Uchwała Nr XXXVII/27/2013

Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego

z dnia 26 marca 2013r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ostrowca Świętokrzyskiego w rejonie ulic: Świętokrzyska, Drukarska, Szewieńska, Stefana Żeromskiego.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust. 1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271 i Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055 i Nr 116, poz. 1203, z 2005 r. Nr 172, poz.1441 i Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128 i Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974 i Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111 i Nr 223, poz. 1458, z 2009 r. Nr 52, poz. 420 i Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675, z 2011 r. Nr 21, poz. 113, Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281, z 2012 r. poz. 567 i z 2013r. poz. 153) oraz art. 20 ust. 1 i art. 29 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445 i z 2013r. poz. 21), w związku z uchwałą Nr VIII/44/2011 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 30 marca 2011r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ostrowca Świętokrzyskiego w rejonie ulic: Świętokrzyska, Drukarska, Szewieńska, Stefana Żeromskiego, po stwierdzeniu, iż ustalenia planu nie naruszają ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego, uchwalonego uchwałą Nr XXII/245/99 Rady Miejskiej w Ostrowcu Świętokrzyskim z dnia 29 grudnia 1999r., Rada Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego uchwala, co następuje:

DZIAŁ I

POSTANOWIENIA OGÓLNE

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miasta Ostrowca Świętokrzyskiego dla obszaru którego granice wyznaczają: ul. Świętokrzyska, ul. Drukarska, dalej granica administracyjna miasta, granica działki nr ew. 1/6, granica działki nr ew. 38/6, ul. Szewieńska i ul. Stefana Żeromskiego, granica północna i zachodnia działki nr ew. 1/16, granica działki nr ew. 1/7 oraz tory kolejowe. Szczegółowy przebieg granic planu określa rysunek planu, stanowiący załącznik Nr 1 do uchwały.

2. Plan składa się z ustaleń zawartych w niniejszej uchwale oraz poniższych załączników Nr 1 i 2, stanowiących integralną część uchwały:

1) Załącznika Nr 1 – zawierającego Rysunek planu – planszę w skali 1:1000 wykonaną na urzędowej kopii mapy zasadniczej zarejestrowanej w zasobach Starosty Ostrowieckiego – Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Ostrowcu Świętokrzyskim;

2) Załącznika Nr 2 – zawierającego rozstrzygnięcie Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego w sprawie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy wraz z zasadami ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

3. „Prognoza oddziaływania na środowisko" oraz „Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego" – stanowią materiały planistyczne nie będące przedmiotem niniejszej uchwały.

4. W Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ostrowiec Świętokrzyski, uchwalonym uchwałą Nr XXII/245/99 Rady Miejskiej w Ostrowcu Świętokrzyskim z dnia 29 grudnia 1999r., zwanym dalej „Studium", obszar objęty planem znajduje się w jednostkach strukturalnych oznaczonych symbolami: „**F1** – Częstocice" i „**F2** – Zakłady Ostrowieckie (Stara Huta)" i jest określony jako:

1) zespół pałacowo – parkowy;

2) obszary istniejącej zabudowy wielorodzinnej, których prawidłowe funkcjonowanie uzależnione jest od rozwiązań zaistniałych konfliktów przestrzennych;

3) tereny urządzeń rekreacyjno – sportowych, tereny ogródków działkowych, tereny funkcji lokowanych na obszarach otwartych, którym towarzyszy znaczna ilość zieleni;

4) tereny urządzeń wodno – ściekowej gospodarki komunalnej, oczyszczalni i ujęć przemysłowych wody;

5) tereny zbiorników wód powierzchniowych;

6) tereny otwarte z przewagą zieleni wysokiej.

5. W Studium obszar objęty planem położony jest w projektowanej ścisłej strefie ochrony konserwatorskiej zwanej **A5**, **A6** oraz w strefie pośredniej ochrony konserwatorskiej zwanej **B5**.

6. W Studium zawarte są następujące delegacje z zakresu polityki przestrzennej do sporządzanych opracowań planistycznych:

1) *„Za zgodne ze studium należy uznać miejscowe plany wprowadzające na tereny przemysłowe obiekty rzemiosła, dużego handlu, hurtowni, składów i obiektów administracyjnych" (Rozdz.IV.7)*;

2) *„Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego mogą zawierać inne ustalenia niż zawarte w Studium, jeżeli wynika to z dokładniejszego rozpoznania zagadnień w nich ujmowanych, pod warunkiem obowiązku umieszczenia ustaleń określających różnice pomiędzy ustaleniami Planu, a ustaleniami studium wraz ze stosowną motywacją" (Rozdz.V.2.1).*

§2. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z jej treści nie wynika inaczej;
2) **planie** – należy przez to rozumieć tekst i rysunek planu, będące przedmiotem niniejszej uchwały;
3) **obszarze objętym planem** – należy przez to rozumieć obszar objęty niniejszym planem, w granicach przedstawionych na rysunku planu w skali 1:1000;
4) **terenie** – należy przez to rozumieć najmniejszą jednostkę ustaleń planu o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym;
5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które dominuje w granicach powierzchni danego terenu, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć takie rodzaje przeznaczenia, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe na terenie inwestycji lub działki budowlanej, w proporcjach do 40% programowej powierzchni użytkowej, a nie są z nim sprzeczne, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu; przeznaczenie dopuszczalne może być realizowane wyprzedzająco do przeznaczenia podstawowego;
7) **wskaźniku intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć stosunek całkowitej (łącznej) powierzchni zabudowy działki lub terenu inwestycji do powierzchni działki lub terenu w granicach inwestycji, liczonych zgodnie z obowiązującymi normami budowlanymi;
8) **wysokości budynku** – należy przez to rozumieć wysokość mierzoną od średniego poziomu projektowanego urządzonego terenu od strony głównego wejścia do budynku, odpowiednio do gzymsu lub górnej krawędzi attyki lub do linii przecięcia ściany okapowej z płaszczyzną dachu, określonych w ustaleniach szczegółowych planu;
9) **tymczasowym użytkowaniu i zagospodarowaniu terenów** – należy przez to rozumieć dopuszczenie możliwości określonego sposobu użytkowania terenów do czasu wykorzystania terenu zgodnie z jego przeznaczeniem docelowym przewidzianym w planie;

10) **szerokości elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć szerokość ściany budynku frontowego zwróconej do drogi publicznej w odległości do 6m od nieprzekraczalnej linii zabudowy, w głąb działki;

11) **strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej** – należy przez to rozumieć wskazany w rysunku planu obszar, w którym obowiązują zasady i wymagania ochrony, określone w planie, ustanowione ze względu na lokalizację w tym obszarze obiektu zabytkowego, wpisanego do rejestru zabytków i objętego ścisłą ochroną konserwatorską na podstawie przepisów odrębnych;

12) **strefie ochrony konserwatorskiej** – należy przez to rozumieć wskazany w rysunku planu obszar, w którym obowiązują zasady i wymagania ochrony określone w planie, ustanowione ze względu na lokalizację w tym obszarze zespołów zabudowy i założeń urbanistycznych o wysokiej wartości historycznej, wpisanych do wojewódzkiej ewidencji konserwatorskiej;

13) **strefie ochrony archeologicznej biernej** – należy przez to rozumieć wskazane w rysunku planu obszary, w których obowiązują zasady i wymagania ochrony określone w planie, ustanowione ze względu na lokalizację udokumentowanego obszaru archeologicznego;

14) **terenie biologicznie czynnym** – należy przez to rozumieć definicję terenu biologicznie czynnego, zawartą w przepisach odrębnych w dniu uchwalenia planu;

15) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć inwestycje usług realizowane ze środków publicznych przez inwestorów zinstytucjonalizowanych;

16) **gminie** – należy przez to rozumieć Gminę Ostrowiec Świętokrzyski.

§3. Celem planu jest:

1) regulacja podstawowych parametrów kształtujących ład przestrzenny w ramach już wykształconej struktury obszaru objętego planem;

2) określenie jednoznacznie dopuszczonych funkcji terenu umożliwiających jego gospodarczą aktywizację przy minimalizacji konfliktów społecznych;

3) sformułowanie warunków ochrony konserwatorskiej dla układu urbanistycznego i obiektów historycznych.

§4.1. Przedmiotem ustaleń planu jest przeznaczenie terenów na określone cele, oraz ustalenie zasad ich zabudowy i zagospodarowania, a w szczególności:

1) zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;

2) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

3) wymagania wynikające z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznej;

4) szczegółowe zasady i warunki scalenia i podziału nieruchomości objętych planem;

5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linii zabudowy, gabarytów obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

6) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

7) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenu;

8) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

9) przeznaczenie terenu, szczegółowe warunki zagospodarowania terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

10) stawki procentowe służące naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Na rysunku planu wyznacza się liniami rozgraniczającymi następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone symbolami cyfrowo – literowymi:

1) **1P; 2P; 3P** – tereny obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, handlu hurtowego i detalicznego, usług ogólnomiejskich, rzemiosła usługowego i produkcyjnego;

2) **1US,ZD** – teren sportu i rekreacji – z dopuszczeniem lokalizacji rodzinnych ogrodów działkowych;

3) **1WS; 2WS; 3WS** – tereny wód powierzchniowych śródlądowych – stawy o funkcji retencyjnej i gospodarczej wraz z urządzeniami wodnymi;

4) **1UP,ZP** – teren usług publicznych kultury i administracji w zieleni;

5) **1UP,ZP,US** – teren usług publicznych sportu i rekreacji w zieleni;

6) **1MW,UP** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej niskiej intensywności, usług publicznych w zieleni oraz niepublicznych zakładów opieki zdrowotnej, oświaty i wychowania;

7) **1MN** – teren istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności;

8) **2MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności;

9) **1ZD,MN** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności – użytkowanie tymczasowe jako rodzinne ogrody działkowe – zgodnie z dotychczasowym sposobem użytkowania;

10) **1MW; 2MW** – tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

11) **1US,ZP** – teren sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej;

12) **1KDZ** – teren drogi publicznej zbiorczej – powiatowej klasy Z (ul. Świętokrzyska);

13) **1KDL; 2KDL** – tereny dróg publicznych lokalnych – gminnych klasy L;

14) **1KDD; 2KDD** – tereny dróg publicznych dojazdowych – gminnych klasy D;

15) **1KPD; 2KPD** – tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych;

16) **1KDW** – teren drogi wewnętrznej;

17) **2KDW; 3KDW; 4KDW** – tereny dróg wewnętrznych gminnych;

18) **1E** – teren istniejącej stacji transformatorowej 15/04 kV.

3. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne, stanowiące ustalenia obowiązujące:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) istniejące budynki przeznaczone do zachowania, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub do wyburzenia na warunkach określonych w ustaleniach planu;

4) istniejące obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków;

5) istniejące obiekty zabytkowe wpisane do wojewódzkiej ewidencji konserwatorskiej;

6) istniejące obiekty uznane za dobra kultury, objęte ochroną konserwatorską poprzez ustalenia planu;

7) nieprzekraczalne linie zabudowy;

8) prawo budowy w granicy oznaczone graficznie na rys. planu;

9) granica strefy archeologicznej biernej;

10) obszar archeologiczny;

11) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej;

12) strefa ochrony konserwatorskiej;

13) oznaczenie pomnika przyrody;

14) zasięg zagrożenia powodziowego.

4. Rysunek planu zawiera następujące oznaczenia graficzne informacyjne:

1) granice własności, numery ewidencyjne działek;

2) linie proponowanych podziałów terenów **2MN; 1ZD,MN; 2KDW** wraz z parkingiem**; 3KDW**;

3) część terenu możliwa do zabudowy;

4) istniejące linie elektroenergetyczne 110KV wraz ze strefą bezpieczeństwa (2x15m);

5) istniejące sieci uzbrojenia;

6) obiekty nieistniejące.

5. Zmiana przepisów odrębnych związanych z treścią ustaleń planu miejscowego nie powoduje potrzeby zmiany tych ustaleń, jeżeli w sposób oczywisty daje się je dostosować do zmienionego stanu prawnego bez zmiany ich istoty.

DZIAŁ II

USTALENIA OGÓLNE PLANU

§5.1. Ustalenia niniejszego działu dotyczą całego obszaru objętego planem.

2. Ustalenia, o których mowa w ust. 1, wraz z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w dziale III, stanowią podstawę do opracowania projektów budowlanych wszelkich obiektów budowlanych, projektów zagospodarowania działek oraz terenów, a także dokonywania podziałów geodezyjnych.

Rozdział 1

Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego oraz granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

§6. W zakresie stanu środowiska i form ochrony przyrody stwierdza się, że:

1) obszar objęty planem nie wymaga zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, ponieważ położony jest w granicach administracyjnych miasta; w obszarze planu brak terenów o przeznaczeniu rolniczym;

2) obszar objęty planem znajduje się poza strefą narażoną na niebezpieczeństwo powodzi; tereny położone na północ od ul. Świętokrzyskiej są kwalifikowane jako tereny narażone na 1% przewyższenia (woda stuletnia);

3) obszar objęty planem znajduje się poza granicami terenów górniczych, stref ochronnych ujęć wód głębinowych, a także poza terenami narażonymi na erozję i osuwanie się mas ziemnych;

4) na terenie zespołu pałacowo-parkowego, na działce nr ew. 24/2, znajduje się lipa drobnolistna – pomnik przyrody o Nr rej. 847, ustanowiony uchwałą Nr XXXII/431/2008 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 22 grudnia 2008r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2009r. Nr 37, poz.572);

5) w obszarze planu brak jest obiektów objętych obszarową formą ochrony przyrody oraz ochrony krajobrazu; granice terenu objętego planem sąsiadują z granicami Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Kamiennej; obszar

objęty planem położony jest w odniesieniu do specjalnych obszarów ochrony siedlisk Natura 2000 – w odległości ok. 1,5km od „Wzgórza Kunowskie" PLH 260039 oraz w odległości ok. 4km od „Doliny Kamiennej" PLH 260019.

§7. W celu ochrony środowiska na obszarze objętym planem ustala się następujące zakazy i nakazy:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć kwalifikowanych w przepisach odrębnych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko jest wymagane (obligatoryjne), z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, określonych w ustawie z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2010r. Nr 106 poz. 675 z późn. zm.), których lokalizację dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami **1P** i **2P**;

2) zakaz lokalizacji wymienionych przedsięwzięć z grupy kwalifikowanych w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Są to: instalacje do zgazowania, odgazowania lub upłynniania węgla lub łupku bitumicznego lub instalacje do wytwarzania smarów z ropy naftowej, instalacje do brykietowania węgla kamiennego lub brunatnego, elektrownie konwencjonalne, elektrociepłownie lub inne instalacje do spalania paliw w celu wytwarzania energii elektrycznej lub cieplnej, elektrownie wodne, instalacje wykorzystujące do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru, instalacje do przetwarzania lub przechowywania odpadów promieniotwórczych, instalacje do prażenia i spiekania rud żelaza, instalacje do wtórnego wytopu metali nieżelaznych lub ich stopów, w tym oczyszczania, odlewania lub przetwarzania metali z odzysku, instalacje do produkcji lub naprawy sprzętu kolejowego, instalacje do wytłaczania eksplozyjnego, instalacje do produkcji mas bitumicznych, instalacje do wytapiania substancji mineralnych, instalacje do garbowania lub uszlachetniania skór, instalacje do przetwarzania celulozy, instalacje do wytwarzania lub przetwarzania produktów na bazie elastomerów, instalacje do przesyłu ropy naftowej, produktów naftowych lub substancji chemicznych, instalacje do magazynowania ropy naftowej, produktów naftowych lub substancji chemicznych oraz instalacje do dystrybucji ropy naftowej, produktów naftowych lub substancji chemicznych, z wyłączeniem stacji paliw gazu płynnego, instalacje do podziemnego magazynowania gazów łatwopalnych, instalacje do przetwarzania produktów zawierających azbest i instalacje do przerobu kopalin;

3) zakaz lokalizacji wszelkich instalacji biogazu rolniczego, a także miejsc retencji powierzchniowej odpadów;

4) emisja zanieczyszczeń z lokalizowanych instalacji i urządzeń nie może powodować przekroczenia standardów emisyjnych i standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

5) obowiązek odprowadzania ścieków socjalno-bytowych do miejskiej sieci kanalizacji sanitarnej; nie dopuszcza się realizacji indywidualnych oczyszczalni ścieków socjalno-bytowych; dopuszcza się lokalizację szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, na terenach nie zagrożonych powodzią jako rozwiązanie tymczasowe, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej;

6) obowiązek odprowadzenia ścieków deszczowych z terenów narażonych na zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi do zbiorczego systemu kanalizacji – po uprzednim oczyszczeniu w systemie indywidualnym lub zbiorczym, zgodnie z warunkami zarządcy sieci; w projekcie budowlanym należy dążyć do zapewnienia retencjonowania i maksymalnej infiltracji do gruntu wód deszczowych i zachowania istniejących zbiorników wodnych;

7) obowiązek ochrony obszaru przed nadmiernym zainwestowaniem ze względu na ochronę warunków aerosanitarnych; plan zakłada zabudowę ekstensywną terenu, z obowiązkiem utrzymania terenów biologicznie czynnych w rozumieniu przepisów Prawa budowlanego, w stosunku do terenów inwestycyjnych – w granicach nie mniej niż 30% terenu inwestycji, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;

8) obowiązek przestrzegania dopuszczalnych norm hałasu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska:

   a) tereny oznaczone symbolami **ZD,MN; MN; US,ZP** i **US,ZD** przyporządkowuje się do „terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”,

   b) tereny oznaczone symbolami **MW; P; UP** przyporządkowuje się do „terenów mieszkaniowo – usługowych”,

   c) emisja hałasu na terenach oznaczonych symbolem **P** nie może powodować przekroczenia poziomów hałasu określonych w pkt. a i b poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

9) obowiązek przedstawienia w projekcie budowlanym zasad gospodarki odpadami w oparciu o przepisy odrębne oraz prawo miejscowe, w tym w zakresie miejskiego systemu usuwania odpadów;

10) obowiązek ochrony krajobrazu poprzez realizację ustaleń planu w zakresie zachowania linii zabudowy oraz gabarytów obiektów nowowznoszonych, a także zachowanie istniejącej zieleni wysokiej, zgodnie z warunkiem zawartym w §12 ust. 4 i 5 oraz w ustaleniach szczegółowych planu;

11) obowiązek pokrycia zasięgiem sygnałów dźwiękowych syren alarmowych działających w „Miejskim systemie wykrywania i alarmowania”.

Rozdział 2

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§8.1. Wskazuje się obiekty objęte ochroną konserwatorską, stanowiące część kompleksu historycznej osady przemysłowej związanej z byłą cukrownią „Częstocice", powiązanej tzw. „osią kulturową Wielopolskich", obejmującą elementy krajobrazowe i przyrodnicze wraz z infrastrukturą przemysłową:

1) zespół pałacowo-parkowy (obecnie Muzeum Historyczno-Archeologiczne przy ul. Świętokrzyskiej 37), wpisany do rejestru zabytków pod Nr 869;
2) zespół obiektów produkcyjnych oznaczonych na rysunku planu, wpisanych do wojewódzkiej ewidencji konserwatorskiej:
   a) najstarsza część głównego budynku produkcyjnego (Nr 1),
   b) budynek magazynu cukru, tzw. „Kościółek" (Nr 2),
   c) ciąg budynków wzdłuż ul. Świętokrzyskiej – budynki administracyjne cukrowni, warsztaty i stolarnia (Nr 3 ÷ 6).

2. Wskazuje się obiekty uznane za dobra kultury objęte ochroną konserwatorską poprzez ustalenia planu:

1) budynki mieszkalne wielorodzinne oznaczone na rysunku planu;
2) układ urbanistyczny osady przemysłowej „Osada" i „Zakanale".

3. Ustala się następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

1) strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej – obejmująca tereny o symbolach **1UP,ZP; 1UP,ZP,US; 1MW,UP; 2KDD; 1MN; 2KPD** – zespół pałacowo-parkowy wraz z przyległymi terenami między parkiem a dawną cukrownią;
2) strefa ochrony konserwatorskiej – obejmująca tereny o symbolach **1P; 2P; 3P; 1MW; 2MW; 1US,ZP; 2KDL; 2MN; 4KDW; 1ZD,MN; 2KDW; 3KDW**, stanowiące zakład produkcyjny byłej cukrowni „Częstocice" oraz układ urbanistyczny osady przemysłowej „Osada" i „Zakanale" wraz z terenami przyległymi.

4. W granicach strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej określa się następujące generalne nakazy:

1) zachowanie historycznego układu urbanistycznego i charakteru architektonicznego zespołu pałacowo – parkowego;
2) wszelkie roboty budowlane związane z naruszeniem elementów konstrukcyjnych lub z przekształceniem zewnętrznego wyglądu obiektów o wartościach historycznych, oznaczonych na rysunku planu, należy uzgodnić z właściwym organem do spraw ochrony zabytków.

5. W granicach strefy ochrony konserwatorskiej, określa się następujące generalne nakazy:

1) zachowania historycznego rozplanowania zakładu byłej cukrowni „Częstocice” poprzez utrzymanie zabudowy pierzejowej od strony ul. Świętokrzyskiej, układu zieleni wysokiej oraz charakterystycznych budynków o wartościach historycznych, oznaczonych na rysunku planu: Nr 1 – część głównego budynku produkcyjnego, Nr 2 – magazyn cukru tzw. „Kościółek”, Nr od 3 do 6 – budynki administracyjne i warsztatowe;

2) wszelkie roboty budowlane związane z naruszeniem elementów konstrukcyjnych lub rozbudową, nadbudową czy rozbiórką budynków objętych ochroną, określonych w pkt 1, należy uzgodnić z właściwym organem do spraw ochrony zabytków.

§9.1. W granicach obszaru objętego planem znajdują się, oznaczone na rysunku planu, obszary archeologiczne, stanowiące:

1) Obszar AZP 84-70/4 Ostrowiec Świętokrzyski, stanowisko 6 – cmentarzysko kultury pomorskiej wczesnej epoki żelaza;

2) Obszar AZP 84-70/8 Ostrowiec Świętokrzyski, stanowisko 14, w skład którego wchodzą: punkt osadniczy wczesnoneolityczny, osada amfor kulistych epoki neolitu, osada kultury przeworskiej wczesnego okresu wpływów rzymskich, piecowisko dymarskie kultury przeworskiej wczesnego okresu wpływów rzymskich, dwór i folwark XVI-XIX wiek.

2. Wyznacza się strefy ochrony archeologicznej biernej oznaczone na rysunku planu, w granicach których obowiązują następujące zasady ochrony:

1) na etapie planowania, projektowania i wykonawstwa inwestycji związanych z pracami ziemnymi - obowiązek uzgadniania z właściwym organem ochrony zabytków wszelkiej działalności inwestycyjnej i podporządkowanie projektu jego wytycznym;

2) wszystkie nowo odkryte stanowiska należy nanosić na mapę gminy i objąć ochroną poprzez wpis do gminnej ewidencji zabytków;

3) prace ziemne należy objąć nadzorem lub wyprzedzającymi badaniami ratowniczymi określonymi przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, prowadzonymi na koszt inwestora.

Rozdział 3

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej.

§10.1. W granicach obszaru objętego planem w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrowiec Świętokrzyski” nie zostały określone obszary przestrzeni publicznej.

2. Funkcję ogólnodostępnej przestrzeni o charakterze ogólnomiejskim i regionalnym pełnić będzie zespół pałacowy, mieszczący usługi publiczne, wraz z parkiem, oznaczone na rysunku planu symbolami **1UP,ZP** i **1UP,ZP,US**.

3. Funkcję ogólnodostępnej przestrzeni o charakterze osiedlowym i ogólnomiejskim będzie pełnić teren publiczny sportu i rekreacji oraz zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1US,ZP**.

4. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni ogólnodostępnej ustala się:

1) nakaz zapewnienia dostępności dla osób niepełnosprawnych do obiektów i urządzeń obsługi ludności i urządzeń komunikacyjnych;
2) umieszczenie w parterach elewacji frontowych znaków graficznych i szyldów, wykonanych profesjonalnie pod względem plastycznym, o skali dostosowanej do obiektu architektonicznego, nie przekraczającej wysokością 1/3 pasa międzyokiennego budynku;
3) zakaz lokalizacji wolnostojących nośników reklam w formie bilbordów i tablic wielkowymiarowych.

Rozdział 4

Szczegółowe warunki scalenia i podziału nieruchomości.

§11.1. Plan nie ustala granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości. Obszar objęty planem posiada wykształconą strukturę funkcjonalno – przestrzenną z uregulowanym stanem prawnym własności.

2. Podziały i łączenie nieruchomości należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami.

3. Wprowadza się zakaz podziałów następujących terenów oznaczonych w planie symbolami: **1UP,ZP; 1UP,ZP,US; 1MN; 1MW; 2MW; 1US,ZP.**

4. Szczegółowe zasady podziału poszczególnych terenów określają ustalenia szczegółowe planu.

Rozdział 5

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

§12.1. Ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:

1) dla terenów oznaczonych symbolami **1MN; 2MN** i **1ZD,MN** – do 0,40;
2) dla terenów oznaczonych symbolami **1MW; 2MW** i **1MW,UP** – do 0,30;
3) dla terenów oznaczonych symbolami **1P, 2P** i **3P** – do 0,60;
4) dla terenu oznaczonego symbolem **1US,ZP** – do 0,10.

2. Nie określa się minimalnego wskaźnika intensywności zabudowy.

3. Dla terenów **1UP,ZP,US; 1UP,ZP; 1US,ZP** oraz **1US,ZD** intensywność zabudowy określają ustalenia szczegółowe planu – poprzez określenie powierzchni zabudowy.

4. Wprowadza się obowiązek utrzymania w granicy poszczególnych terenów, oznaczonych symbolem cyfrowo-literowym, powierzchni biologicznie czynnych o wielkości minimum 30% terenu inwestycji, o ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej.

5. Na terenie strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej wprowadza się obowiązek zachowania minimum 70% istniejącej zieleni wysokiej z dopuszczeniem jej wymiany w granicach 30% na warunkach określonych w ustaleniach szczegółowych planu; zmniejszenie podanych proporcji może nastąpić w oparciu o oczywiste wyniki waloryzacji drzewostanu wykonane przez specjalistyczne służby, za zgodą właściwego organu ochrony zabytków.

6. Na terenach nie wymienionych w ust. 5 wprowadza się obowiązek zachowania minimum 50% istniejącej zieleni wysokiej, a także rekompensowanie jej ubytków nowymi nasadzeniami zieleni wysokiej i niskiej.

Rozdział 6

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

§13.1. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

1) wyznacza się teren drogi publicznej układu podstawowego – **1KDZ** – ulica klasy Z w ciągu istniejącej publicznej drogi powiatowej (ul. Świętokrzyska); szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, od 18m do minimum 12m – zgodnie z rysunkiem planu; włączenia generalnie poprzez skrzyżowania; szerokość jezdni minimum 7m; chodniki dla pieszych obustronne w tym ścieżka rowerowa; przebudowa odcinaka drogi związana z rezygnacją z bocznicy kolejowej;

2) wyznacza się tereny dróg publicznych układu lokalnego:

   a) **1KDL** – teren drogi publicznej lokalnej – gminnej klasy L, po śladzie istniejącej ul. Drukarskiej, część od ul. Świętokrzyskiej do ul. Osadowej – zgodnie z rysunkiem planu; szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, od 10m do 12m; szerokość jezdni minimum 5m; chodnik dla pieszych jednostronny, w tym ścieżka rowerowa,

   b) **2KDL** – teren drogi publicznej lokalnej – gminnej klasy L – po śladzie istniejącej ul. Osadowej; szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, minimum 10m – zgodnie z rysunkiem planu; szerokość jezdni minimum 5m; chodnik dwustronny, w tym ścieżka rowerowa;

3) wyznacza się tereny dróg publicznych dojazdowych, gminnych:

   a) **1KDD** – teren drogi publicznej dojazdowej – gminnej klasy D – po śladzie istniejącej ul. Drukarskiej, część od ul. Osadowej do terenu **3P**; szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, od 10m do 7m – zgodnie z rysunkiem planu; szerokość jezdni minimum 5m, chodnik jednostronny,

b) **2KDD** – teren drogi publicznej dojazdowej – gminnej klasy D – po śladzie istniejącej ul. Parkowej; szerokość w liniach rozgraniczających minimum 10m – zgodnie z rysunkiem planu; zakończona placem do zawracania; szerokość jezdni minimum 5 m;

4) wyznacza się tereny publicznych ciągów pieszo-jezdnych:

a) **1KPD** – teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego w zieleni, szerokość w liniach rozgraniczających minimum 5m – zgodnie z rysunkiem planu; szerokość pasa utwardzonego minimum 3,5m,

b) **2KPD** – teren publicznego ciągu pieszo-jezdnego w zieleni, po śladzie istniejącej ul. Parkowej, z placem do zawracania; szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 6m do 8m – zgodnie z rysunkiem planu; szerokość pasa utwardzonego minimum 3,5m; dopuszcza się zastosowanie mijanek; szpaler drzew wzdłuż ogrodzenia parku do zachowania;

5) wyznacza się tereny dróg wewnętrznych:

a) **1KDW** – teren drogi wewnętrznej, po śladzie bocznicy kolejowej, przeznaczonej do rozbiórki, łączącej ul. Świętokrzyską z ul. Kolejową; szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, minimum 12m – zgodnie z rysunkiem planu; wprowadza się obowiązek trasowania drogi w osi istniejących torów bocznicy przeznaczonych do rozbiórki oraz utrzymania istniejącej zieleni wysokiej, szpalerowej w ilości nie mniejszej niż 70%; szerokość utwardzonego pasa jezdnego minimum 3,5m; dopuszcza się zastosowanie mijanek; ciąg pieszo-rowerowy od strony zachodniej poniżej stopy nasypu kolejowego,

b) **2KDW; 3KDW** – tereny dróg wewnętrznych, gminnych, obsługujących zespoły projektowanej zabudowy jednorodzinnej; szerokość w liniach rozgraniczających minimum 6m; szerokość utwardzonego pasa jezdnego minimum 4,5m; w ramach symbolu **2KDW** wyznacza się wewnętrzny parking na samochody osobowe do obsługi terenu **1ZD,MN**,

c) **4KDW** – droga wewnętrzna gminna, po śladzie istniejącego ciągu pieszo-jezdnego; szerokość w liniach rozgraniczających minimum 6m; szerokość utwardzonego pasa jezdnego minimum 4,5m; istniejąca brama murowana do zachowania;

6) pasy drogowe mogą służyć do umieszczenia sieci uzbrojenia komunalnego i energetycznego. Projekty budowy oraz modernizacji dróg muszą uwzględniać możliwości prowadzenia podstawowych sieci uzbrojenia:

a) kanalizacji deszczowej,

b) kanalizacji sanitarnej,

c) wody,

d) gazu,

e) kabli energetycznych średniego i niskiego napięcia,

f) kabli telekomunikacyjnych;

7) uzbrojenie techniczne w pasach drogowych dróg publicznych należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. O ile ustalenia szczegółowe planu nie stanowią inaczej, minimalne odległości zabudowy mierzone od krawężnika jezdni określa poniższa tabela:

Symbol na rysunku planu	**Rodzaj ulicy**	**Odległość od krawężnika jezdni (w metrach):**	
		Od zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi	**Od zabudowy usługowej, gospodarczej i produkcyjnej**
KDZ	Ulica zbiorcza układu podstawowego- powiatowa – publiczna	10,0	10,0
KDL	Ulice lokalne gminne obsługujące przyległy teren – publiczne	8,0	8,0
KDD	Istniejące i projektowane ulice dojazdowe – publiczne	6,0	6,0
KDW	Drogi wewnętrzne	6,0	6,0
KPD	Ciągi pieszo - jezdne	3,0	3,0

3. Istniejąca zabudowa, przeznaczona na rysunku planu do trwałej adaptacji, może być rozbudowywana i nadbudowywana w odległościach mniejszych niż określone w ust. 2, tj. w istniejącej linii zabudowy, zgodnie z odrębnymi przepisami o drogach publicznych oraz z przepisami techniczno-budowlanymi.

4. W pasach drogowych zakazuje się lokalizacji wszelkich obiektów kubaturowych nie związanych z obsługą ruchu pojazdów oraz komunikacją masową.

§14. Ustala się minimalny wskaźnik ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

1) dla terenów oznaczonych symbolem **MN** – minimum 1 miejsce postojowe na mieszkanie, w tym w garażach;

2) dla terenów oznaczonych symbolem **MW** – minimum 1 miejsce postojowego na mieszkanie, w tym w garażach wbudowanych;

3) dla terenów oznaczonych symbolami **UP; US,ZD; US,ZP** – ilość miejsc postojowych należy przyjmować zgodnie z analizą przeprowadzoną w oparciu o aktualne wytyczne i wskaźniki zalecane w literaturze fachowej,

lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 30m^2 powierzchni użytkowej w granicach inwestycji;

4) dla terenów oznaczonych symbolem **P** – ilość miejsc postojowych należy przyjmować zgodnie z analizą przeprowadzoną w oparciu o aktualne wytyczne i wskaźniki zalecane w literaturze fachowej, lecz nie mniej niż:

   a) 1 miejsce postojowe na 100m^2 powierzchni użytkowej hal produkcyjnych,

   b) 1 miejsce postojowe na 30m^2 powierzchni administracyjnej oraz usługowej i handlowej,

   c) 1 miejsce postojowe na 200m^2 powierzchni magazynowej.

§15.1. W zakresie uzbrojenia terenu stwierdza się, że obszar objęty planem stanowi wykształconą strukturę miejską, uzbrojoną w sieci infrastruktury technicznej komunalnej oraz energetycznej oraz ustala się:

1) zasilanie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej;

2) zasilanie w wodę do celów przemysłowych z zakładowej sieci wody przemysłowej pobieranej ze stawów hutniczych (zasilanych przez jaz piętrzący w Romanowie z rzeki Kamiennej) lub z sieci wodociągowej;

3) odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do istniejącej kanalizacji miejskiej;

4) odprowadzenie ścieków przemysłowych poprzez system zakładowej kanalizacji przemysłowo-deszczowej do zakładowej oczyszczalni ścieków przemysłowych;

5) odprowadzenie ścieków deszczowych poprzez system oczyszczalni zakładowej do kanalizacji deszczowej kd 500 i dalej do rzeki Szewnianki oraz do kanału kd 800 w ul. Świętokrzyskiej;

6) zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci średniego i niskiego napięcia poprzez stacje transformatorowo – rozdzielcze 110/15kV i 15/0,4kV;

7) zasilanie w gaz z istniejących sieci średniego i niskiego ciśnienia;

8) zaopatrywanie w ciepło z istniejących sieci scentralizowanej wody gorącej.

2. Na rysunku planu oznaczono linie sieci komunalnych wody, kanalizacji sanitarnej, kanalizacji deszczowej oraz centralnego ogrzewania przewidziane do rozbudowy i modernizacji w związku z realizacją ustaleń planu w zakresie rozwoju zabudowy na terenach **1MN; 2MN; 1ZD,MN; 1US,ZD; 1MW,UP** oraz terenach **1P i 2P**.

3. W zakresie lokalizacji uzbrojenia ustala się:

1) rozbudowę systemów infrastruktury technicznej należy realizować w nawiązaniu do istniejących sieci w pasach istniejących i projektowanych dróg publicznych i dróg wewnętrznych oraz ciągów pieszo-jezdnych, na warunkach określonych w przepisach odrębnych;

2) dopuszczenie lokalizacji infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, w tym stacji transformatorowych na nowych terenach inwestycyjnych **1MW,UP; 1ZD,MN; 1US,ZD**, jeżeli w sposób oczywisty nie koliduje to z docelowym przeznaczeniem terenu i nie narusza zasad ochrony konserwatorskiej.

4. Na obszarze objętym planem zakłada się utrzymanie istniejącej infrastruktury telekomunikacyjnej (urządzeń i sieci) oraz jej rozbudowę. Lokalizację masztów i anten dostępu radiowego, w tym telefonii komórkowej, dopuszcza się na terenach przemysłowych **1P; 2P**.

5. Rozbudowę systemu kanalizacji deszczowej należy wykonywać przy założeniu maksymalnej retencji kanałowej w ramach terenu inwestycji, z lokalnym oczyszczaniem z substancji ropopochodnych przed odprowadzeniem do systemu kanalizacji zbiorczej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się rozbudowę sieci ciepłowniczej zdalaczynnej z dopuszczeniem realizacji lokalnych kotłowni opalanych paliwem uznanym za ekologiczne, o niskiej emisji, jak gaz, olej opałowy.

7. Na rysunku planu oznaczono linie napowietrzne 110kV wraz z orientacyjną strefą oddziaływania jonizującego (2x15m) od jej osi. Lokalizację obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi w odległościach mniejszych niż określono na rysunku planu, należy poprzedzić badaniami pola elektromagnetycznego oraz uzyskaniem stosownych uzgodnień, zgodnie z przepisami techniczno-budowlanymi.

8. Wyznacza się teren istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV – **1E.**

Rozdział 7

Sposób i terminy tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenu.

§16.1. Do czasu realizacji docelowego przeznaczenia określonego w planie, dopuszcza się wyłącznie użytkowanie terenu zgodne z jego dotychczasową funkcją.

2. Istniejąca zabudowa przeznaczona do trwałej adaptacji może być rozbudowywana, nadbudowywana, przebudowywana i uzupełniana poprzez budowę nowych budynków, z zachowaniem warunków określonych w ustaleniach szczegółowych planu. Dla istniejącej zabudowy – rozbudowywanej i nadbudowywanej – dopuszcza się inny niż w ustaleniach szczegółowych planu sposób kształtowania bryły, jeśli wymagają tego oczywiste względy techniczne i formalne lub wymagania konserwatorskie.

3. Istniejące rodzinne ogrody działkowe na terenie oznaczonym symbolem **1ZD,MN** mogą być użytkowane zgodnie z dotychczasowym sposobem użytkowania, bez określania granic czasowych. Określenie docelowej funkcji zabudowy jednorodzinnej wskazuje na pożądany kierunek przekształcenia funkcji w okresie perspektywicznym.

Rozdział 8

Ogólne zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

§17.1. W zakresie układu przestrzennego, celem ustaleń planu jest poprawa wizerunku obszaru istniejącego zespołu zabudowy przemysłowej o wartościach historycznych, jego rewitalizacja poprzez aktywizację gospodarczą związaną ze zmianą kierunku produkcji, likwidację zbędnych, w złym stanie technicznym, elementów infrastruktury technicznej, przy równoczesnym uwzględnieniu uwarunkowań konserwatorskich.

2. Uzupełnienie zabudowy istniejącej – poprzez budowę nowych budynków – musi być zharmonizowane w skali i formie z zabudową historyczną wskazaną do ochrony.

3. Przy rozbudowie i przebudowie istniejącego układu urbanistycznego należy zachować istniejący starodrzew związany z zespołem pałacowo-parkowym oraz obiektami i urządzeniami fabrycznymi, a także z układem wodnym przeznaczonym do zachowania oraz z bocznicą kolejową przeznaczoną do rozbiórki.

4. W zakresie prawa budowy, rozbudowy i nadbudowy w granicy:

1) na terenie oznaczonym symbolem **1MN** ustala się prawo budowy, rozbudowy i nadbudowy w granicy działki lub w odległości mniejszej niż 3m, ale nie mniejszej niż 1,5m od granicy z działką, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) na rysunku planu dodatkowo oznaczono graficznie fragmenty granic dopuszczone do lokalizacji zabudowy w granicy lub w odległości mniejszej niż 3m, ale nie mniejszej niż 1,5m.

5. Na rysunku planu określono nieprzekraczalne linie zabudowy od dróg publicznych. Dla terenów zainwestowanych odległości nowej zabudowy od krawędzi jezdni dróg publicznych określa **§**13 ust.2, z uwzględnieniem **§**13 ust. 3.

DZIAŁ III

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE PLANU

§18.1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1P, 2P i 3P**, dla których ustala się, z uwzględnieniem zakazu zawartego w §7 pkt 1, następujące przeznaczenie:

1) przeznaczenie podstawowe: produkcja, składowanie, magazynowanie, handel hurtowy, handel detaliczny o wielkości powierzchni sprzedaży do 2000m^2, usługi ogólnomiejskie, rzemiosło usługowe i produkcyjne z dopuszczeniem przedsięwzięć kwalifikowanych w przepisach odrębnych do mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem następujących przedsięwzięć: instalacji do zgazowania, odgazowania lub upłynniania węgla lub łupku bitumicznego lub instalacji do wytwarzania smarów z ropy naftowej, instalacji do brykietowania węgla kamiennego lub

brunatnego, elektrowni konwencjonalnych, elektrociepłowni lub innych instalacji do spalania paliw w celu wytwarzania energii elektrycznej lub cieplnej, elektrowni wodnych, instalacji wykorzystujących do wytwarzania energii elektrycznej energię wiatru, instalacji do przetwarzania lub przechowywania odpadów promieniotwórczych, instalacji do prażenia i spiekania rud żelaza, instalacji do wtórnego wytopu metali nieżelaznych lub ich stopów, w tym oczyszczania, odlewania lub przetwarzania metali z odzysku, instalacji do produkcji lub naprawy sprzętu kolejowego, instalacji do wytłaczania eksplozyjnego, instalacji do produkcji mas bitumicznych, instalacji do wytapiania substancji mineralnych, instalacji do garbowania lub uszlachetniania skór, instalacji do przetwarzania celulozy, instalacji do wytwarzania lub przetwarzania produktów na bazie elastomerów, instalacji do przesyłu ropy naftowej, produktów naftowych lub substancji chemicznych, instalacji do magazynowania ropy naftowej, produktów naftowych lub substancji chemicznych oraz instalacji do dystrybucji ropy naftowej, produktów naftowych lub substancji chemicznych, z wyłączeniem stacji paliw gazu płynnego, instalacji do podziemnego magazynowania gazów łatwopalnych, instalacji do przetwarzania produktów zawierających azbest, instalacji do przerobu kopalin;

2) zakaz lokalizacji wszelkich instalacji biogazu rolniczego, a także miejsc retencji powierzchniowej odpadów;

3) przeznaczenie dopuszczalne:

   a) rozbudowa istniejących funkcji produkcyjnych i magazynowych z grupy przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

   b) funkcje uzupełniające (administracja, zaplecze socjalne lub gospodarcze), związane z prawidłowym funkcjonowaniem przeznaczenia podstawowego, niekwalifikowane do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

   c) na terenach **1P** i **2P** dopuszcza się inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, określone w ustawie z dnia 7 maja 2010r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 106 poz. 675 z późn. zm.), w tym z grupy mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, dla których przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko jest wymagane.

2. Tereny **1P, 2P** i **3P** podlegają ochronie konserwatorskiej w granicach strefy ochrony konserwatorskiej, ustanowionej planem, w zakresie:

1) ochrony historycznego rozplanowania zakładu;

2) ochrony starodrzewia;

3) ochrony oznaczonych na rysunku planu obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji konserwatorskiej:

   a) budynek Nr 1 - najstarsza część głównego budynku produkcyjnego,

b) budynek Nr 2 – magazyn cukru, tzw. „Kościółek”,

c) budynki Nr 3÷6 – pierzejowa zabudowa administracyjna i warsztatowa przy ul. Świętokrzyskiej.

3. W granicach terenu **1P, 2P** i **3P** dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę istniejących obiektów objętych ochroną, a także uzupełnienie przez nową zabudowę, pod warunkiem uzgodnienia projektu budowlanego w zakresie formy i skali z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

4. Dla części terenu **1P** – w granicach strefy ochrony archeologicznej biernej – obowiązują ustalenia zawarte w **§**9 ust.2.

5. Dla terenów **1P, 2P** i **3P** ustala się następujące warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) wysokość nowej zabudowy – do 12m, z możliwością wypiętrzenia zabudowy z oczywistych potrzeb technologicznych;

2) dachy symetryczne, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia od 12º do 25º, z dopuszczeniem dachów płaskich;

3) wskaźnik intensywności zabudowy – zgodnie z §12 ust.1 pkt 3;

4) utrzymanie terenu biologicznie czynnego – zgodnie z §12 ust. 4;

5) urządzenie pasów zieleni izolacyjnej wysokiej wzdłuż granic zewnętrznych terenów produkcyjnych o szerokości minimum 20m, w strefach niezabudowanych, z uwzględnieniem ustaleń §12 ust. 6, w zakresie zachowania istniejących kompleksów zieleni wysokiej;

6) nadbudowę i rozbudowę istniejącej zabudowy pierzejowej, administracyjnej przy ul. Świętokrzyskiej należy dostosować w skali i formie do budynku przy ul. Osadowej 27, o następujących cechach:

   a) zabudowa pierzejowa zwarta,

   b) wysokość gzymsu do 7,5m,

   c) dach dwuspadowy lub czterospadowy o kącie nachylania 25º - 30º.

6. Dla terenów **1P, 2P** ustala się następujące zasady podziału:

1) układ działek zbliżony do prostopadłego (90° ± 20%) w stosunku do wydzielonych dróg wewnętrznych;

2) szerokość frontu działki nie mniejsza niż 50m;

3) minimalna wielkość działek – 1 700m^2.

7. Dla terenu **3P** dopuszcza się podział terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki nieruchomościami. Minimalna powierzchnia wydzielonych działek – 800m^2.

8. Ogrodzenie od strony drogi **1KDZ** – wykonywać jako odtworzenie historycznych wzorów dla tego obszaru, z dopuszczeniem twórczego przetworzenia.

§19.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1US,ZD**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: sport i rekreacja (np. obiekty sportów hippicznych, stadniny koni wraz ze stajniami, wybiegiem i szkółką jeździecką oraz infrastruktura towarzyszącą), rodzinne ogrody działkowe;

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu hotelarstwa i gastronomii.

2. Powierzchnia zabudowy oraz nawierzchnia utwardzona nie mogą przekroczyć łącznie 20% powierzchni terenu działki budowlanej, co wyznacza wskaźnik intensywności zabudowy maksymalnie na 0,2.

3. Dla terenu **1US,ZD** ustala się następujące warunki zabudowy kubaturowej:

1) przed przystąpieniem do realizacji inwestycji należy:

   a) dokładnie rozpoznać warunki geologiczne i hydrogeologiczne oraz możliwości ich zmian pod wpływem czynników zewnętrznych,

   b) dokładnie wyznaczyć fizyczno – mechaniczne parametry gruntu,

   c) zastosować odpowiednie zabezpieczenia, w tym w szczególności odprowadzenie wód powierzchniowych i szczelność kanalizacji;

2) zabudowę realizować jako obiekty parterowe o wysokości do okapu do 4,5m, z dopuszczeniem poddaszy użytkowych, o szerokości traktu do 15m, z dachem dwuspadowym o kącie nachylenia od 35º do 45º, tworzące zwarte kompleksy funkcjonalne w zieleni, o ujednoliconej, stonowanej kolorystyce naturalnych materiałów budowlanych oraz rozbielonych szarości; dachy w kolorze grafitowym;

3) zakaz wykonywania kondygnacji podziemnych;

4) w rozwiązaniach konstrukcyjno-materiałowych należy uwzględnić możliwość zagrożenia wodami o prawdopodobieństwie 1%;

5) obowiązek zachowania minimum 50% istniejącej zieleni wysokiej – zgodnie z §12 ust. 6.

4. Dopuszcza się podział terenu **1US,ZD** na odrębne działki budowlane z zapewnieniem dostępu i udziałów w drodze wewnętrznej **1KDW**, w celu wyodrębnienia, zgodnej z ustaleniami planu, inwestycji stanowiącej całość techniczno-użytkową oraz przy zachowaniu poniższych wymogów:

1) minimalna powierzchnia nowowydzielonej działki – 10 000,00m^2;

2) szerokość frontu działki – minimum 15m;

3) granice podziału pod kątem prostym do drogi wewnętrznej **1KDW**.

5. Wprowadza się zakaz stosowania ogrodzeń pełnych oraz prefabrykowanych betonowych.

§20.1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: **1WS; 2WS; 3WS**, dla których ustala się przeznaczenie: wody powierzchniowe śródlądowe – istniejące stawy o funkcji retencyjnej i gospodarczej, w tym hodowla ryb, wraz z urządzeniami wodnymi.

2. Zmiany zagospodarowania w obrębie stawów **2WS** i **3WS** należy poprzedzić specjalistycznym opracowaniem hydrologicznym ze względu na retencyjny charakter zbiorników, z uwzględnieniem zachowania minimum 50% istniejącego drzewostanu, na warunkach określonych w §12 ust. 6.

3. Na każdym z terenów **1WS; 2WS; 3WS** dopuszcza się realizację obiektów gospodarczo-technicznych związanych z użytkowaniem zbiorników, w formie pawilonowej, parterowej zabudowy o powierzchni zabudowy do 50m^2.

4. W granicach terenu **1WS** dopuszcza się budowę ciągów pieszo-rowerowych wzdłuż ulicy Stefana Żeromskiego i ul. Świętokrzyskiej na konstrukcji wału.

§21.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1UP,ZP** dla którego ustala się przeznaczenie: usługi publiczne z zakresu kultury i administracji, zlokalizowane w zieleni – zespół pałacowo-parkowy wpisany do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków (nr rej. 869).

2. Teren **1UP,ZP** znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, dla której zasady ochrony określono w §8 ust.4.

3. Część terenu **1UP,ZP** objęta jest strefą ochrony archeologicznej biernej, oznaczoną na rysunku planu, dla której zasady ochrony określa §9 ust.2.

4. Wszelkie działania inwestycyjne, a także związane z rewitalizacją zieleni parkowej, należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

5. Dopuszcza się rozbudowę istniejącego zabytkowego budynku o funkcje związane z ekspozycją muzealną, poprzez dobudowę parterowego skrzydła oficyny w formie pawilonu, w nowoczesnej, neutralnej stylistyce. Powierzchnie nowej zabudowy oraz nowej nawierzchni utwardzonej nie mogą przekroczyć 20% powierzchni terenu, co wyznacza maksymalny wskaźnik zabudowy na 0,2.

6. Działania rewitalizacyjne parku należy poprzedzić specjalistyczną inwentaryzacją i oceną stanu istniejących drzew.

7. Na terenie parku znajduje się pomnik przyrody (Nr rej. 847) – lipa drobnolistna, ustanowiony ze względu na szczególną wartość przyrodniczą drzewa, w obrębie którego zakazuje się:

1) jego niszczenia lub uszkadzania;
2) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu w promieniu 7m od pnia drzewa;
3) uszkadzania i zanieczyszczania gleby w promieniu 7m od pnia drzewa;
4) zmian sposobu użytkowania ziemi w promieniu 7m od pnia drzewa;

5) umieszczania tablic reklamowych w promieniu 7m od pnia drzewa.

8. Wprowadza się zakaz podziału terenu, określonego w ust. 1.

§22.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1UP,ZP,US**, dla którego ustala się przeznaczenie: usługi publiczne z zakresu sportu i rekreacji, zlokalizowane w zieleni.

2. Teren **1UP,ZP,US** znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, ustanowionej planem, dla której zasady ochrony określa §8 ust.4.

3. W granicach terenu **1UP,ZP,US** dopuszcza się lokalizację pawilonu usługowego związanego z obsługą funkcji terenów rekreacyjno-sportowych, a także przystanku komunikacji miejskiej, o następujących cechach:

1) powierzchnia zabudowy do 100m^2;

2) wysokość do okapu do 4m;

3) dach o kącie nachylenia od 14º do 25º.

4. Wszelkie działania inwestycyjne związane z urządzeniem terenów rekreacyjno-sportowych, a także związane z rewitalizacją zieleni, należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

5. Projekt przebudowy drzewostanu poprzedzić pełną inwentaryzacją i waloryzacją zieleni istniejącej.

6. Wprowadza się zakaz podziału terenu **1UP,ZP,US**.

§23.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW,UP**, dla którego ustala się przeznaczenie: zabudowa wielorodzinna niskiej intensywności, usługi publiczne w zieleni, w tym z dopuszczeniem niepublicznych zakładów opieki zdrowotnej, oświaty i wychowania.

2. Teren **1MW,UP** znajduje się w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej, ustanowionej planem, dla której zasady ochrony określa §8 ust.4.

3. Ochroną objęty jest układ urbanistyczny oraz budynek mieszkalny wielorodzinny przy ul. Parkowej 4.

4. Projekt zagospodarowania terenu **1MW,UP** związany z projektowaną zabudową terenu oraz przebudowa istniejącego budynku wielorodzinnego wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

5. Część terenu **1MW,UP** objęta jest strefą ochrony archeologicznej biernej, oznaczoną na rysunku planu, dla której zasady ochrony określa §9 ust.2.

6. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu **1MW,UP**:

1) wewnętrzny układ komunikacyjny rozwiązać w oparciu o utrwalony ślad ul. Parkowej wewnątrz terenu, w powiązaniu z drogami publicznymi **2KDD** i **2KPD**;

2) projektowany układ zabudowy rozwiązać przy założeniu odtworzenia zarysu w rzucie rozebranego budynku na działce nr ew. 38/2 oraz adaptacji istniejącego budynku wielorodzinnego Parkowa 4;

3) skalę nowej zabudowy, parametry bryły, geometrię dachu należy dostosować do budynku istniejącego, z zachowaniem następujących cech architektury:

   a) wysokość do gzymsu – 7,5m,

   b) dach symetryczny, dwuspadowy, o kacie nachylenia połaci 25º - 30º,

   c) dopuszcza się niską, parterową zabudowę pawilonową o wysokości do gzymsu do 4,5m i dachu symetrycznym, dwuspadowym o kącie nachylania połaci 25º - 30º.

7. Intensywność zabudowy oraz zasady ochrony istniejącej zieleni określa §12.

8. Projekt realizacyjny zagospodarowania terenu **1MW,UP** należy poprzedzić inwentaryzacją zieleni wraz z jej waloryzacją. Należy zachować w stopniu maksymalnym i uzupełnić zespoły zieleni wysokiej i niskiej od strony wschodniej i północnej terenu, pełniące funkcje izolacyjne od strony zakładu przemysłowego.

9. Projekt zieleni, jako element projektu zagospodarowania terenu, należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

10. Dopuszcza się podział terenu **1MW,UP** na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących gospodarki nieruchomościami lub zgodnie z realizacyjnym projektem zagospodarowania terenu. Minimalną powierzchnię nowowydzielanych działek określa się na 800m^2.

§24.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1MN**, dla którego ustala się przeznaczenie: istniejąca zabudowa jednorodzinna niskiej intensywności, do uzupełnienia poprzez budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych.

2. Teren **1MN** objęty jest strefą ścisłej ochrony konserwatorskiej, ustanowionej planem z uwagi na historyczny układ działek oraz zachowane relikty parterowej zabudowy osady robotniczej związanej z dawną cukrownią, dla którego zasady ochrony określa §8 ust.4.

3. Istniejący na działce nr ew. 33/1 budynek wielorodzinny przeznacza się do zachowania, z prawem jego przebudowy lub nadbudowy jego części parterowej do wysokości trzech kondygnacji.

4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu **1MN**:

1) miejsca możliwe do zabudowy w granicy, ze względu na małą szerokość działek oraz linie nieprzekraczalnej zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu;

2) skalę i formę zabudowy należy dostosować do istniejącej, starej zabudowy jednorodzinnej, poprzez zachowanie następujących cech:

a) szerokość elewacji frontowej do 9m z tolerancją ± 10% dla zabudowy wolnostojącej,

b) szerokość elewacji frontowej – maksymalnie na pełną szerokość działek dla zabudowy zwartej, od strony ul. Parkowej,

c) wysokość 2 kondygnacji nadziemnych, z tym że drugą kondygnację stanowi poddasze użytkowe,

d) dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowych 45º,

e) układ szczytowy dla budynków lokalizowanych w zbliżeniu do ul. Świętokrzyskiej, układ kalenicowy lub szczytowy dla budynków zbliżonych do ul. Parkowej,

f) maksymalna wysokość do okapu nie może przekroczyć 3,5m.

5. Dopuszcza się lokalizację budynków garażowo-gospodarczych z dachami jednospadowymi o nachyleniu połaci do 14º i wysokości do okapu do 3,0m.

6. Wprowadza się zakaz podziału terenu **1MN**.

§25.1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1MW** i **2MW**, dla których ustala się przeznaczenie: istniejąca zabudowa wielorodzinna, w tym historyczna, do zachowania i rewitalizacji.

2. Tereny **1MW** i **2MW** znajdują się w strefie ochrony konserwatorskiej, ustanowionej planem, dla których zasady ochrony określa §8 ust. 5.

3. Na rysunku planu oznaczono graficznie budynki o wartościach kulturowych do zachowania i rewitalizacji.

4. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę budynków mieszkalnych zwiększając do 10% powierzchnię zabudowy, a także nadbudowę o 1 kondygnację budynku parterowego z zachowaniem cech zabudowy w zakresie skali i formy odpowiadającej budynkom historycznym na tym terenie, o następujących cechach:

1) wysokość do gzymsu – 7,5m;

2) dach symetryczny, dwuspadowy, o kacie nachylenia 25º - 30º.

5. Realizację inwestycji infrastrukturalnych, w tym lokalizację miejsc postojowych, należy wykonać na podstawie realizacyjnego projektu zagospodarowania terenu opracowanego kompleksowo dla poszczególnych terenów **1MW i 2MW**, ze szczególnym uwzględnieniem elementów zieleni przyobiektowej i izolacyjnej od strony terenów przemysłowych i ul. Osadowej, w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

6. Istniejące garaże wolnostojące przeznacza się do rozbiórki. Dopuszcza się budowę budynków gospodarczo-garażowych w uzupełnieniu istniejącej szeregowej zabudowy gospodarczo-garażowej, na zasadach uzgodnionych z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Wysokość do okapu do 3m. Dachy jednospadowe o nachyleniu połaci do 14°.

7. Wprowadza się zakaz podziału terenów **1MW i 2MW**.

§26.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1ZD,MN**, dla którego ustala się przeznaczenie: zabudowa jednorodzinna niskiej intensywności – użytkowanie tymczasowe, zgodne z dotychczasowym sposobem użytkowania – rodzinne ogrody działkowe.

2. Teren **1ZD,MN** znajduje się w strefie ochrony konserwatorskiej, ustanowionej planem, dla którego zasady ochrony określa §8 ust.5.

3. Na rysunku planu oznaczono liniami przerywanymi przybliżone podziały terenu ogrodów działkowych na działki budowlane wraz z drogami wewnętrznymi – ciągi pieszo-jezdne z dostępem od strony ul. Drukarskiej. Geometria układu oparta jest na istniejącym podziale ogrodu działkowego.

4. Dla terenu **1ZD,MN** ustala się następujące zasady podziału:

1) układ dróg wewnętrznych wydzielić zgodnie z przebiegiem istniejących alejek dotychczasowych ogrodów działkowych, o szerokości 6m w liniach rozgraniczających, równolegle do ul. Świętokrzyskiej;
2) układ działek prostopadły do wydzielonych dróg wewnętrznych;
3) wielkość działek – od 300m^2 do 500m^2;
4) szerokość działek nie mniejsza niż 18m.

5. Wskaźnik intensywności zabudowy określa §12 ust.1 pkt.1.

6. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu **1ZD,MN**:

1) na rysunku planu określono nieprzekraczalne linie zabudowy w stosunku do dróg publicznych. W §13 ust.8 określono odległości zabudowy od krawędzi jezdni drogi;
2) wprowadza się obowiązek sytuowania budynków w układzie szczytowym do dróg wewnętrznych;
3) określa się obowiązujące cechy projektowanej zabudowy jednorodzinnej:
   a) budynki wolnostojące,
   b) szerokość elewacji frontowej budynku – 9m z tolerancją ±10%,
   c) wysokość – 2 kondygnacje nadziemne, z tym że drugą kondygnację stanowi poddasze użytkowe,
   d) wysokość do okapu od poziomu posadowienia parteru maksymalnie 3,0m,
   e) zakaz lokalizacji piwnic,
   f) rzędna posadowienia parteru na wysokości rzędnej minimum 175,50m n.p.m.
   g) geometria dachu – dachy dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 45º,
   h) kolorystyka dachów – ciemny grafit,
   i) kolorystyka ścian – rozbielona paleta kolorów żółci, piasku, oliwki oraz różne odcienie bieli,

j) ogrodzenie niskie – do wysokości 1,5m, ażurowe, żywopłoty,

k) zakaz lokalizacji garaży wolnostojących.

§27.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **2MN**, dla którego ustala się przeznaczenie: zabudowa jednorodzinna niskiej intensywności.

2. Teren **2MN** objęty jest strefą ochrony konserwatorskiej, ustanowioną planem, dla którego zasady ochrony określa §8 ust.5.

3. Obsługa komunikacyjna działek od strony drogi **4KDW**.

4. Podział terenu **2MN** zbliżony do określonego na rysunku planu; szerokość działek nie mniejsza niż 18m, powierzchnia działek nie mniejsza niż 500m^2.

5. Układ szczytowy w stosunku do drogi **4KDW**.

6. Wskaźnik intensywności zabudowy określa w §12 ust.1 pkt.1.

7. W zakresie pozostałych ustaleń szczegółowych planu dotyczących terenu **2MN** stosuje się §26 ust.6.

§28.1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1US,ZP**, dla którego ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: sport i rekreacja oraz zieleń urządzona;

2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi z zakresu gastronomi jako wbudowane w obiekt o przeznaczeniu podstawowym.

2. Teren **1US,ZP** jest położony w strefie ochrony konserwatorskiej, ustanowionej planem, dla którego zasady ochrony określa §8 ust.5.

3. Wskaźnik intensywności zabudowy określa §12 ust.1 pkt.4.

4. Na rysunku planu oznaczono część terenu **1US,ZP** preferowaną do zabudowy w formie parterowego pawilonu związanego z obsługą urządzeń sportowych, dla którego ustala się następujące cechy:

1) maksymalna powierzchnia zabudowy – 1 000m^2;

2) wysokość do górnej krawędzi attyki – do 5m;

3) geometria dachu – dach płaski;

4) pawilonowy charakter architektury – lekka konstrukcja w zieleni.

5. Zagospodarowanie terenu **1US,ZP** związane z projektowanym zainwestowaniem należy rozwiązać kompleksowo dla całego terenu, ze szczególnym uwzględnieniem ukształtowania terenu i istniejącej zieleni.

6. Wprowadza się zakaz podziału terenu **1US,ZP**.

DZIAŁ IV
POSTANOWIENIA KOŃCOWE

§29.1. Dla terenów: **1US,ZD; 1ZD,MN; 2MN i 1MW,UP** ustala się stawkę procentową w wysokości 10%, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu, służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Dla pozostałych terenów objętych planem nie nalicza się stawki procentowej, o której mowa w ust. 1, ze względu na ich zainwestowanie i dotychczasowe przeznaczenie na cele budowlane.

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

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

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

ZAŁĄCZNIK NR 2

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

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r. poz. 647, poz. 951, poz. 1445 i z 2013r. poz. 21), po zapoznaniu się z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ostrowca Świętokrzyskiego, obejmującego obszar w rejonie ulic: Świętokrzyska, Drukarska, Szewieńska, Stefana Żeromskiego, zwanego dalej „planem" **Rada Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego p o s t a n a w i a**:

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

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

DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 9 maja 2013 r.

Poz. 2076

Elektronicznie podpisany przez:
Grzegorz Artur Dziubek
Data: 2013-05-09 14:19:30

ROZSTRZYGNIĘCIE NADZORCZE NR IG-III.4130.34.2013
WOJEWODY ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

z dnia 29 kwietnia 2013 r.

Na podstawie art. 91 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) w związku z art. 28 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.)

stwierdzam nieważność

Części uchwały Nr XXXVII/27/2013 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 26 marca 2013r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ostrowca Świętokrzyskiego w rejonie ulic: Świętokrzyska, Drukarska, Szewieńska, Stefana Żeromskiego, w zakresie:

1. Symboli: „2KDW; 3KDW" zawartych w § 4 ust. 2 pkt 17 uchwały.

2. § 13 ust. 1 pkt 5 lit. „b" uchwały.

3. § 11 ust. 3, § 21 ust. 8, § 22 ust. 6, § 24 ust. 6, § 25 ust. 7 i § 28 ust. 6 uchwały, w których znajdują się zapisy dotyczące zakazu podziału terenów.

U z a s a d n i e n i e

Na sesji w dniu 26 marca 2013r. Rada Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego podjęła uchwałę Nr XXXVII/27/2013 w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miasta Ostrowca Świętokrzyskiego w rejonie ulic: Świętokrzyska, Drukarska, Szewieńska, Stefana Żeromskiego.

W dniu 16 kwietnia 2013r. organ nadzoru wszczął postępowanie nadzorcze oraz zobowiązał Przewodniczącego Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego do złożenia wyjaśnień i odniesienie się do przedłożonych do uchwały zarzutów.

Pismem z dnia 22 kwietnia 2013r., znak: Or.IV.0711.7.2013 Przewodniczący Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego złożył wyjaśnienia odnoszące się do stwierdzonych przez organ nadzoru nieprawidłowości.

Przedmiotowa uchwała opiniowana jest na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012r., poz. 647 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą.

Przepis art. 28 ust. 1 ustawy stanowi, że naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego oraz istotne naruszenie trybu jego sporządzania, powodują nieważność uchwały rady gminy w całości lub części.

Po dokonaniu analizy postanowień uchwały pod względem ich zgodności z prawem oraz złożonych wyjaśnień, organ nadzoru stwierdza, że przedmiotowa uchwała podjęta została z naruszeniem prawa dotyczącym naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego.

W przypadku naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego ustawodawca nie wymaga, aby przedmiotowe naruszenie miało charakter istotny. Tak więc każde naruszenie zasad sporządzania planu miejscowego powinno skutkować stwierdzeniem nieważności uchwały.

W zakresie naruszenia zasad sporządzania planu miejscowego:

1. Uchwała narusza art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy poprzez niejednoznaczność w określeniu linii rozgraniczających terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: 2KDW i 3KDW.

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 1 ustawy w planie miejscowym określa się obowiązkowo przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

Zachodzi niejednoznaczność w określeniu linii rozgraniczających terenów dróg wewnętrznych oznaczonych symbolami: 2KDW i 3KDW, ponieważ:

- z § 4 ust. 2 pkt 17 i § 13 ust. 1 pkt 5 lit. „b" uchwały, wynika, że tereny te są wydzielone liniami rozgraniczającymi, natomiast z § 4 ust. 4 pkt 2 uchwały i rysunku planu, wynika że przedmiotowe drogi są jedynie proponowanymi podziałami i zakwalifikowano je w rysunku planu jako oznaczenia informacyjne.

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania w planie muszą być ściśle określone i nie mogą ulegać zmianom, ponieważ zmiana taka skutkowałaby zmianami przeznaczenia terenów.

Z wyjaśnień Przewodniczącego Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego oraz pozostałej części uchwały wynika, że drogi oznaczone symbolem 2KDW i 3KDW pełnią jedynie rolę informacyjną przedstawioną jako proponowane podziały działek.

2. Uchwała narusza art. 15 ust. 1 ustawy w związku z art. 93 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2010r. Nr 102, poz. 651 z późn. zm.) poprzez ustalenie zakazu podziału nieruchomości/terenów.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego zgodnie z przepisami odrębnymi. Przepisem odrębnym jest art. 93 ustawy o gospodarce nieruchomościami, na podstawie którego podziału działek można dokonać jeśli jest on zgodny z ustaleniami planu miejscowego w zakresie zarówno przeznaczenia terenu, jak i możliwości zagospodarowania wydzielonych działek gruntu.

Art.15 ust. 2 ustawy nie wymienia podziału nieruchomości jako obowiązkowego elementu ustaleń planu miejscowego.

W § 11 ust. 3, § 21 ust. 8, § 22 ust. 6, § 24 ust. 6, § 25 ust. 7 i § 28 ust. 6 uchwały, dla terenów oznaczonych symbolami: 1UP,ZP; 1UP,ZP,US; 1MN; 1MW; 2MW; 1US,ZP wprowadzono zakaz podziału terenu.

Wyjaśnienia Przewodniczącego Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego zawarte w piśmie z dnia 22 kwietnia 2013r. odnoszące się do powodów ustalenia w planie miejscowym zakazu podziału terenów są nietrafne, ponieważ przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami nie wymagają wprowadzenia takiego zakazu.

A zatem brak jest wystarczających podstaw prawnych do wprowadzenia zakazu podziału nieruchomości/terenów objętych ustaleniami planu miejscowego, a takie zapisy wykraczają poza materię planu, określoną w przepisach ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na taki pogląd wskazuje również wyrok WSA w Krakowie z dnia 12 maja 2009r. – sygn. akt: II SA/Kr 1314/08.

Tut. organ uznał wyjaśnienia Przewodniczącego Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego w pozostałym zakresie.

Z uwagi na powyższe, organ nadzorczy stwierdza, iż w jego ocenie kwestionowana uchwała w sposób istotny narusza obowiązujący porządek prawny, a powyżej podniesione argumenty czynią zasadnym niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze, stwierdzające nieważność powołanej na wstępie uchwały w zakresie określonym sentencją niniejszego rozstrzygnięcia nadzorczego. **Organ nadzoru zdecydował zatem o stwierdzeniu nieważności przedmiotowej uchwały w takiej części, która pozwala na zafunkcjonowanie uchwały w obrocie prawnym w pozostałym zakresie.**

Na niniejsze rozstrzygnięcie nadzorcze przysługuje prawo wniesienia skargi do Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Kielcach, za pośrednictwem Wojewody Świętokrzyskiego, w terminie 30 dni od daty jego doręczenia.

Wojewoda Świętokrzyski

Bożentyna Pałka-Koruba