



**UCHWAŁA NR ..... / ... / .....**  
**RADY MIASTA OSTROWCA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO**

z dnia .. ..... 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ostrowca Świętokrzyskiego obejmującej działki nr ew.: 31/2 i 33/2 (obręb 17, arkusz 3) położone przy ul. Aleja Jana Pawła II**

**Sporządził:**

**Prezydent Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego**

**Opracował Zespół w składzie:**

**mgr inż. Paweł Pizło - kierownik zespołu**

mgr inż. Beata Zalewska

mgr Michał Pyra

---

**UCHWAŁA NR ..... / ... / 2025**  
**RADY MIASTA OSTROWCA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO**

z dnia .. ..... r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ostrowca Świętokrzyskiego obejmującej działki nr ew.: 31/2 i 33/2 (obręb 17, arkusz 3) położone przy ul. Aleja Jana Pawła II**

Na podstawie 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 i art. 29 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), w związku z uchwałą Nr XI/90/2024 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 21 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ostrowca Świętokrzyskiego obejmującej działki nr ew.: 31/2 i 33/2 (obręb 17, arkusz 3) położone przy ul. Aleja Jana Pawła II, po stwierdzeniu, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego, uchwalonego uchwałą Nr XXXVIII/97/2020 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 28 października 2020 r. ze zm., Rada Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.**  
**PRZEPISY WPROWADZAJĄCE**

**§ 1**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ostrowca Świętokrzyskiego obejmującej działki nr ew.: 31/2 i 33/2 (obręb 17, arkusz 3) położone przy ul. Aleja Jana Pawła II w granicy obszaru objętego planem, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu – załączniku nr 1 do niniejszej uchwały, zwany dalej „planem”.
2. Integralnymi częściami do niniejszej uchwały są:
  - 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000, sporządzony na podkładzie urzędowej kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej pozyskanej z powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w układzie współrzędnych PL-2000;
  - 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego 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;
  - 3) załącznik nr 3 – dane przestrzenne.

**§ 2**

1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:
  - 1) **blękitno-zielonej infrastrukturze** – należy przez to rozumieć infrastrukturę wykorzystującą uwarunkowania przyrodnicze miasta, służącą jego adaptacji oraz przeciwdziałaniu skutkom zmian klimatu (np.: ogrody wertykalne, ogrody deszczowe, zbiorniki na wodę deszczową, zagłębienia terenu, nawierzchnie przepuszczalne, zielone dachy i ściany);
  - 2) **dachu zielonym** – należy przez to rozumieć dach z nasadzeniami roślin wieloletnich umiejscowionymi na dostosowanym wielowarstwowym pokryciu dachowym wraz z podłożem gruntowym umożliwiającym wielosezonową wegetację roślin;
  - 3) **dojściach i dojazdach** – należy przez to rozumieć istniejące i projektowane dojścia i dojazdy do działek budowlanych, również jako ciągi pieszo-jezdne, niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu, lecz niezbędne dla zapewnienia prawidłowej obsługi działek i obiektów budowlanych w zakresie dostępu do dróg publicznych;

- 
- 4) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię ciągłą wyznaczającą na rysunku planu granice terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, poza którą zakazuje się sytuowania zabudowy, z wyłączeniem:
    - a) balkonów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, podokienników, zadaszeń nad wejściami, ryzalitów, przedsionków, schodów zewnętrznych, pochylni, tarasów, wystających poza obrys budynku nie więcej niż 1,5 m,
    - b) budowli naziemnych będących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu oraz budowlami infrastruktury telekomunikacyjnej,
    - c) części podziemnych zabudowy;
  - 6) **planie** – należy przez to rozumieć plan, o którym mowa w §1 ust. 1 niniejszej uchwały;
  - 7) **powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajęta przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się:
    - a) powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu,
    - b) powierzchni elementów drugorzędnych, (np.: schodów zewnętrznych, daszków, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, podestów),
    - c) powierzchni zajmowanej przez wydzielone obiekty pomocnicze (np.: wiaty, altany);
  - 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy oraz przepisy prawa miejscowego;
  - 9) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania terenu;
  - 10) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie, które przypisane zostało danemu terenowi jako przeważające, tj. stanowi 60% i więcej powierzchni działki budowlanej wraz z elementami zagospodarowania towarzyszącego, związanego bezpośrednio z funkcją terenu;
  - 11) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe w sposób określony w ustaleniach planu i mogą stanowić nie więcej niż 40% powierzchni działki budowlanej
  - 12) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek w skali 1:1000, sporządzony na podkładzie urzędowej kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej pozyskanej z powiatowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego w układzie współrzędnych PL-2000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;
  - 13) **terenie** – należy przez to rozumieć część obszaru ograniczoną liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem o ustalonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania;
  - 14) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
  - 15) **usługach** – należy przez to rozumieć działalność, zarówno komercyjną jak i publiczną, prowadzoną w obiektach wolnostojących lub lokalach użytkowych wbudowanych, której celem jest zaspokojenie potrzeb ludności, a nie wytwarzanie bezpośrednio metodami przemysłowymi dóbr materialnych;
  - 16) **zieleni urządzonej** – należy przez to rozumieć obszary zieleni urządzonej takie jak skwery, parki, zieleń towarzysząca obiektom budowlanym, wraz z urządzeniami rekreacji oraz innymi urządzeniami i obiektami towarzyszącymi;
  - 17) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć zieleń o składzie gatunkowym oraz systemie nasadzeń stanowiących ochronę terenów objętych uciążliwościami sąsiadujących inwestycji lub dróg;
2. Pojęcia niezdefiniowane w ust.1 należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi lub zgodnie z ogólnie przyjętymi normami, a także potocznie stosowanymi definicjami i znaczeniami słów określonymi w słownikach języka polskiego.
-

---

## Rozdział 2. USTALENIA OGÓLNE

### § 3

1. Ustaleniami obowiązującymi planu są następujące oznaczenia graficzne:
  - 1) granica obszaru objętego planem;
  - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
  - 4) symbole terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:
    - a) **1MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług,
    - b) **1KDL** – teren drogi lokalnej;
  - 5) zwymiarowane odległości (mierzone w metrach).
2. Pozostałe umieszczone na rysunku planu oznaczenia graficzne, nie wymienione w ust. 1 mają charakter informacyjny, są to:
  - 1) informacyjne oznaczenie obsługi komunikacyjnej;
  - 2) informacyjne oznaczenie dróg poza granicami planu.

### § 4

W zakresie **zasad ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- 1) zakazuje się wprowadzania przeznaczenia terenu i zagospodarowania terenu innych niż określone w planie;
- 2) zakazuje się lokalizowania tymczasowych obiektów budowlanych, zgodnie z przepisami odrębnymi, z wyjątkiem zaplecza placu budowy;
- 3) nakazuje się uwzględnić potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się:
  - a) lokalizację dojazdów do nowo wydzielanych działek budowlanych na terenach przeznaczonych do zabudowy, minimalna szerokość dojazdu wynosi 5 m, w odniesieniu do ślepo zakończonych odcinków dojazdów nakazuje się wykonanie placu do zawracania o minimalnych wymiarach 12 m x 12 m,
  - b) lokalizację sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej poza określonymi w planie nieprzekraczalnymi liniami zabudowy przy zachowaniu przepisów odrębnych;
- 5) wysokości zabudowy dla terenów określone w ustaleniach szczegółowych planu nie dotyczą budowli celu publicznego z zakresu łączności;
- 6) w projektach budowlanych należy stosować projektowanie uniwersalne.

### § 5

W zakresie **zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu:**

- 1) zakazuje się budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury komunikacyjnej oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz inwestycji dopuszczonych w ustaleniach szczegółowych planu;
- 3) nakazuje się zachowanie standardów jakości środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w celu ochrony przed hałasem, nakazuje się dotrzymania dopuszczalnego poziomu hałasu w środowisku, na terenie oznaczonym symbolem 1MW-U jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego, a w przypadku realizacji:
  - a) usług z kategorii zamieszkania zbiorowego – jak dla zabudowy zamieszkania zbiorowego,
  - b) usług z kategorii oświaty i wychowania – jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - c) usług z kategorii usług sportu i rekreacji – jak dla terenów rekreacyjno – wypoczynkowych,

- 
- d) usług z kategorii szpitali, hospicjum – jak dla terenów szpitali w miastach,
  - e) domów opieki społecznej – jak dla terenów domów opieki społecznej,
  - f) pozostałych kategorii usług – nie ustala się.

#### **§ 6**

Nie ustala się **zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej** z uwagi na brak ich występowania w granicach obszaru objętego planem.

#### **§ 7**

Nie ustala się **wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.**

#### **§ 8**

Nie określa się **granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określanych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa** z uwagi na brak ich występowania w granicach obszaru objętego planem.

#### **§9**

1. W zakresie **szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:**

- 1) nie wyznacza się granic terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości;
- 2) w przypadku scalenia i wtórnego podziału nieruchomości ustala się:
  - a) minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki: 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) minimalną szerokość frontu wydzielanej działki: 20 m,
  - c) kąt położenia bocznej granicy wydzielanej działki z działką sąsiednią w stosunku do pasa drogowego od 60° do 90°.

2. Dopuszcza się wydzielenie mniejszej działki w przypadku przeznaczenia jej pod lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia terenu pod parkingi, dojścia lub dojazdy oraz w celu poprawy warunków zagospodarowania sąsiedniej nieruchomości.

#### **§ 10**

W zakresie **szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy:**

- 1) ustala się obowiązek postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku realizacji obiektów budowlanych (stałych i tymczasowych) o wysokości większej bądź równej 50 m;
- 2) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru z dopuszczeniem wyłącznie lokalizacji instalacji wytwarzających energię z wiatru, dla których maksymalną moc ogranicza się do mocy mikroinstalacji, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **§ 11**

W zakresie **zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:**

- 1) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym poprzez zachowanie istniejących powiązań zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się budowę, rozbudowę, modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w powiązaniu z układem zewnętrznym zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się prowadzenie robót budowlanych w obrębie istniejących sieci, urządzeń i budowli infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi w sposób niekolidujący z ustaleniami planu;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 
- a) podłączenie do sieci wodociągowej zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) zaopatrzenie do celów przeciwpożarowych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych ustala się ich odprowadzanie zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych dopuszcza się ich odprowadzanie na teren działki lub do systemów zbiorczych zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:
    - a) zaopatrzenie z sieci gazowej,
    - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych systemów gazowniczych;
  - 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się:
    - a) zaopatrzenie z sieci elektroenergetycznej w formie linii kablowych,
    - b) dopuszczenie budowy stacji transformatorowych,
    - c) dopuszczenie zaopatrzenia z odnawialnych źródeł energii;
  - 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
    - a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne lub zbiorcze instalacje zgodnie z przepisami odrębnymi w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa świętokrzyskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,
    - b) dopuszczenie zaopatrzenia z odnawialnych źródeł energii;
  - 10) w zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się podłączenie do istniejącej sieci telekomunikacyjnej;
  - 11) w zakresie gospodarowania odpadami ustala się postępowanie z odpadami zgodnie z przepisami odrębnymi oraz zasadami utrzymania porządku i czystości obowiązującymi na terenie Gminy Ostrowiec Świętokrzyski;
  - 12) ustala się nakaz zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania na własnej działce budowlanej w granicach terenu, na którym lokalizowana jest inwestycja lub na działce albo jej części położonej w bezpośrednim sąsiedztwie, do której inwestor posiada tytuł prawny, liczonej z miejscami w garażach:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny,
    - b) dla zabudowy usług handlu – 1 miejsce na 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - c) dla obiektów gastronomicznych, kin i teatrów – 12 miejsc na 100 miejsc,
    - d) dla hoteli – 3 miejsca na 10 łóżek,
    - e) dla biur i usług z zakresu administracji – 15 miejsc na 1000 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - f) dla inwestycji innych niż wyżej niewymienione, w tym innych celu publicznego – 1 miejsce na 5 zatrudnionych;
    - g) dla obiektów usług publicznych oraz obiektów handlowych i usługowych należy zapewnić minimum 5 miejsc i urządzeń do parkowania rowerów,
  - 13) ustala się liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości co najmniej 1 miejsce na każde 15 miejsc;
  - 14) ustala się realizację miejsc do parkowania w formie:
    - a) parkingów,
    - b) miejsc postojowych wydzielonych na powierzchni terenu,
    - c) garaży, w tym wolnostojących jak i wbudowanych w bryłę budynku o przeznaczeniu podstawowym;
  - 15) ustala się obsługę komunikacyjną zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu;
  - 16) ustala się zakaz lokalizacji biogazowni na terenach objętych planem.

## § 12

Nie ustala się **sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów** ze względu na brak potrzeb w tym zakresie.

## § 13

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości:

- 
- 1) 30% – dla terenu oznaczonego symbolem: **1MW-U**;
  - 2) 1% – dla terenu oznaczonego symbolem **1KDL**.

### **Rozdział 3.** **USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **§ 14**

Dla **terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług** oznaczonego na rysunku planu symbolem: **1MW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - b) teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) teren garażu,
  - b) teren parkingu,
  - c) teren zieleni urządzonej;
- 3) przeznaczenie wykluczone:
  - a) teren usług handlu wielko powierzchniowego,
  - b) teren usług handlu hurtowego,
  - c) teren usług kultu religijnego;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) dopuszcza się lokalizację:
    - budynków gospodarczych i wiat,
    - sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
    - dojazd i dojazdów,
    - placów manewrowych,
    - dróg/tras pieszych i rowerowych,
    - zieleni izolacyjnej,
    - obiektów małej architektury,
    - błękitno-zieloną infrastrukturę,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) maksymalny udział powierzchni zabudowy: nie więcej niż 70%,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - nie mniej niż 20%,
    - nie mniej niż 25% w przypadku lokalizacji zabudowy usług publicznych,
  - e) maksymalna wysokość zabudowy dla:
    - budynków mieszkalnych: nie więcej niż 18 m,
    - budynków mieszkalno-usługowych i usługowych: nie więcej niż 15m,
    - budynków garażowych, gospodarczych i wiat: nie więcej niż 6m,
  - f) nadziemna intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 3,5,
  - g) całkowita intensywność zabudowy: nie mniej niż 0,01 i nie więcej niż 5,0,
  - h) dopuszczenie realizacji nie więcej niż 3 kondygnacji podziemnych,
  - i) dachy:
    - o dowolnej geometrii i formie, w tym dachy zielone,
    - pokryte dowolnym materiałem przy zachowaniu przepisów odrębnych,
  - j) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej: 1000 m<sup>2</sup>;
- 5) podstawową obsługę komunikacyjną terenu 1MW-U: z drogi lokalnej oznaczonej symbolem 1KDL i/lub z drogi powiatowej lokalnej zlokalizowanej poza granicą obszaru objętego planem (oznaczonej informacyjnie na rysunku planu);
- 6) w zakresie infrastruktury technicznej obowiązują ustalenia określone w §11.

---

### § 15

Dla **terenu drogi lokalnej** oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna lokalna;
- 2) zasady zagospodarowania terenu: zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: zmienna od 4,50 do 5,00 m, zgodnie z rysunkiem planu.

## **Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE**

### § 16

Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego.

### § 17

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

Przewodnicząca Rady Miasta  
Ostrowca Świętokrzyskiego

Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr ..... / ... / .....  
Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego  
z dnia .. ..... r.

**Rozstrzygnięcie Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rada Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego postanawia, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) w obszarze objętym planem inwestycjami z zakresu infrastruktury technicznej są sieć kanalizacji sanitarnej oraz sieć wodociągowa. Ponadto wystąpią koszty związane z realizacją dróg publicznych;
- 2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej realizować będą właściwe przedsiębiorstwa w kompetencji, których leży rozwój poszczególnych sieci zgodnie z ustaleniami określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji poszczególnych inwestycji, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu Wieloletniej Prognozy Finansowej;
- 3) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od dostępności środków finansowych.

2. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej określone w planie finansowane będą poprzez:

- 1) wydatki z budżetu Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego – w ramach m.in.:
  - a) dotacji unijnych,
  - b) dotacji samorządu województwa,
  - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
  - d) kredytów i pożyczek bankowych,
  - e) innych środków zewnętrznych;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno – prywatnego.

---

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr ..... / ... / .....  
Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego  
z dnia .. ..... r.  
Załącznik3.gml

**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

---

## UZASADNIENIE

**do uchwały Nr ..... / ... / ..... Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia .. ..... .... r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ostrowca Świętokrzyskiego obejmującej działki nr ew.: 31/2 i 33/2 (obręb 17, arkusz 3) położone przy ul. Aleja Jana Pawła II**

### **1. Podstawy opracowania projektu planu.**

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ostrowca Świętokrzyskiego obejmującej działki nr ew.: 31/2 i 33/2 (obręb 17, arkusz 3) położone przy ul. Aleja Jana Pawła II, został opracowany na podstawie uchwały Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego Nr XI/90/2024 z dnia 21 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ostrowca Świętokrzyskiego obejmującej działki nr ew.: 31/2 i 33/2 (obręb 17, arkusz 3) położone przy ul. Aleja Jana Pawła II.

Przedmiotem planu jest obszar o powierzchni 2,47 ha położony w centralnej części miasta Ostrowca Świętokrzyskiego, w rejonie osiedli: Pułanki i Słoneczne. W granicach obszaru zlokalizowana jest zabudowa biurowa oraz gospodarczo-garażowa, związana z niefunkcjonującą tu już bazą Miejskiego Zakładu Komunikacji oraz teren parkingowy.

Projekt planu opracowano uwzględniając występujące uwarunkowania zagospodarowania przestrzennego terenów oraz powiązania funkcjonalno - przestrzenne z terenami sąsiednimi. Wzięto pod uwagę m.in. istniejący stan zagospodarowania terenów, stan prawny, w tym własność gruntów oraz uwarunkowania urbanistyczno-architektoniczne. Uwzględniono prognozę oddziaływania na środowisko, która nie wykazała przeciwwskazań do wprowadzenia zmian na przedmiotowym terenie.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ostrowca Świętokrzyskiego obejmującej działki nr ew.: 31/2 i 33/2 (obręb 17, arkusz 3) położone przy ul. Aleja Jana Pawła II, nie narusza przyjętych kierunków zagospodarowania przestrzennego wyznaczonych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego, przyjętego uchwałą Nr XXXVIII/97/2020 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 28 października 2020 r. zmienionego uchwałą Nr XC/9/2024 Rady Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego z dnia 29 lutego 2024 r. W obowiązującym Studium przedmiotowy obszar jest przeznaczony pod: teren zabudowy usługowej i mieszkaniowej wielorodzinnej (UMW<sub>C</sub>\*).

### **2. Procedura planistyczna sporządzania planu.**

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ostrowca Świętokrzyskiego obejmującej działki nr ew.: 31/2 i 33/2 (obręb 17, arkusz 3) położone przy ul. Aleja Jana Pawła II został opracowany zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

---

Na podstawie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dnia 28 października 2024 r. zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu, zamieszczono obwieszczenia na tablicy ogłoszeń oraz ogłoszenia w prasie miejscowej oraz stronie Biuletyn Informacji Publicznej.

W wyniku podjęcia przedmiotowych czynności w terminie nie wpłynął żaden wniosek osób fizycznych i prawnych natomiast wpłynęło dwanaście wniosków przekazanych przez instytucje opiniujące/uzgadniające. Złożone wnioski zostały uwzględnione w projekcie planu miejscowego.

W trakcie sporządzania projektu planu przeprowadzono strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko z zapewnieniem udziału społeczeństwa, stosownie do wymogów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.).

Zgodnie z art. 53 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Kielcach oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Ostrowcu Świętokrzyskim uzgodnili zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko.

W trakcie prac nad projektem planu opracowano prognozę oddziaływania na środowisko i prognozę skutków finansowych uchwalenia planu.

*Opracowany projekt planu został zaopiniowany przez Miejską Komisję Urbanistyczno-Architektoniczną, a następnie został przekazany do zaopiniowania i uzgodnienia w procedurze postępowania przewidzianej w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*

### **3.Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:**

W projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury (art. 1 ust.2 pkt 1) – poprzez wyznaczenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, nieprzekraczalnych linii zabudowy, warunków zabudowy, w tym wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy;
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju (art. 1 ust. 2 pkt 1a) – poprzez wyznaczenie nowej funkcji terenu już zurbanizowanego i ustaleń dotyczących kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z potrzebami mieszkańców miasta i uwzględnieniem wymagań związanych z ochroną środowiska przyrodniczego i wynikającymi z tego ograniczeniami;
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe (art. 1 ust. 2 pkt 2) – poprzez ustalenia dotyczące kształtowania gabarytów zabudowy i geometrii dachów;

- 
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin i zmniejszenia podatności na zmiany klimatu (art. 1 ust. 2 pkt 3) – poprzez:
- a) ustalenie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego oraz zasad kształtowania krajobrazu,
  - b) ustalenia dotyczące: zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, określenia zasad w zakresie ochrony przed hałasem, a także poprzez zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem realizacji infrastruktury komunikacyjnej oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz inwestycji dopuszczonych ustaleniami szczegółowymi oraz zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - c) wymagania w zakresie gospodarowania wodami: poprzez zakaz wprowadzania ścieków do gruntu;
  - d) wymagania w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych: w granicach niniejszego planu nie występują grunty leśne wymagające uzyskania zgody, o której mowa w art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na zmianę przeznaczenia na cele nieleśne,
  - e) wymagania w zakresie ochrony złóż kopalin: w granicach obszaru objętego przedmiotowym planem miejscowym nie występują udokumentowane złoża kopalin;
  - f) wymagania w zakresie zmniejszenia podatności na zmiany klimatu: poprzez dopuszczenie zaopatrzenia przyszłej zabudowy w energię elektryczną i ciepło przy użyciu odnawialnych źródeł energii, planowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem możliwości wykorzystania istniejącego transportu publicznego;
- 5) ze względu na brak występowania obszarów i obiektów objętych ochroną na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, oraz ze względu na brak dóbr kultury współczesnej, w planie nie określono wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt 4);
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt 5):
- a) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia zostały uwzględnione w szczególności poprzez ustalenia dotyczące ochrony środowiska,
  - b) potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami zostały uwzględnione poprzez określenie w planie miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz nakaz stosowania w projektach budowlanych zasad projektowania uniwersalnego;
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt 6) – poprzez racjonalne wykorzystanie istniejących elementów wyposażenia technicznego (dostęp do dróg publicznych i infrastruktury technicznej) oraz ustalenie stawek procentowych stanowiących podstawę do ustalenia opłaty planistycznej dla poszczególnych terenów, dla których nastąpi wzrost wartości nieruchomości;
-

- 
- 8) prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt 7) - poprzez poszanowanie i uwzględnienie istniejących podziałów geodezyjnych i własności.
- 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt 8) – poprzez przekazanie projektu planu: Agencji Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkiemu Sztabowi Wojskowemu oraz Karpackiemu Oddziałowi Straży Granicznej do uzgodnień.
- 10) potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt 9) – poprzez wyznaczenie w planie terenów ogólnodostępnych dróg w celu zapewnienia ciągłości i spójności systemu komunikacji;
- 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art.1 ust. 2 pkt 10) – poprzez określenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, jednocześnie nie naruszając potrzeb interesu publicznego;
- 12) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej (art. 1 ust. 2 pkt 11) – poprzez:
- a) obwieszczenie i ogłoszenie z dnia 28 października 2024 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Ostrowca Świętokrzyskiego obejmującej działki nr ew.: 31/2 i 33/2 (obręb 17, arkusz 3) położone przy ul. Aleja Jana Pawła II i możliwości składania wniosków wszystkich zainteresowanych w terminie do dnia 29 listopada 2024 r.,
  - b) *w dniach od .....do ..... zostały przeprowadzone konsultacje społeczne. W trakcie ich trwania zainteresowane osoby mogły składać uwagi do projektu planu oraz prognozy oddziaływania na środowisko sporządzonej do projektu. Przedmiotowe uwagi mogły być składane zarówno w formie papierowej jak i za pomocą środków komunikacji elektronicznej, W trakcie trwania konsultacji społecznych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wpłynęło/ nie wpłynęło ..... pism z uwagami. Ponadto w ramach konsultacji społecznych.....*
- 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt 12) - poprzez zapewnianie możliwości zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej. Ogłoszenia/obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń;
- 14) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności (art. 1 ust. 2 pkt 13) – poprzez ustalenia planu dotyczące zapewniania zaopatrzenia w wodę;
- 15) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska (art. 1 ust. 2 pkt 14) – poprzez ustalenie zakazu budowy zakładów stwarzających zagrożenie występowania poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 16) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej (art. 1 ust. 2 pkt 15) – w granicach obszaru objętego planem nie występują grunty przeznaczone do prowadzenia działalności rolniczej.
-

---

**4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy,** polegających na tym, że ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i uwzględnienie istniejącego zagospodarowania przy formułowaniu ustaleń projektu planu miejscowego. Ponadto na każdym etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość udziału społeczeństwa poprzez umożliwienie składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego oraz udział w konsultacjach publicznych na temat przyjętych rozwiązań. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy.

Ponadto na potrzeby projektu planu została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowiska, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa.

Przy wyborze zastosowanych rozwiązań pod uwagę brano wnioski zgłaszane przez instytucje i organy uprawnione do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz zalecenia wynikające z opracowania prognozy oddziaływania na środowisko oraz prognozy finansowej.

**5. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy** polegający na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnianie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni – zostało spełnione poprzez:

- 1) planowanie nowej zabudowy z uwzględnieniem możliwości wykorzystania dostępu do istniejących dróg publicznych w celu minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego,
- 2) uwzględnienie przebiegu istniejących tras autobusowych, które umożliwią maksymalne wykorzystanie transportu publicznego;
- 3) zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez ustalenie wymaganej liczby miejsc do parkowania rowerów;
- 4) uzupełnienie struktury funkcjonalno-przestrzennej tej części miasta o nową zabudowę w oparciu o istniejący układ komunikacyjny i wyznaczenie nowych terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej w sąsiedztwie istniejącej zabudowy o tej funkcji. Realizacja ustaleń planu nie stwarza zagrożenia wytworzenia rozproszonych układów urbanistycznych w granicach administracyjnych miasta.

**6. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 i 2 ustawy**

Dnia 28 grudnia 2023 r. Rada Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego przyjęła uchwałę Nr LXXXVIII/156/2023 w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków

---

zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Ostrowca Świętokrzyskiego, gdzie zapisano iż: „(...) zobowiązuje się Prezydenta Miasta Ostrowca Świętokrzyskiego do sukcesywnego, uzależnionego od zaistniałych potrzeb oraz możliwości finansowych Gminy Ostrowiec Świętokrzyski: 1) opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów, które dotychczas nie zostały nimi objęte, (...)”

Ponadto w opracowaniu pt. „Analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym miasta Ostrowca Świętokrzyskiego oraz ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i planów miejscowych miasta Ostrowca Świętokrzyskiego w okresie od 01.08.2018 roku do 30.09.2023 roku” na podstawie którego została oparta ww. uchwała, wskazano iż: „zasadne jest opracowanie nowych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów miasta jeszcze nim nie objętych, w celu wprowadzenia na nich zasad ładu przestrzennego i umożliwienia zwiększenia ruchu budowlanego i rozwoju gospodarczego”.

#### **7. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**

Skutki finansowe uchwalenia planu dla budżetu zostały wskazane w prognozie finansowej skutków uchwalenia planu. *Analiza prognozy wskazuje, iż realizacja ustaleń planu miejscowego ma korzystny wpływ na budżet miasta. Skutkiem sporządzenia przedmiotowego planu miejscowego, będzie zwiększenie wpływów do budżetu miasta z tytułu podatku od nieruchomości oraz renty planistycznej. Ponadto przewiduje się wydatki miasta związane z budową infrastruktury technicznej i dróg publicznych.*