

## STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA OSTROWCA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO



### CZĘŚĆ II KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

SPORZĄDZIŁ:

**PREZYDENT MIASTA OSTROWCA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO**

ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr inż. Paweł Pizło – kierownik zespołu

mgr inż. Daniel Jakubiak - koordynator prac projektowych

mgr Michał Pyra

mgr inż. Beata Zalewska



PRACOWNIA  
PROJEKTOWANIA  
URBANISTYCZNEGO  
37-450 Stalowa Wola, ul. Narutowicza 2/6A - REGON 361536927 - NIP 8652158642  
pracownia: 00-055 Warszawa, ul. Pl. Jana H. Dąbrowskiego 5/3  
tel.: 22 299-33-43 e-mail: projektowanieurbanistyczne@wp.pl

**Ostrowiec Świętokrzyski, 2020**

**SPIS TREŚCI:**

**CZĘŚĆ II – KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

**ROZDZIAŁ 1**

KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO .....4

**ROZDZIAŁ 2**

ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO GMINY .....7

**ROZDZIAŁ 3**

KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY ..8

**ROZDZIAŁ 4**

OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK .....45

**ROZDZIAŁ 5**

OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....50

**ROZDZIAŁ 6**

KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....53

**ROZDZIAŁ 7**

OBSZARY ZDEGRADOWANE .....62

**ROZDZIAŁ 8**

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.....67

**ROZDZIAŁ 9**

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 48 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM Z DNIA 27 MARCA 2003 ROKU.....68

**ROZDZIAŁ 10**

OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ .....69

**ROZDZIAŁ 11**

OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE .....70

**ROZDZIAŁ 12**

KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.....71

**ROZDZIAŁ 13**

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH .....72

**ROZDZIAŁ 14**

OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY ...74

**ROZDZIAŁ 15**

OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 ROKU O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY .75

**ROZDZIAŁ 16**

OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI.....76

**ROZDZIAŁ 17**

GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH .....77

**ROZDZIAŁ 18**

OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE.....78

**ROZDZIAŁ 19**

OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW .....79

**ROZDZIAŁ 20**

SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM I UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ .....80

## ROZDZIAŁ I

### **KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ MIASTA ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO**

Zgodnie ze „Strategią zrównoważonego rozwoju gminy Ostrowiec Świętokrzyski” główne priorytety rozwojowe miasta na najbliższe lata to:

- poprawa stanu środowiska naturalnego i kulturowego oraz ochrona ich zasobów,
- wzrost udziału inwestycji przemysłowych i zwiększenie stopnia zróżnicowania branżowego w gospodarce miasta,
- ograniczenie niekorzystnych zjawisk społecznych występujących na terenie miasta (m.in. bezrobocie, spadkowy trendu liczby mieszkańców),
- poprawa stanu zdrowia, jakości życia, konkurencyjności i adaptacyjności na rynku pracy oraz stopnia integracji społecznej mieszkańców,
- wzrost jakości i efektywności zarządzania w sferze publicznej,
- poprawa konkurencyjności inwestycyjnej i osadniczej miasta oraz oddziaływania promocyjnego poprzez kulturę, edukację, sport, rekreację i ich bazę materialną,
- aktywizacja obszarów zdegradowanych i niezagospodarowanych,
- zwiększenie dostępności i poprawa stanu infrastruktury służącej zrównoważonemu rozwojowi miasta.

#### **Nawiązując do ww. priorytetów rozwojowych Ostrowca Świętokrzyskiego, główne kierunki zmian w strukturze przestrzennej miasta to:**

- wzmocnienie roli Ostrowca Świętokrzyskiego jako centrum usługowego w zakresie usług publicznych i komercyjnych w regionie, jako rynku pracy dla mieszkańców powiatu ostrowieckiego, jak również jako jednej z największych jednostek osadniczych województwa świętokrzyskiego,
- dalszy rozwój struktur osadniczych w oparciu o istniejące jednostki zurbanizowane przy jednoczesnym dążeniu do skupiania zabudowy,
- zagospodarowanie terenów inwestycyjnych w ramach Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Starachowice” - podstrefy „Ostrowiec Świętokrzyski”,
- rozwój przestrzenny miasta w oparciu o istniejący układ komunikacyjny, jak również w oparciu o drogi projektowane; dążenie do stałej poprawy stanu technicznego dróg istniejących,
- zwiększenie stopnia zróżnicowania branżowego oraz innowacyjności gospodarki miasta przy równoczesnym zachowaniu branż tradycyjnych, poprzez tworzenie sprzyjających warunków dla przedsiębiorczości, w tym przede wszystkim sektora MŚP oraz powiązanie jej z sektorem B+R,
- ochrona szczególnie wartościowych elementów krajobrazu kulturowego – obiektów i obszarów zabytkowych oraz historycznych układów urbanistycznych (w tym historycznych układów urbanistycznych: Stare Miasto Ostrowiec, dawne miasto Denków, osada fabryczna Klimkiewiczów, osada fabryczna Cukrownia), jak również historycznego założenia urbanistycznego Miasto-Ogród Las Rzeczeki i osi kulturowych,
- ochrona szczególnie wartościowych obszarów i obiektów przyrodniczych, przede wszystkim pomników przyrody oraz obszaru OZW NATURA 2000 „Dolina Kamiennej”, objętych ochroną na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody,

- utrzymanie ciągłości ekologicznej w obrębie korytarzy ekologicznych o randze regionalnej (dolina Kamiennej) i lokalnej (Struga Denkowska, Modła, Szewnianka, Rów Kanclerski),
- dalszy rozwój infrastruktury technicznej na terenie miasta, propagowanie pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych,
- dalszy rozwój infrastruktury sportowo-rekreacyjnej oraz wypoczynkowej.

Na etapie sporządzania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrowca Świętokrzyskiego, prace nad audytem krajobrazowym są we wstępnej fazie, w związku z czym rekomendacje i wnioski nie są jeszcze znane.

**W celu realizacji sformułowanych powyżej głównych kierunków zmian w strukturze przestrzennej miasta Ostrowca Świętokrzyskiego wyznacza się na rysunku „Kierunki Zagospodarowania Przestrzennego” następujące STREFY POLITYKI PRZESTRZENNEJ (wyznaczone w oparciu o istniejącą strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta):**

- STREFA „A” – OSIEDLE KOLONIA ROBOTNICZA I OSIEDLE SIENKIEWICZOWSKIE,
- STREFA „B” – GUTWIN,
- STREFA „C” – OSIEDLE PUŁANKI, OGRODY, SŁONECZNE, SPÓŁDZIELCÓW, STAWKI,
- STREFA „D” – STREFA PRZEMYSŁOWA,
- STREFA „E” – OSIEDLE KUŹNIA,
- STREFA „F” – ŚRÓDMIEŚCIE,
- STREFA „G” – OSIEDLE KAMIENNA,
- STREFA „H” – DENKÓW,
- STREFA „I” – CZĘSTOCICE,
- STREFA „J” – BYŁE ZAKŁADY OSTROWIECKIE,
- STREFA „K” – OSIEDLE LUDWIKÓW.

**W celu realizacji sformułowanych powyżej głównych kierunków zmian w strukturze przestrzennej Ostrowca Świętokrzyskiego, w niniejszym Studium wskazuje się następujące kierunki zagospodarowania przestrzennego:**

- TERENY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ (MUŚ),
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ (MW),
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ (MWU),
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ (UMW),
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ MIESZANEJ (MM),
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ (MN),
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ (MNU),
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ EKSTENSYWNEJ (MNE),
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ (U),
- TERENY USŁUG HANDLU O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POW. 2000 M<sup>2</sup> (UC),
- TERENY TARGOWISKA MIEJSKIEGO (T),
- TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI (US),
- TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO-USŁUGOWEJ (PU),

- TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ (P),
- TEREN PLACU PUBLICZNEGO (KXP),
- TERENY POWIERZCHNIOWEJ EKSPLOATACJI KOPALIN (PE),
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ (IT),
- TERENY OBIEKTÓW I USŁUG TRANSPORTOWYCH (KT),
- TERENY OBIEKTÓW ZWIĄZANYCH Z KOMUNIKACJĄ KOŁOWĄ (KS),
- TERENY KOLEJOWE (KK)
- TEREN ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ ZWIĄZANĄ Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU (F),
- TERENY OGRÓDKÓW DZIAŁKOWYCH (OD),
- TERENY ZIELENI PARKOWEJ (ZP),
- TERENY ZIELENI OSIEDLOWEJ (ZO),
- TERENY CMENTARZY (ZC),
- TERENY LASÓW (LS),
- TERENY OTWARTE Z PRZEWAGĄ ZIELENI WYSOKIEJ (TO),
- TERENY ŁĄK, PASTWISK, NIEUŻYTKÓW ORAZ POZOSTAŁE TERENY OTWARTE (Ł),
- TERENY ROLNE (R),
- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH (W).

Łączna powierzchnia obszarów wskazanych w niniejszym Studium do rozwoju zabudowy na terenie Ostrowca Świętokrzyskiego wynosi około 2 385 ha (w tym obszary istniejącej zabudowy), co stanowi około 51% całkowitej powierzchni miasta.

*W Studium określa się standardy dotyczące kształtowania struktury użytkowania terenów, traktowane jako wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zapewniające przestrzeganie planowanego, zrównoważonego rozwoju struktur funkcjonalno-przestrzennych Gminy przy zachowaniu ładów przestrzennego – do uszczegółowienia na etapach sporządzania nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub ich zmian, przy uwzględnieniu warunków lokalnych.*

## ROZDZIAŁ 2

### ZASADY OCHRONY I KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO GMINY

W celu ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz prawidłowej struktury osadniczej Ostrowca Świętokrzyskiego należy stosować w odpowiednim zakresie następujące zasady:

- zagospodarowanie poszczególnych terenów zgodnie z ich naturalnymi predyspozycjami,
- dążenie do wytworzenia zwartych zespołów zabudowy w oparciu o istniejące jednostki osadnicze i usługowe,
- rozwój jednostek osadniczych z poszanowaniem walorów środowiska przyrodniczego i krajobrazu,
- kształtowanie spójnych architektonicznie i urbanistycznie zespołów zabudowy, pierzei ulic, wyeksponowanych widokowo fragmentów zabudowy, przy uwzględnieniu zakazu stosowania jaskrawych kolorów w wystroju elewacji obiektów budowlanych,
- równoważenie proporcji między terenami zabudowanymi a obszarami otwartymi,
- kształtowanie lokalnych przestrzeni publicznych dostępnych dla wszystkich grup mieszkańców, np.: w formie placów publicznych, skwerów, parków i zieleńców, terenów sportu i rekreacji oraz zieleni przyulicznej, zarówno na terenie istniejących zespołów zabudowy, jak i przy projektowaniu nowych zespołów zabudowy,
- harmonizowanie zabudowy historycznej i współczesnej, zwłaszcza w zakresie gabarytów i wysokości nowo projektowanych budynków, w szczególności w obrębie zabytkowych układów urbanistycznych,
- stopniowa rozbiórka obiektów w złym stanie technicznym (o ile nie są to obiekty zabytkowe, bądź prezentujące wysokie walory architektoniczne),
- kształtowanie struktur urbanistycznych z uwzględnieniem potrzeb osób starszych oraz niepełnosprawnych,
- na terenach o przeznaczeniu – funkcji podstawowej, dopuszcza się inne funkcje terenu niekolidujące z funkcjami podstawowymi, określonymi odpowiednio dla każdego z tych terenów.

Zaleca się, aby reklamy i szyldy w przestrzeni umieszczać w taki sposób, aby swoją formą, wielkością i kolorystyką nie zniekształcały istniejących układów przestrzennych oraz architektury budynków. W przestrzeni publicznej (ulice, place) powinny być one umieszczane w formie ujednoliconych urządzeń reklamowych zintegrowanych z obiektami małej architektury.

W niniejszym Studium nie wyznacza się obszarów przestrzeni publicznej. Natomiast przestrzeniami o charakterze publicznym są: rynek miejski, tereny dróg publicznych i placów oraz tereny zieleni parkowej i teren targowiska miejskiego. Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, na terenach wskazanych pod zabudowę należy przewidzieć lokalne przestrzenie publiczne o charakterze placów, skwerów, parków czy zieleńców dostępnych dla wszystkich grup społecznych.

### ROZDZIAŁ 3

#### **KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY**

Jako obszary wyłączane spod zabudowy na terenie Ostrowca Świętokrzyskiego wskazuje się:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat oraz średnie i wynosi raz na 100 lat, za wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego,
- tereny lasów za wyjątkiem realizacji inwestycji celu publicznego, obiektów związanych z prowadzeniem gospodarki leśnej, oraz gruntów, które zostały wyłączone z produkcji leśnej na podstawie przepisów odrębnych,
- tereny wód powierzchniowych za wyjątkiem realizacji inwestycji związanych z gospodarką wodną oraz budowy mostów, przepustów, itp.,
- tereny cmentarzy za wyjątkiem budowy obiektów małej architektury, w tym obiektów sakralnych w postaci kaplic, kapliczek, itp. oraz innych obiektów związanych z prawidłowym funkcjonowaniem cmentarzy.

#### **Ponadto ograniczenia w realizacji zabudowy obowiązują dla terenów:**

- położonych w pasie technologicznym:
  - linii elektroenergetycznych najwyższych napięć 400 kV o szerokości 40,0 m od osi linii w obu kierunkach,
  - linii elektroenergetycznych najwyższych napięć 220 kV o szerokości 25,0 m od osi linii w obu kierunkach,
  - linii elektroenergetycznych WN 110 kV o szerokości 15,0 m od osi linii w obu kierunkach,
  - linii elektroenergetycznych SN 15 kV o szerokości 7,5 m od osi linii w obu kierunkach,
- położonych w strefach kontrolowanych istniejących gazociągów wysokiego ciśnienia DN350 i DN300 o szerokości 32,0 m (po 16,0 m od osi gazociągu w obu kierunkach)  
*(w przypadku realizacji planowanego gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 po śladzie istniejącego gazociągu DN300, obowiązywać będzie strefa kontrolowana o szerokości zgodnej z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu sieci gazowych i ich usytuowania),*
- położonych w zasięgu pasów ochronnych wodociągowych przewodów magistralnych DN600, DN500, DN400 (zlokalizowanych poza pasami drogowymi) o szerokości 16,0 m (po 8,0 m od osi przewodu w obu kierunkach),
- położonych na terenach, na których zlokalizowane są kolektory sanitarne,
- położonych w zasięgu obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych ziemi,
- powierzchniowej eksploatacji kopalni, gdzie dopuszcza się wyłącznie zabudowę związaną z funkcją terenu (zabudowa zakładów górniczych),
- położonych w strefie sanitarnej od czynnych cmentarzy o szerokości 50 m,
- położonych w strefie sanitarnej od czynnych cmentarzy o szerokości 150 m,
- objętych ochroną konserwatorską, w tym wpisanych do rejestru zabytków,
- położonych w strefie ochrony pośredniej ujęcia wody „Kąty Denkowskie”,



- położonych na obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,
- położonych w zasięgu obszaru narażonego na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

*Uwarunkowania obowiązujące dla ww. stref ograniczeń w realizacji zabudowy mają pierwszeństwo przed zapisami dotyczącymi zagospodarowania oraz użytkowania poszczególnych terenów, określonymi w niniejszym Studium.*

*W przypadku likwidacji obiektów, dla których strefy ograniczeń w realizacji zabudowy zostały ustanowione, lub likwidacji stref ochronnych, zakazy w nich obowiązujące przestają być obligatoryjne.*

**Zaleca się następujące kierunki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów przeznaczonych pod zabudowę:**

**STREFA „A” – OSIEDLE KOLONIA ROBOTNICZA I OSIEDLE SIENKIEWICZOWSKIE**

*Przedmiotowa strefa polityki przestrzennej obejmuje obszar, którego granice wyznaczają:*

- od południa - ul. Henryka Sienkiewicza (do skrzyżowania z ul. Polną), ul. Polna (do skrzyżowania z ul. Wspólną), ul. Wspólna (do skrzyżowania z ul. Ludwika Waryńskiego), ul. Ludwika Waryńskiego (do skrzyżowania z ul. Hłzecką),
- od wschodu - ul. Hłzecka,
- od północy - północna granica administracyjna miasta w rejonie Lasu Rzeczeki,
- od zachodu - zachodnia granica administracyjna miasta (od Lasu Rzeczeki do ul. Henryka Sienkiewicza).

**Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW<sub>A</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- dopuszcza się realizację zabudowy usługowej (w tym usług publicznych) – wolnostojącej, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy usługowej w tej strefie (U<sub>A</sub>) lub jako lokali usługowych wbudowanych w bryłę obiektów o funkcji podstawowej,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń parkowa, zieleń osiedlowa, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 15 m, garażowej i gospodarczej - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej - 25%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej - 1 000 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 60% powierzchni działki.

**Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (MWU<sub>A</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa (w tym usługi publiczne),
- zabudowę o funkcji usługowej należy lokalizować w szczególności w rejonie przestrzeni publicznych,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń parkowa, zieleń osiedlowa, wody powierzchniowe,

miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,

- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 18 m, zabudowy usługowej - 15 m, garażowej i gospodarczej - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej i usługowej - 25%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej - 1 500 m<sup>2</sup>, dla zabudowy usługowej - 800 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 60% powierzchni działki.

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MNA):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej),
- dopuszcza się realizację zabudowy usługowej - wolnostojącej, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy usługowej w tej strefie (U<sub>A</sub>) lub jako lokali usługowych wbudowanych w bryłę obiektów o funkcji podstawowej,
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej rozbudowy, nadbudowy i przebudowy,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń naturalna i parkowa, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 11 m, garażowej i gospodarczej - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej - 35%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej - 700 m<sup>2</sup>, bliźniaczej i szeregowej - 400 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 50% powierzchni działki.

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MNU<sub>A</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej) i usługowa (w tym usługi publiczne),
- zabudowę o funkcji usługowej należy lokalizować w szczególności w rejonie przestrzeni publicznych,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń naturalna i parkowa, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej - 12 m (na terenach położonych w obrębie historycznego założenia miasta-ogrodu Las Rzeczeki - 10 m), zabudowy garażowej i gospodarczej - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 30% (na terenach położonych w obrębie historycznego założenia miasta-ogrodu Las Rzeczeki - 50%),
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej - 700 m<sup>2</sup>, bliźniaczej i szeregowej - 400 m<sup>2</sup>, dla zabudowy usługowej - 800 m<sup>2</sup> (na terenach położonych w obrębie historycznego założenia miasta-ogrodu Las Rzeczeki dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej - 2 000 m<sup>2</sup>),

- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - do 50% powierzchni działki, dla zabudowy usługowej - do 60% powierzchni działki (na terenach położonych w obrębie historycznego założenia miasta-ogrodu Las Rzeczeki - 40%).

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej (MNE<sub>A</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w zabudowie wolnostojącej),
- dopuszcza się realizację zabudowy usługowej - wolnostojącej, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy usługowej w tej strefie (U<sub>A</sub>) lub jako lokali usługowych wbudowanych w obiekty o funkcji podstawowej,
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej rozbudowy, nadbudowy i przebudowy,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń naturalna i parkowa, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 10 m, garażowej i gospodarczej - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej - 40% (na terenach położonych w obrębie historycznego założenia miasta-ogrodu Las Rzeczeki - 60%),
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej - 1 000 m<sup>2</sup> (na terenach położonych w obrębie historycznego założenia miasta-ogrodu Las Rzeczeki - 2 000 m<sup>2</sup>),
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 50% powierzchni działki (na terenach położonych w obrębie historycznego założenia miasta-ogrodu Las Rzeczeki - 40%).

#### **Tereny zabudowy usługowej (U<sub>A</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne,
- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej związanej z obsługą obiektów usługowych, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tej strefie (MN<sub>A</sub>),
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń naturalna i parkowa, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- maksymalna wysokość zabudowy - 15 m (na terenach położonych w obrębie historycznego założenia miasta-ogrodu Las Rzeczeki - 10 m), garażowej i gospodarczej - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej - 20% (dla usług publicznych - 25%), na terenach położonych w obrębie historycznego założenia miasta-ogrodu Las Rzeczeki - 50%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej - 800 m<sup>2</sup>, (na terenach położonych w obrębie historycznego założenia miasta-ogrodu Las Rzeczeki - 2 000 m<sup>2</sup>),
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 60% powierzchni działki (na terenach położonych w obrębie historycznego założenia miasta-ogrodu Las Rzeczeki - 40%).

#### **Tereny usług sportu i rekreacji (US<sub>A</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa usługowa z zakresu usług turystyki (m.in. hotele, pensjonaty), tereny sportowo-rekreacyjne, w tym boiska i urządzenia sportowe z niezbędnym

zapleczem techniczno-sanitarnym, place zabaw, pola namiotowe i kempingowe, budowle i urządzenia służące obsłudze rekreacji i turystyki, tereny ogródków działkowych, dla których dopuszcza się realizację budynków administracyjnych, socjalnych i gospodarczych przeznaczonych do zaspokajania wspólnych potrzeb użytkowników ogródków działkowych oraz indywidualne kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu według potrzeb,

- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, obiekty gastronomiczne, zieleń parkowa i naturalna, wody powierzchniowe, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy usługowej - 13 m, garażowej i gospodarczej - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej - 50%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 40% powierzchni działki.

#### **Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej (PU<sub>A</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa produkcyjna, magazynowa, hurtownie, bazy, składy i zaplecza techniczne, zabudowa usługowa,
- zakazuje się realizacji wszelkich zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej związanej z obsługą obiektów usługowych i produkcyjnych, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tej strefie (MN<sub>A</sub>),
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń parkowa i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy usługowej i produkcyjnej - 14 m, garażowej, gospodarczej, składów i magazynów - 8 m,
- dla budynków produkcyjnych dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy, o ile będzie to wynikało z potrzeb zastosowanej technologii produkcji,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej - 10%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej - 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy produkcyjnej - 1 500 m<sup>2</sup>, dla pozostałych funkcji według potrzeb,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 70% powierzchni działki,
- zaleca się stosowanie rozwiązań mających na celu ograniczenie oddziaływań obiektów produkcyjnych i składów na tereny mieszkaniowe i usługowe, a zwłaszcza usług publicznych.

#### **STREFA „B” – GUTWIN**

*Przedmiotowa strefa polityki przestrzennej obejmuje obszar, którego granice wyznaczają:*

- od południa - ul. Rzeczeki (od skrzyżowania z ul. Hłzecką do skrzyżowania z ul. Siennieńską), ul. Siennieńska (do skrzyżowania z ul. Gajową), ul. Gajowa (do skrzyżowania z ul. Zbożową), ul. Zbożowa (do skrzyżowania z ul. Bałtowską), ul. Bałtowska (do skrzyżowania z ul. Skośną),
- od wschodu - wschodnia granica administracyjna miasta (na północ od ul. Bałtowskiej),
- od północy - ul. Siennieńska (do skrzyżowania z ul. Orlą), północna granica administracyjna miasta (od ul. Siennieńskiej do ul. Hłzeckiej),
- od zachodu - ul. Hłzecka (do skrzyżowania z ul. Rzeczeki).

**Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (MWU<sub>B</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa (w tym usługi publiczne),
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń parkowa, zieleń osiedlowa, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej - 15 m, garażowej i gospodarczej - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej i usługowej - 25%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej - 1 000 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 60% powierzchni działki.

**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN<sub>B</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej),
- dopuszcza się realizację zabudowy usługowej - wolnostojącej, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy usługowej w tej strefie (U<sub>B</sub>) lub jako lokali usługowych wbudowanych w obiekty o funkcji podstawowej,
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej rozbudowy, nadbudowy i przebudowy,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń naturalna i parkowa, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 11 m, zabudowy garażowej i gospodarczej - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej - 35%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej - 700 m<sup>2</sup>, bliźniaczej i szeregowej - 400 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 50% powierzchni działki.

**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MNU<sub>B</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej) i usługowa (w tym zabudowa usług publicznych),
- zabudowę o funkcji usługowej należy lokalizować w szczególności w rejonie przestrzeni publicznych,
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej rozbudowy, nadbudowy i przebudowy,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń parkowa i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej - 12 m, garażowej i gospodarczej - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 30%,

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej - 700 m<sup>2</sup>, bliźniaczej i szeregowej - 400 m<sup>2</sup>, dla zabudowy usługowej - 800 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - do 50% powierzchni działki, dla zabudowy usługowej - do 60% powierzchni działki.

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej (MNE<sub>B</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w zabudowie wolnostojącej),
- dopuszcza się realizację zabudowy usługowej - wolnostojącej, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy usługowej w tej strefie (U<sub>B</sub>) lub jako lokali usługowych wbudowanych w obiekty o funkcji podstawowej,
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej rozbudowy, nadbudowy i przebudowy,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń naturalna i parkowa, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 10 m, garażowej i gospodarczej - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej - 40%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej - 800 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 50% powierzchni działki.

#### **Tereny zabudowy usługowej (U<sub>B</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne,
- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej związanej z obsługą obiektów usługowych, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tej strefie (MN<sub>B</sub>),
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń parkowa i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy usługowej - 12 m (dla usług publicznych - 15 m), garażowej i gospodarczej - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej - 25%
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej - 800 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 60% powierzchni działki.

#### **Tereny usług sportu i rekreacji (US<sub>B</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa usługowa z zakresu usług turystyki (m.in. hotele, pensjonaty), tereny sportowo-rekreacyjne, w tym boiska i urządzenia sportowe z niezbędnym zapleczem techniczno-sanitarnym, place zabaw, pola namiotowe i kempingowe, budowle i urządzenia służące obsłudze rekreacji i turystyki,
- dopuszcza się realizację zabudowy usługowej z zakresu usług zdrowia i gastronomii,

- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, obiekty gastronomiczne, zieleń parkowa i naturalna, wody powierzchniowe, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy usługowej - 12 m, garażowej i gospodarczej - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej - 60%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 30% powierzchni działki.

#### **Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej (PU<sub>B</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa produkcyjna, magazynowa, hurtownie, bazy, składy, zaplecza techniczne, zabudowa usługowa,
- zakazuje się realizacji wszelkich zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej związanej z obsługą obiektów usługowych i produkcyjnych, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tej strefie (MN<sub>B</sub>),
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń parkowa i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy usługowej, produkcyjnej - 12 m, garażowej, gospodarczej, składów, magazynów - 8 m,
- dla budynków produkcyjnych dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy, o ile będzie to wynikało z potrzeb zastosowanej technologii produkcji,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej - 15%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej - 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy produkcyjnej - 1 500 m<sup>2</sup>, dla pozostałych funkcji według potrzeb,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 70% powierzchni działki,
- zaleca się stosowanie rozwiązań mających na celu ograniczenie oddziaływań obiektów produkcyjnych i składów na tereny mieszkaniowe i usługowe, a zwłaszcza usług publicznych.

W strefie „B” wskazuje się również **tereny powierzchniowej eksploatacji kopalni (PE<sub>B</sub>)**, dla których zaleca się następujące kierunki zagospodarowania:

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: obiekty związane z powierzchniową eksploatacją kopalni,
- zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przepisami odrębnymi obowiązującymi w zakresie prawa geologicznego i górniczego, w tym musi uwzględniać potrzebę ochrony pokładów wodonośnych Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 420 Wierzbica-Ostrowiec,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, zieleń naturalna (w tym lasy), wody powierzchniowe, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania zakładu górniczego lub miasta.

**STREFA „C” – OSIEDLE PUŁANKI, OGRODY, SŁONECZNE, SPÓŁDZIELCÓW, STAWKI,**

*Przedmiotowa strefa polityki przestrzennej obejmuje obszar, którego granice wyznaczają:*

- od południa - ul. Henryka Sienkiewicza (od skrzyżowania z ul. Polną do skrzyżowania z ul. Adama Mickiewicza), ul. Adama Mickiewicza (do skrzyżowania z ul. Polną), ul. Polna (do skrzyżowania z ul. dr Eugeniusza Dziewulskiego), zachodnia granica Cmentarza Ostrowieckiego, wschodnia granica Targowiska Miejskiego, projektowana droga łącząca ul. Furmańską z ul. Leona Chrzanowskiego, ul. Leona Chrzanowskiego (od skrzyżowania z ul. Ostrowiecką do skrzyżowania z ul. Wronią), ul. Wronia, ul. Ogrodowa (do skrzyżowania z ul. Stawki Denkowskie), ul. Stawki Denkowskie (do skrzyżowania z ul. 11-go Listopada), ul. 11-go Listopada (do skrzyżowania z ul. Jana Samsonowicza),
- od wschodu - ul. Jana Samsonowicza (od skrzyżowania z ul. 11-go Listopada do skrzyżowania z ul. Bałtowską), ul. Bałtowska (od skrzyżowania z ul. Jana Samsonowicza do skrzyżowania z ul. Zbożową), ul. Zbożowa,
- od północy - ul. Gajowa (od skrzyżowania z ul. Zbożową do skrzyżowania z ul. Siennieńską), ul. Siennieńska (od skrzyżowania z ul. Gajową do skrzyżowania z ul. Rzeczeki), ul. Rzeczeki,
- od zachodu - ul. Hłżecka (od skrzyżowania z ul. Rzeczeki do skrzyżowania z ul. Aleja Jana Pawła II), ul. Ludwika Waryńskiego (do skrzyżowania z ul. Wspólną), ul. Wspólna, ul. Polna (od skrzyżowania z ul. Wspólną do skrzyżowania z ul. Henryka Sienkiewicza).

**Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW<sub>C</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- dopuszcza się realizację zabudowy usługowej (w tym usług publicznych) - wolnostojącej, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy usługowej w tej strefie (U<sub>C</sub>) lub jako lokali usługowych wbudowanych w obiekty o funkcji podstawowej,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń parkowa, zieleń osiedlowa, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 36 m, garażowej i gospodarczej - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej - 25%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej - 2 000 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 60% powierzchni działki.

**Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (MWU<sub>C</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa (w tym usługi publiczne),
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń parkowa, zieleń osiedlowa, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 18 m, usługowej - 15 m, garażowej i gospodarczej - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej i usługowej - 20% (dla usług publicznych 25%),



- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej - 1 000 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 70% powierzchni działki.

**Teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej (UMW<sub>C</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa usługowa (w tym usługi publiczne) i zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń parkowa, zieleń osiedlowa, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy usługowej - 15 m, mieszkaniowej - 18 m, garażowej i gospodarczej - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej i usługowej - 20% (dla usług publicznych 25%),
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej - 1 000 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 70% powierzchni działki.

**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN<sub>C</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej),
- dopuszcza się realizację zabudowy usługowej - wolnostojącej, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy usługowej w tej strefie (U<sub>C</sub>) lub jako lokali usługowych wbudowanych w obiekty o funkcji podstawowej,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń naturalna i parkowa, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 11 m, garażowej i gospodarczej - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej - 35%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej - 700 m<sup>2</sup>, bliźniaczej - 400 m<sup>2</sup>, szeregowej - 350 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 50% powierzchni działki.

**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MNU<sub>C</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej) i usługowa (w tym usługi publiczne),
- zabudowę o funkcji usługowej należy lokalizować w szczególności w rejonie przestrzeni publicznych,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń parkowa i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej - 11 m, garażowej i gospodarczej - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 30%,

- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej - 700 m<sup>2</sup>, bliźniaczej i szeregowej - 400 m<sup>2</sup>, dla zabudowy usługowej - 800 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - do 50% powierzchni działki, dla zabudowy usługowej - do 60% powierzchni działki.

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej (MNE<sub>C</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w zabudowie wolnostojącej),
- dopuszcza się realizację zabudowy usługowej - wolnostojącej, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy usługowej w tej strefie (U<sub>C</sub>) lub jako lokale usługowe wbudowane w obiekty o funkcji podstawowej,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zielen naturalna i parkowa, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 10 m, garażowej i gospodarczej - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej - 40%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej - 800 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 50% powierzchni działki.

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej (MM<sub>C</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna - maksymalnie do 8 lokali mieszkalnych,
- dopuszcza się realizację zabudowy usługowej (w tym usług publicznych) - wolnostojącej, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy usługowej w tej strefie (U<sub>C</sub>) lub jako lokali usługowych wbudowanych w obiekty o funkcji podstawowej,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zielen naturalna i parkowa, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 12 m, mieszkaniowej jednorodzinnej - 10 m, garażowej i gospodarczej - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 30%, mieszkaniowej jednorodzinnej - 35%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 700 m<sup>2</sup>, mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 000 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 60% powierzchni działki.

#### **Tereny zabudowy usługowej (U<sub>C</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne,
- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej związanej z obsługą obiektów usługowych, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tej strefie (MN<sub>C</sub>),

- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń parkowa i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy usługowej - 17 m, garażowej i gospodarczej - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej - 25%
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej - 500 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 70% powierzchni działki.

**Tereny usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (UC<sub>C</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa usług handlu,
- dopuszcza się realizację obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>,
- dopuszcza się inne usługi jako wbudowane w obiekt o funkcji podstawowej,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń parkowa i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej - 10%
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej - 5 000 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 75% powierzchni działki.

**Tereny usług sportu i rekreacji (US<sub>C</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa usługowa z zakresu usług turystyki (m.in. hotele, pensjonaty), zdrowia, gastronomii, tereny sportowo-rekreacyjne, w tym boiska i urządzenia sportowe z niezbędnym zapleczem techniczno-sanitarnym, place zabaw, budowle i urządzenia służące obsłudze rekreacji i turystyki,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń parkowa i naturalna, wody powierzchniowe, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy usługowej - 12 m, garażowej i gospodarczej - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej - 40%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 30% powierzchni działki.

**Teren zabudowy produkcyjno-usługowej (PU<sub>C</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa produkcyjna, magazynowa, hurtownie, bazy, składy, zaplecza techniczne, zabudowa usługowa,
- zakazuje się realizacji wszelkich zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej związanej z obsługą obiektów usługowych i produkcyjnych, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tej strefie (MN<sub>C</sub>),
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń parkowa i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca

przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojącą zabudowę garażową i gospodarczą, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,

- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy usługowej i produkcyjnej - 12 m, garażowej, gospodarczej, składów i magazynów - 8 m,
- dla budynków produkcyjnych dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy, o ile będzie to wynikało z potrzeb zastosowanej technologii produkcji,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej - 10%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej - 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy produkcyjnej - 1 500 m<sup>2</sup>, dla pozostałych funkcji według potrzeb,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 70% powierzchni działki,
- zaleca się stosowanie rozwiązań mających na celu ograniczenie oddziaływań obiektów produkcyjnych i składów na tereny mieszkaniowe i usługowe, a zwłaszcza usług publicznych.

#### **Tereny infrastruktury technicznej (IT<sub>C</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: tereny infrastruktury technicznej wraz z zabudową towarzyszącą,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe i inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- maksymalna wysokość zabudowy - 10 m, dla terenu GPZ-2 - 30 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej - 10%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki - do 70% powierzchni działki.

#### **Tereny obiektów i usług transportowych (KT<sub>C</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: garaże i parkingi,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, place publiczne, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej - 10%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1 000 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 70% powierzchni działki.

#### **STREFA „D” – STREFA PRZEMYSŁOWA**

*Przedmiotowa strefa polityki przestrzennej obejmuje obszar, którego granice wyznaczają:*

- od południa - ul. Rudzka (od skrzyżowania z ul. Jana Samsonowicza w kierunku granicy administracyjnej miasta),
- od wschodu - wschodnia granica administracyjna miasta,
- od północy – granica administracyjna miasta oraz ul. Bałtowska (do skrzyżowania z ul. Jana Samsonowicza),
- od zachodu - ul. Jana Samsonowicza (do skrzyżowania z ul. 11-go Listopada), ul. 11-go Listopada (do skrzyżowania z ul. Stawki Denkowskie), ul. Stawki Denkowskie (do skrzyżowania z ul. Ogrodową), ul. Ogrodowa (do skrzyżowania z ul. Tomaszów), śladem nowoprojektowanej drogi lokalnej do ul. Jana Samsonowicza, ul. Jana Samsonowicza (do skrzyżowania z ul. Rudzką).

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MNU<sub>D</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej) i usługowa (w tym usługi publiczne),

- zabudowę o funkcji usługowej należy lokalizować w szczególności w rejonie przestrzeni publicznych,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń parkowa i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej - 10 m, garażowej i gospodarczej - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 30%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej - 700 m<sup>2</sup>, bliźniaczej i szeregowej - 400 m<sup>2</sup>, dla zabudowy usługowej - 1 000 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - do 50% powierzchni działki, dla zabudowy usługowej - do 60% powierzchni działki.

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej (MNE<sub>D</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w zabudowie wolnostojącej),
- dopuszcza się realizację zabudowy usługowej - wolnostojącej, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy usługowej w tej strefie (U<sub>D</sub>) lub jako lokali usługowych wbudowanych w obiekty o funkcji podstawowej,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń naturalna i parkowa, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 9 m, garażowej i gospodarczej - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej - 40%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej - 800 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 45% powierzchni działki.

#### **Tereny zabudowy usługowej (U<sub>D</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne,
- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej związanej z obsługą obiektów usługowych, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tej strefie (MN<sub>D</sub>),
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń parkowa i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy usługowej - 15 m, garażowej i gospodarczej - 8 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej - 10% (dla usług publicznych - 25%),
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej - 700 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 70% powierzchni działki.

### **Teren usług sportu i rekreacji (US<sub>D</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: tereny sportowo-rekreacyjne, w tym boiska i urządzenia sportowe z niezbędnym zapleczem techniczno-sanitarnym, place zabaw, pola namiotowe i kempingowe, budowle i urządzenia służące obsłudze rekreacji i turystyki,
- dopuszcza się usługi z zakresu gastronomii, jako towarzyszące funkcji podstawowej,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń parkowa i naturalna, wody powierzchniowe, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy usługowej - 12 m, garażowej i gospodarczej - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej - 40%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 30% powierzchni działki.

### **Teren zabudowy produkcyjno-usługowej (PU<sub>D</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa produkcyjna, magazynowa, hurtownie, bazy, składy, zaplecza techniczne, zabudowa usługowa,
- zakazuje się realizacji wszelkich zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej związanej z obsługą obiektów usługowych i produkcyjnych, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tej strefie (MN<sub>D</sub>),
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń parkowa i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy produkcyjnej i usługowej - 15 m, garażowej, gospodarczej, składów i magazynów - 8 m,
- dla budynków produkcyjnych dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy, o ile będzie to wynikało z potrzeb zastosowanej technologii produkcji,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej - 10%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej - 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy produkcyjnej - 1 500 m<sup>2</sup>, dla pozostałych funkcji według potrzeb,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 70% powierzchni działki,
- zaleca się stosowanie rozwiązań mających na celu ograniczenie oddziaływań obiektów produkcyjnych i składów na tereny mieszkaniowe i usługowe, a zwłaszcza usług publicznych.

### **Tereny zabudowy produkcyjnej (P<sub>D</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zakłady przemysłowe, zabudowa i urządzenia produkcyjne, a także składy, magazyny, hurtownie, bazy i zaplecza techniczne,
- zakazuje się realizacji wszelkich zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
- dopuszcza się realizację zabudowy usługowej, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy usługowej w tej strefie (U<sub>D</sub>),
- dopuszcza się pozostawienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej z możliwością jej rozbudowy, przebudowy lub nadbudowy,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,

- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
- dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy, o ile będzie to wynikało z potrzeb zastosowanej technologii produkcji,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej - 5%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1 500 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki - do 50% powierzchni działki,
- zaleca się stosowanie rozwiązań mających na celu ograniczenie oddziaływań obiektów produkcyjnych i składów na tereny mieszkaniowe i usługowe, a zwłaszcza usług publicznych.

#### **Teren infrastruktury technicznej (IT<sub>D</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: tereny infrastruktury technicznej wraz z zabudową towarzyszącą,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe i inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- maksymalna wysokość zabudowy - 30 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej - 10%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki - do 70% powierzchni działki.

#### **Teren obiektów i usług transportowych (KT<sub>D</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa usługowa w zakresie transportu, obiekty infrastruktury komunikacyjnej, garaże i parkingi,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, place publiczne, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania niniejszego terenu lub miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej - 15%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1 500 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 70% powierzchni działki.

#### **STREFA „E” – OSIEDLE KUŹNIA**

*Przedmiotowa strefa polityki przestrzennej obejmuje obszar, którego granice wyznaczają:*

- *od południa – północna granica terenu kolejowego (od zachodniej granicy administracyjnej miasta do skrzyżowania z ul. Stefana Żeromskiego), ul. Stefana Żeromskiego (od północnej granicy terenu kolejowego do rzeki Kamiennej), południowy brzeg rzeki Kamiennej,*
- *od wschodu - ul. Adama Mickiewicza (od południowego brzegu rzeki Kamiennej do skrzyżowania z ul. Henryka Sienkiewicza),*
- *od północy - ul. Henryka Sienkiewicza (od skrzyżowania z ul. Adama Mickiewicza do zachodniej granicy administracyjnej miasta),*
- *od zachodu - zachodnia granica administracyjna miasta (od ul. Henryka Sienkiewicza do północnej granicy terenu kolejowego).*

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW<sub>E</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- dopuszcza się realizację zabudowy usługowej (w tym usług publicznych) - wolnostojącej, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy usługowej w tej strefie (U<sub>E</sub>) lub jako lokali usługowych wbudowanych w obiekty o funkcji podstawowej,

- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń parkowa, zieleń osiedlowa, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 15 m, garażowej i gospodarczej - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej - 25%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej - 1 000 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 70% powierzchni działki.

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej mieszanej (MM<sub>E</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- dopuszcza się realizację zabudowy usługowej (w tym usług publicznych) - wolnostojącej, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy usługowej w tej strefie (U<sub>E</sub>) lub jako lokali usługowych wbudowanych w obiekty o funkcji podstawowej,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń parkowa, zieleń osiedlowa, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 12 m, jednorodzinnej - 10 m, garażowej i gospodarczej - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 25%, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 35%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 1 000 m<sup>2</sup>, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 700 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 60% powierzchni działki.

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN<sub>E</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej),
- dopuszcza się realizację zabudowy usługowej - wolnostojącej, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy usługowej w tej strefie (U<sub>E</sub>) lub jako lokali usługowych wbudowanych w obiekty o funkcji podstawowej,
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej rozbudowy, nadbudowy i przebudowy,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń naturalna i parkowa, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 10 m, garażowej i gospodarczej - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej - 35%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej - 700 m<sup>2</sup>, bliźniaczej i szeregowej - 400 m<sup>2</sup>,



- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 50% powierzchni działki.

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MNU<sub>E</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej) i usługowa (w tym usługi publiczne),
- zabudowę o funkcji usługowej należy lokalizować w szczególności w rejonie przestrzeni publicznych,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zielen parkowa i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 10 m, usługowej - 12 m, garażowej i gospodarczej - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 30%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej - 700 m<sup>2</sup>, bliźniaczej i szeregowej - 400 m<sup>2</sup>, dla zabudowy usługowej - 800 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - do 50% powierzchni działki, dla zabudowy usługowej - do 60% powierzchni działki.

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej (MNE<sub>E</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w zabudowie wolnostojącej),
- dopuszcza się realizację zabudowy usługowej - wolnostojącej, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy usługowej w tej strefie (U<sub>E</sub>) lub jako lokali usługowych wbudowanych w obiekty o funkcji podstawowej,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zielen naturalna i parkowa, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 10 m, garażowej i gospodarczej - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej - 40%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej - 650 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 50% powierzchni działki.

#### **Tereny zabudowy usługowej (U<sub>E</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne,
- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej związanej z obsługą obiektów usługowych, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tej strefie (MN<sub>E</sub>),
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zielen parkowa i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,

- maksymalna wysokość zabudowy usługowej - 16 m, garażowej i gospodarczej - 8 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej - 10% (dla usług publicznych - 25%),
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej - 700 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 70% powierzchni działki.

#### **Tereny usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (UC<sub>E</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa usług handlu,
- dopuszcza się realizację obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>,
- dopuszcza się inne usługi wbudowane w obiekt o funkcji podstawowej,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń parkowa i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy - 20 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej - 10%
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej - 5 000 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 75% powierzchni działki.

#### **Teren usług sportu i rekreacji (US<sub>E</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa usługowa z zakresu usług turystyki (m.in. hotele, pensjonaty), zabudowa i tereny sportowo-rekreacyjne, w tym boiska i urządzenia sportowe z niezbędnym zapleczem techniczno-sanitarnym, place zabaw, baseny, budowle i urządzenia służące obsłudze rekreacji i turystyki,
- dopuszcza się: usługi z zakresu zdrowia, gastronomii,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń parkowa i naturalna, wody powierzchniowe, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy usługowej - 15 m, garażowej i gospodarczej - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej - 25%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 50% powierzchni działki.

#### **Teren infrastruktury technicznej (IT<sub>E</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: tereny infrastruktury technicznej wraz z zabudową towarzyszącą,
- dopuszcza się: budynki biurowo-socjalne na potrzeby obsługi funkcji podstawowej,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe i inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej - 10%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki - do 60% powierzchni działki.

#### **Teren obiektów i usług transportowych (KT<sub>E</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: garaże i parkingi,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, place publiczne, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,

- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej - 10 %,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1 000 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 70% powierzchni działki.

### **STREFA „F” – ŚRÓDMIEŚCIE**

*Przedmiotowa strefa polityki przestrzennej obejmuje obszar, którego granice wyznaczają:*

- *od południa - południowy brzeg rzeki Kamiennej (od ul. Adama Mickiewicza do ul. Aleja 3 Maja), ul. Aleja 3 Maja, północna granica terenu kolejowego (do ujścia rzeki Szewnianki),*
- *od wschodu - tereny mieszkaniowe i usługowe zlokalizowane na wschód od ul. Juliusza Słowackiego i ul. Furmańskiej, wschodnia granica Targowiska Miejskiego, zachodnia granica Cmentarza Ostrowieckiego w kierunku ul. Polnej,*
- *od północy - ul. Polna (od skrzyżowania z ul. dr Eugeniusza Dzięwulskiego do skrzyżowania z ul. Adama Mickiewicza),*
- *od zachodu - ul. Adama Mickiewicza (od skrzyżowania z ul. Polną do południowego brzegu rzeki Kamiennej).*

#### **Tereny zabudowy śródmiejskiej (MUŚ<sub>F</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługowa (w tym usługi publiczne) i mieszkaniowa jednorodzinna,
- dopuszcza się zwartą zabudowę tworzącą pierzeje ulicy, w tym kamienice mieszkalne z usługami w poziomie parteru,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń parkowa, zieleń osiedlowa, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 10 m, mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej - 15 m, garażowej i gospodarczej - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej - 10% (dla usług publicznych - 25%), dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 25%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej - 750 m<sup>2</sup>, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 400 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 70% powierzchni działki dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej, do 50% dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW<sub>F</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- dopuszcza się realizację zabudowy usługowej (w tym usług publicznych) - wolnostojącej, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy usługowej w tej strefie (U<sub>F</sub>) lub jako lokali usługowych wbudowanych w obiekty o funkcji podstawowej,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń parkowa, zieleń osiedlowa, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 35 m, garażowej i gospodarczej - 6 m,

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej - 25%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej - 1 500 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 70% powierzchni działki.

**Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (MWU<sub>F</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa (w tym usługi publiczne),
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń parkowa, zieleń osiedlowa, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej - 15 m, garażowej i gospodarczej - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej i usługowej - 25%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej - 1 000 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 70% powierzchni działki.

**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN<sub>F</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej),
- dopuszcza się realizację zabudowy usługowej - wolnostojącej, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy usługowej w tej strefie (U<sub>F</sub>) lub jako lokali usługowych wbudowanych w obiekty o funkcji podstawowej,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń naturalna i parkowa, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 9 m, garażowej i gospodarczej - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej - 35%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej - 700 m<sup>2</sup>, bliźniaczej i szeregowej - 400 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 50% powierzchni działki.

**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MNU<sub>F</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej) i usługowa (w tym usługi publiczne),
- zabudowę o funkcji usługowej należy lokalizować w szczególności w rejonie przestrzeni publicznych,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń parkowa i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 9 m, zabudowy usługowej - 12 m, garażowej i gospodarczej - 6 m,

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 30%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej - 500 m<sup>2</sup>, bliźniaczej i szeregowej - 350 m<sup>2</sup>, dla zabudowy usługowej - 800 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej – do 50% powierzchni działki, dla zabudowy usługowej - do 70% powierzchni działki.

#### **Tereny zabudowy usługowej (U<sub>F</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne,
- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej związanej z obsługą obiektów usługowych, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tej strefie (MN<sub>F</sub>),
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń parkowa i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy usługowej - 13 m, garażowej i gospodarczej - 8 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej - 10% (dla usług publicznych - 25%),
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej – 800 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 75% powierzchni działki.

#### **Teren usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> (UC<sub>F</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa usług handlu,
- dopuszcza się realizację obiektów o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m<sup>2</sup>,
- dopuszcza się inne usługi wbudowane w obiekt o funkcji podstawowej,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń parkowa i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy - 15 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej - 10%
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej - 5 000 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 75% powierzchni działki.

#### **Teren targowiska miejskiego (T<sub>F</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: targowisko miejskie,
- dopuszcza się realizację zabudowy usługowej, w tym z zakresu usług handlu i gastronomii o maksymalnej wysokości do 8 m,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, sanitariaty, zieleń parkowa i naturalna, wody powierzchniowe, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania przedmiotowego teren lub miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie.

**Teren placu publicznego (KXP<sub>F</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: teren placu publicznego - rynek miejski,
- dopuszcza się: zielenią urządzoną, obiekty małej architektury, tymczasowe obiekty usługowe i gastronomiczne, tymczasowe obiekty na potrzeby organizacji imprez kulturalnych,
- zaleca się, aby udział terenów zieleni urządzonej nie przekraczał 20% powierzchni terenu,
- dopuszcza się również wydzielanie terenu pod: tereny dla ruchu kołowego, pieszego, rowerowego i dla parkowania pojazdów, a także pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta.

**STREFA „G” – OSIEDLE KAMIENNA**

*Przedmiotowa strefa polityki przestrzennej obejmuje obszar, którego granice wyznaczają:*

- *od południa – północna granica terenu kolejowego (od ujścia rzeki Szewnianki wzdłuż ul. Aleja 25-Lecia Wolności do Miejskiej Oczyszczalni Ścieków),*
- *od wschodu –projektowane przedłużenie ul. Leona Chrzanowskiego do ul. Aleja 25-Lecia Wolności, ul. Leona Chrzanowskiego (do skrzyżowania z ul. Ostrowiecką),*
- *od północy - projektowana droga łącząca ul. Furmańską z ul. Leona Chrzanowskiego,*
- *od zachodu - tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej zlokalizowane na wschód od ul. Furmańskiej i ul. Juliusza Słowackiego.*

**Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN<sub>G</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej),
- dopuszcza się realizację zabudowy usługowej - wolnostojącej, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy usługowej w tej strefie (U<sub>G</sub>) lub jako lokali usługowych wbudowanych w obiekty o funkcji podstawowej,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zielenią naturalną i parkową, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 9 m, garażowej i gospodarczej - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej - 35%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej - 700 m<sup>2</sup>, bliźniaczej i szeregowej - 400 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 50% powierzchni działki.

**Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej (PU<sub>G</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa produkcyjna, magazynowa, hurtownie, bazy, składy, zaplecza techniczne, zabudowa usługowa,
- zakazuje się realizacji wszelkich zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej związanej z obsługą obiektów usługowych i produkcyjnych, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tej strefie (MN<sub>G</sub>),
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zielenią parkową i naturalną, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,

- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy produkcyjnej i usługowej - 12 m, garażowej, gospodarczej, składów i magazynów - 8 m,
- dla budynków produkcyjnych dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy, o ile będzie to wynikało z potrzeb zastosowanej technologii produkcji,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej - 15%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej - 1 000 m<sup>2</sup>, dla zabudowy produkcyjnej - 2 000 m<sup>2</sup>, dla pozostałych funkcji według potrzeb,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 75% powierzchni działki dla zabudowy produkcyjnej, do 65% powierzchni działki dla zabudowy usługowej,
- zaleca się stosowanie rozwiązań mających na celu ograniczenie oddziaływań obiektów produkcyjnych i składów na tereny mieszkaniowe i usługowe, a zwłaszcza usług publicznych.

#### **Teren infrastruktury technicznej (IT<sub>G</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: teren infrastruktury technicznej wraz z zabudową towarzyszącą,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe i inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania przedmiotowego terenu lub miasta,
- maksymalna wysokość zabudowy - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej - 10%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki - do 60% powierzchni działki.

#### **STREFA „H” – DENKÓW**

*Przedmiotowa strefa polityki przestrzennej obejmuje obszar, którego granice wyznaczają:*

- *od południa – północna granica terenu kolejowego (od projektowanego przedłużenia ul. Leona Chrzanowskiego do ul. Aleja 25-Lecia Wolności, do ul. Mostowej), dawnym śladem ul. Mostowej w kierunku południowym do ul. Zygmuntówka), południowa granica administracyjna miasta (w kierunku wschodniej granicy administracyjnej miasta),*
- *od wschodu - wschodnia granica administracyjna miasta (do ul. Rudzkiej), ul. Rudzka (do skrzyżowania z ul. Jana Samsonowicza), ul. Jana Samsonowicza (od skrzyżowania z ul. Rudzką do skrzyżowania z ul. Tomaszów),*
- *od północy - projektowana droga łącząca ul. Tomaszów z ul. Ogrodową, ul. Ogrodowa, ul. Wronia (do skrzyżowania z ul. Leona Chrzanowskiego),*
- *od zachodu - ul. Leona Chrzanowskiego (od skrzyżowania z ul. Wronią w kierunku południowym), projektowane przedłużenie ul. Leona Chrzanowskiego do ul. Aleja 25-Lecia Wolności.*

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN<sub>H</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej),
- dopuszcza się realizację zabudowy usługowej - wolnostojącej, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy usługowej w tej strefie (U<sub>H</sub>) lub jako lokali usługowych wbudowanych w obiekty o funkcji podstawowej,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń naturalna i parkowa, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 9 m, garażowej i gospodarczej - 6 m,

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej - 35%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej - 700 m<sup>2</sup>, bliźniaczej i szeregowej - 400 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 50% powierzchni działki.

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MNU<sub>H</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej) i usługowa (w tym usługi publiczne),
- zabudowę o funkcji usługowej należy lokalizować w szczególności w rejonie przestrzeni publicznych,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń parkowa i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej - 10 m, garażowej i gospodarczej - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 30%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej - 700 m<sup>2</sup>, bliźniaczej i szeregowej - 400 m<sup>2</sup>, dla zabudowy usługowej - 700 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - do 50% powierzchni działki, dla zabudowy usługowej - do 60% powierzchni działki.

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej (MNE<sub>H</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w zabudowie wolnostojącej i bliźniaczej),
- dopuszcza się realizację zabudowy usługowej - wolnostojącej, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy usługowej w tej strefie (U<sub>H</sub>) lub jako lokali usługowych wbudowanych w obiekty o funkcji podstawowej,
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej rozbudowy, nadbudowy i przebudowy,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń naturalna i parkowa, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 9 m, garażowej i gospodarczej - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej - 40%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej - 800 m<sup>2</sup>, dla zabudowy bliźniaczej - 400 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 45% powierzchni działki.

#### **Teren zabudowy usługowej (U<sub>H</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne,
- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej związanej z obsługą obiektów usługowych, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tej strefie (MN<sub>H</sub>),



- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zielen parkowa i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy usługowej - 12 m (dla usług publicznych - 15 m), garażowej i gospodarczej - 8 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej - 20% (dla usług publicznych - 25%),
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej - 900 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 60% powierzchni działki.

#### **Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej (PU<sub>H</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa produkcyjna, magazynowa, hurtownie, bazy, składy, zaplecza techniczne, zabudowa usługowa,
- zakazuje się realizacji wszelkich zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej związanej z obsługą obiektów usługowych i produkcyjnych, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenów jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tej strefie (MN<sub>H</sub>),
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zielen parkowa i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy usługowej i produkcyjnej - 12 m, garażowej, gospodarczej, składów i magazynów - 8 m,
- dla budynków produkcyjnych dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy, o ile będzie to wynikało z potrzeb zastosowanej technologii produkcji,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej - 10%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej - 1 000 m<sup>2</sup>, dla zabudowy produkcyjnej - 2 000 m<sup>2</sup>, dla pozostałych funkcji według potrzeb,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 75% powierzchni działki dla zabudowy produkcyjnej, do 65% powierzchni działki dla zabudowy usługowej,
- zaleca się stosowanie rozwiązań mających na celu ograniczenie oddziaływań obiektów produkcyjnych i składów na tereny mieszkaniowe i usługowe, a zwłaszcza usług publicznych.

#### **Tereny infrastruktury technicznej (IT<sub>H</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: teren infrastruktury technicznej wraz z zabudową towarzyszącą,
- dopuszcza się realizację budynków biurowo-socjalnych na potrzeby obsługi przedmiotowego terenu,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe i inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta lub przedmiotowego terenu,
- maksymalna wysokość zabudowy - 9 m, dla terenu GPZ-3 - 30 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej - 10%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki - do 70% powierzchni działki.

**Teren rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu (F<sub>H</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: teren rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz z zabudową i infrastrukturą towarzyszącą,
- do produkcji energii ze źródeł odnawialnych dopuszcza się wyłącznie ogniwa fotowoltaiczne,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, a także pod urządzenia infrastruktury technicznej oraz inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- maksymalna wysokość zabudowy - 5 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej - 10%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki - do 60% powierzchni działki.

**Teren obiektów i usług transportowych (KT<sub>H</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: garaże i parkingi,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, place publiczne, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy - 10 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej - 10%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1 000 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 70% powierzchni działki.

**STREFA „I” – CZĘSTOCICE**

*Przedmiotowa strefa polityki przestrzennej obejmuje obszar, którego granice wyznaczają:*

- od południa - południowa granica administracyjna miasta (do ul. Szewieńskiej),
- od wschodu - ul. Szewieńska, ul. Stefana Żeromskiego (do północnej granicy terenu kolejowego),
- od północy – północna granica terenu kolejowego (od skrzyżowania z ul. Stefana Żeromskiego do zachodniej granicy administracyjnej miasta),
- od zachodu - zachodnia granica administracyjna miasta (od północnej granicy terenu kolejowego w kierunku południowym).

**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN<sub>1</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej),
- dopuszcza się realizację zabudowy usługowej - wolnostojącej, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy usługowej w tej strefie (U<sub>1</sub>) lub jako lokali usługowych wbudowanych w obiekty o funkcji podstawowej,
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej rozbudowy, nadbudowy i przebudowy,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zielen naturalna i parkowa, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 9 m, garażowej i gospodarczej - 6 m,

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej - 35%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej - 800 m<sup>2</sup>, bliźniaczej i szeregowej - 400 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 45% powierzchni działki.

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MNU<sub>I</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej) i usługowa (w tym usługi publiczne),
- zabudowę o funkcji usługowej należy lokalizować w szczególności w rejonie przestrzeni publicznych,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń parkowa i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 9 m, usługowej - 12 m, garażowej i gospodarczej - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 30%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej - 800 m<sup>2</sup>, bliźniaczej i szeregowej - 400 m<sup>2</sup>, dla zabudowy usługowej - 1 000 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - do 50% powierzchni działki, dla zabudowy usługowej - do 60% powierzchni działki.

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej (MNE<sub>I</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w zabudowie wolnostojącej),
- dopuszcza się realizację zabudowy usługowej - wolnostojącej, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy usługowej w tej strefie (U<sub>I</sub>) lub jako lokali usługowych wbudowanych w obiekty o funkcji podstawowej,
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej rozbudowy, nadbudowy i przebudowy,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń naturalna i parkowa, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 9 m, garażowej i gospodarczej - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej - 40%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 900 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 45% powierzchni działki.

#### **Tereny zabudowy usługowej (U<sub>I</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne,
- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej związanej z obsługą obiektów usługowych, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tej strefie (MN<sub>I</sub>),

- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń parkowa i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy usługowej - 12 m, garażowej i gospodarczej - 8 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej - 25%
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej - 800 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 60% powierzchni działki.

#### **Teren infrastruktury technicznej (IT<sub>1</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: teren infrastruktury technicznej wraz z zabudową towarzyszącą,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe i inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- maksymalna wysokość zabudowy - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej - 10%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki - do 60% powierzchni działki.

#### **STREFA „J” – BYŁE ZAKŁADY OSTROWIECKIE**

*Przedmiotowa strefa polityki przestrzennej obejmuje obszar, którego granice wyznaczają:*

- *od południa - południowa granica administracyjna miasta (od ul. Szewieńskiej), ul. Drukarska, ul. Świętokrzyska (do Ronda 25-lecia NSZZ „Solidarność”),*
- *od wschodu - ul. Romualda Traugutta (od Ronda 25-lecia NSZZ „Solidarność” do Ronda Republiki Ostrowieckiej), ul. Aleja 3 Maja (od Ronda Republiki Ostrowieckiej do południowego brzegu rzeki Kamiennej),*
- *od północy - południowy brzeg rzeki Kamiennej (na odcinku od ul. Aleja 3 Maja do ul. Stefana Żeromskiego),*
- *od zachodu - ul. Stefana Żeromskiego (od południowego brzegu rzeki Kamiennej w kierunku południowym), ul. Szewieńska (do granicy administracyjnej miasta).*

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW<sub>1</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- dopuszcza się realizację zabudowy usługowej (w tym usług publicznych) - wolnostojącej, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy usługowej w tej strefie (U<sub>1</sub>) lub jako lokali usługowych wbudowanych w obiekty o funkcji podstawowej,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń parkowa, zieleń osiedlowa, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 12 m, garażowej i gospodarczej - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej - 25%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej - 1 000 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 60% powierzchni działki.

**Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (MWU<sub>J</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa (w tym usługi publiczne),
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń parkowa, zieleń osiedlowa, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej i usługowej - 18 m, garażowej i gospodarczej - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej i usługowej - 25%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej - 1 000 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 60% powierzchni działki.

**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN<sub>J</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej),
- dopuszcza się realizację zabudowy usługowej - wolnostojącej, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy usługowej w tej strefie (U<sub>J</sub>) lub jako lokali usługowych wbudowanych w obiekty o funkcji podstawowej,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń naturalna i parkowa, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 9 m, garażowej i gospodarczej - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej - 35%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej - 700 m<sup>2</sup>, bliźniaczej i szeregowej - 400 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 50% powierzchni działki.

**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MNU<sub>J</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej) i usługowa (w tym usługi publiczne),
- zabudowę o funkcji usługowej należy lokalizować w szczególności w rejonie przestrzeni publicznych,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń parkowa i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 9 m, zabudowy usługowej - 12 m, garażowej i gospodarczej - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 30%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej - 700 m<sup>2</sup>, bliźniaczej i szeregowej - 400 m<sup>2</sup>, dla zabudowy usługowej - 800 m<sup>2</sup>,

- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - do 50% powierzchni działki, dla zabudowy usługowej - do 60% powierzchni działki.

#### **Tereny zabudowy usługowej (U<sub>J</sub>, U1<sub>J</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne,
- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej związanej z obsługą obiektów usługowych, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tej strefie (MN<sub>J</sub>),
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń parkowa i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy usługowej - 15 m (dla terenu oznaczonego symbolem U1<sub>J</sub> - 35 m), garażowej i gospodarczej - 8 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej - 10% (dla zabudowy usług publicznych - 25%),
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej - 700 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 70% powierzchni działki.

#### **Tereny usług sportu i rekreacji (US<sub>J</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: tereny sportowo-rekreacyjne, w tym boiska i urządzenia sportowe z niezbędnym zapleczem techniczno-sanitarnym, place zabaw, pola namiotowe i kempingowe, budowle i urządzenia służące obsłudze rekreacji i turystyki, zabudowa z zakresu usług sportu i rekreacji (m.in. z zakresu sportu hippicznego) z wyłączeniem hal widowiskowo-sportowych,
- dopuszcza się: usługi hotelarskie, gastronomiczne,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń parkowa i naturalna, wody powierzchniowe, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej - 50%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 30% powierzchni działki.

#### **Tereny zabudowy produkcyjno-usługowej (PU<sub>J</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa produkcyjna, magazynowa, hurtownie, bazy, składy, zaplecza techniczne, zabudowa usługowa,
- zakazuje się realizacji wszelkich zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej związanej z obsługą obiektów usługowych i produkcyjnych, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenów jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tej strefie (MN<sub>J</sub>),
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń parkowa i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,

- maksymalna wysokość zabudowy produkcyjnej i usługowej - 18 m, garażowej, gospodarczej, składów i magazynów - 8 m,
- dla budynków produkcyjnych dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy, o ile będzie to wynikało z potrzeb zastosowanej technologii produkcji,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej - 5%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej i produkcyjnej - 1 000 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 75% powierzchni działki,
- zaleca się stosowanie rozwiązań mających na celu ograniczenie oddziaływań obiektów produkcyjnych i składów na tereny mieszkaniowe i usługowe, a zwłaszcza usług publicznych.

#### **Teren infrastruktury technicznej (IT<sub>T</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: teren infrastruktury technicznej wraz z zabudową towarzyszącą,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe i inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- maksymalna wysokość zabudowy - 30 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej - 10%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki - do 60% powierzchni działki.

#### **STREFA „K” – OSIEDLE LUDWIKÓW**

*Przedmiotowa strefa polityki przestrzennej obejmuje obszar, którego granice wyznaczają:*

- *od południa - południowa granica administracyjna miasta (od ul. Drukarskiej do ul. Stalowej), ul. Stalowa,*
- *od wschodu - granica administracyjna miasta (od ul. Stalowej do ul. Zygmuntówka), ul. Zygmuntówka (do skrzyżowania z ul. Mostową), ul. Mostowa (do północnej granicy terenu kolejowego),*
- *od północy – północna granica terenu kolejowego (do ul. Aleja 3 Maja),-*
- od zachodu – ul. Aleja 3 Maja (do Ronda Republiki Ostrowieckiej), ul. Romualda Traugutta (do Ronda 25-lecia NSZZ „Solidarność”), ul. Świętokrzyska (do skrzyżowania z ul. Drukarską), ul. Drukarska (do granicy administracyjnej miasta).*

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW<sub>K</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
- dopuszcza się realizację zabudowy usługowej (w tym usług publicznych) - wolnostojącej, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy usługowej w tej strefie (U<sub>K</sub>) lub jako lokali usługowych wbudowanych w obiekty o funkcji podstawowej,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń parkowa, zieleń osiedlowa, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 15 m, garażowej i gospodarczej - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej - 25%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej - 1 500 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 65% powierzchni działki.

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej (MWU<sub>K</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i usługowa (w tym usługi publiczne),

- zabudowę o funkcji usługowej należy lokalizować w szczególności w rejonie przestrzeni publicznych,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń parkowa, zieleń osiedlowa, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 15 m, zabudowy usługowej - 12 m (dla usług publicznych - 15 m), garażowej i gospodarczej - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej i usługowej - 25%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej - 1 500 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 65% powierzchni działki.

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN<sub>K</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej),
- dopuszcza się realizację zabudowy usługowej - wolnostojącej, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy usługowej w tej strefie (U<sub>K</sub>) lub jako lokali usługowych wbudowanych w obiekty o funkcji podstawowej,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń naturalna i parkowa, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 11 m, garażowej i gospodarczej - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej - 35%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej - 700 m<sup>2</sup>, bliźniaczej i szeregowej - 400 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 50% powierzchni działki.

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej (MNU<sub>K</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w zabudowie wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej) i usługowa (w tym usługi publiczne),
- zabudowę o funkcji usługowej należy lokalizować w szczególności w rejonie przestrzeni publicznych,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń parkowa i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 10 m, usługowej - 12 m, garażowej i gospodarczej - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej - 30%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: wolnostojącej - 700 m<sup>2</sup>, bliźniaczej i szeregowej - 400 m<sup>2</sup>, dla zabudowy usługowej - 800 m<sup>2</sup>,



- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej dla zabudowy mieszkaniowej i mieszkaniowo-usługowej - do 50% powierzchni działki, dla zabudowy usługowej - do 60% powierzchni działki.

#### **Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ekstensywnej (MNE<sub>K</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna (w zabudowie wolnostojącej),
- dopuszcza się realizację zabudowy usługowej - wolnostojącej, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy usługowej w tej strefie (U<sub>K</sub>) lub jako lokali usługowych wbudowanych w obiekty o funkcji podstawowej,
- dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością jej rozbudowy, nadbudowy i przebudowy,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń naturalna i parkowa, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy mieszkaniowej - 9 m, garażowej i gospodarczej - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej przeznaczonej na cele zabudowy mieszkaniowej - 40%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1 000 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 45% powierzchni działki.

#### **Tereny zabudowy usługowej (U<sub>K</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa usługowa, w tym usługi publiczne,
- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej związanej z obsługą obiektów usługowych, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tej strefie (MN<sub>K</sub>),
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń parkowa i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy usługowej - 12 m (dla usług publicznych - 15 m), garażowej i gospodarczej - 8 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej - 20% (dla usług publicznych - 25%),
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej - 800 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 70% powierzchni działki.

#### **Teren usług sportu i rekreacji (US<sub>K</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: tereny sportowo-rekreacyjne, w tym boiska i urządzenia sportowe z niezbędnym zapleczem techniczno-sanitarnym, hale widowiskowo-sportowe,
- dopuszcza się usługi gastronomiczne wbudowane w obiekty o funkcji podstawowej,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, obiekty gastronomiczne, zieleń parkowa i naturalna, wody powierzchniowe, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy usługowej - 18 m, garażowej i gospodarczej - 8 m,

- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej - 20%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 70% powierzchni działki.

#### **Teren zabudowy produkcyjno-usługowej (PU<sub>K</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: zabudowa produkcyjna, magazynowa, hurtownie, bazy, składy, zaplecza techniczne, zabudowa usługowa,
- zakazuje się realizacji wszelkich zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
- dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej związanej z obsługą obiektów usługowych i produkcyjnych, dla której przyjmuje się dopuszczalne parametry zabudowy i zagospodarowania terenów jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w tej strefie (MN<sub>K</sub>),
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, place publiczne, zieleń parkowa i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, wolnostojąca zabudowa garażowa i gospodarcza, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta,
- poszczególne funkcje mogą być realizowane w zależności od potrzeb i niezależnie od siebie,
- maksymalna wysokość zabudowy produkcyjnej i usługowej - 15 m, garażowej i gospodarczej - 8 m,
- dla budynków produkcyjnych dopuszcza się zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy, o ile będzie to wynikało z potrzeb zastosowanej technologii produkcji,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej - 10%,
- minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych dla zabudowy usługowej i produkcyjnej - 1 500 m<sup>2</sup>,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki budowlanej - do 75% powierzchni działki,
- zaleca się stosowanie rozwiązań mających na celu ograniczenie oddziaływań obiektów produkcyjnych i składów na tereny mieszkaniowe i usługowe, a zwłaszcza usług publicznych.

#### **Teren infrastruktury technicznej (IT<sub>K</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: teren infrastruktury technicznej wraz z zabudową towarzyszącą,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe i inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta oraz przedmiotowego terenu,
- maksymalna wysokość zabudowy - 6 m,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej - 10%,
- maksymalna powierzchnia zabudowy działki - do 60% powierzchni działki.

#### **Zaleca się następujące kierunki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów zieleni (za wyjątkiem obszarów rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, dla których kierunki zagospodarowania i użytkowania terenów zostały przedstawione w rozdziale 12.):**

#### **Tereny zieleni parkowej (ZP<sub>A</sub>, ZP<sub>C</sub>, ZP<sub>E</sub>, ZP<sub>F</sub>, ZP<sub>H</sub>, ZP<sub>J</sub>, ZP<sub>K</sub>) oraz pozostałe tereny zieleni urządzonej (istniejące lub wydzielane w ramach innych terenów przeznaczonych pod zabudowę):**

- w zależności od potrzeb i możliwości tereny zieleni parkowej powinny mieć formę parków lub zieleńców,
- ustala się ochronę układu przestrzennego zabytkowych parków: parku w zespole pałacowo-parkowym przy ul. Świętokrzyskiej, parku w zespole pałacyku myśliwskiego Wielopolskich, Parku Fabrycznego, zabytkowego cmentarza żydowskiego położonego w obrębie terenu zieleni parkowej na Wzgórzu Parkowym przy ul. A. Mickiewicza, parku położonego w obrębie ujętego w Gminnej Ewidencji Zabytków zespołu dawnej Cukrowni Częstocice, z zachowaniem historycznego układu wnętrza parkowych, historycznego tworzywa roślinnego oraz powiązań z otoczeniem,

- ustala się ochronę układu przestrzennego terenów zieleni parkowej położonych w obrębie układów urbanistycznych wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków: Denków i Śródmieście, z zachowaniem powiązań z otoczeniem, układu wewnątrz parkowych i elementów wodnych,
- dopuszcza się realizację obiektów usługowych z zakresu kultury, usług sportu i rekreacji i gastronomii, tymczasowych obiektów na potrzeby organizacji imprez kulturalnych, małej architektury – indywidualne kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu, w zależności od docelowego przeznaczenia obiektu,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna dla działki budowlanej – 60%.

**Tereny zieleni osiedlowej (ZO<sub>A</sub>, ZO<sub>C</sub>, ZO<sub>E</sub>) oraz pozostałe tereny zieleni zrealizowanych w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej (istniejące lub wydzielane w ramach nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę):**

- w zależności od potrzeb i możliwości tereny zieleni osiedlowej powinny mieć formę ogródków jordanowskich lub zieleńców,
- dopuszcza się tereny pod place publiczne, tereny sportu i rekreacji osiedlowej (np. boiska, place zabaw), lokalizację obiektów małej architektury,
- funkcje uzupełniające: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, wody powierzchniowe, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta.

**Tereny cmentarzy (ZC<sub>A</sub>, ZC<sub>C</sub>, ZC<sub>H</sub>)**

- wszelkie zagospodarowanie terenu musi być zgodne z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie,
- funkcje uzupełniające: parkingi samochodowe, tereny infrastruktury technicznej, usługi związane z funkcją podstawową, sanitariaty - indywidualne kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu, w zależności od docelowego przeznaczenia obiektu,
- należy dążyć do zachowania historycznego rozplanowania i granic zabytkowych cmentarzy,
- dopuszcza się, aby nieczynne cmentarze historyczne zostały urządzone jako tereny zieleni parkowej z zachowaniem obiektów zabytkowych.

**Tereny ogródków działkowych (OD<sub>A</sub>, OD<sub>C</sub>, OD<sub>H</sub>, OD<sub>J</sub>, OD<sub>K</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: tereny ogródków działkowych,
- funkcje uzupełniające: dojazdy, inne tereny komunikacji, parkingi samochodowe, zieleń urządzona i naturalna, wody powierzchniowe, miejsca przeznaczone do sportu i rekreacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania przedmiotowych terenów lub miasta,
- dopuszcza się realizację budynków administracyjnych, socjalnych i gospodarczych przeznaczonych do zaspokajania wspólnych potrzeb użytkowników ogródków działkowych,
- indywidualne kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu według potrzeb.

Wszelką planowaną zabudowę stałą i tymczasową o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziom terenu, należy zgłaszać do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP, przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę.

Na terenie Ostrowca Świętokrzyskiego zakazuje się realizacji wszelkich zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska.

*Dla istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu dopuszcza się utrzymanie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przeznaczenia terenu, wskaźników i architektury budynków według stanu istniejącego lub wynikających z obowiązujących planów miejscowych.*

*Uwarunkowania obowiązujące dla stref ograniczeń w realizacji zabudowy mają pierwszeństwo przed zapisami dotyczącymi zagospodarowania oraz użytkowania poszczególnych terenów, określonymi w niniejszym Studium.*

*Wszystkie działania prowadzone na danym terenie nie mogą naruszać zasad obowiązujących dla stref ograniczeń w realizacji zabudowy, w obrębie których są one położone.*

*Dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej, komunikacyjnej, służącej bezpieczeństwu publicznemu i bezpieczeństwu państwa na wszystkich terenach, w zależności od potrzeb i w sposób minimalizujący kolizje z istniejącymi uwarunkowaniami i zagospodarowaniem terenu oraz na zasadach określonych w przepisach odrębnych.*

*W przypadku likwidacji obiektów, dla których strefy ograniczeń w realizacji zabudowy zostały ustanowione, lub likwidacji stref ochronnych, zakazy w nich obowiązujące przestają być obligatoryjne.*

*W przypadku zmiany granic wszelkich stref, obiektów lub terenów, dla których ustanowione są ograniczenia w realizacji zabudowy, lub w sytuacji ustanowienia nowych stref ograniczeń w realizacji zabudowy, stref ochronnych i sanitarnych, stref powodziowych, obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi, obszarów i obiektów chronionych, ograniczenia w nich obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych należy stosować odpowiednio w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.*

## ROZDZIAŁ 4

### **OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK**

Stan środowiska przyrodniczego ma znaczący wpływ na jakość zamieszkiwania na terenie Ostrowca Świętokrzyskiego. Miasto posiada stosunkowo bogate zasoby naturalne, związane głównie z dolinami rzecznyymi Kamiennej, Modły, Szewnianki i Strugi Denkowskiej oraz kompleksami leśnymi w północno-wschodniej i północnej części miasta. W związku z tym szeroko rozumiana ochrona środowiska przy jednoczesnym wykorzystaniu zasobów środowiska naturalnego ma niezwykle duże znaczenie dla prawidłowego rozwoju i funkcjonowania miasta.

Należy chronić wszystkie walory środowiska przyrodniczego, w hierarchii ich wagi w systemie przyrodniczym miasta, starając się je odpowiednio wykorzystać - w granicach dopuszczalnych ekologicznie - dla rozwoju Ostrowca Świętokrzyskiego.

Główne cele w zakresie ochrony środowiska to:

- wyznaczenie stref wyłączonych spod zabudowy, obejmujących lasy, skupiska zieleni oraz nieużytki, łąki i pastwiska tworzące system terenów otwartych,
- ochrona wartości przyrodniczych, bioróżnorodności i krajobrazu,
- ochrona ciągłości powiązań przyrodniczych w obrębie korytarzy ekologicznych,
- ochrona pomników przyrody, obszaru OZW NATURA 2000 „Dolina Kamiennej”, Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 420 Wierzbica-Ostrowiec, obszarów rolniczej przestrzeni produkcyjnej, cieków i zbiorników wodnych przed zanieczyszczeniem,
- określenie optymalnych uwarunkowań dla rozwoju różnych form działalności gospodarczej, z poszanowaniem zasobów naturalnych,
- zrównoważone wykorzystanie potencjału środowiska naturalnego,
- zwiększenie retencji wodnej na terenie miasta, zwiększenie bezpieczeństwa powodziowego,
- uregulowanie gospodarki wodno-ściekowej na terenie całego miasta.

#### **Ochrona powietrza:**

Postulowane działania zapobiegające emisji zanieczyszczeń chemicznych i pyłów to:

- ograniczenie stosowania w indywidualnych i zbiorczych źródłach ciepła paliw wysokoemisyjnych, w szczególności takich jak: koks, miał, oleje ciężkie i przepracowane i zastępowanie ich paliwami niskoemisyjnymi jak: gaz, oleje opałowe oraz wszelkimi paliwami ekologicznymi i odnawialnymi źródłami energii ze szczególnym uwzględnieniem mikroinstalacji,
- rozwój na terenie miasta sieci gazu ziemnego, w takim stopniu, aby zapewnić dostęp do celów grzewczych obiektom budowlanym przeznaczonym na pobyt ludzi,
- stosowanie urządzeń odpylających dla obiektów usługowych i produkcyjnych emitujących do atmosfery pyły,
- stosowanie w budownictwie rozwiązań technologicznych służących zabezpieczeniu przed nadmierną utratą ciepła z ogrzewanych budynków,
- rozwój rozproszonych odnawialnych źródeł energii; postuluje się, w miarę możliwości i potrzeb, instalację OZE na budynkach mieszkalnych i budynkach użyteczności publicznej,
- ograniczenie lokalizacji nowych obiektów i przedsięwzięć, w których zastosowane instalacje i technologie mogłyby powodować emisję pyłów i gazów w stopniu przekraczającym dopuszczone przepisami odrębnymi normy poza terenem działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,

- postuluje się stopniowe włączanie nowych terenów zurbanizowanych do miejskiej sieci ciepłowniczej,

Postulowane działania zapobiegające emisji promieniowania elektromagnetycznego to:

- ograniczenie lokalizowania w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych zabudowy przeznaczonej na pobyt ludzi,
- ograniczenie lokalizacji w terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej i związanej z pobytem ludzi, obiektów emitujących pola elektromagnetyczne o promieniowaniu przekraczającym dopuszczalne przepisami odrębnymi poziomy promieniowania,
- preferencja do lokalizowania obiektów radiolokacyjnych, radiokomunikacyjnych i radionadawczych poza terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową i mieszkaniowo-usługową.

Postulowane działania w zakresie ochrony przed hałasem to:

- zapewnienie określonych przepisami odrębnymi standardów akustycznych w środowisku,
- wyznaczanie nowych terenów pod zabudowę z uwzględnieniem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku dla poszczególnych rodzajów terenów, określonych w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska,
- modernizacja dróg, w tym w szczególności stosowanie nawierzchni ograniczających emisję hałasu, zwiększenie ich przepustowości,
- wyprowadzenie ruchu ciężkiego poza teren zabudowany poprzez realizację obwodnicy miasta.

### **Ochrona powierzchni ziemi:**

Postulowane działania w zakresie ochrony powierzchni ziemi to:

- zagospodarowanie terenu w sposób najmniej wpływający na naturalną rzeźbę terenu,
- uwzględnienie naturalnej rzeźby terenu podczas realizacji zabudowy i jego zagospodarowania.

### **Ochrona gleb:**

Postulowane działania w zakresie ochrony gleb przed degradacją to:

- podejmowanie tych samych działań w zakresie gospodarowania ściekami, wodami opadowymi i roztopowymi, nawozami i środkami ochrony roślin na terenach upraw rolnych, co przyjęto w stosunku do wód powierzchniowych i podziemnych,
- ochrona trwałych użytków zielonych przed ich likwidacją i fragmentaryzacją,
- utrzymanie ciągłości i drożności istniejących systemów melioracyjnych.

### **Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych:**

Na terenie Ostrowca Świętokrzyskiego kluczowym zadaniem jest ochrona Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 420 Wierzbica-Ostrowiec, który obejmuje północno-wschodnią część miasta. Wydobywanie kopaliny kruszywa naturalnego oraz wapieni jurajskich musi uwzględniać potrzebę ochrony pokładów wodonosnych GZWP.

Ochrona wód podziemnych i wód powierzchniowych na terenie miasta powinna polegać na:

- rozwijaniu zbiorczej sieci wodociągowej w takim stopniu, aby zapewnić dostęp do niej wszystkim obiektom i terenom zabudowanym i przeznaczonym pod zabudowę zgodnie z zapotrzebowaniem,
- stosowaniu nakazów, zakazów i ograniczeń w zagospodarowaniu wynikających z położenia części miasta w zasięgu strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych „Kąty Denkowskie” - zgodnie z Rozporządzeniem nr 5/2006 z dnia 26 września 2006 r. Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Warszawie, zmienionym Rozporządzeniem nr 30/2015 z dnia 16 listopada 2015 r.,
- ograniczeniu możliwości realizacji nowych indywidualnych ujęć wód w gospodarstwach domowych na terenach zwodociągowanych,

- maksymalnym ograniczeniu zrzutu zanieczyszczeń (szczególnie substancji biogenych, organicznych i toksycznych) do gruntu i do wód powierzchniowych,
- rozwijaniu sieci kanalizacyjnej sanitarnej na terenach wyznaczonych do rozwoju zabudowy i w obrębie istniejących terenów osadniczych, w pierwszej kolejności dla terenów zwodociągowanych i położonych na obrzeżu den dolin rzecznych, przy uwzględnieniu uwarunkowań ekonomicznych,
- dopuszczeniu stosowania szczelnych zbiorników bezodpływowych na ścieki dla nowo realizowanej zabudowy jedynie jako rozwiązań tymczasowych, do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej lub przydomowych oczyszczalni ścieków,
- ograniczeniu lokalizowania przydomowych oczyszczalni ścieków do miejsc, na których odprowadzanie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych,
- dostosowaniu lokalizacji terenów przeznaczonych dla zabudowy i nowych obiektów budowlanych do struktur hydrogeologicznych,
- likwidacji wszystkich nieczynnych studni i otworów stanowiących potencjalne drogi ułatwionej migracji zanieczyszczeń,
- utrzymaniu ciągłości i drożności istniejących systemów melioracyjnych,
- kompleksowym rozwiązaniu odprowadzenia ścieków opadowych z ciągów komunikacyjnych, placów i parkingów oraz oczyszczenie ich zgodnie z obowiązującymi przepisami,
- zachowaniu naturalnych koryt rzek oraz wzbogacenie roślinności przykorytowej, stanowiącej osłonę biologiczną rzek,
- ochronie ciągłości rzek i dolin rzecznych oraz ich obudowy biologicznej, w tym budowie i modernizacji przepławek,
- ograniczeniu „obudowy” koryt rzek poprzez zachowanie minimalnej odległości 1,5 m nowej zabudowy i ogrodzeń od górnej krawędzi brzegu rzek,
- utrzymaniu jak najwyższego poziomu retencji wód opadowych i roztopowych na terenach zabudowanych, utrzymanie maksymalnych powierzchni biologicznie czynnych w granicach działek budowlanych, minimalizowanie stosowania nawierzchni nieprzepuszczalnych,
- budowie zbiornika małej retencji „Chmielów” w celu poprawy stosunków wodnych,
- sukcesywnej likwidacji źródeł zagrożeń wód podziemnych, zwłaszcza ewentualnych dzikich wysypisk śmieci,
- zwiększeniu bezpieczeństwa powodziowego, poprzez konserwację rzek, kanałów i rowów melioracyjnych oraz utrzymanie wałów przeciwpowodziowych we właściwym stanie,

### **Ochrona przyrody:**

Ochrona przyrody na terenie miasta powinna polegać na:

- ochronie form ochrony przyrody i innych obszarów cennych przyrodniczo,
- tworzeniu nowych form ochrony przyrody,
- prowadzeniu trwale zrównoważonej gospodarki leśnej,
- ochronie korytarzy ekologicznych i przeciwdziałaniu fragmentaryzacji przyrodniczej,
- dążeniu do rekompensaty przyrodniczej poprzez sytuowanie nowych nasadzeń, np.: w bezpośrednim sąsiedztwie usuwanych drzew.

### ***Obszar OZW NATURA 2000 - Dolina Kamiennej (PLH260019)***

Dla przedmiotowego obszaru NATURA 2000 nie sporządzono dotychczas planu zadań ochronnych. Przystąpiono natomiast do jego sporządzenia (zgodnie z obwieszczeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach z dnia 8 czerwca 2018 r., znak WPN-III.6320.18.2017.DB). Na terenie tym obowiązują wymogi wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody oraz zasady zagospodarowania określone w planie zadań ochronnych (po jego sporządzeniu).

### ***Pomniki przyrody***

Na terenie miasta ustanowiono 6 pomników przyrody (zgodnie z tabelą 3.). W ich najbliższym otoczeniu obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody.

### ***Projektowane formy ochrony przyrody***

Postuluje się objęcie ochroną w formie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego obszarów wzdłuż Strugi Denkowskiej. Teren ten w dużej mierze kształtuje charakter przyrodniczy miasta. Ma on m.in. duże znaczenie dla zachowania bioróżnorodności na terenie miasta, ze względu na towarzyszące mu bogactwo siedlisk i pełnią funkcję korytarza ekologicznego o znaczeniu lokalnym.

Zasięg przestrzenny zespołu przyrodniczo-krajobrazowego zostanie określony w stosownej uchwale Rady Miasta Ostrowiec Świętokrzyski. Na terenie tym będą obowiązywały zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody oraz ww. uchwały.

### ***Lasy***

Ochrona terenów leśnych powinna polegać na:

- ochronie przed zmianą sposobu użytkowania na cele nieleśne największych kompleksów leśnych w północnej części miasta,
- prowadzeniu zrównoważonej gospodarki leśnej.

Na terenach lasów uznanych za ochronne wszelkie działania winny zmierzać do zachowania ich trwałości, poprzez:

- utrzymanie leśnego użytkowania terenów,
- utrzymanie dobrego stanu zdrowia i stanu sanitarnego drzewostanów,
- dążenie do odtwarzania zbiorowisk zgodnych z siedliskiem,
- dążenie do naturalnego odtwarzania lasu,
- ograniczenie do minimum regulacji stosunków wodnych.

### **Ochrona krajobrazu kulturowego:**

Ochrona krajobrazu kulturowego Ostrowca Świętokrzyskiego powinna polegać na:

- ochronie historycznie ukształtowanych układów urbanistycznych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków. Działania powinny być ukierunkowane w szczególności na:
  - zachowaniu historycznie ukształtowanej siatki ulic,
  - uwzględnianiu przy podziałach wtórnych nieruchomości przyległych do wymienionych ulic, historycznych zasad wydzielania nieruchomości i tradycyjnego sposobu rozmieszczania zabudowy na działkach budowlanych,
  - zachowaniu historycznie ukształtowanych linii zabudowy,
  - utrzymaniu istniejącej zabudowy noszącej cechy tradycyjnej architektury regionalnej i realizację nowej w nawiązaniu do tradycyjnej, w szczególności w zakresie: architektury budynków, gabarytów, kształtów dachów, kolorystyki pokryć dachowych i elewacji,
- ochronie obiektów zabytkowych przed dewastacją poprzez ich utrzymanie w dobrym stanie technicznym i użytkowanie niezagrażające zachowanym wartościom kulturowym tych obiektów (np.: w przypadku zmiany sposobu użytkowania, prowadzonych remontach, przebudowach) przez podmioty nimi władające,
- ochronie ekspozycji szczególnie wartościowych obiektów, polegającej na zachowaniu lub przywróceniu widoku na dany obiekt lub zespół, w drodze odpowiedniego kształtowania jego przedpola,
- ochronie istniejących na terenie miasta: założeń parkowych, kapliczek, krzyży przydrożnych, zabytkowych cmentarzy,



- wpisaniu staromiejskiej osi kulturowej oraz osi kulturowej Wielopolskich w strukturę funkcjonalno-przestrzenną miasta.

Ostrowiec Świętokrzyski nie jest gminą uzdrowiskową.

*W przypadku likwidacji istniejącego obiektu chronionego na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony przyrody, nakazy, zakazy i ograniczenia w stosunku do niego przestają obowiązywać.*

*W przypadku powołania nowych form ochrony przyrody, nie wymienionych w niniejszym Studium, należy stosować wszelkie nakazy, zakazy i ograniczenia obowiązujące dla nich na podstawie przepisów odrębnych.*

## ROZDZIAŁ 5

### **OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

Głównymi priorytetami w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków na terenie miasta są:

- promowanie istniejących wartości kulturowych miasta oraz atrakcyjnych przestrzeni widokowych,
- ochrona dziedzictwa archeologicznego w ścisłym połączeniu z ochroną krajobrazu kulturowego i środowiska przyrodniczego,
- bieżąca aktualizacja i weryfikacja obiektów ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków,
- uwzględnianie ochrony zabytków przy planowaniu budżetu miasta,
- utrzymanie obiektów zabytkowych we właściwym stanie technicznym i estetycznym przez podmioty nimi władające,
- ochrona i rewitalizacja zabytkowej zieleni miejskiej.

W odniesieniu do zabytków nieruchomych wpisanych do Rejestru Zabytków Województwa Świętokrzyskiego obowiązuje priorytet wymagań konserwatorskich we wszystkich działaniach planistycznych, projektowych i realizacyjnych.

W stosunku do obiektów budowlanych będących w Gminnej Ewidencji Zabytków ochronie podlega bryła i wygląd zewnętrzny budynków. Prace prowadzone przy tych obiektach, mogące mieć wpływ na wygląd zewnętrzny budynków – przebudowy, rozbudowy, remonty elewacji, remonty dachu i wymiany pokrycia, wymiana stolarki okiennej i drzwiowej – winny być konsultowane ze służbami konserwatorskimi i poprzedzone opinią konserwatorską.

Ponadto w stosunku do ww. obiektów i obszarów obowiązują następujące kierunki działań ochronnych:

- trwale zachowanie historycznej formy architektonicznej i substancji budowlanej,
- utrzymanie (ewentualnie rewitalizacja) otoczenia obiektu zabytkowego, zgodnie z historycznym zagospodarowaniem,
- opracowanie rozwiązań inwestycyjnych na podstawie zaleceń konserwatorskich, zgodnie z odpowiednimi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków,
- zapewnienie warunków prawnych i organizacyjnych umożliwiających trwale zachowanie zabytków poprzez ich odpowiednie utrzymanie przez podmioty nimi władające,
- uwzględnienie działań ochronnych w planowaniu przestrzennym oraz przy kształtowaniu środowiska.

W stosunku do zabytkowych parków, kierunki ochrony powinny polegać na:

- zachowaniu historycznego rozplanowania i historycznych granic założenia (układu wewnątrz parkowych, układu duktów, elementów wodnych, powiązań z otoczeniem),
- zachowaniu historycznego tworzywa roślinnego (drzew i krzewów),
- zachowaniu historycznych elementów architektury ogrodowej (ogrodzeń, bram, itp.)
- nowe nasadzenia w zakresie lokalizacji oraz składu gatunkowego powinny stanowić kontynuację historycznych rozwiązań,
- wszelkie działania skutkujące zmianą zagospodarowania przestrzeni w obszarach powiązań widokowych zabytkowych parków z otoczeniem powinny być analizowane pod kątem ich wpływu na ekspozycję założenia.

W stosunku do zabytkowych cmentarzy, kierunki ochrony powinny polegać na:

- zachowaniu historycznego rozplanowania i granic,
- zachowaniu historycznego tworzywa roślinnego (drzew i krzewów),
- zachowaniu historycznych elementów architektury cmentarzy (ogrodzeń, bram, grobowych kaplic kubaturowych, budynków obsługujących cmentarze),
- nowe nasadzenia w zakresie lokalizacji oraz składu gatunkowego powinny stanowić kontynuację historycznych rozwiązań,
- ograniczeniu do minimum nowych elementów zagospodarowania przestrzennego, które mogłyby zdominować historyczny charakter cmentarzy,
- ochronie powiązań widokowych cmentarzy z otoczeniem.

W stosunku do zabytkowych układów urbanistycznych, kierunki ochrony powinny polegać na:

- zachowaniu historycznie ukształtowanej siatki ulic,
- uwzględnianiu przy podziałach wtórnych nieruchomości przyległych do wymienionych ulic, historycznych zasad wydzielania nieruchomości i tradycyjnego sposobu rozmieszczania zabudowy na działkach budowlanych,
- zachowaniu historycznie ukształtowanych linii zabudowy,
- utrzymaniu istniejącej zabudowy noszącej cechy tradycyjnej architektury regionalnej i realizację nowej w nawiązaniu do tradycyjnej, w szczególności w zakresie: architektury budynków, gabarytów, kształtów dachów, kolorystyki pokryć dachowych i elewacji.

Postuluje się wpisanie osi kulturowych na terenie miasta w układ ciągów turystycznych i docelowy układ ścieżek rowerowych.

W Ostrowcu Świętokrzyskim występują strefy ochrony planistycznej (wyznaczone na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych), w obrębie których postuluje się:

- zachowanie historycznych placów i siatki ulic,
- zachowanie zasadniczych proporcji wysokościowych zabudowy,
- zachowanie utrwalonych dominant architektonicznych,
- ochronę ekspozycji panoram historycznego układu przestrzennego,
- zachowanie historycznego rozplanowania kwartałów zabudowy, linii zabudowy,
- ochronę osi widokowych nakierowanych na najważniejsze historyczne obiekty budowlane,
- zachowanie historycznych form terenów zieleni,
- w przypadku wprowadzania nowych elementów przestrzennego zagospodarowania należy zwracać uwagę nie tylko na ich znaczenie w relacjach do bezpośredniego zabytkowego otoczenia, ale także na ich wpływ na parcelację historycznych zespołów.

Na terenie Ostrowca Świętokrzyskiego znajdują się stanowiska archeologiczne ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków (54 stanowiska). Dla ochrony archeologicznego dziedzictwa kulturowego, w obrębie stanowisk archeologicznych obowiązują wymogi postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

Prace ziemne prowadzone w obrębie stanowisk archeologicznych, wskazanych do objęcia ochroną planistyczną, wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru. Na badania te należy uzyskać pozwolenie ŚWKZ. Planowane w obrębie stanowisk archeologicznych zamierzenia inwestycyjne wymagają wcześniejszego uzgodnienia w celu uzyskania zaleceń konserwatorskich dla przedmiotowej inwestycji.

Na terenie Ostrowca Świętokrzyskiego nie zidentyfikowano obszarów stanowiących dobro kultury współczesnej.

*W przypadku likwidacji istniejącego obiektu lub obszaru zabytkowego, lub jego skreślenia z rejestru zabytków lub gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków, nakazy, zakazy i ograniczenia w stosunku do niego przestają obowiązywać.*

*W przypadku wpisania do rejestru zabytków lub gminnej/wojewódzkiej ewidencji zabytków nowych obiektów lub obszarów, niewymienionych w niniejszym Studium, należy stosować wszelkie nakazy, zakazy i ograniczenia dla nich obowiązujące na podstawie przepisów odrębnych.*

## ROZDZIAŁ 6

### KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

#### **KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI DROGOWEJ:**

Główne priorytety rozwoju układu komunikacyjnego na terenie miasta to:

- zwiększenie poziomu bezpieczeństwa ruchu,
- zwiększenie dostępności i osiągalności wszystkich rejonów miasta,
- ograniczenie ruchu tranzytowego, w szczególności w strefie centralnej miasta,
- sukcesywne usprawnianie miejskiej komunikacji zbiorowej,
- zmniejszenie uciążliwości transportu dla mieszkańców i dla środowiska,

#### ***Powiązania zewnętrzne i przebieg ruchu tranzytowego:***

Kluczowym elementem systemu transportowego jest przebieg drogi krajowej nr 9. W Studium przewiduje się realizację południowej obwodnicy miasta, w większości przebiegającej poza jego obszarem.

Ważnym elementem układu komunikacyjnego jest ciąg biegnący wzdłuż linii kolejowej nr 25. Realizuje on obsługę wewnątrzmijską oraz pełni funkcje tranzytowe (do czasu realizacji południowej obwodnicy miasta). Proponuje się istotne wzmocnienie tego ciągu poprzez realizację ulicy klasy głównej w ciągu Alei 25-Lecia Wolności do wschodniej granicy miasta (z możliwością przedłużenia). Istniejący przebieg ciągu, tj. ul. Sandomierska i ul. Zygmuntówka zapewniałyby wówczas obsługę lokalną.

We wschodniej części miasta przewiduje się przedłużenie ul. Samsonowicza w kierunku północnym (z włączeniem do ul. Siennieńskiej poprzez ul. Malinową) i południowym (poprzez istniejącą już ul. Jana Piwnika Ponurego do granicy miasta i dalej poprzez planowany odcinek poza granicami miasta do drogi krajowej nr 9). Droga ta stanowić będzie tzw. wschodnią obwodnicę miasta, której główną funkcją będzie obsługa terenów przemysłowych. Ponadto w celu usprawnienia układu transportowego we wschodniej części miasta w Studium przewiduje się realizację połączenia ul. Chrzanowskiego z Al. 25-Lecia Wolności jako drogi publicznej klasy zbiorczej (z projektowanym przejściem mostowym na rzece Kamiennej) oraz połączenie ul. Furmańskiej z ul. Ostrowiecką jako drogi publicznej klasy lokalnej lub dojazdowej.

W celu ograniczenia ruchu samochodowego w centralnej części miasta, w Studium wskazuje się do realizacji połączenie ul. Bałtowskiej i ul. Rzeczeki jako drogi publicznej klasy zbiorczej. Razem z drogami publicznymi klasy zbiorczej - ul. Rzeczeki i ul. Graniczną, będzie ona tworzyła główny ciąg transportowy w północnej części miasta.

W Studium zakłada się następujące kierunki rozwoju sieci drogowej na terenie Ostrowca Świętokrzyskiego:

#### ***W zakresie drogi krajowej nr 9:***

- na obszarze Ostrowca Świętokrzyskiego przewiduje się:
  - budowę obwodnicy w ciągu drogi krajowej nr 9 na odcinku od węzła „Brezelia” (z drogą DW 755) do włączenie z istniejącą DK nr 9 w wariantcie II (zatwierdzonym zgodnie z decyzją Wójta Gminy Bodzechów znak: TI.T.6220.3.1.2017.EM11 z dnia 06.09.2017 r.), dla której należy przyjąć parametry techniczne właściwe dla dróg klasy głównej ruchu przyspieszonego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
  - budowę dwujezdniowej drogi w ciągu drogi krajowej nr 42 i drogi krajowej nr 9 na odcinku Brody-Opatów wraz z obwodnicą miasta w wariantcie II (zatwierdzonym zgodnie z decyzją

Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach znak: WOO.I-4200.4.2012.MGN.20 z dnia 10.02.2014 r. o środowiskowych uwarunkowaniach), dla której należy przyjąć parametry techniczne właściwe dla dróg klasy głównej ruchu przyspieszonego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,

*Przebieg ww. ponadlokalnych inwestycji drogowych został przedstawiony na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”. Do czasu realizacji ww. inwestycji drogowych na obszarach, na których wyznaczono ich orientacyjny przebieg, ustala się utrzymanie istniejącego przeznaczenia - terenów rolnych.*

- przyjmowanie parametrów technicznych właściwych dla dróg klasy głównej ruchu przyspieszonego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
- wszelkie zmiany zagospodarowania terenów przylegających do pasa drogowego drogi krajowej muszą być zgodne z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych oraz prawa budowlanego,
- obsługę komunikacyjną terenów położonych przy drodze krajowej należy przewidzieć poprzez układ dróg lokalnych i zbiorczych z włączeniem do drogi krajowej na istniejących skrzyżowaniach, przy zachowaniu odpowiednich odległości pomiędzy nimi,
- prowadzenie infrastruktury technicznej niezwiązanej z funkcjonowaniem drogi krajowej należy przewidzieć poza pasem drogowym drogi krajowej. W wyjątkowych przypadkach dopuszcza się ich lokalizację w pasie drogowym za zgodą i na warunkach podanych przez Zarządcę drogi,
- urządzenia reklamowe (tablice, szyldy itp.) należy lokalizować w taki sposób, aby nie powodowały one uciążliwości dla uczestników ruchu drogowego, przy spełnieniu wymogów ich realizacji wynikających z przepisów odrębnych,
- obiekty budowlane na terenach przylegających do drogi krajowej nr 9 należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości tej drogi, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych oraz z zakresu dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku.

***W zakresie dróg wojewódzkich:***

- na obszarze Ostrowca Świętokrzyskiego przewiduje się realizację następującej inwestycji: „Rozbudowa drogi wojewódzkiej Nr 754 na odcinku od km 0+000 do km 1+912 w Ostrowcu Świętokrzyskim wraz z rozbudową mostu na rzece Kamiennej”,
- przyjmowanie parametrów technicznych właściwych dla dróg klasy głównej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych. Dopuszcza się możliwość zmiany pasa drogowego, zgodnie z potrzebami rozbudowy dróg wojewódzkich,
- dopuszczalna jest modernizacja, rozbudowa i przebudowa dróg wojewódzkich zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych w celu uzyskania jednorodnych ciągów o parametrach klasy nie niższej niż „G”,
- dostępność poszczególnych terenów do dróg wojewódzkich należy zapewnić wewnętrznymi układami komunikacyjnymi, połączonymi z tymi drogami poprzez drogi niższej kategorii, a w przypadku ich braku bezpośrednio z dróg wojewódzkich, za pomocą istniejących lub projektowanych zjazdów z tych dróg,
- obiekty budowlane na terenach przylegających do dróg wojewódzkich należy lokalizować poza zasięgiem uciążliwości tych dróg, zachowując odległość od zewnętrznych krawędzi tych dróg zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych. Ponadto urządzenia reklamowe (tablice, szyldy itp.) należy lokalizować w taki sposób, aby nie powodowały one uciążliwości dla uczestników ruchu drogowego.

***W zakresie dróg powiatowych:***

- drogi powiatowe należy projektować przyjmując parametry techniczne właściwe dla dróg klasy zbiorczej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,

- dopuszczalne jest przyjmowanie innych klas technicznych lub innych szerokości dróg, w szczególności w sytuacjach podyktowanych skomplikowanymi warunkami terenowymi, własnościowymi lub istniejącym stanem zagospodarowania terenu bądź koniecznością zapewnienia ich prawidłowego funkcjonowania,
- rozdzielenie ruchu kołowego i pieszo–rowerowego, w szczególności w granicach obszarów zurbanizowanych.

**W zakresie dróg gminnych:**

- drogi gminne należy projektować przyjmując parametry techniczne właściwe dla dróg klasy lokalnej i dojazdowej, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu dróg publicznych,
- dopuszczalne jest przyjmowanie innych klas technicznych lub innych szerokości dróg, w szczególności w sytuacjach podyktowanych skomplikowanymi warunkami terenowymi, własnościowymi lub istniejącym stanem zagospodarowania terenu bądź koniecznością zapewnienia ich prawidłowego funkcjonowania,
- sukcesywne uzupełnianie istniejącej siatki dróg gminnych o nowe odcinki dróg lub nowe drogi, w miejscach i sytuacjach podyktowanych aktualnymi potrzebami,
- rozdzielenie ruchu kołowego i pieszo–rowerowego, w szczególności w granicach obszarów zurbanizowanych.

Sieć dróg publicznych może zostać uzupełniona drogami niepublicznymi: wewnętrznymi, polnymi, leśnymi oraz dojazdami. Nowoprojektowane drogi wewnętrzne służące do obsługi więcej niż jednej działki budowlanej powinny posiadać szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejszą niż 5 m.

Drogi pożarowe muszą posiadać parametry zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” wyznaczono **tereny obiektów związanych z komunikacją kołową (KS<sub>A</sub>, KS<sub>B</sub>, KS<sub>C</sub>, KS<sub>E</sub>, KS<sub>F</sub>, KS<sub>J</sub>, KS<sub>K</sub>)**. Na terenach tych jako funkcję podstawową przyjmuje się realizację parkingów naziemnych, dopuszcza się również realizację garaży parterowych o wysokości do 5m. Na terenach oznaczonych symbolem KS dopuszcza się również wydzielanie terenu pod następujące funkcje: drogi publiczne i niepubliczne, dojścia i dojazdy, inne tereny komunikacji, tereny infrastruktury technicznej, inne obiekty niezbędne do prawidłowego funkcjonowania miasta.

*Na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” przedstawiono podstawowy układ drogowy Ostrowca Świętokrzyskiego. Dopuszcza się jego uzupełnienie o drogi niezbędne do prawidłowej obsługi komunikacyjnej, w szczególności w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.*

*Przedstawione na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” przebiegi dróg (w tym dróg projektowanych) mają charakter orientacyjny i mogą być korygowane oraz uszczegóławiane w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzjach na realizację inwestycji wydawanych na podstawie przepisów odrębnych z zakresu dróg publicznych.*

*Dopuszczalne jest przyjmowanie zmienionych przebiegów dróg, zwłaszcza w sytuacjach podyktowanych skomplikowanymi warunkami terenowymi, własnościowymi lub stanem zagospodarowania terenu.*

**KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACJI KOLEJOWEJ:**

Na **terenach kolejowych (KK<sub>H</sub>, KK<sub>I</sub>, KK<sub>J</sub>, KK<sub>K</sub>)** przewiduje się podstawowe przeznaczenie gruntów pod trasy linii kolejowych, tereny dworców kolejowych oraz tereny związane z kolejowym przeładunkiem towarów. Dopuszcza się lokalizację: urządzeń lokalnej infrastruktury technicznej, urządzeń związanych

z eksploatacją torów kolejowych i zabezpieczenia ruchu pociągów, urządzeń komunikacyjnych (takich jak bocznic kolejowe, torowiska, obiekty inżynierskie), jak również obiektów usługowych, magazynów i składów towarzyszących transportowi kolejowemu. Ponadto dopuszcza się możliwość modernizacji lub przebudowy istniejącej infrastruktury kolejowej, w tym w związku z planowaną przebudową linii kolejowej nr 25 Łódź Kaliska - Dębica w celu uzyskania na niej docelowo prędkości 120-200km/h na odcinku Sandomierz – Skarżysko-Kamienna.

Ponadto na terenie Ostrowca Świętokrzyskiego dopuszcza się możliwość realizacji nowych bocznic kolejowych i stacji kolejowych, obsługujących zarówno ruch towarowy, jak i pasażerski.

Budynki z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi powinny być wznoszone poza zasięgiem zagrożeń i uciążliwości określonych w przepisach odrębnych, przy czym dopuszcza się wznoszenie budynków w tym zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości poniżej poziomu ustalonego w tych przepisach, bądź zwiększających odporność budynków na te zagrożenia i uciążliwości, jeżeli nie jest to sprzeczne z warunkami ustalonymi dla obszarów ograniczonego użytkowania, określonych w przepisach odrębnych.

Odległości, o których mowa wyżej, dla budynków mieszkalnych, szpitali, domów opieki społecznej, obiektów sportowo-rekreacyjnych, budynków związanych z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży powinny być zwiększone, w zależności od przeznaczenia budynku, w celu zachowania norm dopuszczalnego hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych.

#### **KIERUNKI ROZWOJU TRANSPORTU PUBLICZNEGO:**

Postuluje się usprawnienie miejskiej komunikacji zbiorowej, które będzie realizowane poprzez:

- wprowadzenie sukcesywnie priorytetów w ruchu dla pojazdów komunikacji zbiorowej (sygnalizacja świetlna, pasy specjalne dla autobusów),
- dostosowywanie pojemności i częstotliwości kursowania środków przewozowych do monitorowanych potrzeb,
- integrację przestrzenną i funkcjonalną systemu (wykształcenie węzłów przesiadkowych, skoordynowane rozkłady jazdy) - zwłaszcza w rejonie Dworca Kolejowego i Autobusowego,
- skomunikowanie komunikacji miejskiej z dalekobieżną (m.in. poprzez skoordynowanie rozkładów jazdy komunikacji miejskiej z regionalnym transportem kolejowym i autobusowym),
- ułatwienie dostępności komunikacji miejskiej osobom niepełnosprawnym poprzez usuwanie barier architektonicznych oraz wprowadzenie niskopodłogowych autobusów,
- odnowę taboru i wprowadzenie niskoemisyjnych pojazdów.

#### **KIERUNKI ROZWOJU DRÓG ROWEROWYCH:**

Układ komunikacyjny miasta może zostać uzupełniony ścieżkami rowerowymi, których budowę należy poprowadzić w oparciu o przebieg istniejących dróg lokalnych oraz w ramach nowo projektowanych dróg, w powiązaniu z istniejącymi na terenie miasta szlakami rowerowymi: czerwonym, zielonym i niebieskim.

Drogi rowerowe mogą być realizowane jako: element pasa drogowego, jako odrębna droga rowerowa poza pasem drogowym lub jako wydzielony pas jezdni przeznaczony do ruchu rowerów. Zalecane parametry ścieżek rowerowych przedstawia poniższa tabela:



Organizacja ruchu	Szerokość drogi rowerowej [m]		
	Liczba pasów ruchu	szerokość pożądana	Szerokość minimalna
Ścieżka jednokierunkowa	1	1,20	0,80
	2	2,40	1,60
	3	-	2,40
Ścieżka dwukierunkowa	2	2,40	1,60
	3	3,00	2,40
	4	-	3,20

Drogi rowerowe powinny być zrealizowane w taki sposób, aby tworzyły powiązany ze sobą system gwarantujący bezpieczeństwo ich użytkowników. W szczególności powinny być one realizowane w oparciu o tereny zieleni parkowej oraz tereny otwarte na terenie miasta.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy wprowadzić obligatoryjne zapisy dotyczące realizacji ścieżek rowerowych dla określonych ulic.

#### **ZASADY POLITYKI PARKINGOWEJ:**

Miejsca parkowania pojazdów dla nowych inwestycji należy realizować w pierwszej kolejności na terenie działki budowlanej, na której realizowana jest dana inwestycja. Miejsca postojowe muszą być rozmieszczane na działce budowlanej w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Pożądaną jest zachowanie równowagi pomiędzy liczbą miejsc parkingowych, a przepustowością ulic doprowadzających ruch.

Proponuje się następujące minimalne ilości miejsc postojowych dla poszczególnych, nowych inwestycji:

- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 1 miejsce postojowe na 1 budynek mieszkalny,
- dla zabudowy usług handlu – 2 miejsca postojowe na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- dla zabudowy usług handlu o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup> – 18 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- dla obiektów gastronomicznych, kin i teatrów - 12 miejsc postojowych na 100 miejsc,
- dla hoteli - 3 miejsca postojowe na 10 łóżek,
- dla biur i usług w zakresie administracji - 15 miejsc postojowych na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- dla zakładów produkcyjnych - 10 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych.
- dla pozostałych funkcji w zależności od przeznaczenia terenu i potrzeb, minimalna ilość miejsc postojowych dla samochodów i warunki parkowania powinny zostać określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,

Dla obiektów usług publicznych oraz obiektów handlowych i usługowych należy przewidzieć miejsca i urządzenia do parkowania rowerów.

Zaleca się wprowadzenie systemu „Parkuj i Jedź” (P&R) na obrzeżach miasta albo w rejonie Dworca Kolejowego i Autobusowego - zgodnie z „Planem zrównoważonego rozwoju publicznego transportu zbiorowego dla Ostrowca Świętokrzyskiego na lata 2014-2024”.

#### **KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ:**

W niniejszym Studium zakłada się docelowo zapewnienie dostępu do infrastruktury technicznej wszystkim mieszkańcom Ostrowca Świętokrzyskiego w sposób zgodny z zapotrzebowaniem przy uwzględnieniu warunków ekonomicznych.

***W zakresie zaopatrzenia w wodę w Studium zakłada się:***

- docelowe zaopatrzenie w wodę obiektów i działek budowlanych ze zbiorczej sieci wodociągowej,
- możliwość zaopatrzenia w wodę z indywidualnych ujęć wód (studni) dla terenów przeznaczonych pod zabudowę (jako rozwiązań tymczasowych) do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej, a także poza tymi terenami, w sytuacjach kiedy doprowadzenie zbiorczej sieci wodociągowej jest nieuzasadnione ekonomicznie,
- sukcesywną rozbudowę i modernizację zbiorczej sieci wodociągowej; w związku z koniecznością redukcji strat wody pitnej należy uwzględnić wdrożenie monitoringu sieci wodociągowej,
- dopuszcza się realizację nowych przewodów sieci wodociągowej w pasach drogowych bądź w uzasadnionych przypadkach na innych działkach po uzyskaniu zgody ich właścicieli,
- dopuszcza się możliwość odbudowy, rozbudowy bądź przebudowy przewodów istniejącej sieci wodociągowej w miejscach innych niż dotychczas,
- zasilanie zbiorczej sieci wodociągowej z istniejącego ujęcia wód podziemnych,
- możliwość realizacji nowych ujęć wód i stacji uzdatniania wód w szczególności w celu: zasilania zbiorczej sieci wodociągowej, obiektów produkcyjnych, realizacji ogólnodostępnych punktów czerpalnych, studni awaryjnych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- przystosowanie sieci wodociągowej do pełnienia warunków przeciwpożarowych, zapewnienie odpowiedniego zaopatrzenia wodnego do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz zapewnienie dróg pożarowych dla nowo projektowanych obiektów – zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu dróg pożarowych i przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę.

***W zakresie gospodarki ściekowej w Studium zakłada się:***

- docelowe podłączenie do zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej wszystkich obiektów i działek budowlanych,
- dopuszcza się realizację nowych przewodów sieci kanalizacyjnej w pasach drogowych bądź w uzasadnionych przypadkach na innych działkach po uzyskaniu zgody ich właścicieli,
- dopuszcza się możliwość odbudowy, rozbudowy bądź przebudowy przewodów istniejącej sieci kanalizacyjnej w miejscach innych niż dotychczas,
- do czasu uzbrojenia terenów budowlanych w zbiorczą sieć kanalizacji sanitarnej, dopuszcza się możliwość odprowadzania ścieków do indywidualnych zbiorników bezodpływowych lub przydomowych oczyszczalni ścieków; na terenach tych zaleca się zlecenie odbioru i dowożenia ścieków do punktu zlewnego przy istniejącej oczyszczalni ścieków,
- dopuszczenie docelowego indywidualnego oczyszczania ścieków w przydomowych oczyszczalniach ścieków lub odprowadzanie ich do szczelnych zbiorników bezodpływowych tylko na obszarach, które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną przewidziane do objęcia zbiorczą siecią kanalizacji sanitarnej, przy czym lokalizowanie przydomowych oczyszczalni ścieków musi być ograniczone do miejsc, na których odprowadzanie ścieków do gruntu nie będzie zagrażało jakości wód podziemnych lub powierzchniowych,
- odprowadzanie ścieków do istniejącej oczyszczalni ścieków, która w zależności od potrzeb może zostać rozbudowana,
- dla działek budowlanych zagospodarowywanie wód opadowych i roztopowych w pierwszej kolejności w granicach działki budowlanej poprzez infiltrację do gruntu z możliwością retencjonowania nadmiaru wód opadowych i roztopowych w otwartych lub zamkniętych zbiornikach,
- odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów: utwardzonych dróg publicznych i placów publicznych położonych w strefach rozwoju zabudowy zbiorczą siecią kanalizacji deszczowej,
- do czasu wybudowania zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów: utwardzonych dróg publicznych i placów publicznych powierzchniowym systemem odprowadzania tych wód lub poprzez infiltrację do gruntu,
- podczyszczanie wód opadowych i roztopowych zgodnie z przepisami odrębnymi,

- dostosowanie, ze względu na ochronę wód podziemnych, lokalizacji nowych obiektów, szczególnie tych, które mogą powodować przekroczenie standardów jakości środowiska obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych.

Miasto Ostrowiec Świętokrzyski należy do aglomeracji Ostrowiec Świętokrzyski o wielkości powyżej 100 000 RLM, co oznacza konieczność wyposażenia aglomeracji w sieć kanalizacyjną na poziomie co najmniej 98% RLM zgodnie z „dyrektywą ściekową” oraz Krajowym Programem Oczyszczania Ścieków Komunalnych. Po upływie okresu trwałości projektu „Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej w aglomeracji Ostrowiec Świętokrzyski - etap I” należy zaktualizować wielkość aglomeracji, biorąc pod uwagę aktualne przepisy i wymagania do tworzenia aglomeracji oraz rzeczywisty RLM aglomeracji. Zmniejszenie wielkości aglomeracji poniżej 100 000 RLM oznacza zmniejszenie wymaganego stopnia skanalizowania do 95% dla całej aglomeracji. Zgodnie z KPOŚK wymagany stopień skanalizowania należy osiągnąć w terminie do 31.12.2021 r.

Wymagana jakość oczyszczonych ścieków uzależniona jest jedynie od wielkości aglomeracji - oczyszczalnie przydomowe powinny spełniać te same wymagania jakościowe co oczyszczalnie komunalne.

W związku z zaostrzeniem przepisów dopuszczających stosowanie osadów ściekowych w rolnictwie i rekultywacji terenów, wyczerpuje się możliwość zagospodarowania osadów ściekowych na terenach przyległych do miasta. W ramach modernizacji i rozbudowy oczyszczalni ścieków należy zaplanować alternatywny sposób możliwości zagospodarowania osadów ściekowych.

#### ***W zakresie sieci elektroenergetycznej zakłada się:***

*w zakresie elektroenergetycznej sieci przesyłowej (o napięciu powyżej 110 kV):*

- dopuszcza się rozbudowę, przebudowę istniejących linii elektroenergetycznych najwyższych napięć oraz ewentualną budowę nowych linii na ich miejscu (realizacja inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczenia słupów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowych miejscach),
- ustala się wydzielony pas technologiczny dla napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć:
  - dla linii 400 kV o szerokości 40,0 m od osi linii w obu kierunkach,
  - dla linii 220 kV o szerokości 25,0 m od osi linii w obu kierunkach,
- w pasie technologicznym elektroenergetycznych linii przesyłowych:
  - zakazuje się lokalizacji budynków mieszkalnych lub przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
  - zakazuje się sadzenia drzew oraz roślinności wysokiej,
- lokalizacja nowych obiektów w pobliżu elektroenergetycznej sieci przesyłowej powinna odbywać się na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w tym w Polskich Normach.

*w zakresie elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej (o napięciu 110 kV i niższym):*

- zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych lub alternatywnych źródeł energii, w szczególności energii słonecznej,
- dopuszcza się możliwość budowy nowej infrastruktury sieciowej WN 110 kV, SN 15 kV i 30 kV oraz nN 0,4 kV oraz przebudowę istniejącej infrastruktury sieciowej zlokalizowanej na obszarze miasta wraz z korektą ich trasy,
- dla usytuowania urządzeń elektroenergetycznych nie jest wymagane zachowanie linii zabudowy,
- ustala się wydzielony pas technologiczny dla napowietrznych linii elektroenergetycznych:
  - dla linii WN110 kV o szerokości 15,0 m od osi linii w obu kierunkach,
  - dla linii SN 15 kV o szerokości 7,5 m od osi linii w obu kierunkach,

Istnieje możliwość zmniejszenia pasa technologicznego dla napowietrznych linii elektroenergetycznych wyłącznie za zgodą Operatora sieci po wcześniejszym uzgodnieniu zagospodarowania terenu.

Wszystkie istniejące na obszarze miasta sieci elektroenergetyczne należy wkomponować w projektowane zagospodarowanie, zachowując bezpieczne odległości,

- lokalizacja nowych obiektów w pobliżu elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej powinna odbywać się na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w tym w Polskich Normach,
- przy zadrzewieniach na terenach planowanej zabudowy należy zachować wymagane przepisami odrębnymi odległości gałęzi i drzew od urządzeń i linii elektroenergetycznych.

***W zakresie zaopatrzenia w ciepło w Studium zakłada się:***

- rozwój centralnego systemu ciepłowniczego zasilanego z kotłowni należących do Miejskiej Energetyki Ciepłej Sp. z o.o.,
- dla pozostałej zabudowy, nie włączonej do centralnego systemu ciepłowniczego – zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub zbiorowych źródeł ciepła, w stopniu zgodnym z zapotrzebowaniem,
- stosowanie niskoemisyjnych urządzeń do wytwarzania energii cieplnej lub technologii ograniczających emisje zanieczyszczeń,
- preferencje dla paliw ekologicznych (paliw gazowych, ciekłych, energii elektrycznej) i odnawialnych źródeł energii.

***W zakresie zaopatrzenia w gaz w Studium zakłada się:***

- zaopatrzenie w gaz ziemny z sieci gazociągów średniego i niskiego ciśnienia zgodnie z przepisami odrębnymi, po każdorazowym uzgodnieniu z operatorem systemu dystrybucyjnego, będzie ono zależało od szczegółowych warunków technicznych i ekonomicznych uzasadniających rozbudowę sieci gazowej,
- dopuszcza się, w zależności od potrzeb, budowę, przebudowę, rozbudowę oraz modernizację istniejącej sieci gazowej (w tym modernizację lub przebudowę infrastruktury gazowej wysokiego ciśnienia) na terenie miasta,
- dopuszcza się prowadzenie sieci gazowych niskiego i średniego ciśnienia w liniach rozgraniczających dróg,
- dopuszcza się lokalizację projektowanych sieci i przyłączy gazowych poza wyznaczonymi liniami zabudowy na każdym terenie, pod warunkiem uzyskania zgody do dysponowania terenu od zarządcy lub właściciela nieruchomości,
- dopuszcza się możliwość stawiania stacji gazowych i wydzielenia terenu dla potrzeb ich budowy bez konieczności opracowywania dokumentów planistycznych,
- nakazuje się zachowanie stref kontrolowanych dla gazociągów i przyłączy gazowych układanych w ziemi lub nad ziemią zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu sieci gazowych i ich usytuowania,
- należy zachować odległości podstawowe projektowanych obiektów terenowych od istniejących gazociągów zgodnie z odpowiednim Rozporządzeniem w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe, obowiązującym w dniu wydania pozwolenia na budowę sieci gazowej zgodnie z przepisami Prawa budowlanego, na których to występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu,
- nakazuje się zachowanie pasów eksploatacyjnych od gazociągów wysokiego ciśnienia o szerokości 3,0 m od osi gazociągu w obu kierunkach, w której nie należy prowadzić działalności mogącej mieć negatywny wpływ na integralność sieci gazowej wysokiego ciśnienia, w tym w szczególności sadzić drzew i krzewów.

***W zakresie sieci telekomunikacyjnej zakłada się:***

- sukcesywny rozwój sieci telefonii przewodowej, w szczególności światłowodowej i bezprzewodowej zgodnie z zapotrzebowaniem oraz sieci teleinformatycznych,

- budowę i rozbudowę telekomunikacyjnych linii i sieci radiowych, stacji bazowych telefonii komórkowej i linii radiowych łączących te stacje, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska,
- dopuszcza się możliwość lokalizacji naziemnych obiektów kubaturowych urządzeń telekomunikacyjnych jako obiektów wolnostojących, jak i wewnątrz budynków przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego, za zgodą ich właścicieli,
- lokalizacja nowych obiektów w pobliżu istniejącej sieci telekomunikacyjnej powinna odbywać się w warunkach określonych w przepisach odrębnych, w tym w Polskich Normach,
- dopuszcza się prowadzenie sieci telekomunikacyjnej w liniach rozgraniczających dróg,
- dopuszcza się możliwość zmiany sieci nadziemnej na podziemną.

***W zakresie gospodarki odpadami:***

W zakresie gospodarki odpadami, w Studium nie planuje się realizacji wysypiska odpadów na terenie miasta. Zakłada się składowanie i utylizowanie odpadów na składowisku spełniającym warunki określone w przepisach odrębnych, zlokalizowanym poza terenem miasta, z którym Miasto Ostrowiec Świętokrzyski podpisze stosowne umowy.

Ostrowiec Świętokrzyski znajduje się w Regionie II gospodarki odpadami komunalnymi - zgodnie z uchwałą Nr XXV/357/16 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 27 lipca 2016 r. w sprawie wykonania Planu Gospodarki Odpadami dla Województwa Świętokrzyskiego na lata 2016-2022. Dla Regionu II regionalne instalacje do przetwarzania odpadów komunalnych (RIPOK) prowadzone są przez Zakład Unieszkodliwiania Odpadów „Janik” Sp. z o.o. (zlokalizowanym na terenie gminy Kunów).

***W zakresie dalekosiężnych sieci przesyłowych***

Na terenie Ostrowca Świętokrzyskiego dopuszcza się lokalizację niezbędnych dla prawidłowego funkcjonowania Wspólnoty Europejskiej, państwa, regionu lub miasta wszelkich sieci i urządzeń przesyłowych, również tych niewskazanych na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

*Ponadto na całym obszarze Ostrowca Świętokrzyskiego dopuszcza się, w zależności od potrzeb, wyznaczanie terenów oraz lokalizację wszelkich niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej służących prawidłowemu funkcjonowaniu miasta.*

## ROZDZIAŁ 7

### OBSZARY ZDEGRADOWANE

W Programie Rewitalizacji miasta Ostrowca Świętokrzyskiego na lata 2016 - 2023 obszary zdegradowane na terenie miasta zostały wyznaczone na podstawie analizy miejsc koncentracji negatywnych zjawisk społecznych oraz współwystępujących z nimi negatywnymi zjawiskami ze sfery gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej i technicznej.

W celu jednoznacznego wskazania, na jakim obszarze miasta występuje największa koncentracja negatywnych zjawisk, poszczególnym zjawiskom problemowym przypisano odpowiadające im wskaźniki. Punktem odniesienia terytorialnego był podział miasta na osiedla. Uznanie danego zjawiska za problemowe, w przypadku danych statystycznych opisujących zjawiska w sferze społecznej, następowało w przypadku stwierdzenia wartości wskaźnika powyżej średniej dla gminy. Zdefiniowanie istnienia problemu w sferach gospodarczej, środowiskowej, przestrzenno-funkcjonalnej oraz technicznej następowało, w przypadku części danych, także w odniesieniu do średniej gminnej lub obiektywnego stwierdzenia występowania lub braku występowania danego zjawiska.

Negatywne zjawiska społeczne i wskaźniki użyte do oceny ich współwystępowania i natężenia:

- ubóstwo:
  - liczba udzielonych świadczeń socjalnych na 1000 mieszkańców,
  - liczba osób, którym przyznano świadczenia socjalne,
- bezrobocie długotrwałe:
  - liczba osób długotrwałe bezrobotnych na 1000 mieszkańców,
  - liczba osób długotrwałe bezrobotnych,
- niski poziom edukacji:
  - średnia z egzaminów szóstych klas w szkołach podstawowych,
  - średnia egzaminów trzecich klas w gimnazjach,
- przemoc w rodzinie:
  - liczba niebieskich kart na 100 mieszkańców,
  - liczba niebieskich kart,
- niska aktywność obywatelska:
  - frekwencja w głosowaniu do budżetu obywatelskiego,
  - niebiorący udziału w głosowaniu do budżetu obywatelskiego.

Poszczególne obszary o największej koncentracji negatywnych zjawisk społecznych poddane zostały analizie współwystępowania z wybranymi negatywnymi zjawiskami gospodarczymi, środowiskowymi, przestrzenno-funkcjonalnymi oraz technicznymi. Oceniano zarówno skalę jak i natężenie występowania problemów takich jak:

- liczba aktywnych indywidualnych działalności gospodarczych na 1000 mieszkańców,
- liczba wykreślonych indywidualnych działalności gospodarczych na 1000 mieszkańców,
- przekroczenie poziomów dopuszczalnych pyłu zawieszonego PM10,
- liczba wykroczeń nielegalnego spalania śmieci na 1000 mieszkańców,
- stan techniczny budynków (wartość określana w punktach) na 1000 mieszkańców.

Analiza potencjalnych zjawisk kryzysowych w sferze społecznej oraz współwystępujących negatywnych zjawisk gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych oraz technicznych wykazała, że za obszary zdegradowane w Ostrowcu Świętokrzyskim należy uznać osiedla: Śródmieście, Rosochy,

Denków, Ogrody, Spółdzielców, Hutnicze, Częstocice, Kamienna, Pułanki, Stawki. Tym samym, obszar zdegradowany w Ostrowcu Świętokrzyskim zamieszkały jest przez 54,22% mieszkańców miasta.

### ***Osiedle Śródmieście***

Charakteryzuje się największym nagromadzeniem problemów w sferze społecznej i dosyć dużym w pozostałych sferach. Analiza wykazała wysokie wartości wskaźników opisujących problemy ubóstwa, długotrwałego bezrobocia oraz niskiego poziomu edukacji. W badanym roku odnotowano tu największą liczbę udzielanych świadczeń socjalnych na 1000 mieszkańców (147,21). Ponadto jest to obszar o największej liczbie wykreślonych działalności gospodarczych na 1000 osób (17,26) oraz największej liczbie budynków w złym stanie technicznym (11).

### ***Osiedle Rosochy***

Osiedle Rosochy charakteryzuje się dużą koncentracją negatywnych zjawisk społecznych. Zidentyfikowano tutaj cztery spośród sześciu badanych problemów: długotrwałe bezrobocie, niski poziom edukacji na poziomie szkoły podstawowej, przemoc w rodzinie oraz niską aktywność obywatelską. Odnotowano tutaj najwyższe wartości wystandaryzowanych wskaźników opisujących koncentrację problemów długotrwałego bezrobocia i niskiej aktywności obywatelskiej wśród wszystkich badanych osiedli. W pozostałych sferach odnotowano tylko koncentrację jednego problemu - niskiej przedsiębiorczości. W badanym okresie liczba aktywnych indywidualnych działalności gospodarczych na 1000 mieszkańców wyniosła 40,43.

### ***Osiedle Denków***

Cechuje je największa koncentracja negatywnych zjawisk gospodarczych, środowiskowych oraz technicznych wśród badanych obszarów. Zidentyfikowano tu problem niskiej przedsiębiorczości, zanieczyszczenia powietrza, spalania śmieci oraz złego stanu technicznego budynków. W badanym roku na terenie osiedla miała miejsce największa liczba wykroczeń dotyczących nielegalnego spalania odpadów (13). W sferze społecznej, na terenie osiedla odnotowano duże wartości wskaźników opisujących problemy ubóstwa, długotrwałego bezrobocia i niskiego poziomu edukacji. Odnotowano tu najniższą średnią z egzaminów gimnazjalnych klas trzecich (46,32).

### ***Osiedle Ogrody***

Na terenie osiedla zidentyfikowano koncentrację czterech negatywnych zjawisk w sferze społecznej oraz jednego w pozostałych sferach. W sferze społecznej występują tu następujące negatywne zjawiska społeczne: długotrwałe bezrobocie, niski poziom edukacji na poziomie gimnazjalnym, przemoc w rodzinie oraz niska aktywność obywatelska. Na obszarze osiedla, w badanym roku wystawiono najwięcej niebieskich kart (19). Ponadto jest to obszar cechujący się niską przedsiębiorczością.

### ***Osiedle Spółdzielców***

Podczas analiz na osiedlu rozpoznano negatywne zjawiska w sferze społecznej tj.: długotrwałe bezrobocie, niski poziom edukacji na poziomie gimnazjalnym, przemoc w rodzinie oraz niska aktywność obywatelska. Osiedle Spółdzielców charakteryzowało się najniższą frekwencją w głosowaniu do budżetu Obywatelskiego w 2015r. Odnotowano tu także koncentrację problemu niskiej przedsiębiorczości w sferze gospodarczej.

### ***Osiedle Hutnicze***

Negatywne zjawiska w sferze społecznej, które zostały zidentyfikowane podczas analizy to problemy ubóstwa, długotrwałego bezrobocia, niskiego poziomu edukacji na poziomie gimnazjalnym oraz przemocy w rodzinie. W badanym okresie wskaźnik liczby udzielanych świadczeń socjalnych na 1000 mieszkańców osiedla wynosił 116,44. Kolejne 3 problemy zostały rozpoznane w sferach gospodarczej i środowiskowej Są to: niska przedsiębiorczość, zły stan techniczny budynków oraz spalanie śmieci.

### ***Osiedle Częstocice***

Na terenie osiedla Częstocice zidentyfikowano 3 negatywne zjawiska w sferze społecznej oraz 2 w pozostałych sferach. W sferze społecznej, na terenie osiedla występuje koncentracja negatywnych zjawisk tj. ubóstwo, niski poziom edukacji na poziomie gimnazjalnym oraz przemoc w rodzinie. W badanym roku odnotowano tu największą liczbę niebieskich kart na 1000 mieszkańców (5,68). W sferze środowiskowej, na terenie osiedla występuje problem spalania śmieci. Natomiast w sferze gospodarczej - problem niskiej przedsiębiorczości. Osiedle Częstocice charakteryzuje się najniższym, spośród wszystkich badanych osiedli, wskaźnikiem liczby aktywnych indywidualnych działalności gospodarczych na 1000 mieszkańców (36,00) oraz najniższą liczbą aktywnych działalności gospodarczych (76).

### ***Osiedle Kamienna***

Podczas analiz na osiedlu rozpoznano negatywne zjawiska w sferze społecznej tj.: długotrwałe bezrobocie, niski poziom edukacji na poziomie podstawowym oraz przemoc w rodzinie. W badanym okresie osiedle cechowało się dość dużym wskaźnikiem liczby niebieskich kart na 1000 mieszkańców - 5,57. Ponadto na obszarze osiedla Kamienna zidentyfikowano także negatywne zjawiska w pozostałych sferach: gospodarczej i środowiskowej - związane z koncentracją problemów- wykreśleń działalności gospodarczej oraz spalania śmieci.

### ***Osiedle Pułanki***

Na terenie osiedla zidentyfikowano koncentrację 3 negatywnych zjawisk w sferze społecznej: długotrwałe bezrobocie, niski poziom edukacji na poziomie gimnazjalnym oraz niską aktywność obywatelską. Występują tu także negatywne zjawiska w sferze gospodarczej: problem niskiej przedsiębiorczości oraz problem wykreśleń działalności gospodarczej. Na osiedlu Pułanki, odnotowano najwyższą wartość wystandaryzowanego wskaźnika opisującego koncentrację problemu wykreśleń działalności gospodarczej.

### ***Osiedle Stawki***

W sferze społecznej na tym terenie zidentyfikowano koncentrację 3 negatywnych zjawisk t.j. długotrwałe bezrobocie, przemoc w rodzinie oraz niska aktywność obywatelska. Ponadto w sferze gospodarczej odnotowano koncentrację problemu niskiej przedsiębiorczości.

Po przeprowadzonej analizie prowadzącej do zidentyfikowania obszarów zdegradowanych wyznaczono obszar rewitalizacji składający się z sześciu podobszarów, zamieszkiwanych łącznie przez około 29,87% mieszkańców miasta i całkowitej powierzchni 664,73 ha (14,32% powierzchni miasta). Według wytycznych Ministerstwa Rozwoju, obszar rewitalizacyjny nie może być większy niż 20% powierzchni gminy oraz zamieszkały przez więcej niż 30% liczby mieszkańców gminy, a więc zaproponowany obszar rewitalizacji wpisuje się w wyżej wymienione wytyczne.

### ***Podobszar A***

Obejmuje centrum oraz wschodnią część miasta. Charakteryzuje się występowaniem ważnych funkcji miastotwórczych. Obszar został wskazany do rewitalizacji ze względu na szczególną koncentrację negatywnych zjawisk społecznych współwystępujących z problemami gospodarczymi, środowiskowymi, przestrzenno-funkcjonalnymi oraz technicznymi. Obszar ten, posiada istotne znaczenie dla rozwoju lokalnego.

Działania rewitalizacyjne ukierunkowane zostaną m.in. na zwiększenie aktywności społecznej, rozwój oferty kulturalnej oraz zwiększenie aktywności gospodarczej, poprzez wykorzystanie istniejących na tym obszarze terenów przemysłowych i handlowych. Działania obejmować będą także wspieranie rozwoju infrastruktury komunikacyjnej i edukacyjnej, poprawę estetyki i funkcjonalności przestrzeni publicznych, poprawę stanu środowiska i zwiększenie bezpieczeństwa publicznego.



### **Podobszar B**

Stanowi centrum miasta. Sąsiaduje z obszarami koncentracji usług publicznych. Jest to największy pod względem liczby mieszkańców podobszar. Został wskazany do rewitalizacji ze względu na dominujące problemy społeczne i współwystępujące z nimi problemy gospodarcze.

Działania rewitalizacyjne realizowane na rzecz tego obszaru koncentrować się będą na zwiększaniu aktywności społecznej i gospodarczej obszaru, np.: za pomocą działań dążących do zwiększenia uczestnictwa mieszkańców w ofercie czasu wolnego, wydarzeniach kulturalnych oraz przedsięwzięciach edukacyjnych, a także projektów i przedsięwzięć, których celem będzie zwiększenie aktywności zawodowej oraz rozwój przedsiębiorczości mieszkańców. Rewitalizacja będzie także prowadzona poprzez zagospodarowanie nieużytkowanych lub zaniedbanych przestrzeni publicznych celem integracji mieszkańców oraz przywrócenia i nadania im nowych funkcji, rozwój oferty edukacyjnej oraz poprawę stanu środowiska i zwiększenie bezpieczeństwa publicznego.

### **Podobszar C**

Jest to obszar koncentracji szeregu działalności gospodarczych oraz funkcji rekreacyjno - sportowej. Posiada duże znaczenie dla rozwoju lokalnego. Występują tutaj negatywne zjawiska społeczne oraz problemy gospodarcze, środowiskowe, przestrzenno-funkcjonalne oraz techniczne.

Działania rewitalizacyjne ukierunkowane będą na wykorzystanie lub wzmocnienie potencjału, w szczególności w sferze gospodarczej i mieszkaniowej oraz w zakresie występujących na tym obszarze obiektów zabytkowych, jak również na poprawę bezpieczeństwa publicznego. Aktywność mieszkańców wzmocnienia będzie za pomocą przedsięwzięć poprawiających estetykę oraz funkcjonalność przestrzeni, a poprawa stanu środowiska będzie realizowana poprzez zwiększanie efektywności energetycznej budynków wielorodzinnych.

### **Podobszar D**

Zlokalizowany jest w północnej części miasta. Obszar został wskazany do rewitalizacji ze względu na koncentrację negatywnych zjawisk społecznych, współwystępujących z problemami gospodarczymi oraz technicznymi.

Działania rewitalizacyjne w tym obszarze ukierunkowane zostaną na zwiększenie aktywności społecznej mieszkańców oraz na poprawę walorów estetycznych i funkcjonalnych przestrzeni. Realizowane one będą m.in. poprzez projekty i przedsięwzięcia, których celem będzie zwiększenie aktywności zawodowej, wspieranie rozwoju przedsiębiorczości, rozwój oferty edukacyjnej, poprawa stanu środowiska, zwiększenie bezpieczeństwa publicznego czy zagospodarowanie nieużytkowanych lub zaniedbanych przestrzeni publicznych.

### **Podobszar E**

Położony jest w północno-wschodniej części miasta, obejmuje tereny poprzemysłowe zlokalizowane na obszarze osiedla Koszary. Został wskazany do rewitalizacji w odpowiedzi na istotne znaczenie dla rozwiązania problemów społecznych oraz gospodarczych występujących w mieście.

Działania rewitalizacyjne polegać będą na zwiększeniu aktywności gospodarczej oraz poprawie estetyki oraz funkcjonalności przestrzeni. Realizacja przedsięwzięć rewitalizacyjnych na tym obszarze dedykowana będzie mieszkańcom podobszarów rewitalizacji A, B, C, D i skupiać się będzie na budowie dróg dojazdowych oraz odpowiednim przygotowaniu i uzbrojeniu terenów poprzemysłowych dla małych i średnich przedsiębiorstw.

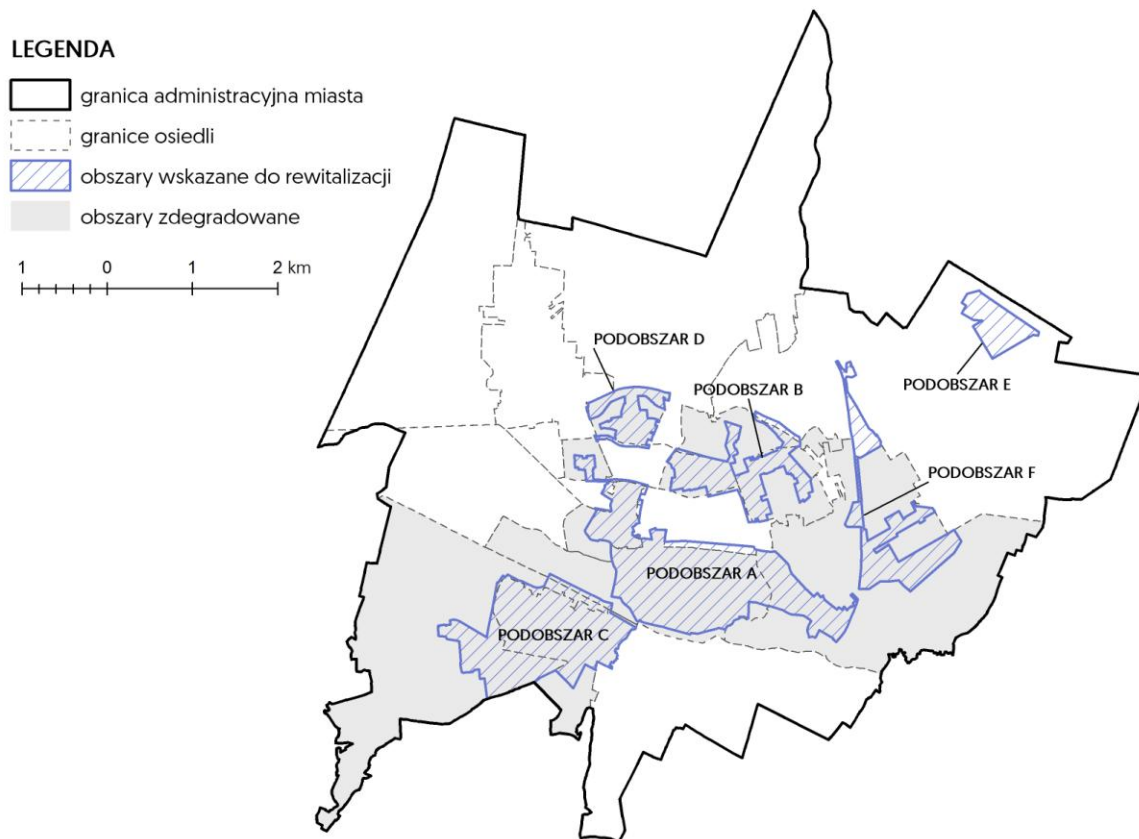
### **Podobszar F**

Zlokalizowany jest we wschodniej części Ostrowca Świętokrzyskiego w rejonie ul. Samsonowicza. Podobszar został wyznaczony do rewitalizacji ze względu na duże znaczenie dla rozwiązania problemów występujących w mieście, związanych ze sferą gospodarczą i społeczną.

Podobnie jak w przypadku podobszaru E, działania rewitalizacyjne polegać będą przede wszystkim na zwiększeniu aktywności gospodarczej dzięki poprawie estetyki oraz funkcjonalności przestrzeni poprzez

uzbrojenie terenów inwestycyjnych. Ponadto realizowane będą projekty z zakresu modernizacji niezbędnych połączeń komunikacyjnych. Przedsięwzięcia rewitalizacyjne skupią się także na rozwoju edukacji, a realizowane na tym obszarze projekty dedykowane będą także mieszkańcom podobszarów rewitalizacji A, B, C, D.

**Rys.1.** Obszary zdegradowane i obszary wskazane do rewitalizacji na terenie Ostrowca Świętokrzyskiego



*W związku z istniejącym obowiązkiem aktualizacji obowiązującego programu rewitalizacji, obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji będzie mógł ulegać zmianom*

## ROZDZIAŁ 8

### **OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM**

Obszarami, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, wyznaczonymi w Studium są:

- drogi gminne,
- obszary, na których są lub będą rozmieszczone obiekty usług publicznych, w szczególności usług: administracji, bezpieczeństwa publicznego i bezpieczeństwa państwa, oświaty, zdrowia, opieki społecznej, kultury, łączności,
- rynek miejski,
- teren targowiska miejskiego,
- obszary, na których są lub będą rozmieszczone obiekty sportowo–rekreacyjne,
- tereny cmentarzy,
- tereny ogródków działkowych,
- obszary, na których rozmieszczone są lub będą tereny zieleni parkowej wraz z położonymi w ich obrębie terenami wód powierzchniowych,
- tereny pod rozbudowywanymi i przebudowanymi sieciami infrastruktury technicznej dystrybucyjnej.

*Lokalizacja inwestycji celu publicznego dopuszczona jest na obszarze całego miasta, także poza wymienionymi wyżej obszarami.*

## ROZDZIAŁ 9

### **OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENENEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 48 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM Z DNIA 27 MARCA 2003 ROKU**

Po analizie dokumentów strategicznych i planistycznych na szczeblu krajowym i wojewódzkim stwierdzono, że na terenie Ostrowca Świętokrzyskiego planowane są do realizacji następujące zadania o znaczeniu ponadlokalnym:

- budowa obwodnicy Ostrowca Świętokrzyskiego w ciągu dróg krajowych nr 42 i nr 9 na odcinku Brody-Opatów,
- budowa obwodnicy Ostrowca Świętokrzyskiego w ciągu drogi krajowej nr 9 na odcinku od węzła „Brezelia” do włączenia z istniejącą drogą krajową nr 9,
- przebudowa i elektryfikacja linii kolejowej nr 25 Łódź Kaliska – Dębica na odcinku Sandomierz – Skarżysko-Kamienna,
- budowa zbiornika retencyjnego Chmielów,
- przebudowa i rozbudowa dróg wojewódzkich w celu uzyskania jednorodnych ciągów o parametrach klasy nie niższej niż „G”,
- przebudowa i rozbudowa dróg powiatowych w celu uzyskania jednorodnych ciągów o parametrach klasy nie niższej niż „Z”,
- przebudowa i rozbudowa infrastruktury przesyłowej funkcjonującej na terenie miasta,
- przebudowa i rozbudowa linii elektroenergetycznych najwyższych i wysokich napięć,
- budowa gazociągu wysokiego ciśnienia DN500 relacji Sandomierz-Ostrowiec Świętokrzyski (po śladzie istniejącego gazociągu DN300).

## ROZDZIAŁ 10

### **OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ**

Przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nakazują określenie w studium obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych, oraz obszarów, które wymagają przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

Zgodnie z art. 10 ust. 3 ww. ustawy obowiązek przystąpienia do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego powstaje po upływie 3 miesięcy od dnia ustanowienia tego obowiązku czyli uchwalenia Studium.

W niniejszym Studium nie wyznacza się obszarów, dla których obowiązkowe jest sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

W Studium nie wyznacza się ponadto obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości, a także obszarów przestrzeni publicznej.

## ROZDZIAŁ 11

### **OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE**

Dla części obszaru Ostrowca Świętokrzyskiego obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Nowe plany zagospodarowania przestrzennego będą sporządzane sukcesywnie w zależności od potrzeb, w szczególności dla terenów wskazanych pod zabudowę na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

W Studium nie określa się granic obszarów, dla których miasto zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Granice te będą określone w stosownych uchwałach Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego lub jego zmiany.

W myśl ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządza się dla całych terenów wymagających uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. W przypadku braku zgody właściwych organów na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne należy pozostawić je w dotychczasowym użytkowaniu.

## ROZDZIAŁ 12

### KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Zgodnie z rysunkiem Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”, użytki rolne na terenie miasta zajmować będą powierzchnię ok. 1 157 ha, co stanowić będzie ok. 25% powierzchni miasta. Lasy stanowią około 6,5% powierzchni miasta. W Studium zakłada się utrzymanie większości istniejących obszarów leśnych.

#### **Zakłada się następujące kierunki i zasady dotyczące kształtowania terenów w ramach rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej:**

**Tereny rolne (R<sub>A</sub>, R<sub>B</sub>, R<sub>C</sub>, R<sub>D</sub>, R<sub>E</sub>, R<sub>G</sub>, R<sub>H</sub>, R<sub>I</sub>, R<sub>J</sub>, R<sub>K</sub>), tereny otwarte z przewagą zieleni wysokiej (TO<sub>B</sub>, TO<sub>C</sub>, TO<sub>D</sub>, TO<sub>E</sub>, TO<sub>F</sub>, TO<sub>H</sub>), tereny łąk, pastwisk, nieużytków oraz pozostałe tereny otwarte (L<sub>A</sub>, L<sub>B</sub>, L<sub>C</sub>, L<sub>D</sub>, L<sub>E</sub>, L<sub>F</sub>, L<sub>G</sub>, L<sub>H</sub>, L<sub>I</sub>, L<sub>J</sub>, L<sub>K</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: szeroko rozumiana produkcja rolnicza,
- dopuszcza się: zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, jej rozbudowę, nadbudowę i przebudowę,
- na przedmiotowych terenach dopuszcza się również lokalizację: dróg publicznych i niepublicznych, dojazdów i dojazdów, innych terenów komunikacji, obiektów infrastruktury technicznej, zbiorników wodnych (w tym stawów hodowlanych), urządzeń melioracji wodnych, obiektów przeciwpowodziowych i służących bezpieczeństwu publicznemu i bezpieczeństwu państwa,
- dopuszcza się wytyczenie i urządzenie tras turystyki pieszej, rowerowej, turystyki konnej, urządzenie punktów widokowych,
- zakłada się zachowanie i uzupełnianie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz grup, rzędów i pojedynczych egzemplarzy drzew istniejących w przestrzeni rolnej i na terenach łąk, pastwisk i nieużytków.

**Tereny lasów (LS<sub>A</sub>, LS<sub>B</sub>, LS<sub>C</sub>, LS<sub>D</sub>, LS<sub>E</sub>, LS<sub>H</sub>, LS<sub>I</sub>, LS<sub>K</sub>):**

- przeznaczenie – funkcja podstawowa: tereny lasów,
- zakłada się zagospodarowanie terenów lasów z uwzględnieniem przepisów odrębnych i właściwych planów urządzania lasu,
- dopuszcza się: zalesianie użytków rolnych, przy czym w przypadku trwałych użytków zielonych zalesienia należy ograniczyć do wyrównania granicy polno-leśnej,
- przy realizacji zalesień należy uwzględniać warunki siedliskowe,
- ewentualne trasy turystyczne, piesze i rowerowe należy prowadzić na obrzeżach lasów lub z wykorzystaniem istniejących dróg leśnych.

**Tereny wód powierzchniowych (W<sub>A</sub>, W<sub>B</sub>, W<sub>C</sub>, W<sub>D</sub>, W<sub>E</sub>, W<sub>F</sub>, W<sub>G</sub>, W<sub>H</sub>, W<sub>I</sub>, W<sub>J</sub>, W<sub>K</sub>)** powinny być zagospodarowane zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zasadami ochrony środowiska określonymi w niniejszym Studium i przepisach odrębnych. Dopuszcza się wykorzystanie zbiorników wodnych w turystyce i rekreacji.

## ROZDZIAŁ 13

### **OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

#### ***Obszary szczególnego zagrożenia powodzią:***

Na podstawie mapy zagrożenia powodziowego ustalono, że na terenie Ostrowca Świętokrzyskiego znajduje się:

- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat ( $p=1\%$ ),
- obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat ( $p=10\%$ ),
- obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat ( $p=0,2\%$ ),
- obszar narażony na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego.

Zgodnie z art. 77 ust.1 pkt 3 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zakazuje się:

- zakaz gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody,
- zakaz prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w szczególności ich składowania,
- zakaz lokalizowania nowych cmentarzy.

Warunkiem uniknięcia ewentualnego zagrożenia powodzią na obszarze zagrożonym na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego jest utrzymanie w należytym stanie technicznym tychże wałów, poprzez ich stałą modernizację, mającej na celu eliminację wszelkich uszkodzeń i zniszczeń.

Zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przed powodzią, w celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych zabrania się:

- przejeżdżania przez wały oraz wzdłuż wałów pojazdami lub konno oraz przepędzania zwierząt, z wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych;
- uprawy gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału;
- prowadzenia przez osoby nieuprawnione robót lub czynności ingerujących w konstrukcję wałów przeciwpowodziowych, w tym ich rozkopywania, uszkodzania darniny lub innych umocnień skarp i korony wałów, wbijania słupów i ustawiania znaków;
- wykonywania na wałach przeciwpowodziowych obiektów lub urządzeń niezwiązanych z nimi funkcjonalnie;
- wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału;
- lokalizowania cmentarzy w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału.

Istnieje jednak możliwość uzyskania zwolnienia od ww. zakazów na podstawie obowiązujących przepisów odrębnych.

Cieki mogące powodować lokalne podtopienia w przypadku silnych opadów deszczu lub wód roztopowych, oraz w przypadku zmiany stosunków wodnych to: Modła, Szewnianka.



W celu ochrony przed ewentualnymi, lokalnymi zalewami lub podtopieniami terenów położonych wzdłuż wyżej wymienionych cieków wodnych wskazane jest stosowanie następujących działań:

- ograniczenie lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej w pasie terenu o szerokości 1,5 m od brzegów cieków wodnych oraz realizacji ogrodzeń w odległości mniejszej niż 1,5 m od brzegów tych cieków wodnych,
- ograniczenie przegradzania koryt cieków wodnych w sposób utrudniający swobodny przepływ wody oraz stosowania działań powodujących zmniejszenie przepustowości tych cieków,
- ograniczenie zabudowywania i utwardzania naturalnych obszarów polderowych i obszarów regularnie podtapianych lub zalewanych przez wody cieków wodnych,
- stosowanie rozwiązań technicznych służących regulacji przepływów w ciekach wodnych oraz zabezpieczenia terenów zalewanych lub podtapianych.

***Obszary osuwania się mas ziemnych:***

W Ostrowcu Świętokrzyskim występują tereny predysponowane do wystąpienia ruchów masowych ziemi. Są one zlokalizowane w południowo-zachodniej części miasta, w rejonie ul. Świętokrzyskiej, ul. Chmielowskiej i ul. Dąbrówki.

Na terenach potencjalnie zagrożonych ruchami masowymi ziemi w planach miejscowych należy ograniczyć lokalizację nowej zabudowy. W przypadku dopuszczenia nowej zabudowy w granicach terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi należy stosować środki techniczne i organizacyjne zabezpieczające teren przed osuwaniem się mas ziemnych na etapie wykonania i eksploatacji przedsięwzięcia.

## ROZDZIAŁ 14

### **OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY**

Na obszarze Ostrowca Świętokrzyskiego nie przewiduje się eksploatacji kopalni w sposób wymagający wyznaczenia w złożu kopaliny filaru ochronnego dla jakichkolwiek obiektów lub obszarów.

ROZDZIAŁ 15

**OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE  
NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE  
Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 ROKU O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH  
HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY**

Na terenie Ostrowca Świętokrzyskiego nie występują obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.

## ROZDZIAŁ 16

### **OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI**

Jako obszary wymagające rekultywacji wskazuje się wszystkie tereny eksploatacji powierzchniowej kopalni oraz tereny zdegradowane w wyniku prowadzonej działalności górniczej, po zakończeniu eksploatacji poszczególnych złóż i działalności zakładów górniczych. Rekultywacja obszarów poeksploatacyjnych może mieć kierunek: leśny, rolniczy, wodny, rekreacyjny lub inny określony w stosownych decyzjach.

Do rehabilitacji wskazuje się wyznaczone na rysunku Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” obszary zdegradowane.

Na terenie Ostrowca Świętokrzyskiego nie wskazuje się obszarów wymagających remediacji.

Do przekształceń wskazuje się tereny rolne i leśne, które w Studium zostały włączone do terenów przeznaczonych pod zabudowę.

## ROZDZIAŁ 17

### **GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH**

Zgodnie z Decyzją Nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe jako terenów zamkniętych (z późniejszymi zmianami) na terenie Ostrowca Świętokrzyskiego występują następujące zamknięte tereny kolejowe, których granice obejmują: dz. ew. nr 1/42, 1/31, 1/34, 1/25, 1/59 (z obrębu nr 38), dz. ew. nr 1 (z obrębu nr 43) i dz. ew. nr 351/1 (z obrębu 51). Ponadto zgodnie z Decyzją nr 38/MON z dnia 13 marca 2019 r., zmienioną Decyzją nr 103/MON z dnia 3 lipca 2019 r., na terenie Ostrowca Świętokrzyskiego ustanowiono teren zamknięty resortu obrony narodowej (dz. ew. nr 2/9 obręb 28 ark. 1).

Granice zamkniętych terenów kolejowych oraz terenu zamkniętego resortu obrony narodowej wskazano na załączniku graficznym pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”.

Tereny zamknięte w granicach miasta Ostrowca Świętokrzyskiego nie posiadają i nie wymagają ustanowienia stref ochronnych.

## ROZDZIAŁ 18

### **OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE**

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszarem funkcjonalnym jest *obszar szczególnego zjawiska z zakresu gospodarki przestrzennej lub występowania konfliktów przestrzennych, stanowiący zwarty układ przestrzenny składający się z funkcjonalnie powiązanych terenów, charakteryzujących się wspólnymi uwarunkowaniami i przewidywalnymi jednolitymi celami rozwoju.*

Dla terenów graniczących z gminą Bodzechów, głównym tematem koordynacji będzie planowana w przyszłości realizacja zbiornika małej retencji Chmielów, który planowany jest do realizacji na terenie tych dwóch gmin.

Obszarem, na którym w przyszłości może dochodzić do występowania konfliktów przestrzennych jest strefa przemysłowa „D” oraz strefa „J” - były zakłady ostrowieckie (rejon ul. Świętokrzyskiej). Na terenach tych dominującą funkcję stanowią tereny produkcyjne i produkcyjno-usługowe, nie mniej jednak zlokalizowane są tam również tereny zabudowy mieszkaniowej. Zaleca się zatem stosowanie rozwiązań mających na celu ograniczenie oddziaływań obiektów produkcyjnych i składów na tereny mieszkaniowe i usługowe, a zwłaszcza usług publicznych.

Do obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym można zaliczyć również tereny położone w sąsiedztwie drogi krajowej nr 9, ze względu na jej ponadnormatywne oddziaływanie.

## ROZDZIAŁ 19

### **OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ URZĄDZENIA WYTWARZAJĄCE ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 kW**

Na rysunku Studium – załącznik graficzny pt. „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” – został wskazany teren rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu ( $F_H$ ).

Na terenie tym do produkcji energii ze źródeł odnawialnych dopuszcza się wyłącznie ogniwa fotowoltaiczne. Szczegółowe warunki zagospodarowania tego terenu zostały przedstawione w rozdziale 3. niniejszej części Studium.

Wyżej wymieniona strefa ochronna mieści się w całości w obrębie terenu rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW. Nie przewiduje się występowania ograniczeń w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu poza obszarem oznaczonym symbolem  $F_H$ .

W pozostałej części miasta dopuszcza się realizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW oraz mikroinstalacji.

## ROZDZIAŁ 20

### SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU STUDIUM I UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

Zgodnie z art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o *samorządzie gminnym* oraz zgodnie z art. 9, ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, a także na podstawie uchwały Nr XLVIII/77/17 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 29 sierpnia 2017 roku, Prezydent Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego przystąpił do sporządzenia Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego.

Głównym założeniem opracowanego Studium jest rozpoznanie i scharakteryzowanie wszelkich uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrowca Świętokrzyskiego (wewnętrznych i zewnętrznych). Ich analiza pozwoliła na określenie długoterminowych kierunków rozwoju miasta. Studium stanowi dokument planistyczny, który poprzez określenie kierunków rozwoju przestrzennego gminy pozwala na świadome prowadzenie gospodarki gruntami i planowanie inwestycji o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

W niniejszym Studium wskazano nowe tereny przeznaczone pod zabudowę:

- mieszkaniową jednorodziną - o powierzchni 67,29 ha,
- mieszkaniową jednorodziną ekstensywną - o powierzchni 31,41ha,
- mieszkaniową jednorodziną z usługami - o powierzchni 6,51 ha,
- mieszkaniową wielorodziną z usługami - o powierzchni 7,26 ha,
- usługową (w tym o dopuszczonej powierzchni sprzedaży pow. 2000 m<sup>2</sup>), usług sportu i rekreacji, produkcyjno-usługową - o powierzchni 64,47 ha.

O zasadności ich wyznaczenia dowiedziono w opracowanej „Analizie potrzeb i możliwości rozwoju miasta Ostrowca Świętokrzyskiego”. Jako główne uwarunkowania wpływające na prognozowany wzrost zapotrzebowania na nowe tereny przeznaczone pod zabudowę w mieście uznano:

- dobre położenie komunikacyjne (droga krajowa nr 9, linia kolejowa nr 25),
- powiązanie z dużymi ośrodkami miejskimi w regionie - Radom, Kielce,
- zlokalizowana na terenie miasta Podstrefa Ostrowiec Świętokrzyski Specjalnej Strefy Ekonomicznej „Starachowice”,
- prowadzone przez miasto działania zmierzające do tworzenia miejsc pracy poprzez zachętę inwestorów do lokalizowania przedsiębiorstw na terenie miasta,
- zwiększanie atrakcyjności miasta w zakresie infrastruktury społecznej i technicznej,
- dostępność środków z różnych programów operacyjnych.

W ww. analizie uzasadniono potrzebę wyznaczenia na terenie miasta nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, mieszkaniową wielorodziną oraz produkcyjno-usługową.

W trakcie prac nad niniejszym Studium – w oparciu o poszerzoną wiedzę źródłową – sformułowano zapis uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszaru miasta. Dokument ten stanowi podstawę dla władz samorządowych, na podstawie którego prowadzona będzie polityka i strategia działań nie tylko w sferze zagospodarowania przestrzennego, ale także w sferze społeczno-gospodarczej i ekologicznej, które pośrednio lub bezpośrednio wpływają na kształtowanie struktury przestrzennej i układu funkcjonalno – przestrzennego. Kierunki rozwoju miasta określone w Studium stanowiąc będą wytyczne koordynacyjne dla prowadzenia dalszych prac, w szczególności sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 10 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w części II Studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” określono najkorzystniejsze kierunki przekształceń przestrzennych obszaru miasta, preferowane z uwagi na ich walory ekonomiczno – społeczne, poprawę warunków życia mieszkańców, ochronę środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz wymogów ładu



przeznaczonych. Wyznaczono następujące tereny przeznaczone pod zabudowę (zawierające również tereny istniejącej zabudowy):

- TERENY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ (MUŚ) - ok. 38,2 ha,
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ (MW) - ok. 156,9 ha,
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ I USŁUGOWEJ (MWU) - ok. 73,8 ha,
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ (UMW) - ok. 2,8 ha,
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ (MN) - ok. 717,1 ha,
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I USŁUGOWEJ (MNU) - ok. 114,5 ha,
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ MIESZANEJ (MM) - ok. 4,6 ha,
- TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ EKSTENSYWNEJ (MNE) - ok. 635,0 ha,
- TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ (U) - ok. 218,5 ha,
- TERENY USŁUG HANDLU O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POW. 2000 M<sup>2</sup> (UC) - ok. 18,4 ha,
- TEREN TARGOWISKA MIEJSKIEGO (T) - ok. 4,6 ha,
- TERENY USŁUG SPORTU I REKREACJI (US) - ok. 50,9 ha,
- TERENY OGRÓDKÓW DZIAŁKOWYCH (OD) - ok. 72,4 ha,
- TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNO - USŁUGOWEJ (PU) - ok. 514,3 ha,
- TERENY ZABUDOWY PRODUKCYJNEJ (P) - ok. 366,8 ha,
- TEREN PLACU PUBLICZNEGO (KXP) - ok. 1,0 ha,
- TERENY POWIERZCHNIOWEJ EKSPLOATACJI KOPALIN (PE) - ok. 41,9 ha,
- TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ (IT) - ok. 27,6 ha,
- TEREN ROZMIESZCZENIA URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY PRZEKRACZAJĄCEJ 100 KW WRAZ ZE STREFĄ OCHRONNĄ ZWIĄZANĄ Z OGRANICZENIAMI W ZABUDOWIE ORAZ ZAGOSPODAROWANIU I UŻYTKOWANIU TERENU (F) - ok. 2,6 ha,
- TERENY OBIEKTÓW I USŁUG TRANSPORTOWYCH (KT) - ok. 15,4 ha,

Ponadto w Studium wyznaczono następujące tereny zieleni:

- TERENY ZIELENI PARKOWEJ (ZP) - ok. 87,5 ha,
- TERENY ZIELENI OSIEDŁOWEJ (ZO) - ok. 12,2 ha,
- TERENY CMENTARZY (ZC) - ok. 28,2 ha,

Jako tereny otwarte powinien pozostać zachowany obszar zajęty przez:

- TERENY LASÓW (LS) - ok. 284,0 ha,
- TERENY OTWARTE Z PRZEWAGĄ ZIELENI WYSOKIEJ (TO) - ok. 161,0 ha,
- TERENY ŁĄK, PASTWISK, NIEUŻYTKÓW ORAZ POZOSTAŁE TERENY OTWARTE (Ł) - 312,6 ha,
- TERENY ROLNE (R) - ok. 579,0 ha,
- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH (W) - ok. 54,2 ha,

W Studium wyznaczono ponadto tereny kolejowe (KK) - o powierzchni ok. 38,5 ha, teren zamknięty resortu obrony narodowej (TZ) - o powierzchni ok. 1,7 ha oraz tereny obiektów związanych z komunikacją kolejową (KS) - o powierzchni ok. 9,6 ha.

W dokumencie uwzględniono istniejące formy ochrony przyrody: OZW Dolina Kamiennej i pomniki przyrody. Określono również główne cele w zakresie ochrony środowiska (ochrony powietrza, gleb, wód powierzchniowych i podziemnych oraz ochrony przyrody).

W granicach miasta Ostrowca Świętokrzyskiego występują obiekty i obszary wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Świętokrzyskiego, a ponadto obiekty i stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków. W związku z ich występowaniem w Studium określono zasady ochrony zabytków i krajobrazu kulturowego.

W Studium zaproponowano modernizację układu drogowego oraz jego rozbudowę w obrębie obszarów przeznaczonych do rozwoju zabudowy. W zakresie rozwoju infrastruktury technicznej wskazano przede wszystkim konieczność skanalizowania i zwodociągowania wszystkich terenów przeznaczonych pod zabudowę.

Wszelkie ustalenia Studium stanowią podstawę do sporządzania i uszczegółowienia zamierzeń planistycznych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dokument Studium pozwoli władzom Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego na wyznaczenie strategicznych celów rozwojowych, jak również uregulowanie i możliwość prowadzenia odpowiedniej do potrzeb miasta gospodarki przestrzennej.

Zgodnie z wymogami 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* równoległe z opracowaniem niniejszego studium przeprowadzana jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko, w ramach której sporządzona jest prognoza oddziaływania na środowisko.

**RADA MIASTA**  
Ostrowca Świętokrzyskiego  
ul. dr J. Głogowskiego 3/5  
27-400 Ostrowiec Świętokrzyski  
tel. (0-41) 267-21-24

Przewodnicząca Rady Miasta  
Ostrowca Świętokrzyskiego  
  
Irena Renduda-Dudek