

UZASADNIENIE

do uchwały Nr ____/____/____ Rady Miasta w Starachowicach
z dnia _____

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
zwanego umownie jednostką „Wierzbnik” na terenie miasta Starachowice.**

1. Wstęp

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jest aktem prawa miejscowego, do ustanowienia, którego uprawnia Radę Gminy ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024r. poz. 609 ze zmianami) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zmianami).

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Nr XIII/9/2023 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 15 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego umownie jednostką „Wierzbnik” na terenie miasta Starachowice.

Celem projektu jest zaspokojenie potrzeb wspólnoty miasta Starachowice w zakresie budownictwa mieszkaniowego, usług i komunikacji zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starachowice, uchwalonego Uchwałą Nr XII/12/2021 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 26 listopada 2021 r. a także weryfikacja nieaktualnych ustaleń obowiązujących planów na tym obszarze.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zwany umownie jednostką „Wierzbnik” na terenie miasta Starachowice zawiera się na powierzchni ok. 52,5 ha i ograniczony jest:

- od północy - wzdłuż terenów ZDZ od ul. Wojska Polskiego do ul. J. Słowackiego, ul. Słowackiego, ul. J. Kilińskiego, Al. Armii Krajowej,
- od wschodu - Al. Armii Krajowej, ul. Iłżecką, wzdłuż terenu cmentarza od ul. Iłżeckiej do ul. Ks. kard. S. Wyszyńskiego, ul. Ks. kard. S. Wyszyńskiego do terenów kolejowych,
- od południa - wzdłuż terenów kolejowych,
- od zachodu - ul. Wojska Polskiego;

Znaczna powierzchnia terenu planu posiada ustalenia prawa miejscowego dla jednostek: B9 „Wierzbnik” i B9 „Starachowice Wschodnie”. Prowadzona procedura ma na celu częściową zmianę ustaleń obowiązujących miejscowych planów i aktualizację ich zapisów względem kierunków zagospodarowania przestrzennego jakie wskazano w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starachowice.

W wyniku przeprowadzonej procedury planistycznej, zgodnej z art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stworzono projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przedstawiony został do uchwalenia Radzie Miasta w Starachowicach.

Projekt planu miejscowego zawiera elementy obligatoryjne wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy poza zagadnieniami, które z uwagi na charakter obszaru opracowania nie mają zastosowania i nie zachodzą przesłanki do ich określenia.

W trakcie procedowania planu miejscowego, zawiadomiono wymagane przepisami prawa instytucje i organy oraz ogłoszono na bjp urzędu, w prasie i poprzez obwieszczenie na tablicach urzędu o przystąpieniu do opracowania planu miejscowego. Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez określone ustawą instytucje.

W okresie od 25 lipca 2025 r. do 29 sierpnia 2025 r., z terminem na składanie uwag w tym terminie projekt był dostępny do konsultacji społecznych w siedzibie Urzędu Miejskiego w Starachowicach, na stronie BUP urzędu.

W dniu 20 sierpnia 2025 r. w siedzibie Szkoły Podstawowej nr 10 w Starachowicach, al. Armii Krajowej 1, odbyło się również otwarte spotkanie. Ponadto, prowadzono punkt konsultacyjny we wtorki w godzinach 15:30-16:30 w okresie od 25 lipca 2025 r. do 29 sierpnia 2025 r. siedzibie Urzędu Miejskiego w Starachowicach w pok. 201A.

W wyniku konsultacji społecznych wpłynęło 39 uwag do planu od osób prywatnych.

Rozstrzygnięcie uwag przez Prezydenta Miasta Starachowice zostało dokonane w formie tabelarycznej. Propozycja ich rozstrzygnięcia, w formie jednolitej tabeli z podziałem na terminy złożenia uwag, została przedłożona Radzie Miejskiej.

Z uwagi na uwzględnienie części zgłoszonych uwag i wprowadzenie stosownych korekt w planie, ponowiono konsultacje społeczne, których termin wyznaczono na okres od dnia 3.10.2025 r. do 3.11.2025 r.

2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

2.1. Spełnienie wymogów wynikających art. 1 ust. 2:

1) Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W przedmiotowym projekcie planu miejscowego przeznacza się pod zabudowę tereny atrakcyjne pod kątem projektowanej funkcji, posiadające dostęp do istniejących lub projektowanych dróg publicznych i sąsiadujące z obszarami już zabudowanymi i wyposażonymi w podstawowe istniejące urządzenia infrastruktury technicznej. Opracowywana miejscowy plan przestrzennie nawiązuje również do funkcji przestrzennych sąsiadujących z granicami przedmiotowego planu.

W zakresie zasad i ochrony kształtowania ładu przestrzennego wprowadzono zapisy, których celem jest ustalenie sposobu kształtowania struktury zabudowy dotyczących między innymi intensywności zabudowy, geometrii nowo wydzielonych działek, maksymalnej wysokości zabudowy, geometrii dachów, nieprzekraczalnych i obowiązujących linii zabudowy, obsługi komunikacyjnej, formy i kolorystyki wykończenia, wymagań dotyczących ogrodzeń, reklam itp. zgodnie z przepisami odrębnymi.

Realizacja zabudowy w dopuszczonych przez plan parametrach, wskaźnikach i regulacjach, wynikających zarówno z części tekstowej jak i graficznej planu, nie spowoduje kolizji urbanistyczno-architektonicznej. Kluczowe ustalenia planu wynikają z uwarunkowań przestrzeni takich jak strefa ochronna od obszaru kolejowego czy historycznego układu przestrzennego dawnego miasta Wierzbika oraz obiektów zabytkowych przewidzianych do ochrony i wskazane w Gminnej Ewidencji Zabytków Miasta Starachowice.

2) Walory architektoniczne i krajobrazowe

Zapisy planu miejscowego gwarantują zachowanie walorów architektonicznych i krajobrazowych wprowadzonych zmian w przestrzeni. Parametry sprecyzowane w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu dotyczące formy architektonicznej nie odbiegają od istniejącej zabudowy i harmonijnie wpisują się w krajobraz kulturowy regionu. Zasady ochrony i kształtowania krajobrazu zawarto w §7 i §8 uchwały. Na obszarze objętym planem wszelkie działania inwestycyjne podlegają obowiązkowi racjonalnego kształtowania środowiska i gospodarowania jego zasobami, zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska. Nie wyznaczono krajobrazów priorytetowych i nie ustalono dla nich zasad ochrony, gdyż te wyznaczone zostaną dopiero w audycie krajobrazowym, który jeszcze nie został sporządzony dla województwa świętokrzyskiego.

3) Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Wymogi te zostały spełnione poprzez regulacje zawarte w rozdziale 2 uchwały dotyczące:

- a) standardów jakości środowiska;
- b) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych;
- c) gospodarowania wodami opadowymi i ziemią;
- d) gospodarki wodno-ściekowej;
- e) gospodarki odpadami stałymi;
- f) wymogów akustycznych na poszczególnych terenach według przepisów odrębnych;
- g) ochrony wód podziemnych.

4) Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Uchwała zawiera regulacje dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na fakt, że na obszarze objętym planem znajdują się obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa świętokrzyskiego - kościół parafialny pw. Świętej Trójcy przy ul. Kościelnej 12 nr rej. A.826.

Na terenie objętym planem znajdują się obiekty o cechach zabytkowych przewidziane do ochrony i wskazane w Gminnej Ewidencji Zabytków, które wyszczególniono na rysunku planu oraz w treści uchwały w § 9 pkt. 3.

Nie występuję w granicach planu parki kulturowe, a także innych o cechach zabytkowych, przewidzianych do ochrony. Występują natomiast dobra kultury współczesnej wymagające szczególnej ochrony – nowa część kościoła parafialnego pw. Świętej Trójcy przy ul. Kościelnej 12, oznaczony na rysunku planu.

Na terenie objętym planem nie występuje strefa ochrony archeologicznej.

5) Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych

W ramach ochrony zdrowia na całym obszarze objętym planem dla zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego wprowadzono zapisy dotyczące zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych oraz dróg pożarowych.

W ramach spełnienia wymagań dotyczących potrzeb osób niepełnosprawnych na całym obszarze objętym planem wprowadzono nakaz stosowania zasad projektowania uniwersalnego zwłaszcza na terenach ogólnodostępnych.

W zakresie dostępności dla terenów zabudowy przyjęto ustalenia w zakresie kształtowania układu komunikacyjnego obszaru zapewniającego dojazd do wszystkich nieruchomości w jego granicach z wykorzystaniem istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych. W zakresie szerokości dróg publicznych są one zgodne z przepisami odrębnymi.

6) Walory ekonomiczne przestrzeni

Wymóg został spełniony, ponieważ, uchwalenie planu wpłynie pozytywnie na wartość nieruchomości położonych w jego zasięgu. Zawarte w przedmiotowej uchwale ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni. W wyniku uchwalenia planu dojdzie do wzrostu wartości nieruchomości. Plan ustala stawkę procentową, wynikającą ze wzrostu wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu miejscowego.

7) Prawo własności

W granicach obszarów objętych planem miejscowym znajdują się grunty stanowiące własność prywatną, samorządów oraz skarbu państwa, dla których zostały uwzględnione przeznaczenia zgodnie z ustaleniami Studium.

W procesie przygotowywania planu miejscowego uwzględniono prawo własności poprzez wyłożenie do publicznego wglądu, w trakcie którego uwzględniano w maksymalny możliwy sposób uwagi zainteresowanych osób.

8) Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, została sporządzona z zapewnieniem wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa oraz uzgodniona w tym zakresie. W zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa na obszarze objętym planem obowiązują zapisy zawarte w § 6 pkt 19 uchwały oraz przepisy odrębne.

9) Potrzeby interesu publicznego

Niniejsza uchwała zabezpiecza potrzeby interesu publicznego poprzez zapis umożliwiający lokalizowanie na obszarze objętym planem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz terenów obsługi komunikacji – tereny dróg publicznych, tereny kolejowe, teren placów ogólnodostępnej zieleni urządzonej, a także tereny usług, oraz dopuszczenie lokalizowania obiektów towarzyszących przestrzeniom publicznym takich jak zieleni urządzonej, obiekty małej architektury, place zabaw, ścieżki rowerowe i spacerowe.

10) Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Projekt planu miejscowego dopuszcza lokalizowanie sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń na terenach objętych planem. Projekt planu miejscowego zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej i nie zawiera zakazu lokalizacji takich inwestycji. Zmiana przewiduje rozbudowę sieci elektroenergetycznej wodociągowej, gazowej, kanalizacji ściekowej i deszczowej oraz sieci telekomunikacyjnej.

11) Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

Udział społeczeństwa w pracach nad planem został zapewniony zgodnie z przepisami poprzez ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu, możliwości zapoznania się z dokumentacją sprawy, możliwością składania wniosków do planu, ogłoszeniem o konsultacjach społecznych i udziału w spotkaniu otwartym, dostępie do punktu konsultacyjnego oraz poprzez możliwość składania wniosków i uwag do planu przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

12) Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Wszystkim procedurom zapewniono jawność i przejrzystość poprzez ogłoszenia i obwieszczenia, także na stronie BIP oraz stronie internetowej Urzędu, oraz poprzez zapewnienie możliwości wszystkim zainteresowanym do zapoznania się z dokumentacją planistyczną, w każdym dowolnym momencie.

13) Potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Projekt planu w § 10 ust. 1 pkt 9 zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Doprowadzenie wody do istniejących i nowych odbiorców nastąpi w oparciu dotychczasową sieć wodociągową oraz rozbudowę i przebudowę istniejącego systemu funkcjonującego na obszarze objętym planem.

2.2. Spełnienie wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy:

Organ sporządzający projekt planu miejscowego kierował się wymogami zawartymi w art. 1 ust. 3 ustawy, co zostało zrealizowane poprzez nadanie projektowi planu takiego, a nie innego kształtu. Niniejszy plan miejscowy jest wypadkową decyzji planistycznych podejmowanych przy uwzględnieniu interesu publicznego i interesów prywatnych, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, a także przy uwzględnieniu analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

Interes prywatny został uwzględniony w szerokim zakresie, w szczególności w zakresie przeznaczenia pod zabudowę gruntów we władaniu osób fizycznych, z uwzględnieniem ich uwag dotyczących kształtowania zabudowy i warunków zagospodarowania terenów. Zabezpieczenie interesu publicznego polegało na zapewnieniu dopuszczenia realizacji infrastruktury technicznej niezbędnej dla zapewnienia zaopatrzenia terenów objętych planem w media i wyznaczeniu terenu usług publicznych.

2.3. Spełnienie wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy dotyczących sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - poprzez obsługę komunikacyjną z istniejących i projektowanych dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych (sięgaczy) i przypisanie drodze odpowiedniej klasy technicznej. Ponadto, wprowadzenie określonej w planie funkcji, związanej z przeznaczeniem terenu, pozostaje w zgodności z sąsiedztwem istniejącej drogi, tak aby zapewnić optymalne jej wykorzystanie, przy jednoczesnym minimalizowaniu uciążliwości powodowanych w szczególności poprzez transport samochodowy.
- 2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej i usług w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – po uwzględnieniu tych wymagań określono, iż nie zachodzą przesłanki do regulacji w tym zakresie.

Obszar opracowania stanowi kontynuację terenu o wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w części stanowiący dawny – historyczny układ przestrzenny miasta Wierzbnika (dziś dzielnicy miasta Starachowice) obejmującego ciągi komunikacyjne w postaci dróg publicznych, dla których zapisy planu nie wprowadzają ograniczeń wynikających z możliwości wykorzystywania transportu zbiorowego.

- 3) zapewnienie na całym obszarze planu rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez dopuszczenie realizacji chodników i ścieżek rowerowych na terenach dróg publicznych i wyznaczenie terenów komunikacji pieszo-rowerowej (oznaczonych symbolem KP).
- 4) dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32

W celu oceny aktualności studium i planów miejscowych wójt, burmistrz albo prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowywaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzania w nawiązaniu do ustaleń studium, z uwzględnieniem decyzji zamieszczonych w rejestrach, o których mowa w art. 57 ust. 1-3 i art. 67, oraz wniosków w sprawie sporządzenia lub zmiany planu miejscowego.

Stosownie do art. 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w uzasadnieniu do uchwały UCHWAŁA NR V/14/2022 RADY MIEJSKIEJ W Starachowicach z dnia 29 kwietnia 2022r. Rada Miejska potwierdziła zasadność przystąpienia do opracowania miejscowego planu na podstawie przeprowadzonej analizy.

4. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy, o której mowa w art. 15 ust. 1 pkt 3

Po uchwaleniu planu miejscowego a następnie realizacji jego ustaleń poprzez działania inwestycyjne zwiększą się wpływy do budżetu miasta Starachowice, co w perspektywie wieloletniej zbilansuje wszelkie poniesione koszty na potrzeby rozbudowy czy przebudowy sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej. Na aspekt finansowy wpływ mają również przyjęte rozwiązania przestrzenne w kontekście rozwoju usług w otoczeniu węzła komunikacyjnego – kolei oraz zachowanie historycznej tkanki dawnego miasta Wierzbnika. Miasto o prawidłowej gradacji i rozłożeniu funkcji i sprawnej komunikacji jest atrakcyjne inwestycyjnie, przez co można zaobserwować wzrost zainteresowania inwestorów i utrzymanie lub wzrost cen nieruchomości. Powyższe będzie miało wpływ na budżet gminy.