



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Kielce, dnia 17 grudnia 2025 r.

Poz. 4286

UCHWAŁA NR XIII/9/2025 RADY MIEJSKIEJ W STARACHOWICACH

z dnia 12 grudnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zwanego umownie jednostką „Łazy” na terenie miasta Starachowice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 977 ze zm.), w związku z Uchwałą Nr III/2/2023 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 31 marca 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zwanego umownie jednostką „Łazy”, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń obowiązującej Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starachowice przyjętej Uchwałą Nr XII/12/2021 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 26 listopada 2021 r. Rada Miejska w Starachowicach uchwała, co następuje:

DZIAŁ I.

Postanowienia ogólne planu

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zwanego umownie jednostką „Łazy”, którego szczegółowy przebieg granic określa rysunek planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Plan składa się z części tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz z poniższych załączników, będących integralną częścią uchwały:

- 1) załącznik nr 1 – część graficzna planu w postaci rysunku planu w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie 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;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne planu, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zapisane w formie elektronicznej.

§ 2. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych nie większym niż 12°;
- 2) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie dzielące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie, w których może być usytuowana elewacja projektowanego budynku, bez prawa ich przekraczania, z dopuszczeniem wysunięcia przed

wyznaczone linie: schodów, ganku, daszka, balkonów, tarasów, wykuszy, loggii, gzymsów, okapów, zadaszeń nad wejściami, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości więcej niż 2 m;

- 4) niewyznaczonych dojściach i dojazdach – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na rysunku planu projektowane dojścia piesze i dojazdy, zapewniające obsługę komunikacyjną terenów inwestycji, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) planie – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zwanego umownie jednostką „Łazy”, którego ustalenia zawarte są w tekście niniejszej uchwały i na rysunku planu, o którym mowa w pkt 9;
- 6) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji ustaleń planu ustawy wraz z aktami wykonawczymi, akty prawa miejscowego, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z ostatecznych decyzji administracyjnych;
- 7) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi i obejmuje nie mniej niż 55% powierzchni zabudowy działki budowlanej lub terenu inwestycji;
- 8) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które na danym terenie wydzielonym w planie liniami rozgraniczającymi obejmuje nie więcej niż 45% powierzchni zabudowy działki budowlanej lub terenu inwestycji;
- 9) rysunku planu – należy przez to rozumieć rysunek miejscowego zagospodarowania przestrzennego terenu zwanego umownie jednostką „Łazy” ustalony niniejszą uchwałą, o którym mowa w § 1 ust. 2 pkt 1, sporządzony na kopii mapy zasadniczej pozyskanej z zasobów geodezyjnych i kartograficznych Starostwa Powiatowego w Starachowicach, stanowiący integralną część niniejszej uchwały;
- 10) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczoną symbolem cyfrowo-literowym, o określonym rodzaju przeznaczenia i zasadach zagospodarowania;
- 11) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę;
- 12) usługach – należy przez to rozumieć usługi handlu (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²) lub działalności (w tym działalności rzemieślniczej) polegającej na świadczeniu usług;
- 13) usługach kultu religijnego – należy przez to rozumieć, budynki związane z kultem religijnym, w szczególności kościoły, kaplice, klasztory, związki wyznaniowe, wraz z budynkami pomocniczymi;
- 14) usługach nieuciążliwych – należy przez to rozumieć usługi (z wyłączeniem obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²), których funkcjonowanie nie powoduje przekroczenia żadnego z dopuszczalnych poziomów szkodliwych lub uciążliwych oddziaływań na środowisko poza zajmowaną działką lub terenem, do którego wykonujący tą działalność posiada tytuł prawny, ani w żaden inny sposób nie pogarsza warunków użytkowania terenów sąsiednich. Ponadto w ramach usług nieuciążliwych wyklucza się: usługi związane ze skupem i przeladunkiem złomu i innych odpadów, warsztaty i myjnie samochodowe, stacje kontroli pojazdów, warsztaty stolarskie, warsztaty ślusarskie, usługi związane z transportem, logistyką i magazynowaniem, usługi handlu hurtowego, kluby nocne i dyskoteki.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) strefa możliwej lokalizacji instalacji, urządzeń i obiektów związanych z produkcją energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną;
- 5) przeznaczenie terenów wg symboli określonych w § 4.

2. Następujące oznaczenie graficzne wynikają z przepisów odrębnych: pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN-15 kV.

3. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu stanowią informacyjne oznaczenia planu:

- 1) wymiarowanie;
- 2) napowietrzna linia elektroenergetyczna SN-15 kV;
- 3) dominanta wysokościowa – wieża kościoła;
- 4) orientacyjny przebieg cieków „Majówka”.

§ 4. 1. Na rysunku planu, wyznacza się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN-MW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług;
- 4) U – teren usług;
- 5) UR – teren usług kultury religijnej;
- 6) U-P – teren usług lub produkcji;
- 7) U-P-KO – teren usług lub produkcji lub obsługi komunikacji;
- 8) KDZ – teren drogi zbiorczej;
- 9) KDL – teren drogi lokalnej;
- 10) KDD – teren drogi dojazdowej;
- 11) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 12) L – teren lasu;
- 13) Z – teren zieleni.

2. Dopuszcza się łączenie funkcji w ramach przeznaczeń terenów ustalonych w ustaleniach szczegółowych oraz ich realizację w dowolnych proporcjach, z zastrzeżeniem dla terenu 1MN-MW.

§ 5. 1. Ustalenia ogólne planu wraz z ustaleniami szczegółowymi dotyczącymi poszczególnych terenów, stanowią łącznie ustalenia planu.

2. Za zgodne z planem uznaje się budowę, rozbudowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej oraz obiektów i urządzeń związanych z infrastrukturą techniczną na obszarze objętym planem, o której mowa w dziale II w rozdziale 4 stosownie do warunków wynikających ze szczegółowych rozwiązań technicznych i przepisów odrębnych.

3. Na obszarze objętym planem nie zachodzą przesłanki do określenia:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich obszarów i obiektów;
- 2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak terenów, dla których jest potrzeba określania tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania.

4. Zmiana przepisów odrębnych związanych z treścią ustaleń planu nie powoduje potrzeby jego zmiany, jeżeli w oczywisty sposób ustalenia planu dają się dostosować do nowego stanu prawnego, bez uszczerbku dla ich istoty.

DZIAŁ II.

Ustalenia ogólne planu

Rozdział 1.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. W celu prawidłowego kształtowania ładu przestrzennego i jego ochrony ustala się:

- 1) dopuszcza się sytuowanie budynków w odległości 1,5 m do granicy z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio w granicy działki oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
- 2) lokalizację nowych budynków wyłącznie przy zachowaniu ustaleń szczegółowych oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu;
- 3) dla zabudowy istniejącej zlokalizowanej pomiędzy pasem drogowym a nieprzekraczalną linią zabudowy dopuszcza się remont, przebudowę i zmianę sposobu użytkowania oraz zmianę pokrycia dachowego bez zmiany konstrukcji dachu i termomodernizację; w zakresie rozbudowy i nadbudowy obowiązują ustalenia zawarte w pkt 2;
- 4) dla zabudowy istniejącej posiadającej inne – większe parametry urbanistyczne, w tym liczbę kondygnacji, dopuszcza się utrzymanie tej zabudowy zgodnie ze stanem istniejącym w tym zakresie a także wynikające z uwarunkowań i warunków technicznych i funkcjonalnych budynku;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w pkt 2, nie obowiązują dla urządzeń i budowli infrastruktury technicznej oraz małej architektury, miejsc parkingowych i miejsc do czasowego gromadzenia odpadów stałych (zadaszonych osłon); dla powyższych obowiązują przepisy odrębne w zakresie ich lokalizacji w terenie;
- 6) nakaz stosowania zasad projektowania uniwersalnego na całym obszarze planu;
- 7) pokrycie dachów spadzistych: dachówką ceramiczną, dachówką cementową, materiałem o wyglądzie zbliżonym do dachówki lub blachą na rąbek stojący oraz pokrycie systemami paneli słonecznych lub innych technologii systemowych w zakresie odnawialnych źródeł energii;
- 8) kolorystykę dachów spadzistych w tonacji: szarości, grafitu, czerwieni, ciemnej zieleni lub brązu oraz kolory wynikające z naturalnych materiałów pokryciowych, systemów paneli słonecznych i ich technologii zabezpieczeń;
- 9) pokrycie dachów płaskich: materiałami dowolnymi, zgodnie z obowiązującymi standardami technicznymi i technologicznymi;
- 10) dla elewacji budynków:
 - a) nakaz ujednoczenia kolorystyki elewacji i materiałów wykończeniowych wszystkich budynków w granicach jednej działki budowlanej lub danego kompleksu zabudowy, z dopuszczeniem realizacji technologii ogniw fotowoltaicznych, w tym perowskitowych w całej bryle budynku,
 - b) ustala się nakaz stosowania kolorystyki ścian tynkowanych w odcieniach bieli, szarości, beżu, żółtego, jasnobrązowego, z dopuszczeniem stosowania wszystkich odcieni przewodniej gamy kolorystycznej,
 - c) nakazuje się stosowanie materiałów na elewacji budynków takich jak: kamień, ceramika, cegła licowa, drewno, okładzina elewacyjna oraz nowoczesnych materiałów naśladujących materiały tradycyjne, w tym tynki o wysokiej jakości i dużych walorach estetycznych z uwzględnieniem ustaleń lit. d,
 - d) dopuszcza się użycie na elewacjach budynku innych kolorów niż wskazane powyżej z ograniczeniem ich wykorzystania jako akcent w bryle, elewacji o powierzchni nie przekraczającej 15% widoku danej elewacji budynku,
 - e) zakazuje się wykończenia elewacji okładzinami z płyt trapezowych i falistych, sidingu itp.,
 - f) ustalenia lit. c nie dotyczą zabudowy przemysłowej, usługowej oraz magazynowej;
- 11) dopuszczenie realizacji ustaleń klas przeznaczenia terenu wskazanego w planie w danej jednostce jako osobne przeznaczenie lub łączone;
- 12) dopuszcza się na całym obszarze planu realizację obiektów budowlanych niebędących budynkami o wysokości do 15,0 m, chyba że ustalenia szczegółowe stanowią inaczej;
- 13) określone w ustaleniach szczegółowych ograniczenia wysokości zabudowy nie dotyczą obiektów infrastruktury z zakresu łączności;
- 14) na terenach KDZ, KDL, KDD, KR obowiązuje stosowanie rozwiązań projektowych zgodnych z zasadami projektowania uniwersalnego oraz przepisami odrębnymi w tym zakresie, w szczególności zagospodarowanie terenu i kształtowanie ulic, chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom z ograniczoną mobilnością;

- 15) na terenach KDZ, KDL, KDD dopuszcza się realizację:
 - a) wiat przystankowych,
 - b) elementów Systemu Informacji Miejskiej,
 - c) miejsc postojowych;
- 16) zakaz budowy blaszanych garaży i blaszanych budynków gospodarczych na obszarze planu, z wyjątkiem obiektów modułowych wykonanych z nowoczesnych materiałów i/lub naśladujących materiały tradycyjne o wysokiej jakości i dużych walorach estetycznych;
- 17) w zakresie reklam, tablic reklamowych, urządzeń reklamowych, szyldach oraz ogrodzeń obowiązują przepisy odrębne wynikające z prawa miejscowego;
- 18) w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:
 - a) teren objęty ustaleniami planu położony jest w zasięgu systemu alarmowania dźwiękowego,
 - b) lokalizacja obiektów budowlanych powinna odbywać się w sposób zapewniający ochronę ludności, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 19) w zakresie ochrony przeciwpożarowej:
 - a) pokrycie zapotrzebowania w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, przez istniejący i rozbudowywany system zaopatrzenia w wodę,
 - b) wyposażenie nowo projektowanych sieci wodociągowych w hydranty zewnętrzne, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) drogi pożarowe muszą spełniać warunki określone w przepisach odrębnych;
- 20) dopuszcza się etapowanie inwestycji w zakresie realizacji ustaleń przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego planu;
- 21) dopuszcza się realizację ustaleń przeznaczenia podstawowego planu bez wprowadzenia przeznaczenia uzupełniającego planu.

Rozdział 2.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

- 1) zakaz przekraczania standardów jakości środowiska, przy zachowaniu i zastosowaniu przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem:
 - a) sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną,
 - b) przedsięwzięć realizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami U-P;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem:
 - a) sieci, urządzeń i obiektów związanych z infrastrukturą techniczną i komunikacyjną,
 - b) przedsięwzięć realizowanych na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami: MN, MN-MW, MN-U, U, UR, U-P, U-P-KO;
- 4) nakaz odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych powierzchniowo na teren działki budowlanej lub do lokalnych systemów kanalizacji deszczowej, przy czym obowiązek stosowania rozwiązań pozwalających na zagospodarowania wód we własnym zakresie (małe oczka wodne w ramach małej retencji), które wykluczają zmiany stosunków wodnych na nieruchomościach sąsiednich, w rozumieniu przepisów odrębnych;

- 5) zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, rowów melioracyjnych oraz wprost do gruntu, za wyjątkiem wód opadowych i roztopowych, co odbywać powinno się zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obowiązek podczyszczania ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi określającymi warunki wprowadzania ścieków do urządzeń kanalizacyjnych, w tym separację związków ropopochodnych;
- 7) w zakresie ograniczania uciążliwości obiektów obowiązuje podłączanie budynków do sieci kanalizacyjnej w zasięgu obsługi sieci wraz z budową systemu kanalizacji;
- 8) nakaz dotrzymania standardów emisyjnych przez nowe obiekty budowlane, w zakresie wprowadzanych do powietrza gazów lub pyłów, wytwarzanych odpadów lub emitowanego hałasu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska;
- 9) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych:
 - a) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, MN-MW – jak dla terenów zagospodarowanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną,
 - b) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem MN-U – jak dla terenów zagospodarowanych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową,
 - c) dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem UR – jak dla terenów zagospodarowanych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 10) dobór zieleni, stanowiącej zielenią urządzoną towarzyszącą terenom przeznaczonym w planie pod zabudowę, powinien uwzględniać miejscowe warunki siedliskowe i uciążliwości wynikające ze wzmożonego ruchu kołowego na terenie;
- 11) ochronę zasobów wód podziemnych poprzez kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej, przy uwzględnieniu zasad ochrony wynikających z przepisów odrębnych;
- 12) zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 13) obowiązek zachowania ciągłości cieków „Majówka”.

Rozdział 3.

Zasady kształtowania krajobrazu

§ 8. Ustala się nakaz ochrony krajobrazu poprzez realizację ustaleń planu w zakresie zachowania nieprzekraczalnych linii zabudowy oraz gabarytów nowo wznoszonych budynków o jakich mowa w ustaleniach szczegółowych, a także przestrzeganie ustaleń zawartych w § 6 pkt 1–10 i § 7 pkt 10.

Rozdział 4.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

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

- 1) zachowanie i użytkowanie istniejących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, a także ich remont, przebudowę i rozbudowę wynikającą z bieżących potrzeb funkcjonowania oraz przyszłego zagospodarowania terenu;
- 2) terenami przeznaczonymi do lokalizacji urządzeń i sieci infrastruktury technicznej są tereny dróg publicznych i wewnętrznych, przy czym w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się budowę sieci uzbrojenia technicznego w obszarze inwestycyjnym, na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 3) zasady w zakresie zaopatrzenia w **wodę**:
 - a) źródłem zaopatrzenia w wodę dla celów bytowych i przeciwpożarowych jest istniejąca lub projektowana miejska sieć wodociągowa,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie indywidualnych ujęć wody,

- c) ustala się obowiązek - przy rozbudowie i przebudowie sieci wodociągowej - uwzględnienia wymogów dotyczących przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę, a w szczególności lokalizacji hydrantów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) zasady w zakresie odprowadzanie **ścieków**:
- a) w oparciu o istniejący lub projektowany system kanalizacji miejskiej z odprowadzeniem ścieków do komunalnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w mieście poza granicami obszaru objętego planem,
 - b) zakazuje się odprowadzania ścieków sanitarnych do szczelnych bezodpływowych zbiorników na ścieki bytowe lub przydomowych oczyszczalni ścieków z wyjątkiem, gdy z przyczyn technicznych podłączenie do sieci kanalizacyjnej nie będzie uzasadnione;
- 5) zasady w zakresie **odprowadzanie wód opadowych i roztopowych**:
- a) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych z terenów utwardzonych do istniejącej i projektowanej sieci kanalizacji deszczowej, na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
 - b) obowiązek stosowania lokalnych indywidualnych rozwiązań, w tym związanych z małą retencją, zgodnie z przepisami odrębnymi, jeśli odprowadzenie do istniejącej lub projektowanej sieci kanalizacji deszczowej okaże się niezasadne z przyczyn technicznych lub/i ekonomicznych,
 - c) obowiązek odprowadzania i zagospodarowania na działce wód opadowych i roztopowych z dachów budynków, tarasów i terenów zagospodarowanych zielenią poprzez infiltrację do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) obowiązek podczyszczenia wód opadowych i roztopowych przed odprowadzeniem w przypadku przekroczenia dopuszczalnych wartości określonych w przepisach odrębnych,
 - e) wody opadowe odprowadzane z powierzchni potencjalnie zanieczyszczonych (dróg, placów postojowych, parkingów itd.) należy przed wprowadzeniem do odbiornika podczyścić, zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych;
- 6) zasady w zakresie zaopatrzenia w **gaz**:
- a) źródłem zaopatrzenia w gaz jest istniejąca lub projektowana sieć gazowa niskiego/średniego ciśnienia,
 - b) doprowadzanie gazu do istniejących i nowych odbiorców nastąpi w oparciu o dotychczasową sieć gazową oraz rozbudowę i przebudowę istniejącego systemu funkcjonującego na obszarze miasta, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) dla gazociągów obowiązują strefy kontrolowane, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z indywidualnych zbiorników z gazem płynnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zasady w zakresie zaopatrzenia w **ciepło**:
- a) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o miejską sieć ciepłowniczą lub ogrzewanie budynków z indywidualnych źródeł ciepła zasilanych gazem ziemnym lub innym paliwem, w tym energią elektryczną i poprzez alternatywne technologie bazujące na odnawialnych źródłach energii, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przy uwzględnieniu § 11,
 - b) obowiązek stosowania systemów grzewczych i technologii zapewniających dotrzymanie określonych w przepisach odrębnych wskaźników emisji gazów i pyłów do powietrza, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 8) zasady w zakresie zaopatrzenie w **energię elektryczną**:
- a) źródłem zaopatrzenia w energię elektryczną jest istniejąca lub projektowana sieć elektroenergetyczna średniego i niskiego napięcia wraz ze stacjami rozdzielczymi, transformatorowymi oraz transformatorowo - rozdzielczymi, ujawniona w planie oraz poza granicami opracowania planu,
 - b) doprowadzanie energii elektrycznej do nowych odbiorców nastąpi w oparciu o dotychczasową sieć elektroenergetyczną oraz rozbudowę i przebudowę istniejącego systemu funkcjonującego na obszarze miasta,

- c) dopuszcza się rozbudowę i modernizację sieci elektroenergetycznej w formie linii kablowych średniego i niskiego napięcia wraz z przyłączami,
 - d) poprzez alternatywne technologie bazujące na odnawialnych źródłach energii, realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi oraz przy uwzględnieniu § 11;
- 9) zasady w zakresie **gospodarki odpadami**: gromadzenie i selekcja odpadów na posesjach w urządzeniach przystosowanych do ich gromadzenia zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zasady w zakresie **obsługi telekomunikacyjnej**:
- a) poprzez łączność telefoniczną i internetową z istniejącej i rozbudowywanej sieci telekomunikacyjnej, oraz urządzeń telefonii komórkowej, w sposób określony w przepisach odrębnych,
 - b) dopuszcza się lokalizowanie przedsięwzięć z zakresu łączności publicznej z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych i bezpieczeństwa zdrowia i życia ludzi.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy **systemów komunikacji** ustala się:
- 1) powiązanie komunikacyjne obszaru objętego planem z terenami poza planem poprzez drogi publiczne i wewnętrzne oznaczone w planie symbolami: 1KDZ, 3KDZ, 4KDL, 4KDD, 5KR;
 - 2) obsługę komunikacyjną obszaru planu poprzez:
 - a) drogi zbiorcze oznaczone w planie symbolami: od 1KDZ do 3KDZ,
 - b) drogi lokalne oznaczone w planie symbolami: od 1KDL do 4KDL,
 - c) drogi dojazdowe oznaczone w planie symbolami: od 1KDD do 16KDD,
 - d) drogi wewnętrzne (niepubliczne) oznaczone w planie symbolami: od 1KR do 19KR,
 - e) niewyznaczone dojścia i dojazdy;
 - 3) obowiązek uwzględnienia w przypadku budowy, rozbudowy lub przebudowy układu drogowego rozwiązań przystosowanych do korzystania przez osoby z ograniczoną sprawnością i uwzględnienie zasad uniwersalnego projektowania;
 - 4) możliwość realizacji dojeżdż, dojazdów oraz zasad służebności dojazdu i przechodu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 5) możliwość realizacji dróg dla rowerów oraz ciągów pieszo-rowerowych wraz z infrastrukturą towarzyszącą (stojaki, wiaty, stacje ładowania stacje napraw i inne), zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
 - 6) obowiązek zapewnienia minimalnej liczby **miejsc do parkowania** dla terenów wyznaczonych w planie:
 - a) minimum 2 miejsca na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) minimum 1 miejsce na jeden lokal mieszkalny w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej,
 - c) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 10 miejsc użytkowych w budynkach zamieszkania zbiorowego i/lub na każde rozpoczęte 100 m² ich powierzchni użytkowej,
 - d) minimum 1,5 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej i/lub sprzedaży w budynkach handlowo-usługowych, biurowych,
 - e) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 5 miejsc użytkowych w budynkach kultu religijnego,
 - f) minimum 1 miejsce na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej i/lub sprzedaży w pozostałych budynkach usługowych,
 - g) minimum 1 miejsce na każdych rozpoczętych 20 zatrudnionych w budynkach produkcyjnych;
 - 7) w przypadku łączenia funkcji – liczbę miejsc do parkowania należy sumować i realizować indywidualnie dla każdej wprowadzonej funkcji;
 - 8) obowiązek zapewnienia minimalnej liczby miejsc do parkowania dla samochodów wyposażonych w kartę parkingową, w zakresie terenów:
 - a) dróg publicznych i stref o jakich mowa w przepisach odrębnych – zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) ponadto:

- dla budynków zamieszkania zbiorowego – minimum 1 miejsce dla pojazdu z kartą na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni użytkowej,
- dla zabudowy usługowej i handlowo-usługowej – minimum 1 miejsce dla pojazdu z kartą na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni użytkowej,
- dla zabudowy handlowej – minimum 1 miejsce dla pojazdu z kartą na każde rozpoczęte 500 m² powierzchni handlowej,
- dla budynków kultu religijnego – minimum 1 miejsce dla pojazdu z kartą na każde rozpoczęte 100 miejsc użytkowych,

c) innych niż wymienione w pkt 8 lit. a i b, a wymagających realizacji takich miejsc w trybie przepisów odrębnych, ustala się na minimum 4% wszystkich realizowanych miejsc w terenie działki budowlanej, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

- 9) w przypadku inwestycji polegającej na zwiększeniu do 10% powierzchni zabudowy całkowitej budynków istniejących na działce w dniu wejścia w życie ustaleń planu lub budynków, dla których wydano ostateczną decyzję o pozwoleniu na budowę przed dniem wejścia w życie ustaleń planu, dopuszcza się pozostawienie istniejącej liczby miejsc do parkowania;
- 10) dopuszcza się – dla istniejącej i projektowanej zabudowy – lokalizowanie miejsc postojowych na terenie parkingów, w garażach wolnostojących lub wbudowanych w bryłę budynku oraz w formie urządzeń parkingowych i parkingów nadziemnych stanowiących obiekt budowlany o parametrach ustalonych w ustaleniach szczegółowych;
- 11) w przypadku, gdy wynikiem obliczania liczby miejsc parkingowych jest liczba niecałkowita, należy ją zaokrąglić w górę do liczby całkowitej;
- 12) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni ogólnodostępnej ustala się nakaz realizacji ustaleń w planie, o których mowa odpowiednio w § 6;
- 13) w zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, plan nie wprowadza ustaleń.

Rozdział 5.

W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa

§ 10. 1. W pasie technologicznym od napowietrznej linii elektroenergetycznej SN-15 kV, o którym mowa w § 3 ust. 2, obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustalenia ust.1 nie obowiązują w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej SN-15 kV.

Rozdział 7.

W zakresie zasad realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii oraz w zakresie granic terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko

§ 11. 1. W zakresie zasad realizacji instalacji odnawialnych źródeł energii ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych;
- 2) dla urządzeń wykorzystujących energię z odnawialnych źródeł energii, ustala się maksymalną moc 100 kW dla urządzeń wolnostojących.

2. W strefie możliwej lokalizacji instalacji, urządzeń i obiektów związanych z produkcją energii o mocy przekraczającej 100 kW wraz ze strefą ochronną, wskazanej na rysunku planu, dopuszcza się instalacje, urządzenia i obiekty związane z produkcją energii o mocy przekraczającej 100 kW, z zastrzeżeniem, że ich obszar negatywnego oddziaływanie nie wykracza poza tę strefę.

Rozdział 6.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości oraz minimalne powierzchnie nowo wydzielonych działek

§ 12. 1. Plan nie ustala granic obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Podziały i łączenie nieruchomości należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się parametry dla działki uzyskanej w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalną powierzchnię działki:

- a) dla zabudowy wolnostojącej – 600 m²,
- b) dla zabudowy bliźniaczej – 450 m²,
- c) dla zabudowy szeregowej lub grupowej – 300 m²;

2) minimalną szerokość frontu:

- a) dla zabudowy wolnostojącej – 18 m,
- b) dla zabudowy bliźniaczej – 12 m,
- c) dla zabudowy szeregowej lub grupowej – 8 m;

3) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 45° do 90°, z możliwością odstąpienia od tej zasady w przypadku działek narożnych i innych, dla których zastosowanie ogólnych zasad nie jest możliwe do zastosowania.

4. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanej działki zgodnie z ust. 3 pkt 1.

5. Dla pozostałych terenów z uwagi na stan faktyczny ich zagospodarowania i charakter zabudowy, funkcje terenów, nie ustala się zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek.

6. Ustalone w ust. 3 i 4 minimalne powierzchnie działek nie obowiązują w przypadku dokonywania podziałów pod drogi, ulice, place, parkingi, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej oraz jeśli mają na celu regulację stanu faktycznego na gruncie, a także podziałów mających na celu powiększenie działek sąsiednich.

7. Dopuszcza się wydzielanie działek o powierzchni do 100 m² pod urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej i lokalizowanie ich w taki sposób, aby były dostępne z drogi publicznej.

Rozdział 7.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4

§ 13. W planie obowiązują stawki procentowe w wysokości 30%, 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.

DZIAŁ III.

Ustalenia szczegółowe planu

§ 14. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN do 31MN, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - c) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
- a) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 4,
 - b) teren parkingu,
 - c) teren garażu,
 - d) teren zieleni urządzonej;
- 3) w ramach przeznaczeń, o których mowa w pkt 1 i 2, ustala się możliwość realizacji:
- a) budynków gospodarczych, garaży,
 - b) altan, wiat,
 - c) placów zabaw,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) dojeżdż, dojazdów,
 - f) miejsc parkingowych,
 - g) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) w ramach przeznaczenia, określonego w pkt 2 lit. a, dopuszcza się realizację jedynie usług nieuciążliwych lokalizowanych jako obiekty wolnostojące i/lub w budynku mieszkalnym jednorodzinnym w formie lokalu użytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) maksymalną wysokość:
 - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych: nie więcej niż 12,0 m i maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem 3 kondygnacji jako poddasza dla budynków mieszkalnych,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży, altan, wiat: nie więcej niż 6,5 m;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,7;
- 3) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,2;
- 4) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 32%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 40%;
- 6) w zakresie kształtowania formy architektonicznej:
 - a) geometria dachów głównej bryły budynków mieszkalnych i usługowych: dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 20° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na powierzchni nie przekraczającej 30% rzutu dachu budynku,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie budynków mieszkalnych i usługowych dla terenów oznaczonych w planie symbolami: od 24MN do 29MN,
 - c) geometria dachów budynków gospodarczych, garaży: dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35° lub dachy płaskie,
 - d) geometria dachów dla wiat lub altan oraz kąty nachylenia połaci dachowych: dowolne,
 - e) zadaszenie nad lukarnami dwuspadowe, jednospadowe lub płaskie, dopuszcza się doświetlenie poddasza oknami połaciowymi;
- 7) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg zbiorczych oznaczonych w planie symbolem KDZ i/lub z dróg lokalnych oznaczonych w planie symbolem KDL i/lub dróg dojazdowych oznaczonych w planie symbolem KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone w planie symbolem KR, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez niewyznaczone dojścia i dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez drogi publiczne zlokalizowane poza planem,
 - e) w zakresie zasad parkowania obowiązują ustalenia, o których mowa § 9 ust. 2;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 15. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczony na rysunku planu symbolem 1MN-MW, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe, z zastrzeżeniem pkt 5:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - c) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
 - d) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 4,
 - b) teren parkingu,
 - c) teren garażu,
 - d) teren zieleni urządzonej;
- 3) w ramach przeznaczeń, o których mowa w pkt 1 i 2, ustala się możliwość realizacji:
 - a) budynków gospodarczych, garaży,
 - b) altan, wiat,
 - c) placów zabaw,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) dojść, dojazdów,
 - f) miejsc parkingowych,
 - g) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) w ramach przeznaczenia, określonego w pkt 2 lit. a, dopuszcza się realizację jedynie usług nieuciążliwych lokalizowanych jako obiekty wolnostojące i/lub w budynku mieszkalnym w formie lokalu użytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) w ramach przeznaczenia, określonego w pkt 1, wyklucza się realizację funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej łącznie z zabudową mieszkaniową jednorodziną.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) maksymalną wysokość:
 - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, usługowych: nie więcej niż 12,0 m i maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem 3 kondygnacji jako poddasza dla budynków mieszkalnych,
 - b) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych: nie więcej niż 19,0 m i maksymalnie 5 kondygnacji nadziemnych,

- c) dla budynków gospodarczych, garaży, altan, wiat: nie więcej niż 6,5 m;
 - 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,5, przy czym dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 0,7;
 - 3) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,01;
 - 4) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 32%;
 - 5) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 40%;
 - 6) w zakresie kształtowania formy architektonicznej:
 - a) geometria dachów głównej bryły budynków mieszkalnych i usługowych: dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 20° do 45° lub dachy płaskie,
 - b) geometria dachów budynków gospodarczych, garaży: dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35° lub dachy płaskie,
 - c) geometria dachów dla wiat lub altan oraz kąty nachylenia połaci dachowych: dowolne,
 - d) zadaszenie nad lukarnami dwuspadowe, jednospadowe lub płaskie, dopuszcza się doświetlenie poddasza oknami połaciowymi;
 - 7) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi zbiorczej oznaczonej w planie symbolem 1KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone w planie symbolem KR, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez niewyznaczone dojścia i dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez drogę publiczną zlokalizowaną poza planem,
 - e) w zakresie zasad parkowania obowiązują ustalenia, o których mowa § 9 ust. 2;
 - 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.
- § 16. 1.** Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN-U do 6MN-U, dla których ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
 - b) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,
 - c) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej,
 - d) teren usług, z zastrzeżeniem pkt 4-5;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren parkingu,
 - b) teren garażu,
 - c) teren zieleni urządzonej;
 - 3) w ramach przeznaczeń, o których mowa w pkt 1 i 2, ustala się możliwość realizacji:
 - a) budynków gospodarczych, garaży,
 - b) altan, wiat,
 - c) placów zabaw,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) dojść, dojazdów,

- f) miejsc parkingowych,
 - g) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) dla terenów 1MN-U- 5MN-U: w ramach przeznaczenia, określonego w pkt 1 lit. d, dopuszcza się realizację jedynie usług nieuciążliwych lokalizowanych jako obiekty wolnostojące i/lub w budynku mieszkalnym jednorodzinny w formie lokalu użytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 5) dla terenu 6MN-U w ramach przeznaczenia, określonego w pkt 1 lit. d, dopuszcza się realizację usług nieuciążliwych i/lub usług, w tym takich, które kwalifikują się jako przedsięwzięcia potencjalnie mogące znacząco oddziaływać na środowisko, lokalizowanych jako obiekty wolnostojące i/lub w budynku mieszkalnym jednorodzinny w formie lokalu użytkowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:
- 1) maksymalną wysokość:
- a) dla budynków mieszkalnych, usługowych: nie więcej niż 12,0 m i maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne, z dopuszczeniem 3 kondygnacji jako poddasza dla budynków mieszkalnych,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży, altan, wiat: nie więcej niż 6,5 m;
- 2) dla terenów: 1MN-U – 5MN-U:
- a) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,7,
 - b) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,2,
 - c) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 30%,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 40%;
- 3) dla terenu 6MN-U:
- a) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,2,
 - b) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,2,
 - c) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 50%,
 - d) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 20%;
- 4) w zakresie kształtowania formy architektonicznej:
- a) geometria dachów głównej bryły budynków mieszkalnych i usługowych: dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 20° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich na powierzchni nie przekraczającej 30% rzutu dachu budynku,
 - b) dopuszcza się dachy płaskie budynków mieszkalnych i usługowych dla terenów oznaczonych w planie symbolami: od 3MN-U do 6MN-U,
 - c) geometria dachów budynków gospodarczych, garaży: dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35° lub dachy płaskie,
 - d) geometria dachów dla wiat lub altan oraz kąty nachylenia połaci dachowych: dowolne,
 - e) zadaszenie nad lukarnami dwuspadowe, jednospadowe lub płaskie, dopuszcza się doświetlenie poddasza oknami połaciowymi;
- 5) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną z dróg zbiorczych oznaczonych w planie symbolem KDZ i/lub z dróg lokalnych oznaczonych w planie symbolem KDL i/lub dróg dojazdowych oznaczonych w planie symbolem KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone w planie symbolem KR, zgodnie z rysunkiem planu,

- c) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez niewyznaczone dojścia i dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) w zakresie zasad parkowania obowiązują ustalenia, o których mowa § 9 ust. 2;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 17. 1. Wyznacza się teren usług, oznaczony na rysunku planu symbolem 1U, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren parkingu,
 - b) teren zieleni urządzonej;
- 3) w ramach przeznaczeń, o których mowa w pkt 1 i 2, ustala się możliwość realizacji:
 - a) budynków gospodarczych, garaży, budynków magazynowych,
 - b) altan, wiat,
 - c) placów zabaw,
 - d) obiektów małej architektury,
 - e) dojeżdż, dojazdów,
 - f) miejsc parkingowych,
 - g) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;
- 4) w ramach przeznaczenia, określonego w pkt 1, dopuszcza się realizację jedynie usług nieuciążliwych.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) maksymalną wysokość:
 - a) dla budynków usługowych, magazynowych: nie więcej niż 10,0 m i maksymalnie 2 kondygnacje nadziemne,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży, altan, wiat: nie więcej niż 6,5 m;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,6;
- 3) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,2;
- 4) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 30%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 40%;
- 6) w zakresie kształtowania formy architektonicznej:
 - a) geometria dachów głównej bryły budynków usługowych i magazynowych: dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 20° do 45° lub dachy płaskie,
 - b) geometria dachów budynków gospodarczych, garaży: dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35° lub dachy płaskie,
 - c) geometria dachów dla wiat lub altan oraz kąty nachylenia połaci dachowych: dowolne,
 - d) zadaszenie nad lukarnami dwuspadowe, jednospadowe lub płaskie, dopuszcza się doświetlenie poddasza oknami połaciowymi;
- 7) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi zbiorczej oznaczonej w planie symbolem 3KDZ, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczone w planie symbolem 5KR, zgodnie z rysunkiem planu,

- c) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez niewyznaczone dojścia i dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - d) w zakresie zasad parkowania obowiązują ustalenia, o których mowa § 9 ust. 2;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 18. 1. Wyznacza się teren usług kultu religijnego, oznaczony na rysunku planu symbolem 1UR, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - b) teren usług sportu i rekreacji,
 - c) teren parkingu,
 - d) teren zieleni urządzonej;
- 3) w ramach przeznaczeń, o których mowa w pkt 1 i 2, ustala się możliwość realizacji:
 - a) budynków zamieszkania zbiorowego związanego z przeznaczeniem podstawowym, budynków plebani,
 - b) budynków gospodarczych, garaży,
 - c) altan, wiat,
 - d) placów zabaw,
 - e) obiektów małej architektury,
 - f) dojść, dojazdów,
 - g) miejsc parkingowych,
 - h) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) maksymalną wysokość:
 - a) dla budynku kościoła: nie więcej niż 19,0 m zasadniczej bryły,
 - b) dla dominanty wysokościowej – wieży kościoła: nie więcej niż 30,0 m,
 - c) dla budynków gospodarczych, garaży, altan, wiat: nie więcej niż 6,5 m,
 - d) dla pozostałych budynków, nie wymienionych w lit. a-c: nie więcej niż 15,0 m i maksymalnie do 3 kondygnacji nadziemnych;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,2;
- 3) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,2;
- 4) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 40%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 20%;
- 6) w zakresie kształtowania formy architektonicznej:
 - a) geometria dachów budynków gospodarczych, garaży: dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35° lub dachy płaskie,
 - b) geometria dachów głównej bryły pozostałych budynków, nie wymienionych w lit. a: dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale od 20° do 45° lub dachy płaskie,
 - c) geometria dachów dla wiat lub altan oraz kąty nachylenia połaci dachowych: dowolne,
 - d) zadaszenie nad lukarnami dwuspadowe, jednospadowe lub płaskie, dopuszcza się doświetlenie poddasza oknami połaciowymi;

7) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:

- a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi dojazdowej oznaczonej w planie symbolem 4KDD, zgodnie z rysunkiem planu,
- b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez niewyznaczone dojścia i dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- c) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez drogę publiczną zlokalizowaną poza planem,
- d) w zakresie zasad parkowania obowiązują ustalenia, o których mowa § 9 ust. 2;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny usług lub produkcji, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1U-P do 2U-P, dla których ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe:

- a) teren usług,
- b) teren produkcji, z zastrzeżeniem pkt 3;

2) przeznaczenie uzupełniające:

- teren parkingu,
- teren garażu,
- teren zieleni;

3) przeznaczenie wykluczone: teren elektrowni wiatrowej;

4) w ramach przeznaczeń, o których mowa w pkt 1 i 2, ustala się możliwość realizacji:

- a) budynków gospodarczych, garaży, budynków magazynowych,
- b) altan, wiat,
- c) obiektów małej architektury,
- d) dojść, dojazdów,
- e) miejsc parkingowych,
- f) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się:

1) maksymalną wysokość:

- a) dla budynków produkcyjnych, usługowych, magazynowych: nie więcej niż 19,0 m,
- b) dla budynków gospodarczych, garaży, altan, wiat: nie więcej niż 6,5 m,
- c) dla obiektów budowlanych niebędących budynkami takich jak kominy, silosy: nie więcej niż 35,0 m;

2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,5;

3) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,2;

4) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 75%;

5) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 20%;

6) w zakresie kształtowania formy architektonicznej:

- a) geometria dachów głównej bryły budynków produkcyjnych, usługowych i magazynowych: dachy płaskie, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 20°,
- b) geometria dachów budynków gospodarczych, garaży: dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 30° lub dachy płaskie,

- c) geometria dachów dla wiat lub altan oraz kąty nachylenia połaci dachowych: dowolne;
- 7) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
- a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi lokalnej oznaczonej w planie symbolem 6KDL, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez niewyznaczone dojścia i dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) w zakresie zasad parkowania obowiązują ustalenia, o których mowa § 9 ust. 2;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 20. 1. Wyznacza się teren usług lub produkcji, lub obsługi komunikacji, oznaczony na rysunku planu symbolem 1U-P-KO, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe:
 - a) teren usług,
 - b) teren produkcji, z zastrzeżeniem pkt 3,
 - c) teren obsługi komunikacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: teren zieleni;
- 3) przeznaczenie wykluczone: teren elektrowni wiatrowej;
- 4) w ramach przeznaczeń, o których mowa w pkt 1 i 2, ustala się możliwość realizacji:
 - a) budynków gospodarczych, garaży, budynków magazynowych,
 - b) altan, wiat,
 - c) obiektów małej architektury,
 - d) dojść, dojazdów,
 - e) miejsc parkingowych,
 - f) urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) maksymalną wysokość:
 - a) dla budynków produkcyjnych, usługowych, magazynowych: nie więcej niż 15,0 m,
 - b) dla budynków gospodarczych, garaży, altan, wiat: nie więcej niż 6,5 m;
- 2) maksymalną nadziemną intensywność zabudowy: 1,5;
- 3) minimalną nadziemną intensywność zabudowy: 0,2;
- 4) udział powierzchni zabudowy: nie większy niż 75%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej: nie mniejszy niż 20%;
- 6) w zakresie kształtowania formy architektonicznej:
 - a) geometria dachów głównej bryły budynków produkcyjnych, usługowych i magazynowych: dachy płaskie,
 - b) geometria dachów budynków gospodarczych, garaży: dachy jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych do 35° lub dachy płaskie,
 - c) geometria dachów dla wiat lub altan oraz kąty nachylenia połaci dachowych: dowolne;
- 7) w zakresie zasad obsługi komunikacyjnej:
 - a) ustala się obsługę komunikacyjną z drogi lokalnej oznaczonej w planie symbolem 6KDL, zgodnie z rysunkiem planu,

b) dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez niewyznaczone dojścia i dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) w zakresie zasad parkowania obowiązują ustalenia, o których mowa § 9 ust. 2;

8) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

§ 21. 1. Wyznacza się tereny dróg zbiorczych, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDZ do 3KDZ, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi zbiorczej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) obiekty i urządzenia funkcji podstawowej;
- 2) chodniki, drogi dla pieszych i rowerów;
- 3) rowy odwadniające;
- 4) urządzenia obce;
- 5) miejsca parkingowe;
- 6) elementy małej architektury nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;
- 7) wiaty przystankowe;
- 8) System Informacji Miejskiej;
- 9) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady ich zagospodarowania:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość jezdni – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) parametry techniczne chodników, ciągów pieszych i rowerowych, parkingów oraz wiat przystankowych – zgodnie z przepisami odrębnymi i/lub wymogami funkcjonalno-technicznymi.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDL do 4KDL, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi lokalnej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) obiekty i urządzenia funkcji podstawowej;
- 2) chodniki, drogi dla pieszych i rowerów;
- 3) rowy odwadniające;
- 4) urządzenia obce;
- 5) miejsca parkingowe;
- 6) elementy małej architektury nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;
- 7) wiaty przystankowe;
- 8) System Informacji Miejskiej;
- 9) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się następujące zasady ich zagospodarowania:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość jezdni – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) parametry techniczne chodników, dróg dla pieszych i rowerów, parkingów oraz wiat przystankowych – zgodnie z przepisami odrębnymi i/lub wymogami funkcjonalno-technicznymi.

§ 23. 1. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDD do 16KDD, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) obiekty i urządzenia funkcji podstawowej;
- 2) chodniki, drogi dla pieszych i rowerów;
- 3) rowy odwadniające;
- 4) urządzenia obce;
- 5) miejsca parkingowe;
- 6) elementy małej architektury nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;
- 7) wiaty przystankowe;
- 8) System Informacji Miejskiej;
- 9) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust 1, ustala się następujące zasady ich zagospodarowania:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) szerokość jezdni – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) parametry techniczne chodników, dróg dla pieszych i rowerów, parkingów oraz wiat przystankowych – zgodnie z przepisami odrębnymi i/lub wymogami funkcjonalno-technicznymi.

§ 24. 1. Wyznacza się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KR do 19KR, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się:

- 1) obiekty i urządzenia funkcji podstawowej;
- 2) chodniki, drogi dla pieszych i rowerów;
- 3) rowy odwadniające;
- 4) urządzenia obce;
- 5) miejsca parkingowe;
- 6) elementy małej architektury nie kolidujące z przeznaczeniem podstawowym;
- 7) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust 1, ustala się następujące zasady ich zagospodarowania:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry techniczne chodników, dróg dla pieszych i rowerów, parkingów – zgodnie z wymogami funkcjonalno-technicznymi.

§ 25. 1. Wyznacza się tereny lasu, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1L do 2L, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: teren lasu.

2. Na terenach, o których mowa o w ust.1, dopuszcza się:

- 1) przeznaczenie uzupełniające: teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) budynki i budowle związane z gospodarką leśną zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach;
- 3) parkingi leśne i urządzenia turystyczne w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony lasów;
- 4) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej, ścieżki spacerowe, ścieżki rowerowe, o ile lokalizacja ta nie powoduje konieczności wyłączenia gruntów z produkcji leśnej w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się:

- 1) zakaz prowadzenia wszelkich działań, które mogłyby zagrażać funkcji leśnej;

- 2) prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z uproszczonymi planami urządzania lasów;
- 3) utrzymanie i ochronę cieków „Majówka”.

§ 26. 1. Wyznacza się tereny zieleni, oznaczone na rysunku planu symbolami od 1Z do 8Z, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe: teren zieleni.

2. Na terenach, o których mowa w ust.1, dopuszcza się:

- 1) ekrany akustyczne;
- 2) ścieżki spacerowe, ścieżki rowerowe;
- 3) obiekty małej architektury;
- 4) dojścia, dojazdy;
- 5) urządzenia i sieci infrastruktury technicznej.

3. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się zakaz realizacji obiektów budowlanych kubaturowych.

DZIAŁ IV.

Postanowienia końcowe planu

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Prezydentowi Miasta Starachowice.

§ 28. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego.

§ 29. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia.

Przewodniczący Rady
Miejskiej w Starachowicach

Michał Walendzik

Załącznik Nr 2
do Uchwały Nr XII/9/2025
Rady Miejskiej w Starachowicach
z dnia 12 grudnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego umownie jednostką „Łazy” na terenie miasta Starachowice wraz z prognozą oddziaływania na środowisko

Na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) Prezydent Miasta Starachowice dokonuje rozpatrzenia uwag złożonych do projektu planu wniesionych w trakcie wyłożenia projektu do publicznego wglądu.

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zwanego umownie jednostką „Łąki” na terenie miasta Starachowice został dwukrotnie wyłożony do publicznego wglądu w terminach:

- 1) od 24 marca 2025 r. do 14 kwietnia 2025 r., z terminem na składanie uwag do 29 kwietnia 2025 r. (wpłynęło 22 uwagi),
- 2) od 17 października 2025 r. do 7 listopada 2025 r. z terminem składania uwag do 21 listopada 2025 (wpłynęło 13 uwag),

Rozpatrzenie przez Radę Miejską w Starachowicach uwag zostało zawarte w tabeli poniżej.

Lp.	Data wpływu uwagi	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez Radę Miejską w Starachowicach		Uwagi
			uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6
1.	10.04.2025	Teren oznaczony w projekcie planu symbolem: 18MN, 12KDD, 5KDD; działka nr 276	-	Uwaga częściowo nieuwzględniona	<p><u>Treść uwagi:</u> Brak zgody na drogę 12KDD na działce 276 oraz wniosek o przesunięcie drogi 5KDD na teren 5MN.</p> <p><u>Sposób rozpatrzenia uwagi:</u> Nie uwzględniono wniosku o przesunięcie drogi 5KDD na teren 5MN, gdyż jej przebieg nie ingeruje w działkę nr 276, a w związku z uwagami złożonymi podczas pierwszego wyłożenia projektu planu cała droga została skorygowana i dostosowana do istniejącego pasa drogowego.</p> <p>Proponowane przez składającego uwagę przesunięcie drogi byłoby sprzeczne z innymi uwagami mieszkańców, którzy wnioskowali o zachowanie jej w obecnym kształcie i szerokości, zgodnie z istniejącym przebiegiem ulicy Łazy.</p> <p>Likwidacja drogi 12KDD, o którą wnioskował składający uwagę, została uwzględniona. Jednak w celu zachowania właściwej obsługi komunikacyjnej działki nr 276 oraz terenów sąsiednich wprowadzono nową drogę 13KR, zlokalizowaną wzdłuż południowej granicy działki. Rozwiązanie to w mniejszym stopniu ingeruje w teren i umożliwia ewentualny podział działki oraz dostęp do drogi.</p>
2.	11.04.2025	Teren oznaczony w projekcie planu symbolem 4MN; działki nr 40/3, 75/6	-	Uwaga nieuwzględniona	<p><u>Treść uwagi:</u> Przeznaczenie działek pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.</p> <p><u>Sposób rozpatrzenia uwagi:</u> Uwaga nie została uwzględniona jako bezzasadna, ponieważ działki, których dotyczy, już w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu zostały przeznaczone w całości pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (teren 4MN), zgodnie z wnioskiem składającego uwagę. W związku z tym nie było konieczności wprowadzania zmian w projekcie planu.</p>
3.	24.04.2025	-	-	Uwaga nieuwzględniona	<p><u>Treść uwagi:</u> Brak zgody na oddanie części własności gruntowej na rzecz gminy Starachowice.</p> <p><u>Sposób rozpatrzenia uwagi:</u> Uwaga nie spełnia warunków formalnych, nie wskazano nr działki, której dotyczy uwaga, jak również oznaczenia terenu.</p>
4.	25.04.2025	Teren oznaczony w projekcie planu symbolem: 1U-P, 2KDZ, 3Z	-	Uwaga częściowo nieuwzględniona	<p><u>Treść uwagi:</u> Sprzeciw wobec poszerzenie terenów produkcyjnych (teren 1U-P). Brak zgody na drogę 2KDZ. Przesunięcie pasa zieleni w kierunku terenów mieszkaniowych, na zachodnią stronę projektowanej drogi 2KDZ. Sprzeciw wobec przeznaczenia terenów obecnie zadrzewionych pod zabudowę oraz wobec zaprojektowanego układu komunikacyjnego, w szczególności wobec drogi 12KDD i 2KR. Brak terenów zielonych i rekreacyjnych. Brak transparentności procedury.</p>

					<p><u>Sposób rozpatrzenia uwagi:</u> Uwaga nie została uwzględniona w zakresie sprzeciwu wobec rozszerzenia terenów produkcyjnych (1U-P), budowy drogi 2KDZ, zmiany przeznaczenia terenów zadrzewionych pod zabudowę, zarzutów dotyczących braku terenów zielonych i rekreacyjnych oraz procedury planistycznej. Teren 1U-P został wyznaczony zgodnie z kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, a plan miejscowy nie może naruszać jego ustaleń. Dla tego terenu wprowadzono ograniczenia w zakresie dopuszczonych funkcji produkcyjno-usługowych, co ogranicza potencjalne oddziaływania na zabudowę mieszkaniową. Droga 2KDZ została wytyczona zgodnie z kierunkami określonymi w Studium i stanowi element planowanego ciągu obwodnicy miasta, zapewniającego powiązanie układu komunikacyjnego w skali ponadlokalnej. Dla fragmentów terenu 2KDZ uzyskano zgody Ministra Klimatu i Środowiska oraz Marszałka Województwa Świętokrzyskiego na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Zmiana przebiegu drogi wymagałaby ponowienia tej procedury, gdyż zgody te odnoszą się do konkretnego przebiegu drogi. Zmiana przeznaczenia części terenów zadrzewionych wynika ze wskazań Studium oraz z potrzeby zapewnienia ciągłości funkcjonalno-przestrzennej pomiędzy terenami produkcyjno-usługowymi i komunikacyjnymi. Projekt planu zachowuje zwarte kompleksy leśne, które pełnią funkcję rekreacyjną, a na wszystkich terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową (MN, MN-MW, MN-U, U) ustalono zieleni urządzonej jako przeznaczenie uzupełniające oraz udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40% (dla terenu 6MN-U – min. 20%). Procedura planistyczna była prowadzona zgodnie z przepisami, a informacja o jej rozpoczęciu i możliwości składania wniosków została podana do publicznej wiadomości w trybie określonym ustawą. Ponadto, w wyniku analizy niniejszej uwagi oraz innych uwag złożonych w trakcie wyłożenia projektu planu, dokonano przeprojektowania układu komunikacyjnego, w ramach którego zlikwidowano drogę 12KDD oraz wprowadzono nowe tereny zieleni (5Z, 6Z, 7Z, 8Z), stanowiące pasy buforowe pomiędzy terenami zabudowy mieszkaniowej i produkcyjno-usługowej, co częściowo realizuje postulaty dotyczące zwiększenia udziału terenów zielonych oraz korekty układu komunikacyjnego.</p>
5.	25.04.2025	Teren oznaczony w projekcie planu symbolem: 3KR, 5KDD; działka nr 97	-	Uwaga częściowo nieuwzględniona	<p><u>Treść uwagi:</u> Wniosek o zwężenie drogi 5KDD i 3KR. <u>Sposób rozpatrzenia uwagi:</u> Uwaga została uwzględniona w zakresie postulatu zwężenia dróg 5KDD i 3KR – dokonano korekty linii rozgraniczających, dostosowując ich przebieg do istniejących pasów drogowych. Jednak w związku z przeprojektowaniem układu komunikacyjnego, obejmującego północny fragment obszaru planu, wyznaczono nowy odcinek drogi w północnej części działki – nowy teren drogi dojazdowej KDD, zapewniający właściwą obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę i odciążający ulicę Łazy. Nowa droga została zaprojektowana w związku z licznymi uwagami mieszkańców, którzy sprzeciwili się poszerzeniu ulicy Łazy. W rezultacie ulica Łazy została pomniejszona do istniejącego pasa drogowego, a układ komunikacyjny uzupełniono o nowy odcinek drogi dojazdowej, umożliwiający sprawne rozprowadzenie ruchu lokalnego. Przyjęte rozwiązanie pozwala zachować funkcjonalność sieci drogowej, przy jednoczesnym ograniczeniu zajęcia terenów prywatnych.</p>
6.	25.04.2025	Teren oznaczony w projekcie planu symbolem: 3KR, 5KDD; działka nr 97	-	Uwaga częściowo nieuwzględniona	<p><u>Treść uwagi:</u> Wniosek o zwężenie drogi 5KDD i 3KR. <u>Sposób rozpatrzenia uwagi:</u></p>

					Uwaga została uwzględniona w zakresie postulatu zwężenia dróg 5KDD i 3KR – dokonano korekty linii rozgraniczających, dostosowując ich przebieg do istniejących pasów drogowych. Jednak w związku z przeprojektowaniem układu komunikacyjnego, obejmującego północny fragment obszaru planu, wyznaczono nowy odcinek drogi w północnej części działki – nowy teren drogi dojazdowej KDD, zapewniający właściwą obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę i odciążający ulicę Łazy. Nowa droga została zaprojektowana w związku z licznymi uwagami mieszkańców, którzy sprzeciwili się poszerzeniu ulicy Łazy. W rezultacie ulica Łazy została pomniejszona do istniejącego pasa drogowego, a układ komunikacyjny uzupełniono o nowy odcinek drogi dojazdowej, umożliwiającą sprawne rozprowadzenie ruchu lokalnego. Przyjęte rozwiązanie pozwala zachować funkcjonalność sieci drogowej, przy jednoczesnym ograniczeniu zajęcia terenów prywatnych.
7.	25.04.2025	-	-	Uwaga nieuwzględniona	<u>Treść uwagi:</u> Brak zgody na zmianę wielkości moich działek. <u>Sposób rozpatrzenia uwagi:</u> Uwaga nie spełnia warunków formalnych, nie wskazano nr działek, których dotyczy uwaga, jak również oznaczenia terenu.
8.	25.04.2025	Teren oznaczony w projekcie planu symbolem: 5KDD, U-P, U-P-KO; działka nr 269	-	Uwaga częściowo nieuwzględniona	<u>Treść uwagi:</u> Wniosek o usunięcie drogi 5KDD z działki 269 i korektę jej przebiegu na działki 104 i 105. Brak zgody na inwestycję przemysłową. <u>Sposób rozpatrzenia uwagi:</u> Uwaga nie została uwzględniona w zakresie postulatu przesunięcia drogi 5KDD na działki nr 104 i 105 oraz sprzeciwu wobec przeznaczenia terenów pod funkcje produkcyjne. Droga 5KDD stanowi element podstawowego układu komunikacyjnego i zapewnia obsługę tej części obszaru planu. Jej przebieg i szerokość zostały dostosowane do istniejącego pasa drogowego, zgodnie z licznymi uwagami mieszkańców złożonymi w trakcie pierwszego wyłożenia projektu planu, którzy sprzeciwili się poszerzeniu ulicy Łazy. W związku z tym ulica Łazy została pomniejszona do szerokości istniejącego pasa drogowego, a przesunięcie jej przebiegu na działki 104 i 105 byłoby sprzeczne z przyjętą koncepcją planistyczną oraz innymi uwagami mieszkańców. Pozostawiono tereny o funkcji produkcyjno-usługowej (U-P, U-P-KO), wyznaczone zgodnie z kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta, którego ustalen plan miejscowy nie może naruszać. Należy zaznaczyć, że teren 2U-P jest już zainwestowany, a na nowych terenach 1U-P i 1U-P-KO wprowadzono ograniczenia w zakresie dopuszczonych funkcji produkcyjno-usługowych, co ogranicza potencjalne oddziaływania na sąsiednie tereny mieszkaniowe. Jednocześnie należy nadmienić, że w zakresie postulatu usunięcia drogi 5KDD z działki nr 269, uwaga została uwzględniona – przebieg drogi został skorygowany tak, aby nie ingerował w teren tej działki. Przyjęte rozwiązanie pozwala zachować funkcjonalność układu komunikacyjnego, przy jednoczesnym ograniczeniu zajęcia terenów prywatnych i minimalizacji kolizji z istniejącą zabudową.
9.	25.04.2025	Teren oznaczony w projekcie planu symbolem: 5KDL, 3KDL, 5KDD; działka nr 89	-	Uwaga częściowo nieuwzględniona	<u>Treść uwagi:</u> Wniosek o zwężenie drogi 5KDD i 5KDL oraz likwidację drogi 3KDL. <u>Sposób rozpatrzenia uwagi:</u> Uwaga nie została uwzględniona w części dotyczącej zwężenia drogi 5KDL. Droga ta przebiega po działce stanowiącej własność Gminy Starachowice i nie ingeruje w działkę nr 89, której dotyczy uwaga. Jej szerokość 15 m zapewnia możliwość właściwego i bezpiecznego zagospodarowania pasa drogowego, w tym realizacji jezdni, chodników, zieleni przyulicznej oraz urządzeń infrastruktury technicznej – zarówno związanej, jak i

					<p>niezwiązanej z drogą. Dalsze zawężenie pasa drogowego mogłoby uniemożliwić realizację pełnego programu wyposażenia drogi oraz pogorszyć warunki obsługi komunikacyjnej tej części obszaru planu.</p> <p>Jednocześnie należy nadmienić, że w zakresie postulatu zwężenia drogi 5KDD oraz likwidacji drogi 3KDL, uwaga została uwzględniona. Skorygowano linie rozgraniczające drogi 5KDD, dostosowując jej przebieg do istniejącego pasa drogowego, natomiast drogę 3KDL zlikwidowano w wyniku przeprojektowania układu komunikacyjnego, po analizie wszystkich uwag złożonych w trakcie wyłożenia projektu planu. W miejsce drogi 3KDL wprowadzono nowe odcinki dróg 4KDD i 5KDD, które stanowią element uzupełniający układ komunikacyjny, pełniąc funkcję odciążenia ulicy Łazy i poprawiając powiązania między terenami przeznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową i usługową.</p> <p>Przyjęte rozwiązania pozwalają zachować funkcjonalny i bezpieczny układ komunikacyjny, przy jednoczesnym ograniczeniu zajęcia terenów prywatnych oraz dostosowaniu szerokości dróg do istniejących uwarunkowań przestrzennych.</p>
10.	25.04.2025	Teren oznaczony w projekcie planu symbolem: 5KDD, 12KDD, 8KR; działka nr: 274, 287/2	-	Uwaga częściowo nieuwzględniona	<p><u>Treść uwagi:</u> Brak zgody na drogi na działkach.</p> <p><u>Sposób rozpatrzenia uwagi:</u> Uwaga została uwzględniona w zakresie działki nr 274, na której zlikwidowano projektowaną drogę 12KDD oraz skorygowano linie rozgraniczające drogi 5KDD, zważając ją do istniejącego pasa drogowego. W efekcie, żadna z dróg nie ingeruje w teren działki nr 274.</p> <p>W przypadku działki nr 287/2 uwaga została częściowo nieuwzględniona, ponieważ w jej południowym fragmencie (ok. 10 m²) wyznaczono projektowaną drogę 13KR. Droga ta stanowi niezbędny element układu komunikacyjnego, zapewniający obsługę komunikacyjną zarówno działki nr 287/2, jak i sąsiednich terenów przeznaczonych pod zabudowę, przy jednoczesnym ograniczeniu ingerencji w grunty prywatne do niezbędnego minimum.</p> <p>Przyjęte rozwiązanie poprawia dostępność komunikacyjną obszaru, zachowując jednocześnie funkcjonalność i ciągłość układu drogowego w granicach planu.</p>
11.	28.04.2025	Teren oznaczony w projekcie planu symbolem: 3KR, 5KDD; działka nr: 92/2, 92/3	-	Uwaga częściowo nieuwzględniona	<p><u>Treść uwagi:</u> Brak zgody na drogi na działkach.</p> <p><u>Sposób rozpatrzenia uwagi:</u> Uwaga została uwzględniona w zakresie działki nr 92/3, na której zrezygnowano z lokalizacji dróg w granicach nieruchomości.</p> <p>W przypadku działki nr 92/2 uwaga została częściowo nieuwzględniona, ponieważ w jej północnym fragmencie (ok. 11 m²) wyznaczono nowy odcinek drogi 5KDD. Droga ta została zaprojektowana w wyniku przeprojektowania układu komunikacyjnego, po uwzględnieniu licznych uwag mieszkańców sprzeciwiających się poszerzeniu ulicy Łazy.</p> <p>W efekcie ulica Łazy została pomniejszona do istniejącego pasa drogowego, a nowy odcinek 5KDD stanowi element uzupełniający układ drogowy, zapewniający właściwą obsługę komunikacyjną terenów przeznaczonych pod zabudowę.</p> <p>Przyjęte rozwiązanie w minimalnym stopniu ingeruje w działkę prywatną, jednocześnie umożliwiając utrzymanie spójności i funkcjonalności układu komunikacyjnego w granicach planu.</p>
12.	28.04.2025	Teren oznaczony w projekcie planu symbolem: 7MN, 17MN, 5KDL, 5KDD, 7KR; działka nr 211	-	Uwaga częściowo nieuwzględniona	<p><u>Treść uwagi:</u> Wniosek o przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz o zmianę drogi 7KR pod drogę dojazdową zgodnie z obowiązującym planie miejscowym (symbol w obowiązującym planie 10KD).</p> <p><u>Sposób rozpatrzenia uwagi:</u> Uwaga została uwzględniona w zakresie korekty przebiegu drogi 7KR (obecnie 12KR) oraz drogi 5KDD. W wyniku analizy uwag złożonych podczas pierwszego wyłożenia</p>

					<p>skorygowano linie rozgraniczające dróg 5KDD i 7KR, dostosowując je do istniejącego podziału geodezyjnego. Po dokonanej korekcie drogi te nie ingerują w teren działki objętej uwagą.</p> <p>Uwaga nie została uwzględniona w zakresie postulatu zmiany charakteru drogi 7KR na drogę publiczną – dojazdową. W projekcie planu drogę 7KR (obecnie 12KR) wyznaczono jako drogę wewnętrzną, co wynika z jej lokalnego znaczenia oraz funkcji obsługi wyłącznej terenów przyległych. Brak zasadności zaliczania tej drogi do kategorii publicznych wynika z przyjętych rozwiązań komunikacyjnych, zapewniających właściwą obsługę terenu poprzez układ dróg publicznych wyższego rzędu.</p> <p>Uwaga nie została również uwzględniona w zakresie postulatu likwidacji drogi 5KDL, która stanowi istotny element układu komunikacyjnego w granicach planu i była ustalona również w obowiązującym planie miejscowym. Droga ta jest niezbędna dla zapewnienia ciągłości układu drogowego oraz prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów sąsiednich.</p>
13.	28.04.2025	Teren oznaczony w projekcie planu symbolem: 5KDL, 7MN; działka nr 212	-	Uwaga nieuwzględniona	<p><u>Treść uwagi:</u> Zgoda na drogę 5KDL pod warunkiem wykupu mniejszej części działki powstałej po wydzieleniu drogi.</p> <p><u>Sposób rozpatrzenia uwagi:</u> Uwaga bezzasadna - plan miejscowy nie rozstrzyga kwestii wykupu nieruchomości, określa jedynie ich przeznaczenie</p>
14.	29.04.2025	Teren oznaczony w projekcie planu symbolem 1U-P, 6KDL; działka nr 117	-	Uwaga nieuwzględniona	<p><u>Treść uwagi:</u> Wniosek o umożliwienie dojazdu na działkę z drogi publicznej oraz likwidację nieczynnej linii elektroenergetycznej.</p> <p><u>Sposób rozpatrzenia uwagi:</u> Uwaga nieuzasadniona, ponieważ dla części działki położonej w granicach terenu 1U-P w projekcie planu wyłożonym do publicznego wglądu określono obsługę tego terenu z drogi publicznej (6KDL). Plan miejscowy nie posiada kompetencji do nakazywania likwidacji istniejącej infrastruktury technicznej, w tym linii elektroenergetycznych. Decyzje w tym zakresie należą do zarządcy danej infrastruktury technicznej.</p>
15.	29.04.2025	Teren oznaczony w projekcie planu symbolem 4KDL; działka nr 235	-	Uwaga nieuwzględniona	<p><u>Treść uwagi:</u> Brak zgody na drogę 4KDL na działce.</p> <p><u>Sposób rozpatrzenia uwagi:</u> Droga 4KDL została wytyczona zgodnie z kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Droga 4KDL stanowi istotny element projektowanego układu komunikacyjnego, zapewniającego obsługę terenów przeznaczonych pod zabudowę. Przebieg tej drogi jest również zgodny z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego, na podstawie którego wykonano już podziały innych działek dostosowane do jej przebiegu.</p>
16.	29.04.2025	Teren oznaczony w projekcie planu symbolem 7KR, 5KDL; działka nr 218	-	Uwaga częściowo nieuwzględniona	<p><u>Treść uwagi:</u> Brak zgody na drogi 7KR i 5KDL na działce.</p> <p><u>Sposób rozpatrzenia uwagi:</u> Uwaga została uwzględniona w zakresie korekty przebiegu drogi 7KR (obecnie 12KR). W wyniku analizy uwag złożonych podczas pierwszego wyłożenia skorygowano linie rozgraniczające drogi 7KR, dostosowując ich przebieg do istniejącego podziału geodezyjnego. Po dokonanej korekcie droga nie ingeruje w teren działki objętej uwagą.</p> <p>Uwaga nie została uwzględniona w zakresie postulatu likwidacji drogi 5KDL. Droga ta stanowi istotny element układu komunikacyjnego w granicach planu i była ustalona również w obowiązującym planie miejscowym. Jej zachowanie jest niezbędne dla zapewnienia ciągłości układu drogowego oraz prawidłowej obsługi komunikacyjnej terenów sąsiednich.</p>

17.	29.04.2025	-	-	Uwaga nieuwzględniona	<p><u>Treść uwagi:</u> Brak zgody na plan ze względu na zbyt dużą ingerencję w posesję.</p> <p><u>Sposób rozpatrzenia uwagi:</u> Uwaga bezprzedmiotowa. Zgłoszona uwaga nie zawiera numeru działki ani jednoznacznej lokalizacji nieruchomości, co uniemożliwia powiązanie jej z ustaleniami projektu planu i ocenę ewentualnej ingerencji w sposób zagospodarowania posesji.</p>
18.	04.11.2025.	Teren oznaczony w projekcie planu symbolem 12KDD; działka nr 245	-	Uwaga nieuwzględniona	<p><u>Treść uwagi:</u> Prośba o likwidację projektowanej drogi bezpośrednio zlokalizowanej na działce nr ewid. 245. Według składającej uwagę obecna propozycja lokalizacji drogi pomniejsza jej działkę oraz sprawia, że stają się nieatrakcyjna.</p> <p><u>Sposób rozpatrzenia uwagi:</u> Uwaga nie została uwzględniona, ponieważ projektowana droga stanowi element układu komunikacyjnego zapewniającego ciągłość powiązań z terenami sąsiednimi. Na etapie pierwszego wyłożenia ta sama osoba złożyła uwagę po terminie, jednak jej propozycja przebiegu drogi została wówczas uwzględniona w projekcie planu. Obecny przebieg drogi odpowiada tej korekcie, a jej likwidacja spowodowałaby przerwanie układu komunikacyjnego oraz dodatkowe koszty po stronie gminy.</p>
19.	05.11.2025	Teren oznaczony w projekcie planu symbolem 5KDD; działka nr 97	-	Uwaga nieuwzględniona	<p><u>Treść uwagi:</u> Składający uwagę nie wyraża zgody na zabranie z jego działki nr ewid. 97 15 m na drogę 5KDD. Pomniejszenie działki uniemożliwiłoby dalszą zabudowę tej działki.</p> <p><u>Sposób rozpatrzenia uwagi:</u> Uwaga nie została uwzględniona. Droga 5KDD została zaprojektowana w celu odciążenia wąskiej ulicy Łazy, której poszerzenie spotkało się ze sprzeciwem mieszkańców podczas pierwszego wyłożenia projektu planu. Jej przebieg i szerokość wynikają z konieczności zapewnienia ciągłości układu komunikacyjnego oraz miejsca dla realizacji pełnego wyposażenia drogi i sieci infrastruktury technicznej, również niezwiązanej bezpośrednio z drogą. Przyjęte rozwiązanie jest niezbędne dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej tej części obszaru planu.</p>
20.	07.11.2025	Teren oznaczony w projekcie planu symbolem 5KDD i 16KDD	-	Uwaga nieuwzględniona	<p><u>Treść uwagi:</u> Prośba o korektę przebiegu drogi 5KDD przy połączeniu z ulicą Łazy i projektowaną drogą 16KDD.</p> <p><u>Sposób rozpatrzenia uwagi:</u> Uwaga nie została uwzględniona. W treści uwagi nie wskazano jednoznacznie oczekiwanego przebiegu drogi ani zakresu postulowanej korekty. Obecny przebieg drogi 5KDD w rejonie połączenia z ulicą Łazy i projektowaną drogą 16KDD został ustalony na podstawie wcześniejszych uwag i uzgodnień, tak aby zapewnić ciągłość układu komunikacyjnego oraz właściwe powiązania z istniejącą i planowaną infrastrukturą. Na obecnym etapie procedury wprowadzanie zmian w przebiegu drogi mogłoby powodować konieczność ponownego przeprojektowania powiązań komunikacyjnych oraz naruszenie spójności przyjętych rozwiązań planistycznych.</p>
21.	07.11.2025	Teren oznaczony w projekcie planu symbolem 12MN; działka nr 200/4	-	Uwaga nieuwzględniona	<p><u>Treść uwagi:</u> Składająca uwagę wnosi aby teren działki nr ewid. 200/4 pozostał oznaczony symbolem 4U tak jak w obecnie obowiązującym planie. Składająca uwagę planuje budowę obiektu usługowego na działce 200/4 i poniosła z tego tytułu określone wydatki.</p> <p><u>Sposób rozpatrzenia uwagi:</u> Uwaga nie została uwzględniona. Działka nr ewid. 200/4 w obowiązującym planie posiada przeznaczenie usługowe, natomiast w projekcie planu przewidziano przeznaczenie MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych zgodnie z definicją zawartą w §3 ustaleń planu. Zmiana przeznaczenia wynika z przyjętej koncepcji rozwoju przestrzennego obszaru, której celem jest uporządkowanie struktury funkcjonalnej i dostosowanie zabudowy do dominującego charakteru mieszkaniowego</p>

					otoczenia. Plan dopuszcza realizację usług nieuciążliwych w granicach terenów MN, przy czym powierzchnia zabudowy przeznaczona na usługi nie może przekroczyć 45% powierzchni zabudowy działki. Usługi te mogą być realizowane zarówno samodzielnie, jak i łącznie z zabudową mieszkaniową. Składająca uwagę nie wniosła zastrzeżeń do ustaleń planu podczas pierwszego wyłożenia. Utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia usługowego byłoby niezgodne z przyjętą koncepcją funkcjonalno-przestrzenną.
22.	07.11.2025	Teren oznaczony w projekcie planu symbolem 12MN; działka nr 200/4	-	Uwaga nieuwzględniona	<u>Treść uwagi:</u> Składająca uwagę wnosi aby teren działki nr ewid. 200/4 pozostał oznaczony symbolem 4U tak jak w obecnie obowiązującym planie. Składająca uwagę planuje budowę obiektu usługowego na działce 200/4 i poniosła z tego tytułu określone wydatki. <u>Sposób rozpatrzenia uwagi:</u> Uwaga nie została uwzględniona. Działka nr ewid. 200/4 w obowiązującym planie posiada przeznaczenie usługowe, natomiast w projekcie planu przewidziano przeznaczenie MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych zgodnie z definicją zawartą w §3 ustaleń planu. Zmiana przeznaczenia wynika z przyjętej koncepcji rozwoju przestrzennego obszaru, której celem jest uporządkowanie struktury funkcjonalnej i dostosowanie zabudowy do dominującego charakteru mieszkaniowego otoczenia. Plan dopuszcza realizację usług nieuciążliwych w granicach terenów MN, przy czym powierzchnia zabudowy przeznaczona na usługi nie może przekroczyć 45% powierzchni zabudowy działki. Usługi te mogą być realizowane zarówno samodzielnie, jak i łącznie z zabudową mieszkaniową. Składająca uwagę nie wniosła zastrzeżeń do ustaleń planu podczas pierwszego wyłożenia. Utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia usługowego byłoby niezgodne z przyjętą koncepcją funkcjonalno-przestrzenną.
23.	14.11.2025	Teren oznaczony w projekcie planu symbolem: 2KDZ, 3Z, 1U-P	-	Uwaga nieuwzględniona	<u>Treść uwagi:</u> Składająca uwagę zgłasza sprzeciw wobec projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego: 1. Powiększenie istniejące obszaru przemysłowego w kierunku istniejącej zabudowy jednorodzinnej łączy się z likwidacją istniejącej strefy buforowej oddzielającej zakłady mięsne Animex od osiedli mieszkaniowych co spowodują możliwość powstania nowych zagrożeń dla mieszkańców; 2. Wnioskująca wyraża sprzeciw wobec budowy drogi 2KDZ. Droga ta powinna omijać tereny zabudowy mieszkaniowej; 3. Składająca uwagę uznaje za nielogiczne zwiększenie pasa zieleni 3Z oraz brak budowy barier dźwiękochłonnych w przypadku budowy obwodnicy; 4. Projekt planu spowodują zniszczenie siedlisk dzikich zwierząt. <u>Sposób rozpatrzenia uwagi:</u> Uwaga nie została uwzględniona. Zgłaszane kwestie były w znacznej części przedmiotem analizy oraz zmian dokonanych po pierwszym wyłożeniu projektu planu. Obecna wersja projektu uwzględnia wprowadzone wówczas korekty, w tym doprecyzowanie przebiegu drogi 2KDZ oraz wprowadzenie nowych terenów zieleni izolacyjnej 6Z, 7Z i 8Z, pełniących funkcję bufora pomiędzy projektowaną drogą a terenami zabudowy mieszkaniowej. Przeznaczenie terenów 1U-P na zabudowę usługowo-produkcyjną wynika z kierunków określonych w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, które przewiduje rozwój funkcji produkcyjno-usługowych w tej części

				<p>miejsowości. W obowiązującym planie większość tych terenów przeznaczona była pod las (istniejący i do zalesienia) oraz usługi. Obecny projekt dostosowuje ich przeznaczenie do kierunków wynikających ze Studium.</p> <p>Dla części terenów 1U-P, drogi 2KDZ oraz pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż tej drogi uzyskano zgodę Marszałka Województwa Świętokrzyskiego oraz Ministra Klimatu i Środowiska na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne. Zgoda ta została wydana po analizie wnioskowanego zakresu i potwierdza, że projektowana zmiana przeznaczenia jest uzasadniona funkcjonalnie i nie powoduje istotnych negatywnych skutków dla środowiska. Organy te nie wyraziły zgody jedynie na zmianę przeznaczenia gruntów leśnych pod zabudowę mieszkaniową, natomiast zaakceptowały przeznaczenie terenów pod drogę publiczną, zabudowę usługowo-produkcyjną oraz zieleni izolacyjną wzdłuż drogi 2KDZ.</p> <p>Droga 2KDZ została wytyczona zgodnie z kierunkami określonymi w Studium i stanowi element układu obwodnicy miasta, kontynuowanego w kierunku południowo-zachodnim. Jej przebieg został dostosowany do istniejących uwarunkowań terenowych i własnościowych, omija tereny zabudowy mieszkaniowej i pełni funkcję rozdzielającą pomiędzy terenami mieszkaniowymi a terenami usługowo-produkcyjnymi, ograniczając potencjalne oddziaływanie funkcji produkcyjnych.</p> <p>Zwiększenie szerokości pasa zieleni 3Z wynika z uwag zgłoszonych podczas pierwszego wyłożenia projektu planu i ma na celu wzmocnienie funkcji ochronnej pomiędzy drogą 2KDZ a terenami mieszkaniowymi. W ustaleniach planu dla terenów zieleni przewidziano możliwość realizacji urządzeń ochrony akustycznej, w tym ekranów dźwiękochłonnych, których lokalizacja i parametry mogą zostać określone na etapie opracowania projektu technicznego drogi.</p> <p>Omawiany fragment planu, obejmujący teren 1U-P, w obowiązującym planie miejscowym przeznaczony był pod las (istniejący i do zalesienia) oraz usługi. Obszar ten znajduje się w granicach administracyjnych miasta, jest w znacznej części wyposażony w infrastrukturę techniczną i sąsiaduje z istniejącą oraz projektowaną zabudową mieszkaniową, a od strony wschodniej z terenami produkcyjno-usługowymi. Takie położenie nie stwarza warunków do utrzymania cennych siedlisk przyrodniczych ani bytowania dzikich zwierząt. Kompleksy leśne pełniące funkcje środowiskowe i stanowiące naturalne siedliska dzikich zwierząt zlokalizowane są poza granicami obszaru objętego planem.</p> <p>Zgodnie z wynikami prognozy oddziaływania na środowisko, sporządzonej zgodnie z obowiązującymi przepisami, ustalenia planu nie powodują istotnych negatywnych skutków dla środowiska ani dla terenów przyrodniczo cennych zlokalizowanych w jego sąsiedztwie.</p> <p>Przyjęte rozwiązania są zgodne z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium, zapewniają ład przestrzenny oraz równowagę pomiędzy rozwojem funkcji produkcyjno-usługowych a ochroną warunków zamieszkania i środowiska.</p>
24.	18.11.2025	Teren oznaczony w projekcie planu symbolem: 2KDD, 4KDD, 6KDD; działka nr. 83/4	-	<p><u>Treść uwagi:</u> Wnioskujący nie wyraża zgody na przebieg ulicy 2KDD, 4KDD przez teren działki nr ewid. 83/4.</p> <p><u>Sposób rozpatrzenia uwagi:</u> Uwaga nie została uwzględniona. Przebieg drogi 2KDD zachowuje rozwiązanie przyjęte w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, zapewniając ciągłość układu komunikacyjnego w tej części obszaru planu.</p> <p>Droga 4KDD, podobnie jak droga 5KDD, została wprowadzona w związku z uwagami zgłoszonymi podczas pierwszego wyłożenia projektu planu, w których mieszkańcy wyrazili sprzeciw wobec poszerzenia ulicy Łazy. Nowy układ dróg lokalnych stanowi kompromisowe rozwiązanie umożliwiające obsługę komunikacyjną terenów przyległych, bez ingerencji w istniejący pas drogowy ulicy Łazy.</p>

					Przyjęty przebieg dróg 2KDD i 4KDD zapewnia właściwe powiązanie terenów zabudowy z układem komunikacyjnym i jest zgodny z kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
25.	19.11.2025	Teren oznaczony w projekcie planu symbolem 5KDD; działka nr: 103, 104	-	Uwaga nieuwzględniona	<p><u>Treść uwagi:</u> Składająca uwagę nie wyraża zgody na przebieg drogi 5KDD przez działki nr ewid. 103 i 104.</p> <p><u>Sposób rozpatrzenia uwagi:</u> Uwaga nie została uwzględniona. Droga 5KDD została zaprojektowana w celu odciążenia wąskiej ulicy Łazy, której poszerzenie spotkało się ze sprzeciwem mieszkańców podczas pierwszego wyłożenia projektu planu. Jej przebieg i szerokość wynikają z konieczności zapewnienia ciągłości układu komunikacyjnego oraz miejsca dla realizacji pełnego wyposażenia drogi i sieci infrastruktury technicznej, również niezwiązanej bezpośrednio z drogą. Przyjęte rozwiązanie jest niezbędne dla prawidłowej obsługi komunikacyjnej i infrastrukturalnej tej części obszaru planu.</p>
26.	20.11.2025	Teren oznaczony w projekcie planu symbolem: 5KDL, 12KR; działka nr 211/2	-	Uwaga nieuwzględniona	<p><u>Treść uwagi:</u> Składający uwagę wnosi o przeznaczenie działki nr ewid. 211/2 jako strefa zabudowy jednorodzinnej, nie wyraża zgody na planowanie drogi 5KDL na tej działce oraz wnioskuje o pozostawienie drogi wewnętrznej oznaczonej jako 12KR jako drogi dojazdowej jak w obecnym planie zagospodarowania oznaczonej jako 10KDD.</p> <p><u>Sposób rozpatrzenia uwagi:</u> Uwaga nie została uwzględniona. W wyniku uwag zgłoszonych podczas pierwszego wyłożenia projektu planu dokonano korekty przebiegu drogi 7KR, która w obecnej wersji planu otrzymała oznaczenie 12KR. Ze względu na lokalny charakter obsługi komunikacyjnej, droga ta została utrzymana jako droga wewnętrzna, bez potrzeby zaliczania jej do kategorii dróg publicznych.</p> <p>Nie uwzględniono wniosku o usunięcie drogi 5KDL, ponieważ stanowi ona istotny element układu komunikacyjnego zarówno w obowiązującym planie miejscowym, jak i w projekcie planu. Utrzymanie tej drogi jest niezbędne dla zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej terenów sąsiednich oraz zachowania ciągłości układu dróg lokalnych.</p>
27.	20.11.2025	Teren oznaczony w projekcie planu symbolem: 7KR, 5KDL; działka nr 218	-	Uwaga nieuwzględniona	<p><u>Treść uwagi:</u> Wnioskująca nie wyraża zgody na budowę dróg 7KR i 5KDL, które przechodzą przez jej działkę i znacząco zmniejsza jej powierzchnię.</p> <p><u>Sposób rozpatrzenia uwagi:</u> Uwaga nie została uwzględniona. Przez działkę nr ewid. 218 przebiega droga 5KDL, stanowiąca element układu komunikacyjnego ustalonego w obowiązującym planie miejscowym oraz zachowanego w projekcie planu.</p> <p>Droga 7KR, oznaczona w obecnej wersji planu jako 12KR, została skorygowana w wyniku uwag złożonych podczas pierwszego wyłożenia projektu planu i obecnie nie przebiega przez działkę nr 218. W związku z tym uwaga w tej części jest bezprzedmiotowa.</p>
28.	21.11.2025	Teren oznaczony w projekcie planu symbolem 5KDL; działka nr 220	-	Uwaga nieuwzględniona	<p><u>Treść uwagi:</u> Składający uwagę wnosi o usunięcie drogi 5KDL lub o zwężenie tej drogi jeśli usunięcie okaże się niemożliwe. Droga ta przebiega przez działkę nr ewid. 220 i dzieli ją na 2 części przez co druga końcowa część działki straci użyteczność.</p> <p><u>Sposób rozpatrzenia uwagi:</u> Uwaga nie została uwzględniona. Droga 5KDL stanowi element podstawowego układu komunikacyjnego, ustalonego w obowiązującym planie miejscowym i zachowanego w projekcie planu. Jej przebieg zapewnia powiązanie wewnętrznego układu dróg z istniejącą siecią komunikacyjną oraz właściwą obsługę terenów przyległych.</p> <p>Szerokość pasa drogowego została w projekcie planu zmniejszona z 20 m (w obowiązującym planie) do 15 m, co stanowi racjonalne ograniczenie przy zachowaniu możliwości realizacji pełnego programu wyposażenia technicznego drogi, obejmującego</p>

					jezdnię, chodniki, zielen przyuliczną oraz sieci infrastruktury technicznej, również niezwiązanej bezpośrednio z drogą. Dalsze zwężenie pasa drogowego utrudniłoby właściwe ukształtowanie przekroju drogi i ograniczyłoby możliwości prowadzenia infrastruktury. Zmiana przebiegu lub likwidacja drogi 5KDL spowodowałaby przerwanie ciągłości układu drogowego i pogorszenie dostępności komunikacyjnej działek położonych w jej sąsiedztwie. Przyjęte rozwiązanie jest zgodne z kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz zapewnia racjonalny i spójny układ komunikacyjny w granicach planu.
29.	21.11.2025	Teren oznaczony w projekcie planu symbolem 5KDL; działka nr 220	-	Uwaga nieuwzględniona	<p><u>Treść uwagi:</u> Składający uwagę wnosi o usunięcie drogi 5KDL lub o zwężenie tej drogi jeśli usunięcie okaże się niemożliwe. Droga ta przebiega przez działkę nr ewid. 220 i dzieli ją na 2 części przez co druga końcowa część działki straci użyteczność.</p> <p><u>Sposób rozpatrzenia uwagi:</u> Uwaga nie została uwzględniona. Droga 5KDL stanowi element podstawowego układu komunikacyjnego, ustalonego w obowiązującym planie miejscowym i zachowanego w projekcie planu. Jej przebieg zapewnia powiązanie wewnętrznego układu dróg z istniejącą siecią komunikacyjną oraz właściwą obsługę terenów przyległych. Szerokość pasa drogowego została w projekcie planu zmniejszona z 20 m (w obowiązującym planie) do 15 m, co stanowi racjonalne ograniczenie przy zachowaniu możliwości realizacji pełnego programu wyposażenia technicznego drogi, obejmującego jezdnię, chodniki, zielen przyuliczną oraz sieci infrastruktury technicznej, również niezwiązanej bezpośrednio z drogą. Dalsze zwężenie pasa drogowego utrudniłoby właściwe ukształtowanie przekroju drogi i ograniczyłoby możliwości prowadzenia infrastruktury. Zmiana przebiegu lub likwidacja drogi 5KDL spowodowałaby przerwanie ciągłości układu drogowego i pogorszenie dostępności komunikacyjnej działek położonych w jej sąsiedztwie. Przyjęte rozwiązanie jest zgodne z kierunkami określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz zapewnia racjonalny i spójny układ komunikacyjny w granicach planu.</p>
30.	21.11.2025	Działka nr ewid. 117	-	Uwaga nieuwzględniona	<p><u>Treść uwagi:</u> Składający uwagę wnosi o umożliwienie dojazdu/zjazdu od strony północno-wschodniej (styk naroża działki nr 117 z drogą publiczną od strony działek nr 118 i 110) oraz likwidację nieczynnej linii elektroenergetycznej SN (słupy + przewody).</p> <p><u>Sposób rozpatrzenia uwagi:</u> Uwaga nie została uwzględniona. Projekt planu umożliwia obsługę komunikacyjną działki nr 117 od strony drogi publicznej 6KDL, wskazując tę drogę jako teren zapewniający dostęp do układu komunikacyjnego. Zgodnie z ustaleniami planu dla terenów U-P, dopuszcza się obsługę komunikacyjną poprzez niewyznaczone dojścia i dojazdy, zgodnie z przepisami odrębnymi, a także możliwość realizacji dojść, dojazdów, miejsc parkingowych i urządzeń infrastruktury technicznej w granicach działki. Wniosek o umożliwienie dodatkowego zjazdu od strony północno-wschodniej jest zatem bezprzedmiotowy, ponieważ plan już dopuszcza taką możliwość i nie ogranicza sposobu realizacji obsługi komunikacyjnej. Plan jedynie pokazuje istniejącą napowietrzną linię elektroenergetyczną SN-15 kV, a w § 10 ust. 2 przewidziano możliwość jej skablowania lub likwidacji, po której ograniczenia w zagospodarowaniu terenu nie będą obowiązywać. Plan miejscowy nie posiada kompetencji do nakazywania likwidacji lub przebudowy istniejącej infrastruktury technicznej; decyzje w tym zakresie należą do zarządcy sieci elektroenergetycznej.</p>

Załącznik Nr 3
do Uchwały Nr XIII/9/2025
Rady Miejskiej w Starachowicach
z dnia 12 grudnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zwanego umownie jednostką „Łazy” na terenie miasta Starachowice 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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zmianami) rozstrzyga się co następuje:

Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu miasta, w tym ze środków pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej oraz z innych środków zewnętrznych

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XIII/9/2025

Rady Miejskiej w Starachowicach

z dnia 12 grudnia 2025 r.

Zalacznik4.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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę