

UCHWAŁA NR XIII/138/2003

Rady Miejskiej w Ostrowcu Świętokrzyskim z dnia 25 września 2003 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ostrowca Świętokrzyskiego.

Na podstawie art.7 ust. 1, pkt. 1, art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz.984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806 i z 2003r. Nr 80, poz. 717) oraz art. 7, art. 8 ust. 1, art. 10, art. 26, art. 28 i art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, Nr 111, poz. 1279; z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz. 1268 i z 2001r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804 oraz z 2002 r. Nr 25, poz. 253, Nr 113, poz. 984 i Nr 130, poz. 1112), w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz.717)

R a d a M i e j s k a u c h w a ł a c o n a s t ę p u j e :

ROZDZIAŁ I

Ustalenia ogólne regulacyjne

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Ostrowca Świętokrzyskiego obejmujący obszar w rejonie ul. Stefana Żeromskiego, ul. Adama Mickiewicza, rzeki Kamiennej i rzeki Młynówki, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 15,5 ha.

3. Granice planu, określone uchwałą Nr LIII/866/2002 Rady Miejskiej w Ostrowcu Świętokrzyskim z dnia 20 czerwca 2002r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ostrowca Świętokrzyskiego, zmienioną uchwałą Nr V/39/2003 Rady Miejskiej w Ostrowcu Świętokrzyskim z dnia 10 lutego 2003r., stanowią:

- 1) od zachodu wschodnia linia rozgraniczenia ul. Stefana Żeromskiego,
- 2) od północy południowa granica doliny rzeki Młynówki i północna granica działek Nr 51/2 i Nr 51/3,
- 3) od wschodu zachodnia linia rozgraniczenia ul. Adama Mickiewicza,
- 4) od południa północna granica doliny rzeki Kamiennej.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ochrona interesu publicznego, lokalnego i ponadlokalnego, na obszarze części miasta w zakresie:
 - a) ochrony elementów systemu ekologicznego,
 - b) zagwarantowania przestrzeni dla celów publicznych,
 - c) ochrony wartości historyczno-kulturowych obszaru,
- 2) uzyskanie ładu przestrzennego,
- 3) umożliwienie lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m² przy minimalizacji konfliktów przestrzennych pomiędzy tą lokalizacją, a wartościami środowiskowo-kulturowymi obszaru planu.

§ 3.1. Przedmiotem ustaleń planu jest przeznaczenie terenu i podział na następujące strefy funkcjonalne :

- 1) strefa usług ogólnomiejskich, oznaczona na rysunku planu symbolem **UC**,
- 2) strefa usług miastotwórczych, ogólnomiejskich i ponadlokalnych z terenami sportu i rekreacji, w tym tereny pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m², oznaczone na rysunku planu symbolem **UC-US**,
- 3) strefa cieków ekologicznego - rzeki Młynówki, oznaczona na rysunku planu symbolem **CE**,
- 4) strefa obsługi komunikacji i tras komunikacji wewnętrznej, niepublicznej, oznaczona na rysunku planu symbolami: **KP i KD**.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe i dopuszczalne; tereny te mogą być w całości wykorzystane zgodnie z przeznaczeniem podstawowym i dopuszczalnym na zasadach określonych w dalszych ustaleniach planu.

§ 4.1. Ustalenia planu stanowią treść uchwały , której Integralną częścią jest rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice opracowania planu,
- 2) granica terenu ochrony wału przeciwpowodziowego „OWP” wraz z tym terenem,
- 3) linie rozgraniczenia terenów ulic publicznych i niepublicznych,
- 4) linie rozgraniczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania, ściśle określone,
- 5) linie zabudowy nieprzekraczalne,
- 6) funkcje terenów oznaczone symbolami liczbowymi i literowymi.

3. Oznaczenia graficzne na rysunku planu, nie wymienione w ust. 2, mają charakter informacyjny.

§ 5. Ilekroć w dalszej części niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia i rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru, o którym mowa w § 1,

- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę , o ile z jej treści nie wynika inaczej,
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik do niniejszej uchwały,
- 4) **obowiązującym planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrowca Świętokrzyskiego, zatwierdzonego Uchwałą Rady Miejskiej w Ostrowcu Świętokrzyskim Nr XLII/246/92 z dnia 3 lipca 1992 r. ogłoszony w Dz. Urz. Woj. Kiel. Nr 11 poz. 115 z dnia 7 sierpnia 1992 r. oraz Uchwałą Rady Miejskiej w Ostrowcu Świętokrzyskim Nr VIII/61/94 z dnia 30 listopada 1994 r. w sprawie aktualizacji planu w zakresie komunikacji ogłoszonego w Dz. Urz. Woj. Kiel. Nr 12 poz. 137 z dnia 15 grudnia 1994 r.
- 5) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw i aktów wykonawczych,
- 6) **terenie** – należy przez to rozumieć teren stanowiący część strefy funkcjonalnej, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi,
- 7) **obszarze** – należy przez to rozumieć przestrzeń określoną granicami opracowania planu określonymi w § 1,
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno przeważać w strefie funkcjonalnej,
- 9) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, a które mogą być realizowane z zachowaniem warunków podanych w ustaleniach szczegółowych,
- 10) **strefie funkcjonalnej** – należy przez to rozumieć wszystkie tereny w granicach opracowania planu o tym samym przeznaczeniu podstawowym i dopuszczalnym,
- 11) **przestrzeniach publicznych** – należy przez to rozumieć ogólnodostępne tereny ciągów pieszych, pieszo-jezdnymi, place, tereny zielone, itp.,
- 12) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię zabudowy z zakazem przekroczenia jej obiektami kubaturowymi o funkcji podstawowej, towarzyszącej i dopuszczalnej,
- 13) **intensywności zabudowy brutto** – należy przez to rozumieć stosunek powierzchni ogólnej budynków (suma powierzchni wszystkich kondygnacji) zlokalizowanych na danym terenie (działce) do powierzchni całkowitej danego terenu (działki) ,
- 14) **wtórny podział działek** – należy przez to rozumieć taki geodezyjny podział działki , w wyniku którego każda z nowopowstałych działek będzie spełniać warunki zagospodarowania i użytkowania zgodnie z przepisami szczególnymi,
- 15) **usługach komercyjnych** – należy przez to rozumieć usługi głównie handlowe, których funkcją jest zaspakajanie popytu ludności na wszelkiego rodzaju towary i usługi. Wyróżnikiem usług komercyjnych (w stosunku do usług publicznych) jest ich czysto rynkowy charakter, z ograniczoną ingerencją władz centralnych i lokalnych. Kształt urbanistyczno-architektoniczny usług komercyjnych to między innymi wolnostojące duże pawilony handlowe, domy towarowe, hale targowe, galerie sklepów branżowych, pasażer oraz obiekty towarzyszące jak: multikino, sala widowiskowa itp.,
- 16) **usługach miastotwórczych** – należy przez to rozumieć obiekty usługowe z zakresu kultury, oświaty, administracji, handlu wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, pełniące role zaspokajania potrzeb lokalnych i ponadlokalnych (miasto i region),

- 17) **usługach publicznych** - należy przez to rozumieć obiekty usługowe z zakresu kultury, oświaty, administracji wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, pełniące role zaspokajania podstawowych potrzeb o znaczeniu lokalnym,
- 18) **objektach usługowych i usługowo-produkcyjnych** – należy przez to rozumieć wszelkie obiekty administracji, kultury, gastronomii, handlu, rekreacji itp. oraz obiekty, w których prowadzić można nieuciążliwą działalność gospodarczą o charakterze usługowo-rzemieślniczym, nie wywołującą zjawisk fizycznych lub stanów utrudniających życie, nieuciążliwą dla środowiska, a przede wszystkim nie powodującą przekroczenia dopuszczalnych norm,
- 19) **objektach towarzyszących** – należy przez to rozumieć obiekty i urządzenia terenu, które wzbogacają i nierozłącznie towarzyszą obiektom o przeznaczeniu podstawowym,
- 20) **prognozie skutków wpływu ustaleń planu na środowisko** – należy przez to rozumieć opracowanie z zakresu ochrony środowiska, dołączone do planu, nie podlegające uchwaleniu,
- 21) **prognozie skutków budowy obiektów handlowych** o pow. sprzedażowej powyżej 2000 m² – należy przez to rozumieć opracowanie zgodnie z wymogiem ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym dołączone do planu, nie podlegające uchwaleniu.

ROZDZIAŁ II

Ustalenia ogólne dla całego obszaru objętego planem

§ 6. Na obszarze planu obowiązują następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska naturalnego:

- 1) emisje z instalacji powodujące negatywne oddziaływanie na środowisko wymagają uzyskania pozwoleń lub zgłoszenia organom ochrony środowiska, w trybie przepisów szczególnych i odrębnych,
- 2) ścieki technologiczne przed wprowadzeniem do systemu kanalizacji sanitarnej lub zrzutem do punktów zlewnych należy doprowadzić do stanu zbliżonego do właściwości fizykochemicznych ścieków bytowych. Obowiązek powyższy spoczywa na producencie ścieków,
- 3) ochrona akustyczna powinna być realizowana zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- 4) należy chronić istniejące, wartościowe drzewa,
- 5) obowiązuje wprowadzanie zieleni urządzonej, towarzyszącej obiektom i przestrzeniom publicznym. Przy projektowaniu i realizacji obiektów użyteczności publicznej należy uwzględnić:
 - a) wykonanie inwentaryzacji istniejących drzew wraz z ich oceną,
 - b) sporządzenie projektu zieleni towarzyszącej obiektom, z uwzględnieniem drzew, krzewów i zieleni niskiej,
 - c) zagospodarowanie zielenią urządzoną minimum 20% terenu,
 - d) powiązanie terenów zielonych na obszarze planu w system zieleni, zapewniający jej ciągłość,
 - e) zapewnienie zieleni wzdłuż ulic w postaci szpalerów drzew, krzewów i zieleni niskiej,

- f) w przypadku konieczności wyrębu drzew w pasach drogowych dróg publicznych oraz na terenach urządzeń melioracji wodnych należy dokonać uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody,
- 6) przy realizacji inwestycji oraz prognozowaniu i modernizacji istniejącego zainwestowania obowiązuje zapewnienie miejsca na składowanie odpadów w indywidualnych kontenerach i wywóz odpadów na składowisko komunalne,
 - 7) planowanie i realizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymaga przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
 - 8) zakaz przedsięwzięć, które mogłyby pogorszyć stan bezpieczeństwa przeciwpowodziowego.

§ 7. Na obszarze planu obowiązują następujące wymogi w zakresie ochrony środowiska kulturowego:

- 1) ochrona podstawowych elementów struktury urbanistycznej, oraz walorów krajobrazu, w szczególności w rejonie ciągu skarp otaczających dolinę rzeki Kamiennej,
- 2) nowa zabudowa, usługowo-komercyjna, na zachód od istniejącej zabudowy Ośrodka Sportu i Rekreacji „Rawszczyzna”, powinna być jej uzupełnieniem. Należy zachować perspektywy widokowe miejsc eksponowanych,
- 3) na obszarze planu nie należy lokalizować i przeprowadzać linii napowietrznych energetycznych,
- 4) układy zieleni, w szczególności wysokiej, należy komponować w sposób przemyślany i w nawiązaniu do tworzonej przez nową zabudowę panoramy widokowej od strony doliny rzeki Kamiennej,
- 5) nowe zespoły zabudowy, wraz z istniejącymi, powinny tworzyć harmonijny związek przestrzenny w zakresie takich elementów jak: gabaryty, wystrój, linie, wysokości zabudowy oraz ukształtowanie dachów i wyrażać dbałość o detal architektoniczny,
- 6) dokumentację projektową mogą sporządzać wyłącznie inżynierowie architekci,
- 7) w przypadku natrafienia w toku prowadzenia prac ziemnych i budowlanych na przedmiot, który posiada cechy zabytku, należy go zabezpieczyć, zgłosić znalezisko do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków i ustalić dalszy ciąg postępowania,
- 8) odstępuje się od ustalonych w obowiązującym planie stref: ochrony konserwatorskiej „B1”, ochrony krajobrazu „K5” i ochrony ekspozycji „E1”.

§ 8. Ustala się dla obszaru planu następujące warunki w zakresie zagospodarowania i użytkowania przestrzeni:

- 1) ogrodzenia frontowe należy realizować w linii nie wykraczającej poza linie rozgraniczenia z ulicą,
- 2) zagospodarowanie terenów ogólnodostępnych i kształtowanie zabudowy powinno umożliwiać bezkolizyjne korzystanie z nich przez osoby niepełnosprawne,
- 3) nowe włączenia do podstawowego układu ulic publicznych każdorazowo należy uzgodnić z właściwym zarządcą drogi,
- 4) obiekty ogólnodostępne usługowe, oraz przestrzenie wokół nich, należy tak projektować, aby zapewniły ochronę ludności zgodnie z wymogami obrony

cywilnej oraz na terenach przewidzianych do zabudowy o funkcji użyteczności publicznej należy przewidzieć stosowne przedsięwzięcia w zakresie obrony cywilnej,

- 5) każdorazowo przed przystąpieniem do planowanej inwestycji, szczególnie kubaturowej, należy przeprowadzić odpowiednie badania geotechniczne w zakresie poziomu wód gruntowych i nośności gruntów,
- 6) cały obszar objęty planem znajduje się w strefie potencjalnego zagrożenia powodzią i podlega ustaleniom zawartym w § 9 oraz wymogom przepisów szczególnych i odrębnych,
- 7) obowiązuje zakaz lokalizacji stacji paliw wobec podwyższonego ryzyka skażenia dużych obszarów podczas powodzi katastrofalnych,
- 8) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów stałego pobytu ludzi jak: hotele, pensjonaty itp. za wyjątkiem terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UC,
- 9) obowiązuje zasada ciągłości zieleni miejskiej w dolinie rzeki Kamiennej oraz ciągłości biologicznej wzdłuż istniejących rzek i cieków,
- 10) istniejące ujęcie wody na terenie oznaczonym symbolem 2KP podlega wymogom zawartym w przepisach szczególnych i odrębnych w zakresie prawa wodnego.

§ 9.1. Na obszarze planu obowiązują następujące wymogi w zakresie ochrony przeciwpowodziowej obszaru:

- 1) cały obszar planu znajduje się w strefie potencjalnego zagrożenia powodzią i podlega uwarunkowaniom zabudowy i zagospodarowania zgodnie z wymogami zawartymi w przepisach szczególnych i odrębnych, w szczególności w zakresie prawa wodnego,
- 2) na obszarze planu, z wyłączeniem terenu oznaczonego symbolem UC, obowiązuje zakaz lokalizacji hoteli lub innych podobnych obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi,
- 3) na obszarze planu określonego jak w pkt 2, obowiązuje zakaz lokalizacji stacji paliw wobec podwyższonego ryzyka skażenia dużych obszarów podczas powodzi katastrofalnych,
- 4) obowiązuje zakaz lokalizacji jakichkolwiek przedsięwzięć, które mogłyby pogorszyć stan bezpieczeństwa przeciwpowodziowego.

2. Ustala się teren ochrony wału przeciwpowodziowego stanowiący pas o szerokości 50,0 m liczonej od stopy wału, wyznaczony na rysunku planu granicą o symbolu **OWP**.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 2, obowiązują ustalenia zawarte w § 14 i § 15 w zakresie przeznaczenia i zagospodarowania terenów oraz zachodzi wymóg spełnienia dodatkowo następujących warunków:

- 1) zakaz uprawy gruntu i sadzenia drzew lub krzewów na wale oraz w odległości mniejszej niż 3,0 m od stopy wału,
- 2) zakaz rozkopywania wałów, wbijania słupów, ustawiania znaków przez nieupoważnione osoby,
- 3) zakaz wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów lub rowów, z zastrzeżeniem pkt 6,
- 4) zakaz uszkodzania darniny lub umocnień,

- 5) zakazów wymienionych w pkt 1, 2, 3, 4, nie należy stosować do robót związanych z utrzymaniem wałów przeciwpowodziowych,
- 6) na terenie oznaczonym symbolem 2KP zwalnia się z zakazu wykonywania obiektu budowlanego w odległości mniejszej niż 50,0m od stopy wału , polegającego na planowanej budowie jednopoziomowego, przejazdowego parkingu, zgodnie z decyzją Marszałka Województwa Świętokrzyskiego z dnia 01.09.2003r., znak: ŚZMiUW.TT.442a/7/38/03 z zachowaniem następujących warunków zawartych w tej decyzji :
 - a) uzyskania przed przystąpieniem do opracowania projektu budowlanego parkingu wytycznych od Świętokrzyskiego Zarządu Melioracji i Urządzeń Wodnych w Kielcach, w zakresie szczegółowej jego lokalizacji i posadowienia,
 - b) uzyskania pozwolenia na budowę parkingu.

§ 10. Ustala się dla obszaru planu następujące warunki w zakresie podziału i scalania istniejących działek:

- 1) działki budowlane powstałe w wyniku wtórnego podziału lub scalenia działek istniejących, muszą mieć zapewnioną obsługę komunikacyjną kołową, zgodną z ustaleniami planu oraz z przepisami dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
- 2) w przypadku braku bezpośredniego dostępu do drogi publicznej, podział wtórny lub scalenie jest możliwy po ustanowieniu służebności drogowej, zgodnie z przepisami dotyczącymi gospodarki nieruchomościami,
- 3) wydzielenie działek może odbywać się w ramach istniejących podziałów własnościowych, bądź w wyniku zniesienia własności (scalanie działek) w ramach tej samej jednostki strukturalnej, o ile ustalenia szczegółowe planu dotyczące tej jednostki strukturalnej nie stanowią inaczej.

ROZDZIAŁ III

Ustalenia szczegółowe

§ 11.1. Ustala się strefę usług ogólnomiejskich, oznaczoną na rysunku planu symbolem **UC**.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenu:

- 1) usługi publiczne w zakresie:
 - a) administracji, finansów i ubezpieczeń,
 - b) kultury,
- 2) usługi komercyjne w zakresie:
 - a) hotelarstwa,
 - b) handlu i gastronomii,
 - c) kultury,
 - d) rekreacji, sportu i rozrywki,
- 3) tereny zieleni urządzonej i towarzyszącej obiektom.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne w strefie, o której mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji wewnętrznej,
- 2) parkingi,
- 3) małą architekturę,
- 4) obiekty towarzyszące funkcji podstawowej.

4. Obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej można realizować pod warunkiem spełnienia jednej z przesłanek:

- 1) są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej,
- 2) nie będą zajmowały więcej niż 30% terenu strefy UC.

5. Na terenie strefy UC ustala się jako obowiązujące, następujące zasady zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy brutto od 1,0 do 1,5,
- 2) dla obiektów usługowych, stanowiących w strefie podstawowe przeznaczenie terenu, obowiązują następujące minimalne wskaźniki ilości miejsc parkingowych:
 - a) administracja, finanse i ubezpieczenia - 20 mp/1000 m² pow. użytkowej,
 - b) kultura - 8 mp/100 m² pow. użytkowej,
 - c) handel, usługi - 18 mp/1000 m² pow. użytkowej,
 - d) hotele - 8 mp/100 użytkowników,
 - e) gastronomia - 18 mp/100 konsumentów,
- 3) dla każdej inwestycji obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla własnych potrzeb, na wydzielonym na jej potrzeby terenie,
- 4) miejsca parkingowe można lokalizować na różnych poziomach, przy czym minimum 50% miejsc postojowych koniecznych dla danego obiektu należy przewidzieć w poziomie terenu, w granicach jego lokalizacji,
- 5) obowiązuje lokalizacja garaży wbudowanych w obiekty o funkcjach podstawowych i dopuszczalnych,
- 6) dopuszcza się zabudowę działki obiektami usługowymi w 100%, z warunkiem uwzględnienia ustaleń zawartych w pkt 3-5,
- 7) budynki i obiekty użyteczności publicznej powinny być dostępne dla osób niepełnosprawnych.

6. Dla terenu w strefie UC – o powierzchni około 0,95 ha, obowiązują ustalenia ogólne planu i strefy oraz następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) istniejące użytkowanie i zabudowa podlega adaptacji, wymianie, modernizacji i ewentualnie zmianie sposobu użytkowania pod warunkiem zachowania obecnej funkcji gospodarczej terenu, do czasu możliwości zainwestowania terenu strefy zgodnie z funkcją podstawową określoną w ust. 2,
- 2) linie zabudowy od ul. Stefana Żeromskiego i nowoprojektowanej drogi wewnętrznej, dojazdowej, KD – nieprzekraczalne, jak na rysunku planu,
- 3) teren z frontu otwarty, ogólnodostępny, na fragmentach zapleczy wygradzony,
- 4) dojazd zewnętrzny od ul. Stefana Żeromskiego i od projektowanej drogi KD,
- 5) wysokość obiektów kubaturowych o funkcji podstawowej od II do III kondygnacji tj. maksymalnie do 16,0 m nad poziom terenu do najwyższej położonego punktu dachu,

- 6) preferuje się zastosowanie dachów dwu- lub wielospadowych o nachyleniu połaci w granicach od 25° do 45° ,
- 7) zieleń istniejąca, wartościowa – do utrzymania,
- 8) należy wykorzystać warunki widokowe terenu poprzez zastosowanie odpowiednich elementów architektonicznych w kształtowaniu zabudowy np. tarasów widokowych, wieżyczek itp. dominant.

§ 12.1. Ustala się strefę usług miastotwórczych, ogólnomiejskich i ponadlokalnych z terenami sportu i rekreacji, w tym tereny pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m², oznaczoną na rysunku planu symbolem **UC-US**.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1, ustala się następujące przeznaczenie podstawowe terenów:

- 1) usługi komercyjne w zakresie handlu i gastronomii między innymi budowa:
 - a) wielkopowierzchniowego sklepu detalicznego,
 - b) centrum handlowe,
 - c) galerii sklepów wielobranżowych,
 - d) restauracji i barów szybkiej obsługi itp.
- 2) usługi komercyjne w zakresie kultury i rozrywki między innymi budowa:
 - a) multikina,
 - b) sali widowiskowej,
 - c) kręgielni itp.,
- 3) usługi, sportu i rekreacji między innymi:
 - a) kryty basen,
 - b) hala sportowa,
 - c) zespoły sal gimnastycznych i treningowych,
 - d) boiska sportowe,
 - e) korty tenisowe,
 - f) pola mini-golfa,
 - g) itp. obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,
- 4) tereny zieleni parkowej urządzonej i towarzyszącej obiektom funkcji podstawowej.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne w strefie, o której mowa w ust.1,ustala się:

- 1) terenowe, liniowe i kubaturowe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji – ogólnomiejskie oraz związane z wyszczególnionymi funkcjami strefy,
- 2) parkingi,
- 3) małą architekturę, place zabaw dla dzieci,
- 4) obiekty towarzyszące funkcji podstawowej.

4. Obiekty i urządzenia o funkcji dopuszczalnej można realizować pod warunkiem spełnienia następujących przesłanek:

- 1) są niezbędne do funkcjonowania obiektów o funkcji podstawowej,
- 2) nie będą zajmowały więcej niż 30% terenu strefy.

5. Na terenie strefy UC-US ustala się jako obowiązujące następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy brutto od 0,2 do 0,5,
- 2) dla obiektów usługowych, stanowiących w strefie podstawowe przeznaczenie terenu, obowiązują następujące minimalne wskaźniki ilości miejsc parkingowych:
 - a) handel, usługi - 18 mo.1000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) gastronomia - 18 mp/100 konsumentów,
 - c) multikino - 25 mp/100 widzów,
 - d) sala widowiskowa - 20 mp/100 widzów,
 - e) obiekty sportowe i rekreacji - 12 mp./100 użytkowników,
 - f) obiekty kultury - 8 mp/100 m² powierzchni użytkowej,
- 3) dla każdej inwestycji obowiązuje zapewnienie 100% miejsc parkingowych dla własnych potrzeb na wydzielonym na jej potrzeby terenie; lokalizacja miejsc parkingowych wyłącznie w poziomie terenu,
- 4) maksymalna powierzchnia zabudowy strefy wynosi: 50%,
- 5) obiekty realizowane w strefie winny być w pełni przystosowane dla osób niepełnosprawnych.

6. Dla terenu w strefie UC-US – o powierzchni około 9,50 ha, obowiązują ustalenia ogólne planu i strefy oraz następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) istniejący Miejski Ośrodek Sportu i Rekreacji „Rawszczyzna” z obiektami sportowymi, w tym z obiektem krytej pływalni w budowie, do adaptacji, modernizacji, przebudowy, rozbudowy w zależności od potrzeb, pod warunkiem zachowania przeznaczenia podstawowego i dopuszczalnego strefy,
- 2) nową zabudowę usługową o charakterze komercyjnym należy lokalizować w centralnym rejonie strefy na zachód od istniejącego ośrodka sportu i rekreacji,
- 3) preferuje się wykonanie kompleksu obiektów wieloprzestrzennych zawierającego wszystkie części funkcjonalne strefy, o których mowa w ust. 2 pkt 1 i 2,
- 4) poszczególne części funkcjonalne obiektu powinny być połączone pasażami handlowymi,
- 5) dach płaski z wewnętrznymi spadkami ukryty za rozbudowaną attyką o różnorodnym kształcie z elementami dekoracyjnymi, wieżyczkami itp.,
- 6) wejścia powinny być wyraźnie wyeksponowane architektonicznie przez urozmaicone zwieńczenia dachowe i wykończenia naroży,
- 7) wysokość zasadnicza I kondygnacyjna, z akcentami niewielkich dominant w przyziemiu od strony południowej i wschodniej,
- 8) nowa zabudowa usługowa powinna harmonijnie się komponować z istniejącą zabudową ośrodka „Rawszczyzna” po stronie wschodniej oraz z nowoprojektowaną funkcją sportowo-rekreacyjną po stronie zachodniej,
- 9) w części zachodniej preferuje się lokalizację terenów sportowo-rekreacyjnych w zieleni urządzonej bez zabudowy kubaturowej,
- 10) linie zabudowy – od ul. Stefana Żeromskiego, nowoprojektowanej drogi KD, ul. Adama Mickiewicza – nieprzekraczalne, jak na rysunku planu,
- 11) teren otwarty, ogólnodostępny, na fragmentach wygradzony,
- 12) obsługa komunikacyjna terenu od strony ulic: Adama Mickiewicza i Stefana Żeromskiego,
- 13) minimum 20% potrzebnych miejsc postojowych należy zapewnić na terenie własnym w strefie UC-US pozostałe potrzeby zabezpieczą parkingi zewnętrzne.

§ 13.1. Ustala się strefę terenu ciekę ekologicznego o znaczeniu lokalnym, stanowiącego fragment doliny rzeki Młynówki, oznaczoną na rysunku planu symbolem **CE** – o powierzchni około 0,30 ha.

2. Jako podstawowe przeznaczenie terenu CE ustala się:

- 1) teren koryta rzeki Młynówki,
- 2) tereny zieleni wzdłuż rzeki zapewniające łączność komunikacyjno-pieszą oraz przyrodniczo-biologiczną północno-zachodniej części miasta z doliną rzeki Kamiennej,
- 3) urządzenia i budowle związane z regulacją rzeki Młynówki między innymi:
 - a) zastawki,
 - b) przepusty,
 - c) śluzy, jazy itp.,
- 4) urządzenia związane z odbiorem wód deszczowych z kanalizacji deszczowej,
- 5) drogi przeciwpowodziowe, dojazdowe o dodatkowej funkcji rekreacyjno-spacerowej i rowerowej.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne terenu CE ustala się:

- 1) kładki pieszce łączące tereny położone po obu stronach strefy,
- 2) mosty przejazdowe komunikacji kołowej dojazdowej,
- 3) małą architekturę,
- 4) przekrycia kanału.

4. Istniejące zagospodarowanie terenu CE - do adaptacji i przekształcenia w zakresie regulacji rzeki Młynówki, w celu zabezpieczenia przed powodzią przyległych terenów, zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa wodnego.

§ 14.1. Ustala się strefę obiektów obsługi komunikacji i tras komunikacji wewnętrznej, niepublicznej, oznaczoną na rysunku planu symbolami: **KP i KD**.

2. Jako podstawowe przeznaczenie terenów strefy ustala się:

- 1) parkingi samochodowe - na rysunku planu symbol KP,
- 2) wydzieloną komunikację wewnętrzną, dojazdową obsługującą cały obszar planu - na rysunku planu symbol KD.

3. Jako przeznaczenie dopuszczalne w strefie ustala się:

- 1) zielenią towarzyszącą,
- 2) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji,
- 3) obiekty obsługi parkingów z wyłączeniem terenów objętych ochroną wału przeciwpowodziowego pod warunkiem, że powierzchnia zabudowy stanowić będzie maksimum 5% powierzchni terenu.

4. Dla terenów wydzielonych w strefie obowiązują ustalenia ogólne planu i strefy oraz następujące ustalenia szczegółowe:

- 1) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KP** – o powierzchni około 1,31 ha:
 - a) istniejący parking do adaptacji, z dopuszczeniem przekształceń w zagospodarowaniu w celu powiązania części istniejącej z projektowaną,

- b) dojazd i dojście piesze z ul. Adama Mickiewicza i z projektowanej drogi dojazdowej wewnętrznej, niepublicznej, oznaczonej symbolem KD,
 - c) zieleń towarzysząca wysoka i niska urządzonej powinna stanowić minimum 20% powierzchni terenu 1KP,
 - d) zakaz lokalizacji obiektów obsługi pojazdów samochodowych naprawczych, diagnostycznych oraz stacji paliw,
 - e) nawierzchnia parkingowa utwardzona, wykonana z materiałów uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do gruntu i wód powierzchniowych z zachowaniem ustaleń określonych w §15 pkt 8,
 - f) parking powinien funkcjonować jako jednopoziomowy, otwarty, bez wygradzania,
- 2) teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2KP** – o powierzchni około 2,75 ha,
- a) parking dla obsługi przyległego terenu UC-US – do urządzenia,
 - b) parking powinien funkcjonować jako jednopoziomowy, przejazdowy, otwarty, wygradzony jedynie od strony wału przeciwpowodziowego ogrodzeniem lekkim ukrytym w pasie średniowysokiej zieleni o charakterze żywopłotu trudnego do sforsowania,
 - c) dojazdy zewnętrzne: bezpośredni od strony ul. Adama Mickiewicza i pośredni poprzez nowoprojektowaną drogę wewnętrzną, niepubliczną KD, od ul. Stefana Żeromskiego,
 - d) teren parkingu 2KP podlega uwarunkowaniom ochrony wału przeciwpowodziowego, w pasie o szerokości 50,0 m liczonej od stopy wału wg ustaleń określonych w § 9, ze szczególnym uwzględnieniem ustaleń wynikających z decyzji Marszałka Województwa Świętokrzyskiego, o której mowa w § 9, ust 3, pkt 6,
 - e) zieleń towarzysząca urządzonej winna stanowić minimum 30% powierzchni terenu 2KP,
 - f) nawierzchnia parkingowa utwardzona, wykonana z materiałów uniemożliwiających przenikanie zanieczyszczeń do gruntu i wód powierzchniowych z zachowaniem ustaleń określonych w §15 pkt 8,
 - g) istniejąca studnia głębinowa podlega ochronie bezpośredniej i pośredniej zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
 - h) zakaz lokalizacji obiektów obsługi pojazdów samochodowych naprawczych, diagnostycznych oraz stacji paliw,
- 3) ustala się teren projektowanej ulicy dojazdowej, wewnętrznej, niepublicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **KD** o powierzchni około 0,70 ha:
- a) szerokość minimalna w liniach rozgraniczenia - 10,0 m,
 - b) ulica jednojezdniowa o szerokości jezdni minimum 6,0 m z ciągiem pieszym o szerokości min. 2,5 m po stronie południowej na całej długości drogi,
 - c) istnieje możliwość wyznaczenia pasa postojowego, wzdłuż drogi, po stronie południowej o szerokości minimum 2,5 m pod warunkiem przyjęcia odpowiednio większych parametrów drogi określonych w lit. a).

§ 15. Dla obszaru planu ustala się następujące zasady uzbrojenia w infrastrukturę techniczną:

- 1) budowa i przebudowa urządzeń infrastruktury technicznej, związane z realizacją niniejszego planu na terenie objętym planem i na terenach związanych z wykonaniem elementów infrastruktury technicznej dla obsługi obiektów

projektowanych na terenie objętym planem, nie może utrudniać funkcjonowania i czynności eksploatacyjnych urządzeń naziemnych i podziemnych funkcjonującej infrastruktury technicznej,

- 2) rozbudowa i przebudowa funkcjonującej infrastruktury technicznej, wynikające z realizacji niniejszego planu, powinny być prowadzone za zgodą i wg warunków technicznych jednostek eksploatujących omawiane urządzenia,
- 3) wszelkie przewody i urządzenia uzbrojenia technicznego lokalizować na terenach powszechnie dostępnych,
- 4) wszelkie projektowane urządzenia uzbrojenia podziemnego powinny odpowiadać warunkom technicznym zapewniającym możliwość bezawaryjnego funkcjonowania w warunkach terenów zalewowych,
- 5) zaopatrzenie w wodę do celów bytowo-gospodarczych, wg potrzeb projektowanego zagospodarowania, wyłącznie z komunalnego, miejskiego systemu wodociągowego poprzez jego rozbudowę i przebudowę, wg warunków technicznych określonych przez dystrybutora tego systemu,
- 6) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych (tłoczenie) do miejskiego systemu kanalizacji sanitarnej w rejonie ulic : Górzystej i Młyńskiej, wg warunków technicznych eksploatatora tego systemu.

Nie dopuszcza się :

- a) zrzutu wód opadowych do systemu odprowadzania ścieków sanitarnych,
- b) transportowania ścieków przewodami otwartymi,
- 7) odprowadzenie ścieków technologicznych z obiektów usługowych i usługowo – produkcyjnych do miejskiej sieci sanitarnej na warunkach i za zgodą dysponenta sieci,
- 8) odprowadzenie wód opadowych do koryta rzeki Młynówki (zgodnie z warunkami jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków do wód i do ziemi) z uwzględnieniem możliwości funkcjonowania urządzeń podczyszczających jak dla terenów zalewowych, wg warunków technicznych określonych przez służby ochrony środowiska i służby gospodarki wodnej.

Nie dopuszcza się :

- a) odprowadzania wód opadowych do systemu odprowadzania ścieków sanitarnych,
- b) odprowadzania wód opadowych na wszelkie ogólnodostępne powierzchnie komunikacyjne,
- c) zanieczyszczania wód opadowych, wprowadzanych do kanalizacji deszczowej, związkami organicznymi , mineralnymi i ropopochodnymi,
- 9) zaopatrzenie w energię cieplną, wg projektowanej zabudowy z indywidualnego źródła ciepła (wyłączając olej opałowy) z zachowaniem wszelkich wymogów ochrony środowiska,
- 10) zaopatrzenie w gaz ziemny (przewodowy), wg zapotrzebowania projektowanej zabudowy z ogólnomiejskiego systemu gazowniczego wg warunków technicznych dystrybutora gazu,
- 11) zaopatrzenie w energię elektryczną, wg potrzeb planowanej zabudowy z miejskiego systemu elektroenergetycznego, wg warunków technicznych dystrybutora energii.

Nie dopuszcza się budowy nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych,

- 12) składowanie wszelkiego rodzaju odpadków do szczelnych, systematycznie opróżnianych lub wymienianych pojemników w pełni zabezpieczających odpadki przed splukiwaniem wodami deszczowymi i ewentualnym podtopieniem, zgodnie z systemem przyjętym w gospodarce komunalnej miasta.

ROZDZIAŁ IV

Ustalenia końcowe

§ 16. Określa się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139 z późn. zmianami) z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu:

- 1) dla terenów zabudowy usługowej 30%,
- 2) dla terenów sportu i rekreacji 0%.

§ 17. Na obszarze objętym planem tracą moc uchwały: Nr XLII/246/92 Rady Miejskiej w Ostrowcu Świętokrzyskim z dnia 3 lipca 1992 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrowca Świętokrzyskiego (Dz. Urz. Woj. Kiel. Nr 11, poz. 115 z dnia 7 sierpnia 1992 r.) oraz Nr VIII/61/94 Rady Miejskiej w Ostrowcu Świętokrzyskim z dnia 30 listopada 1994 r. w sprawie aktualizacji planu w zakresie komunikacji (Dz. Urz. Woj. Kiel. Nr 12, poz. 137 z dnia 15 grudnia 1994 r.).

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

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

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