



## STAROSTWO POWIATOWE W OSTROWCU ŚWIĘTOKRZYSKIM

Ostrowiec Świętokrzyski  
dnia 28 listopada 2023 roku

Or.III.0003.116-120.2023

*Pan  
Robert Rogala  
Radny Rady Powiatu  
Ostrowieckiego*

W odpowiedzi na Pana zapytanie i wnioski, które wpłynęły do Starostwa Powiatowego w Ostrowcu Świętokrzyskim w dniu 14 listopada 2023 r. przekazuję odpowiedzi w przedmiotowych sprawach:

- *zaplanowania w budżecie na 2024 rok inwestycji polegającej na budowie ciągu pieszego przy ulicy Siemieńskiej wraz z oświetleniem*

Odpowiadając na ww. wniosek informuję, że w projekcie budżetu powiatu na 2024 r. nie zostało ujęte ww. zadanie.

W przypadku wystąpienia oszczędności po przeprowadzonych postępowaniach przetargowych na zaplanowane w 2024 r. inwestycje drogowe, zarządca drogi w trakcie roku budżetowego przeanalizuje możliwość wprowadzenia nowego zadania, obejmującego budowę drogi dla pieszych wraz z oświetleniem na wskazanym odcinku drogi.

Jednocześnie wyjaśniam, że projekt budżetu Powiatu Ostrowieckiego na 2024 r. uwzględnia wyłącznie zadania drogowe, które uzyskały dofinansowanie ze źródeł zewnętrznych, a wnioskowana inwestycja nie ma na dzień dzisiejszy zapewnionego wkładu pozabudżetowego.

- *„budowy szeregowców” przy ulicy Akacjowej i Miodowej w Ostrowcu Świętokrzyskim*

W odpowiedzi na ww. zapytanie przedstawiam informacje w odniesieniu do poszczególnych pytań:

1. *Kto i na jakiej podstawie wydał zgodę na budowę szeregowców wśród domów jednorodzinnych przy ul. Akacyjowej i Miodowej – jak się to ma do planu zagospodarowania przestrzennego?*

Pozwolenia na budowę dla przedmiotowych budynków wydał Starosta Ostrowiecki na podstawie przepisów ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane. Zgodnie z Miejscowym Planem Zagospodarowania Przestrzennego osiedla „Gutwin” w zakresie obszaru „Rzeczki - Wschód”, uchwalonego Uchwałą Nr LII/831/2002 Rady Miejskiej w Ostrowcu Świętokrzyskim z dnia 25 kwietnia 2002r., ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego Nr 84 poz. 980 z dnia 20 czerwca 2002r. obszar, na którym znajdują się przedmiotowe budynki oznaczony jest symbolem 5MN oraz 18MN, jako zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

2. *Kto jest deweloperem – ponieważ na budowie nie istnieje „tablica budowy”?*

Investorem jest:

- a) AC Projekt Sp. z o.o. z siedzibą przy ul. Piotrkowskiej 12/808 w Kielcach dla inwestycji polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej na działce nr ew. 37/5 (obr. 15, ark. 1) położonej przy ul. Akacyjowej w Ostrowcu Świętokrzyskim,
- b) AC Projekt Miodowa Spółka z o. o. z siedzibą przy ul. Piotrkowskiej 12/808 w Kielcach dla inwestycji polegającej na budowie 4 budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dwa zespoły po dwa budynki mieszkalne jednorodzinne, dwulokalne w zabudowie bliźniaczej na działkach nr ew.19/8 i 19/9 (obr. 3, ark. 6) położonych przy ul. Miodowej w Ostrowcu Świętokrzyskim.

3. *Dlaczego o tych inwestycjach nie zostali poinformowani mieszkańcy sąsiednich domów jednorodzinnych?*

Zgodnie z art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane, stronami postępowania administracyjnego w sprawie pozwolenia na budowę są właściciele nieruchomości objętych obszarem oddziaływania planowanej inwestycji. Zgodnie z art. 3 pkt 20) Prawa Budowlanego przez obszar oddziaływania obiektu należy rozumieć teren wyznaczony w otoczeniu obiektu budowlanego na podstawie przepisów odrębnych, wprowadzających związane z tym obiektem ograniczenia w zabudowie tego terenu. Zgodnie z załączonymi projektami zagospodarowania terenu oraz analizą tut. organu obszar oddziaływania obiektów zamykał się w granicach inwestycji tj. na działkach, na których przedmiotowe obiekty będą realizowane. W związku z powyższym, właściciele działek sąsiednich nie zostali uznani za strony postępowania administracyjnego i nie byli zawiadamiani, gdyż przedmiotowe inwestycje nie ograniczają sposobu zabudowy tych działek oraz nie wpłyną na zmianę użytkowania istniejących obiektów na działkach sąsiednich.

Ponadto, z załączonego pisma mieszkańców ul. Akacyjowej wynika, iż nieruchomości położone przy ul. Akacyjowej tj. nr 11a, 11b, 11c, 11d, 11e i 15a nie graniczą bezpośrednio z działką nr ew. 37/5 (obr. 15, ark. 1) położoną przy ul. Akacyjowej dla której zostało wydane



pozwolenie na budowę czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej.

4. *Czy lokalizacja 2 – kondygnacyjnego szeregowca nie jest ingerencją w obecny ład architektoniczny?*

Ład architektoniczny dla terenów, na których zlokalizowano przedmiotowe obiekty został ustalony przez ww. plan zagospodarowania przestrzennego. Oba obiekty znajdują się na terenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonej na rysunku planu symbolem MN, dodatkowo:

- a) cztery budynki mieszkalne jednorodzinne w zabudowie szeregowej przy ul. Akacyjowej położone są w jednostce 5MN,
- b) cztery budynki mieszkalne jednorodzinne – dwa zespoły po dwa budynki mieszkalne jednorodzinne, dwulokalowe w zabudowie bliźniaczej położone przy ul. Miodowej położone są w jednostce 18MN.

Zgodnie ze szczegółowymi ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami m. in. 5MN i 18MN dopuszczalna jest adaptacja, rozbudowa, przebudowa oraz wymiana istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i gospodarczej, oraz realizacja nowej zabudowy jednorodzinnej. Nieprzekraczalna linia zabudowy, określona została na rysunku planu. Dla ww. terenów plan ustala zasady kształtowania zabudowy w zakresie budowy budynków mieszkalnych do dwóch kondygnacji, w tym poddasze użytkowe z dachem o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°. Powierzchnia biologicznie czynna dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej powinna stanowić minimum 60%.

Po przeanalizowaniu projektów zagospodarowania terenu i projektów architektoniczno - budowlanych dla inwestycji polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie szeregowej przy ul. Akacyjowej oraz dla inwestycji polegającej na budowie czterech budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dwa zespoły po dwa budynki mieszkalne jednorodzinne, dwulokalowe w zabudowie bliźniaczej przy ul. Miodowej, stwierdzono iż są one zgodne z zapisami ww. miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

5. *Czy budynek 8 – lokalowy można zakwalifikować do zabudowy jednorodzinnej?*

Zgodnie z art. 3 pkt 2a) ustawy Prawo budowlane przez pojęcie budynku mieszkalnego jednorodzinnego należy rozumieć budynek wolno stojący albo budynek w zabudowie bliźniaczej, szeregowej lub grupowej, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nieprzekraczającej 30% powierzchni całkowitej budynku. Zgodnie z art. 3 pkt 2) ww. ustawy pod pojęciem budynku - należy rozumieć taki obiekt budowlany, który jest trwale związany z gruntem, wydzielony z przestrzeni za pomocą przegród budowlanych oraz posiada fundamenty i dach.

Zatem budynek, w którym wykonane są dwa odrębne lokale mieszkalne, pozostaje budynkiem jednorodzinnym. Zarówno 4 budynki w zabudowie szeregowej przy ul. Akacjowej jak i 4 budynki - dwa zespoły po dwa budynki w zabudowie bliźniaczej są budynkami, gdzie każdy z nich posiada własną konstrukcję – stanowi konstrukcyjnie samodzielną całość i każdy z nich posiada po dwa lokale mieszkalne. W związku z powyższym przedmiotowe budynki kwalifikuje się jako budynki mieszkalne jednorodzinne. W obu przypadkach są to 4 budynki mieszkalne jednorodzinne dwulokalowe (przy ul. Akacjowej w zabudowie szeregowej, przy ul. Miodowej w zabudowie bliźniaczej).

6. *Gdzie jeszcze na osiedlu Gutwin planowana jest budowa „szeregowców”? – proszę o podanie konkretnego miejsca i dewelopera.*

W chwili obecnej Starosta Ostrowiecki nie prowadzi żadnego postępowania administracyjnego w sprawie wydania pozwolenia na budowę dla inwestycji polegających na budowie budynków mieszkalnych jednorodzinnych w zabudowie bliźniaczej bądź szeregowej na osiedlu Gutwin.

Jednocześnie w załączeniu przekazuję odpowiedzi udzielone przez Urząd Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego na złożone przez Pana w dniu 14 listopada 2023 roku wnioski w sprawie:

- „wykonania drenażu pobocza ulicy Gajowej w Ostrowcu Świętokrzyskim”,
- „wycięcia drzew w pasie drogowym ulicy Milewskiego w Ostrowcu Świętokrzyskim”,
- „budowy szeregowców” przy ulicy Akacjowej i Miodowej w Ostrowcu Świętokrzyskim”,
- „usytuowania na granicy miasta Ostrowca Świętokrzyskiego przy ulicy Siennieńskiej ”włacza”,

Z up. Starosty Ostrowieckiego  
SEKRETARZ  
Powiatu Ostrowieckiego

Lukasz Witkowski

W załączeniu:

- pismo Urzędu Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego znak:Or.0003.34.35.36.37.2023.P z dnia 27.11.2023 r.





OSTROWIEC  
ŚWIĘTOKRZYSKI

## URZĄD MIASTA

Ostrowiec Świętokrzyski, 27 listopada 2023 r.

Or.0003.34.35.36.37.2023.P



RPW/28042/2023 P  
Data: 2023-11-27

SP Ostrowiec Sw.

Wydział Organizacyjno-Prawny  
Starostwa Powiatowego  
w Ostrowcu Świętokrzyskim

W odpowiedzi na Państwa pisma znak: Or.III.0003.117.2023, Or.III.0003.118.2023, Or.0003.119.2023, Or.III.0003.120.2023 – dotyczące interpelacji Radnego Rady Powiatu Ostrowieckiego – Pana Roberta Rogali w sprawach:

1. **Wykonanie drenażu pobocza ulicy Gajowej** – informuję, że na wskazanym odcinku ulicy Gajowej nie ma możliwości wykonania drenażu w poboczu ze względu na uzbrojenie podziemne tego terenu. W poboczu gdzie można wykonać drenaż jest umieszczona sieć elektryczna, zaś po drugiej stronie pobocze jest za „wąskie” dla jego wykonania.
2. **Wycięcie drzew w pasie drogowym ulicy J. Milewskiego** – informuję, że prace polegające na wycięciu odrostów drzew, samosiejek oraz drzew niewymagających konieczności zgłoszenia ich usunięcia, znajdujących się w pasie drogowym ul. J. Milewskiego zostaną zlecone do Zakładu Usług Miejskich z terminem realizacji do dnia 30.11.2023r.

Ponadto Wydział Ekologii i Infrastruktury złoży stosowny wniosek o usunięcie pozostałego drzewa, gatunku sosna, wymagającego uzyskania zezwolenia na usunięcie, do Starostwa Powiatowego. Po uzyskaniu zezwolenia przedmiotowe drzewo zostanie usunięte przez Zakład Usług Miejskich.

3. **Budowa szeregowców przy ul. Akacjowej i Miodowej** – informuję, że część obszaru osiedla Gutwin, w rejonie ulic: Akacjowa i Miodowa objęta jest „Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego osiedla „Gutwin” w zakresie obszaru „Rzeczki-Wschód” w Ostrowcu Świętokrzyskim”, zatwierdzonym uchwałą Nr LII/831/2002 Rady Miejskiej w Ostrowcu Świętokrzyskim z dnia 25.04.2002r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z dnia 20.06.2002r. Nr 84, poz. 980). Nieruchomości sąsiadujące z posesjami nr 11a, 11b, 11c, 11d, 11e i 15a przy ul. Akacjowej, położone są na terenach o symbolach „3MN” i „5MN” – **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, na których ww. plan dopuszcza realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących lub w zabudowie bliźniaczej (należy rozumieć dwa budynki mieszkalne jednorodzinne o jednej wspólnej ścianie) do 2 kondygnacji (w tym poddasze użytkowe). Ponadto plan miejscowy określa dla nowej zabudowy minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 60% powierzchni działki.

Jako przeznaczenie uzupełniające na ww. terenach plan miejscowy ustala:

- 1) pomieszczenia gospodarcze wbudowane w bryłę budynku mieszkalnego lub jako obiekty wolnostojące parterowe, bez podpiwniczenia do 35 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
- 2) garaż wbudowany w bryłę budynku mieszkalnego lub wolnostojący,
- 3) realizację usług związanych z zaopatrzeniem i bytowaniem mieszkańców w formie pomieszczeń wbudowanych w bryłę budynku mieszkalnego.

[www.um.ostrowiec.pl](http://www.um.ostrowiec.pl)

tel.: 41 26 72 100  
fax.: 41 26 72 110  
[um@um.ostrowiec.pl](mailto:um@um.ostrowiec.pl)

Urząd Miasta  
ul. J. Głogowskiego 3/5  
27-400 Ostrowiec Świętokrzyski



Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jako akt prawa miejscowego kształtuje, wraz z innymi przepisami, sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, w tym w zakresie przeznaczenia terenu, określenia sposobów zagospodarowania i warunków jego zabudowy. Rada gminy ustanawia każdy akt prawa miejscowego w drodze stosownej uchwały, a wojewoda po sprawdzeniu zgodności z prawem, kieruje je do publikacji. Wójt, burmistrz albo prezydent miasta jest obowiązany przekazać właściwemu miejscowo staroście kopię uchwalonego planu miejscowego, nie później niż w dniu jego wejścia w życie. Tu kończy się właściwość gminy wynikająca z władztwa planistycznego w zakresie sporządzania i uchwalania aktów planowania przestrzennego, w tym miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Etap realizacji ustaleń ww. aktów należy do zadań organu administracji architektoniczno-budowlanej, wydającego w drodze decyzji pozwolenie na budowę na podstawie przedłożonej przez inwestora dokumentacji projektowej.

Wobec powyższego organem właściwym do rozstrzygnięcia możliwości zainwestowania nieruchomości w zgodności z ustaleniami planów miejscowych, obowiązujących na terenie Ostrowca Świętokrzyskiego, jest Starosta Ostrowiecki, działający jako organ administracji architektoniczno-budowlanej, za pośrednictwem Wydziału Architektury i Budownictwa Starostwa Powiatowego w Ostrowcu Świętokrzyskim.

Nadmieniam, iż dla części osiedla Gutwin, nie objętej ww. planem miejscowym, określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Ww. decyzje wydawane są na podstawie indywidualnych wniosków zainteresowanych podmiotów oraz wyników każdorazowej analizy urbanistycznej zabudowy w obszarze analizowanego sąsiedztwa (obszar w promieniu 3-krotności frontu terenu inwestycji, nie mniej niż 50m) w zakresie kontynuacji funkcji, wskaźników i parametrów zabudowy.

Ustalenia decyzji o warunkach zabudowy są wiążące dla organu administracji architektoniczno-budowlanej na etapie wydawania pozwolenia na budowę.

4. **Usytuowanie witacza na granicy miasta przy ul. Siennieńskiej** – informuję, że Gmina Ostrowiec Świętokrzyski niestety nie dysponuje nieruchomością przy wjeździe do miasta ulicą Siennieńską, która byłaby jej własnością i zarazem jakkolwiek byłaby atrakcyjna z punktu widzenia przeprowadzenia wnioskowanej inwestycji. Natomiast usytuowanie witacza w pasie drogowym na nieruchomości nie należącej Gminy wiązałoby się z koniecznością uiszczenia opłaty, która nie została przewidziana w roku budżetowym 2024.

Mając powyższe na względzie, Gmina rozważy wykorzystanie w drugiej połowie 2024 r., jako witacza – swojej tablicy informacyjnej, która jest zlokalizowana przy ul. Siennieńskiej (na wysokości ul. Kopaniny).

Z up. Prezydenta Miasta  
Sekretarz Miasta  
Ostrowca Świętokrzyskiego

Anna Niedbala