

UZASADNIENIE

do uchwały Nr ____/____/____ Rady Miejskiej w Starachowicach

z dnia _____

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego umownie jednostką „Lubianka” 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 2025 poz. 1153) oraz ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.).

Do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przystąpiono na podstawie uchwały Nr II/1/2024 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 26 stycznia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zwanego umownie jednostką „Lubianka”.

Celem projektu jest stworzenie możliwości rozwoju zabudowy mieszkaniowej oraz terenów rekreacji oraz dostosowanie parametrów urbanistycznych dla poszczególnych terenów i przebiegu układu komunikacyjnego do obecnych potrzeb, z uwzględnieniem zmian wynikających z rozwiązań przyjętych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starachowice, uchwalonego Uchwałą Nr XII/12/2021 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 26 listopada 2021 r.

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 Miejskiej 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 bip 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 konsultacji społecznych od2025 r. do2025 r., z terminem na składanie uwag do dnia do2025 r., nie / wpłynęły żadne uwagi do planu od osób prywatnych ani instytucji.

W dniu 2025 r. o godz. w siedzibie Urzędu Miasta w Starachowicach, ul. odbyła się dyskusja publiczna nad rozwiązaniami planu. Ze spotkania został sporządzony raport – zawarty w dokumentacji planistycznej.

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.

Na części terenu objętego opracowaniem obowiązują ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów obrzeży zbiornika wodnego „Lubianka” w Starachowicach, zatwierdzony Uchwałą Nr VII/11/2000 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 2 października 2000 r.;

2. zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów obrzeży zbiornika wodnego „Lubianka” w Starachowicach, zatwierdzona Uchwałą Nr VIII/6/2017 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 17 lipca 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 2526 z dnia 28 sierpnia 2017 r.) wraz ze zmianami jednostkowymi: zmianą nr 1 zatwierdzoną Uchwałą Nr V/1/2018 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 4 kwietnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 1956 z dnia 11 maja 2018 r.) oraz zmianą nr 2 zatwierdzoną Uchwałą Nr V/2/2018 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 4 kwietnia 2018 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 1957 z dnia 11 maja 2018 r.);

3. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w obrębie jednostki E11 „Kolonijki 1” zatwierdzony Uchwałą Nr VIII/11/10 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 25 czerwca 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 219, poz. 2160 z dnia 23 lipca 2010 r.).

Opracowywany miejscowy plan przestrzennie nawiązuje również do planów miejscowych zlokalizowanych w sąsiedztwie, czyli: m.p.z.p. „Podlesie” i m.p.z.p. „Pastwiska”.

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.

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.

Teren objęty ustaleniami planu w części położony jest w granicach Sieradowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, który utworzono na mocy uchwały Nr XLIX/881/14 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 13 listopada 2014 r. W zasięgu ww. obszaru obowiązują zatem zasady ochrony, w tym zakazy i odstępowania od tych zakazów, wynikające z przepisów odrębnych.

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) doboru zieleni uwzględniającej miejscowe warunki siedliskowe i uciążliwości wynikające ze wzmożonego ruchu kołowego na terenie;
- h) ochrony wód podziemnych.

Ponadto w rozdziale 2 §7 uchwały wprowadzono zasady dotyczące ochrony środowiska i przyrody ze względu na lokalizację części terenu planu w granicach Sieradowickiego Obszaru Chronionego Krajobrazu położonego na terenie otuliny Sieradowickiego Parku Krajobrazowego. Zbiornik

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

Uchwała nie zawiera regulacji dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ze względu na fakt, że na obszarze objętym planem nie ma obiektów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków bądź uznanych za parki kulturowe, a także innych o cechach zabytkowych, przewidzianych do ochrony. Nie występują również dobra kultury współczesnej wymagające szczególnej ochrony.

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

W ramach ochrony zdrowia na całym obszarze objętym planem wprowadzono zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem dróg i sieci infrastruktury technicznej, dopuszczanej do realizacji w ramach ustaleń planu. Dla zapewnienia bezpieczeństwa przeciwpożarowego wprowadzono zapisy dotyczące zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, dróg pożarowych oraz ochrony przed promieniowaniem i hałasem od istniejących i projektowanych stacji transformatorowych 15/0,4 kV i/lub 15/0,8kV.

W granicach planu nie występują udokumentowane złoża objęte ochroną oraz obszary osuwania się mas ziemnych zgodnie objęte ochroną 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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego został sporządzony z zapewnieniem wymogów bezpieczeństwa i obronności państwa oraz uzgodniony w tym zakresie. W zakresie obronności i bezpieczeństwa państwa na obszarze objętym planem obowiązują zapisy zawarte w § 6 pkt 16 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, wyznaczenie terenów parkingów, jak również dopuszczenie lokalizowania obiektów towarzyszących przestrzeniom publicznym takich jak zieleń urządzona, obiekty małej architektury, place zabaw, ogrody jordanowskie, ścieżki rowerowe i ciągi piesze.

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. Projekt planu 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 wyłożeniu do publicznego wglądu, wyłożeniem do publicznego wglądu 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 4 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.

- 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 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, 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 przestrzeni publicznej oraz wyznaczenie terenów komunikacji pieszo-rowerowej (symbole z oznaczeniem 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 Nr II/1/2024 z dnia 26 stycznia 2024 r. Rada Miejska w Starachowicach potwierdziła zasadność przystąpienia do opracowania miejscowego planu na podstawie przeprowadzonej analizy.

W trakcie sporządzania niniejszego opracowania Rada Miejska w Starachowicach podjęła uchwałę Nr V/2/2024 z dnia 22 marca 2024 r. w sprawie „Oceny aktualności zmian w zagospodarowaniu przestrzennym na terenie miasta Starachowice”, w której uwzględniono w wykazie wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych, że przedmiotowy plan miejscowy „Lubianka” jest w trakcie procedury.

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

Wielkość poniesionych przez Gminę nakładów i spodziewanych dochodów Gminy z tytułu podatków od nieruchomości, została określona poprzez ogólną analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy.