

**UCHWAŁA NR III/10/2017  
RADY MIEJSKIEJ W STARACHOWICACH**

z dnia 24 lutego 2017 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Starachowice Dolne” w obrębie jednostki A2 Orłowo na obszarze miasta Starachowice.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 roku, poz. 446, poz. 1579, poz. 1948) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 z póź. zm.), w związku z Uchwałą Nr IV/20/2015 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 24 kwietnia 2015 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Starachowice Dolne” w obrębie jednostki A2 Orłowo na obszarze miasta Starachowice, oraz stwierdzając, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Starachowice, przyjętego uchwałą Nr IV/5/08 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 25 kwietnia 2008 r.

Rada Miejska uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Ustalenia ogólne**

**§ 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Starachowice Dolne” w obrębie jednostki A2 Orłowo na obszarze miasta Starachowice, zwany dalej planem, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu sporządzony w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2 do uchwały;
- 4) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiącego załącznik nr 3 do uchwały.

**§ 2. 1.** Planem obejmuje się obszar w obrębie jednostki A2 Orłowo, stanowiący część miasta Starachowice o powierzchni 1,9 ha.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu symbolem graficznym.

**§ 3. 1.** W planie ustala się:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy i gabaryty obiektów;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 7) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości związanego z uchwaleniem planu;
- 9) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;
- 10) granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 11) granice terenów zamkniętych;
- 12) sposób usytuowania obiektów budowlanych w stosunku do dróg i innych terenów publicznie dostępnych oraz do granic przyległych nieruchomości, kolorystykę obiektów budowlanych oraz pokrycie dachów;

2. Z powodu braku okoliczności faktycznie uzasadniających dokonanie takich ustaleń, w planie nie ustala się pozostałych zagadnień określonych w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 4. 1.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowej nie większym niż 12°;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć wyznaczone na rysunku planu linie, przed które nie może być wysunięte lico zewnętrznej nadziemnej ściany wznoszonego budynku, z dopuszczeniem wysunięcia przed nie gzymsów, balkonów, logii, wykuszy, wiat, zadaszeń nad wejściami, pochylni i schodów zewnętrznych na głębokość do 1,5 m;
- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć ustalone w planie przeznaczenie dominujące na danym terenie;
- 4) przeznaczeniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, dopuszczone na warunkach określonych w planie;
- 5) dominancie przestrzennej – należy przez to rozumieć obiekt budowlany wyróżniający się w stosunku do pozostałej zabudowy lub pozostałego zagospodarowania terenu na obszarze planu, np. dużymi gabarytami, znaczącą dla ogółu mieszkańców funkcją, np. celu publicznego, kultu, wysoką jakością architektury w rozumieniu jej reprezentacyjności;
- 6) usługach komercyjnych – należy przez to rozumieć budynki lub wydzielone lokale użytkowe służące obsłudze ludności, a w szczególności z obsługi bankowej i usług finansowych, usług prawnych, projektowych, ochrony zdrowia i opiekuńczych oraz usług rzemieślniczych;
- 7) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć wyrażony procentowo stosunek powierzchni terenu biologicznie czynnego w rozumieniu przepisów odrębnych do całkowitej powierzchni działki budowlanej;

2. Pojęcia niewymienione w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z definicjami zawartymi w przepisach odrębnych lub zgodnie z ich powszechnie przyjętym znaczeniem.

**§ 5. 1.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku są ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów – określone za pomocą symboli liczbowych i literowych;
- 5) ciąg pieszy;
- 6) oś widokowa wraz ze strefą widokową;
- 7) dominanta przestrzenna;
- 8) zwymiarowane odległości mierzone w metrach.

2. Oznaczenia graficzne występujące na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, w tym wynikające z przepisów odrębnych, mają wyłącznie charakter informacyjny.

**§ 6.** Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi i oznaczonych symbolem literowym, zgodnie z rysunkiem planu:

- 1) U – tereny usług;
- 2) MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 3) KU – tereny urzędów komunikacji;
- 4) KK – teren kolejowy;
- 5) E – teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 6) KDG – teren drogi publicznej klasy głównej;
- 7) KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej;
- 8) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej.

## **Rozdział 2.**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte zostały w poniższych ustaleniach planu.

§ 8. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

- 1) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi dla terenów chronionych akustycznie, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 MNU i 2 MNU**:
  - a) w przypadku realizacji tylko zabudowy mieszkaniowej – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową,
  - b) w przypadku realizacji tylko zabudowy usługowej – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę usługową,
  - c) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej lub usługowej – jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową;
- 2) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

- 1) w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami **2 U, 3 U, 1 KK, 1 KDL** nakaz realizacji osi widokowej wraz ze strefą widokową o szerokości 8 m, która stanowi powiązanie widokowe budynku znajdującego się w Gminnej Ewidencji Zabytków (Dom osiedla Banku Polskiego przy ul. Sportowej 18) ze zbiornikiem Pasternik znajdujących się poza granicą obszaru objętego planem, w której obowiązuje:
  - a) obowiązek skablowania istniejących linii napowietrznych,
  - b) zakaz prowadzenia napowietrznych linii energetycznych i telefonicznych,
  - c) zakaz umieszczania totemów i pylonów reklamowych,
  - d) zakaz realizacji zieleni wysokiej,
  - e) zakaz realizacji miejsc do parkowania;
- 2) nakaz zachowania bryły budynku dworca kolejowego zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla terenu **3 U**.

§ 10. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) w zakresie zasad kształtowania zabudowy:
  - a) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu z zastrzeżeniem lit.c ,

- b) dla istniejących budynków i części budynków zlokalizowanych pomiędzy linią rozgraniczającą drogi, a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się ich nadbudowę i rozbudowę, jeżeli zachowane zostaną ustalenia przepisów odrębnych oraz ustalenia szczegółowe dla danych terenów z zastrzeżeniem lit. c,
  - c) określona nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy budynków przeznaczonych do prowadzenia ruchu kolejowego i utrzymania linii kolejowej oraz do obsługi przewozu osób i rzeczy dla których obowiązują przepisy odrębne;
- 3) w zakresie zapewnienia miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji:
- a) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych dla usług: minimum 2 miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku,
  - b) liczbę miejsc do parkowania samochodów osobowych dla zabudowy mieszkaniowej: minimum 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając miejsca garażowe,
  - c) minimalna liczba miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 11. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalna powierzchnia działek i minimalne szerokości frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów;
- 2) kąt położenia granic działek w stosunku do przyległego pasa drogowego od 60° do 90°;
- 3) parametry określone w pkt 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielonych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się lokalizację zabudowy od granicy terenów kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) układ komunikacyjny, który tworzą:
  - a) droga publiczna klasy głównej, oznaczona symbolem **KDG**, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - b) droga publiczna klasy lokalnej, oznaczona symbolem **KDL**, o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu,
  - c) drogi publiczne klasy dojazdowej, oznaczone symbolem **KDD** o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszczenie wprowadzenia na terenach dróg:
  - a) urządzeń infrastruktury technicznej,
  - b) urządzeń pomocniczych związanych z prowadzeniem, organizacją i obsługą ruchu drogowego, między innymi: miejsc do parkowania, elementów małej architektury, zieleni przyulicznej, urządzeń służących ograniczeniu uciążliwości komunikacyjnej;
- 3) w odniesieniu do komunikacji pieszej: lokalizacja ogólnodostępnego ciągu pieszego w postaci chodnika, wyznaczonego w terenie **2 KU** zgodnie z rysunkiem planu;

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) możliwość budowy nowych oraz zachowanie, przebudowa i rozbudowa istniejących urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) budowę urządzeń infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, z zastrzeżeniem pkt. 3;
- 3) dopuszczenie lokalizowania urządzeń infrastruktury technicznej poza terenami położonymi w liniach rozgraniczających dróg, na terenach działek do nich przyległych w pasie pomiędzy linią rozgraniczającą drogi i nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 4) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) ustala się zasilanie w wodę z wodociągu z istniejącej sieci rozdzielczej oraz z rozbudowywanej sieci rozdzielczej zlokalizowanej wzdłuż dróg, o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  80 mm, w parametrach wymaganych dla ochrony przeciwpożarowej i zaopatrzenia przyległej zabudowy lub zagospodarowania terenu,
  - b) dopuszczenie zastosowania indywidualnych rozwiązań do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią wodociągową,
  - c) przy realizacji nowych i przebudowie istniejących ujęć sieci wodociągowych, na obszarze objętym planem, nakaz realizacji hydrantów przeciwpożarowych;
- 5) w zakresie odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych: budowę sieci kanalizacji wzdłuż dróg o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  90 mm,
- 6) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
- a) budowę sieci kanalizacji deszczowej:
    - grawitacyjnej o średnicy kanałów min.  $\varnothing$  300 mm,
    - ciśnieniowej o średnicy kanałów min.  $\varnothing$  50 mm,
  - b) zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi i mineralnymi do ciągów kanalizacji sanitarnej i do ziemi bez uprzedniego podczyszczenia zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
  - c) dopuszczenie odprowadzania wód opadowych i roztopowych bezpośrednio do ziemi na własnej działce zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
- a) dopuszczenie budowy sieci gazowej o średnicy nie mniejszej niż  $\varnothing$  32 mm, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) dopuszczenie zastosowania rozwiązań indywidualnych do czasu objęcia poszczególnych terenów siecią gazową;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
- a) dopuszczenie przebudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej z linii napowietrznych na kablowe,
  - b) dopuszczenie indywidualnych systemów pozyskiwania energii, takich jak: energia słoneczna przetworzona w prąd elektryczny w ogniwach fotowoltaicznych, o mocy nie przekraczającej 100kW,
  - c) zakaz lokalizacji turbin wiatrowych i biogazowni;
- 9) w zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszczenie ogrzewania budynków z indywidualnych źródeł ciepła lub z miejskiej sieci ciepłowniczej;
- 10) w zakresie telekomunikacji obsługa z istniejących i rozbudowywanych sieci telekomunikacyjnych;
- 11) w zakresie gospodarki odpadami – prowadzenie zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 15. Ustala się stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami **U**, **MNU** – 30 %;
- 2) dla pozostałych terenów – 1%.

§ 16. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDG**, **KK**.

§ 17. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym tożsame z liniami rozgraniczającymi terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDL**, **KDD**.

§ 18. Wskazuje się granicę terenu zamkniętego, dla której obowiązują przepisy odrębne.

§ 19. W zakresie zasad dotyczących kolorystyki obiektów budowlanych oraz pokrycia dachów ustala się:

- 1) nakaz stosowania kolorystyki elewacji zewnętrznych wynikającej ze stosowania w elewacji materiałów takich jak: drewno, cegła, klinkier, tynk, oraz w odcieniach bieli, beżu, szarości; zakaz stosowania materiałów odbłaskowych, o jaskrawych kolorach, fosforyzujących oraz nisko standardowych materiałów wykończeniowych (takich jak blacha falista i trapezowa, siding);
- 2) nakaz stosowania pokryć dachowych w odcieniach: grafitu, brązu lub czerwieni z wyjątkiem dachów z nawierzchnią ziemną urządzonej w sposób zapewniający naturalną vegetację.

**§ 20.** Ustala się zasady i warunki sytuowania tablic i urządzeń reklamowych:

- 1) lokalizację tablic i urządzeń reklamowych wyłącznie w formie szyldów;
- 2) dopuszcza się umieszczanie maksymalnie jednego szyldu na każdą działalność prowadzoną na nieruchomości, na której szyld się znajduje;
- 3) w zabudowie mieszkaniowej dopuszcza się umieszczanie szyldów wyłącznie na frontowej elewacji parteru;
- 4) powierzchnia pojedynczego szyldu (zestawu szyldów) nie może przekraczać :
  - a) dla terenu **1 U, 2 U**: 1m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu **3 U**: 2,5m<sup>2</sup>,
  - c) dla pozostałych terenów: 0,3 m<sup>2</sup>;
- 5) szyld (zestaw szyldów) nie może wystawać poza elewację budynku;
- 6) w terenach oznaczonych symbolami **3 U, 2KU** dopuszcza się lokalizowanie totemów i pylonów reklamowych o wysokości do 3,0 m oraz tablic związanych z informacją przestrzenną miasta o wysokości do 2,0 m, z zastrzeżeniem §9.

**§ 21.** W zakresie zasad stosowania ogrodzeń ustala się:

- 1) lokalizację ogrodzeń od strony frontu działki zgodnie z liniami rozgraniczającymi, przy czym dopuszcza się ich wycofanie w głąb działki budowlanej w miejscach sytuowania bram wjazdowych oraz w przypadku konieczności ominięcia istniejących przeszkód (np. drzew, urządzeń infrastruktury technicznej itp.);
- 2) wysokość ogrodzenia do 150 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu urządzonego;
- 3) wysokość podmurówki ogrodzenia do 40 cm, mierząc od poziomu chodnika lub poziomu terenu urządzonego;
- 4) zakaz realizacji od strony dróg publicznych ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych, żelbetowych i blachy;
- 5) dopuszczenie stosowania ogrodzeń w formie żywopłotów.

### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§ 22.** Dla terenów usług oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 U, 2 U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi komercyjne
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zielen towarzysząca,
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
  - c) obiekty małej architektury;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
    - dla terenu 1 U: 80% powierzchni działki budowlanej,
    - dla terenu 2 U: 40% powierzchni działki budowlanej;
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- dla terenu 1 U: minimum 5% powierzchni działki budowlanej,
  - dla terenu 2 U: minimum 30% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
    - dla terenu 1 U: 2,4 dla działki budowlanej,
    - dla terenu 2 U: 1,2 dla działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków: do 10 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy dwu- lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia od 30° do 45°;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału działek:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 300m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 8m;
- 5) obsługę komunikacyjną
- a) dla terenu 1 U: z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDL lub 1KDD lub 3 KDD,
  - b) dla terenu 2U: z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDL lub 2KDD, lub 3 KDD;
- 6) w terenie 1 U dopuszczenie lokalizacji bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką nowych oraz rozbudowywanych, nadbudowywanych i przebudowanych budynków usługowych.

§ 23. Dla terenu usług oznaczonego na rysunku planu symbolem **3 U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: usługi komercyjne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zieleń towarzysząca,
  - b) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
  - c) obiekty małej architektury;
- 3) nakaz zachowania modernistycznej bryły budynku dworca kolejowego, z możliwością przebudowy lub nadbudowy zgodnie z:
  - a) realizacją dominanty przestrzennej o wysokości do 22,0 m, w obszarze wskazanym na rysunku planu,
  - b) odtworzeniem przeszklonej fasady hali dworcowej, ukazującej zasadę konstrukcji łamanego przekrycia; dopuszcza się użycie elementów murowanej zabudowy ściennej do 20% powierzchni na każdej ze ścian elewacji;
- 4) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 5% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 2,0 dla działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków: do 10 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub jednospadowe;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału działek:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20m;
- 6) obsługę komunikacyjną z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 KDL**;

7) dopuszczenie lokalizacji bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką nowych oraz rozbudowywanych, nadbudowywanych i przebudowanych budynków usługowych.

**§ 24.** Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługi oznaczonych na rysunku planu symbolami **1 MNU, 2 MNU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) budynki mieszkaniowe jednorodzinne w formie wolnostojącej,
  - b) usługi komercyjne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) budynki garażowe i gospodarcze
  - b) zieleń towarzysząca,
  - c) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy:
    - dla terenu 1 MNU: 70% powierzchni działki budowlanej,
    - dla terenu 2 MNU: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej:
    - dla terenu 1 MNU: minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
    - dla terenu 2 MNU: minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy:
    - dla terenu 1 MNU: minimum 2,1 dla działki budowlanej,
    - dla terenu 2 MNU: minimum 1,2 dla działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków: do 10,0 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy dwu- lub wielospadowe symetryczne o kącie nachylenia od 30° do 45°;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału działek:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 800m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą 18 m;
- 5) obsługę komunikacyjną:
  - a) dla terenu 1 MNU z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDL lub 1 KDD,
  - b) dla terenu 2 MNU z dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami 1 KDL lub 3 KDD;
- 6) dopuszczenie lokalizacji bezpośrednio przy granicy z sąsiednią działką nowych oraz rozbudowywanych, nadbudowywanych i przebudowanych budynków mieszkalnych, usługowych, gospodarczych i garaży.

**§ 25.** Dla terenu urządzeń komunikacji oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: miejsca do parkowania dla samochodów osobowych;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) obiekty infrastruktury technicznej,
  - b) obiekty małej architektury,
  - c) zieleń urządzona;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;



- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 15% powierzchni działki budowlanej;
- 5) w zakresie warunków scalania i podziału działek:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 200m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą 10 m;
- 6) obsługę komunikacyjną z terenów oznaczonych symbolami 1 KDL, 2 KDD lub 3 KDD.

§ 26. Dla terenu urządzeń komunikacji oznaczonego na rysunku planu symbolem **2 KU** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
  - a) dworzec autobusowy,
  - b) dworzec kolejowy,
  - c) usługi komercyjne;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne:
  - a) zielen towarzysząca,
  - b) obiekty i urządzenia transportu kolejowego
  - c) urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacyjnej;
  - d) obiekty małej architektury,
- 3) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej minimum 10% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 1,5 dla działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków: do 10 m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie lub jednospadowe;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału działek:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą niż 20m;
- 5) nakaz realizacji ciągu pieszego o szerokości minimum 2,0 m zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) obsługę komunikacyjną z terenu oznaczonego symbolem 1 KDL.

§ 27. Dla terenu kolejowego oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 KK** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obiekty i urządzenia transportu kolejowego;
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia i sieci infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) w zakresie warunków scalania i podziału działek:
  - a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 500m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą 10 m;
- 5) obsługę komunikacyjną z terenu oznaczonego symbolem 1 KDL.

§ 28. Dla terenu infrastruktury technicznej - elektroenergetyka oznaczonego na rysunku planu symbolem **1 E** ustala się:

- 1) przeznaczenie: obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – stacja transformatorowa;
- 2) parametry i wskaźniki powierzchni zabudowy:

- a) maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy: 25% powierzchni działki budowlanej,
  - b) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
  - c) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,25 dla działki budowlanej,
  - d) minimalny wskaźnik intensywności zabudowy: 0,1 dla działki budowlanej,
  - e) wysokość budynków: do 5,0m,
  - f) ukształtowanie połaci dachowych: dachy płaskie;
- 3) w zakresie warunków scalania i podziału działek:
- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 50m<sup>2</sup>,
  - b) szerokość frontu działki nie mniejszą 10 m;
- 4) obsługę komunikacyjną z drogi oznaczonej symbolem 1KDD.

§ 29. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy głównej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: od 9,0 m do 35,9 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań;
- 3) dopuszczenie realizacji obiektów małej architektury;
- 4) dopuszczenie realizacji pomnika;
- 5) maksymalną wysokość zabudowy: do 2,0 m,;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej: minimum 3%.

§ 30. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy lokalnej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających: od 7,0 m do 12,0 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD, 2KDD, 3KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: droga publiczna klasy dojazdowej;
- 2) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) droga oznaczona symbolem 1 KDD: od 4,5 m do 16,7 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
  - b) droga oznaczona symbolem 2 KDD: 15 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań,
  - c) droga oznaczona symbolem 3 KDD: od 2,0 m do 7,8 m z poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

#### **Rozdział 4. Ustalenia końcowe**

§ 32. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego i publikacji na stronie internetowej miasta Starachowice.

§ 33. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Starachowice.

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

Przewodniczący Rady  
Miejskiej

**Włodzimierz Orkisz**



# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO "STARACHOWICE DOLNE" W OBRĘBIE JEDNOSTKI A2 ORŁOWO NA OBSZARZE MIASTA STARACHOWICE

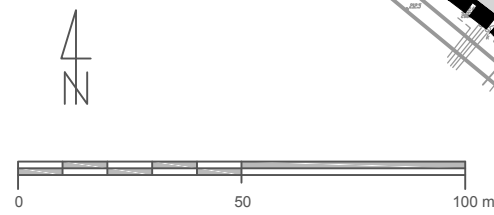
Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr III/10/2017  
Rady Miejskiej Starachowice  
z dnia 24 lutego 2017 r.

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA STARACHOWICE



- granicz obszaru objętego planem
- KIERUNKI OCHRONY WARTOŚCI KULTUROWYCH**
  - obszary i obszary objęte ochroną konserwatorską
  - proponowana granice strefy ochrony konserwatorskiej - do ustalenia w planie miejscowym
- KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY OSADNICZEJ**
  - tereny zabudowy o głównej funkcji usług ogólnomiejscowych oraz mieszkaniowej z doposażeniem szkieletu produkcyjnego - istniejące / rozwijowe
  - tereny zabudowy mieszkaniowej wysokiej intensywności z usługami - istniejące / rozwijowe
  - tereny zabudowy mieszkaniowej niskiej intensywności o orientacji intensywności - wyodrębnienie z usługami - istniejące / rozwijowe
  - tereny o przewadze funkcji produkcyjno - magazynowych z doposażeniem funkcji usług ogólnomiejscowych i mieszkaniowej - istniejące / rozwijowe
  - tereny usług w zielonej otoczeniu, służby zdrowia, kultury istniejące / rozwijowe
  - tereny zabudowy usług rekreacji, sportu i wypoczynku wraz z zielenią towarzyszącą - istniejące / rozwijowe
  - tereny zieleni miejskiej - wyłączone z zabudowy
  - tereny zieleni leśnej towarzyszącej ciekom wodnym - wyłączone z zabudowy
  - tereny wód powierzchniowych - zbiorniki istniejące
  - orientacyjne granice i zasięgi terenów narazonych na niebezpieczeństwo powodzi
- KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI**
  - ulice w ciągu drogi krajowej - istniejące / projektowane
  - ulice w ciągu dróg wojewódzkich - istniejące / projektowane
  - ulice w ciągu dróg powiatowych - istniejące / projektowane
  - główna ulica lokalna - istniejące / projektowane
  - istniejąca linia kolejowa (dworzec)
  - tereny zamknięte
  - projektowane szlaki rowerowe
- OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA REWITALIZACJI LUB REHABILITACJI**
  - główne tereny na których muszą być przeprowadzone prace modernizacyjne i rehabilitacyjne poprawiające ogólny wizerunek miasta
- 6. OZNACZENIA INNE**
  - granicz jednostek strukturalnych
  - granicz terenów, dla których opracowano plany miejscowe do 1995r.
  - granicz terenów, dla których obowiązują plany wyłączenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
  - granicz terenów, dla których grunty zamierza wykonać miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego w tym obszarze wymagające zmiany przeznaczenia granic terenów na cele rolne
  - obszary wymagające przeprowadzenia szkoleń i pozostawienia nieruchomości w trybie przepisów o scalaniu i podziale

- USTALENIA PLANU**
- OZNACZENIA LINIOWE**
- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
  - LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
  - NIEMPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
  - ZNYMARIOWANE COŚCIEŻKI MIERZONE W METRACH
- PRZEZNACZENIE TERENÓW**
- TERENY USŁUG
  - TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG
  - TERENY URZĄDZEŃ KOMUNIKACJI
  - TERENY KOLEJOWY
  - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ - ELEKTROENERGETYKA
  - TERENY DRÓG PUBLICZNEJ KLASY GŁÓWNEJ
  - TERENY DRÓG PUBLICZNEJ KLASY LOKALNEJ
  - TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY DOJAZDOWEJ
  - INNE
  - CIĄG PIESZY
  - OŚ WIDOKOWA WRAZ ZE STREFĄ WIDOKOWĄ
  - DOMINANTA PRZESTRZENNA
  - ELEMENTY INFORMACYJNE WYNIKAJĄCE Z PRZEPISÓW ODREBNYCH
  - GRANICA TERENU ZAMKNIĘTEGO



Załącznik Nr 1  
do Uchwały Nr III/10/2017  
Rady Miejskiej Starachowice

## RYSunEK PLANU

skala 1:1000

|                                |   |
|--------------------------------|---|
| sporządzający:                 | PRZEZYDENT MIASTA STARACHOWICE  |
| wykonawca:                     | <b>BUDPLAN</b><br>BUDPLAN Sp. z o.o.<br>ul. Kordeckiego 20<br>04-327 Warszawa           |
| główny projektant:             | mgr inż. Anna Beres<br>mgr inż. arch. Anna Olbromska-Matusiak<br>inż. Monika Nasilowska |
| zagospodarowanie przestrzenne: | mgr inż. arch. Anna Bielska<br>inż. Monika Nasilowska                                   |
| środowisko przyrodnicze:       | mgr inż. Małgorzata Kopka   |
| infrastruktura techniczna:     | inż. Anna Wojtczuk  |
| kommunikacja:                  | inż. Monika Nasilowska  |

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr III/10/2017  
Rady Miejskiej w Starachowicach  
z dnia 24 lutego 2017 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu.**

Na podstawie, art.20 ust.1 z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Starachowicach stwierdza, że do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Starachowice Dolne” w obrębie jednostki A2 Orłowo na obszarze miasta Starachowice, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 29 listopada 2016 r. do 29 grudnia 2016 r., z określonym terminem składania uwag do 12 stycznia 2017 r., nie wpłynęły żadne uwagi. Tym samym Rada Miejska w Starachowicach stwierdza brak podstaw do czynności związanych z rozstrzygnięciem o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag do projektu planu.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr III/10/2017  
Rady Miejskiej w Starachowicach  
z dnia 24 lutego 2017 r.

**Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

**Rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Rada Miejska w Starachowicach rozstrzyga, co następuje:

**§ 1. 1** Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, służącej zaspokojeniu zbiorowych potrzeb wspólnoty stanowiące, zgodnie z art. 7 ust.1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, zadania własne gminy, zapisane w niniejszym planie obejmują:

- 1) drogi gminne, ulice, mosty, organizację ruchu drogowego;
- 2) sieci wodociągowe i kanalizacyjne realizowane w liniach rozgraniczających dróg publicznych;
- 3) finansowanie oświetlenia dróg gminnych;
- 4) planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe.

2. Realizacja inwestycji, o których mowa w ust. 1, przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. z ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane (Dz.U. z 2016 r. poz. 290, z późn. zm.), ustawy z dnia 29 stycznia 2004r. Prawo zamówień publicznych (Dz.U. z 2015 r. poz. 2164, z późn. zm.), ustawy z dnia 20 grudnia 1996r. o gospodarce komunalnej (Dz. U. z 2016r, poz. 573 z późn. zm.), ustawy z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz.U. z 2016r. poz. 672 z późn. zm.), ustawy z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz.U. z 2015r., poz.139 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 10 kwietnia 1997r Prawo energetyczne (Dz.U. z 2017 r., poz.2020).

3. Sposób realizacji inwestycji, o których mowa w ust.1, określają uchwalone przez Radę Miejską w Starachowicach strategie, plany i programy, w tym m.in. wieloletnie plany rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i kanalizacyjnych oraz wieloletnie programy inwestycyjne.

**§ 2. 1. 1.** Zadania w zakresie inwestycji, o których mowa w §1 ust.1, finansowane będą w całości lub w części z budżetu gminy oraz ze źródeł zewnętrznych, takich jak m.in. środki własne przedsiębiorstw wodociągowo-kanalizacyjnych, środki strukturalne, fundusze unijne i pozostałe unijne, kredyty i pożyczki oraz inne, w oparciu o obowiązujące przepisy i zawarte umowy.

2. Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, ujętych w niniejszym planie podlegają przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz.U. z 2016r. poz. 1870).

3. Wydatki majątkowe gminy, wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu gminy oraz inwestycje, których okres realizacji przekracza jeden rok budżetowy będą uchwalane w uchwale budżetowej Rady Miejskiej w Starachowicach.

## Uzasadnienie

Projekt planu miejscowego sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr IV/20/2015 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 24 kwietnia 2015 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Starachowice Dolne” w obrębie jednostki A2 Orłowo na obszarze miasta Starachowice.

Projekt planu miejscowego został sporządzony zgodnie z wymaganiami określonymi art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.), uwzględniając:

1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – sporządzony plan miejscowy określa zasady ładu przestrzennego, a także jest zgodny z zasadami urbanistyki i architektury,

2)walory architektoniczne i krajobrazowe – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na walory architektoniczne i krajobrazowe obszaru,

3)wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – sporządzony plan miejscowy określa zasady ochrony środowiska. Dla obszaru planu nie są wymagane zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne. W granicy miejscowego planu nie znajdują się żadne formy ochrony przyrody,

4)wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – W granicy miejscowego planu nie znajdują się obiekty ujęte w rejestrze zabytków, gminnej ewidencji zabytków. W granicach miejscowego planu nie ma stanowisk archeologicznych,

5)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – sporządzony plan miejscowy nie wpływa negatywnie na wymagania z zakresu ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych.

6)walory ekonomiczne przestrzeni – sporządzany plan miejscowy umożliwia racjonalne pod względem ekonomicznym zagospodarowanie terenu,

7)prawo własności – w sporządzonym planie miejscowym, w dopuszczalnym zakresie, uwzględniono wnioski właścicieli gruntów,

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – sporządzony plan miejscowy nie narusza obronności i bezpieczeństwa państwa,

9)potrzeby interesu publicznego – sporządzony plan miejscowy nie narusza potrzeb interesu publicznego,

10)potrzeby w zakresie infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – sporządzony plan miejscowy określa zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej,

11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – po przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego zawiadomiono o przystąpieniu do sporządzania planu, a także o możliwości składania wniosków. Wnioski mogły być składane również przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

12)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania planu miejscowego była zapewniona możliwość zapoznania się z aktami sprawy, w trybie dostępu do informacji publicznej, obwieszczenia dotyczące poszczególnych czynności planistycznych były publikowane w prasie miejscowej, w Biuletynie Informacji Publicznej oraz na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego,

13)potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – sporządzony plan miejscowy zapewnia odpowiednią ilość i jakość wody, do celów zaopatrzenia ludności.

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.

Przy określaniu przeznaczenia terenu wyważono interes publiczny i interesy prywatne właścicieli nieruchomości objętych planem miejscowym, zostały przeanalizowane wnioski, które zostały złożone w trakcie procedury planistycznej, biorąc pod uwagę aspekty ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

W przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;

3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych;

4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:

a) na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), ponieważ obszar planu zalicza się do takich obszarów. Nowa zabudowa uzupełnia istniejącą zabudowę,

b) jest to obszar charakteryzujący się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatne dla nowej zabudowy lub zabudowy wymienianej.

Projekt planu obejmuje częściowo działki już zainwestowane, które zlokalizowane są wzdłuż istniejących dróg, a nowe działki wskazane do zainwestowania uzupełniają istniejącą zabudowę zarówno pod względem przeznaczenia jak i wskaźników zabudowy.

Sporządzany plan miejscowy jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z datą uchwały Rady Miejskiej, o której mowa w art. 32 ust. 2. w/w ustawy.

Sporządzany plan miejscowy uwzględnia wyniki „Aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starachowice oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie miasta” przyjętej uchwałą Nr XIII/7/2014 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 24 października 2014 r .

Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet miasta.

Przyjęcie projektu planu może wpłynąć na finanse publiczne, w tym budżet miasta m.in. poprzez:

1) wpływ z renty planistycznej,

2) wpływ z podatku od nieruchomości,

3) wpływ z podatku z czynności cywilnoprawnych,

4) wydatki związane z wykupem gruntów pod drogi,

5) wydatki związane z budową dróg,

6) wydatki związane z budową infrastruktury technicznej.

Pozytywna kreacja przestrzeni, poniesione nakłady inwestycyjne na przebudowę z budową układu drogowego oraz urządzeń infrastruktury technicznej poprawią obecną estetykę przestrzeni w mieście, przyczynią się do wzrostu ogólnego standardu miasta oraz zwiększenia wartości nieruchomości. Zmuszą również obecnych właścicieli nieruchomości do większej dbałości o standard obiektów oraz otoczenia. Miejscowy plan niewątpliwie uporządkuje zasady ładu przestrzennego, kształtowania zabudowy oraz zasady obsługi terenu w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyczyni się do rozwoju miasta oraz poprawy jakości życia jego mieszkańców.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Starachowice Dolne” w obrębie jednostki A2 Orłowo na obszarze miasta Starachowice nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starachowice, przyjętego Uchwałą Nr II/7/96 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 27 lutego 1996r. wraz ze zmianą Nr 1 uchwaloną uchwałą Nr XII/1/2005 Rady



Miejskiej w Starachowicach z dnia 24 października 2005 r.

Plan miejscowy obejmuje obszar stanowiący część obrębu jednostki A2 Orłowo na obszarze miasta Starachowice, o powierzchni ok.1,9ha. Granica obszaru objętego planem została oznaczona symbolem graficznym na rysunku planu, sporządzonym w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały w sprawie ww. planu.

Projekt planu miejscowego ustala tereny budowlane przeznaczone pod:

- 1)U – tereny usług,
- 2)MNU – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług,
- 3)KU – tereny urządzeń komunikacji,
- 4)KK – teren kolejowy,
- 5)E – teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka,
- 6)KDG – teren drogi publicznej klasy głównej,
- 7)KDL – teren drogi publicznej klasy lokalnej,
- 8)KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;

Projekt planu miejscowego dotyczy zagadnień określonych w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) ustala m.in. zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Przyjęte rozwiązania projektowe zapewnią możliwość zagospodarowania obszaru objętego planem, zgodnie z wymogami ładu przestrzennego.

Projekt planu miejscowego został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ramach procedury sporządzania planu miejscowego kolejno:

1)Rada Miejska w Starachowicach podjęła uchwałę Nr IV.20.2015 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 24 kwietnia 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Starachowice Dolne” w obrębie jednostki A2 Orłowo na obszarze miasta Starachowice,

2)zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego,

3)ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków,

4)sporządzono projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko,

5)uzyskano opinię Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej do projektu planu miejscowego;

6)wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanej opinii GKUA;

7)dokonano uzgodnień projektu planu miejscowego i uzyskano opinie dotyczące rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego;

8)wprowadzono do projektu planu miejscowego korekty wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

9)wprowadzono zmiany wynikające z uzyskanych opinii i dokonanych uzgodnień;

10)ogłoszono o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu i wyłożono projekt wraz z prognozą oddziaływania na środowisko do publicznego wglądu w dniach od 29 listopada 2016 r. do 29 grudnia 2016 r. i zorganizowano dyskusję publiczną nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami w dniu 13 grudnia 2016 r.,

11)wyznaczono w ogłoszeniu termin, do kiedy osoby prawne i fizyczne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu miejscowego na dzień

12 stycznia 2017 r.,

12) do wyłożonego do publicznego projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga;

13) przedstawiono Radzie Miejskiej w Starachowicach do uchwalenia projekt planu miejscowego.

Procedura planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) z uwzględnieniem przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (t. jedn. Dz. U. z 2016 r., poz. 353 z późn. zm.).

Mając powyższe na uwadze przedkłada się powyższą uchwałę Radzie Miejskiej w Starachowicach.