

Informacja MPZP WIERZBNIK

Obszar objęty opracowaniem to powierzchnia ok. 52,5 ha.

W granicach obszaru dominują tereny zabudowy śródmiejskiej, tworzącej pierzeje wzdłuż ulic: Łżeckiej, Plac Rynek, Niskiej, Wysokiej, Marszałka J. Piłsudskiego, Spółdzielczej. Zabudowa cechuje się wykształtowanym układem urbanistycznym oraz tworzy historyczny układ „Wierzbnika”. Zabudowa śródmiejska obejmuje budynki zarówno usługowe, mieszkalne, jak i o funkcji mieszkalnej, tj. mieszkalno-usługowe. Pozostała zabudowa – przy ul. J. Słowackiego, ul. J. Kilińskiego, ul. T. Kościuszki tworzy w przeważającej części zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

W północnej części terenu zlokalizowana jest Szkoła Podstawowa Nr 10 oraz Galeria Handlowa „Kamienna”. Ponadto przy ul. J. Kilińskiego zlokalizowane są usługi zdrowia.

W zachodniej części terenu przy ul. Marszałka J. Piłsudskiego zlokalizowane są zakłady topienia bazaltu. Teren w południowej części obszaru objętego analizą stanowią tereny kolejowe.

- System zaopatrzenia w wodę - obszar znajduje się w zasięgu obsługi miejskiej sieci wodociągowej, eksploatowanej przez PWiK w Starachowicach.
- System odprowadzenia ścieków - obszar znajduje się w zasięgu miejskiej sieci kanalizacyjnej, eksploatowanej przez PWiK Starachowice. Sieć kanalizacji zlokalizowana jest w głównych ulicach.
- System energetyczny - źródłem zasilania energetycznego są linie niskiego i średniego napięcia. Przez teren objęty analizą przebiega linia wysokiego napięcia w kierunku GPZ zlokalizowanego przy ul. Kanałowej.
- System gazowniczy - cały obszar znajduje się w zasięgu sieci gazowej. Gazociągi zlokalizowane są wzdłuż głównych dróg.
- Obsługa komunikacyjna: Zewnętrzny układ komunikacyjny tworzy ul. Łżecka, ul. Ks. kard. S. Wyszyńskiego, Al. Armii Krajowej i ul. Marsz. J. Piłsudskiego. Do głównych ulic wewnątrz obszaru należą ulice: ul. Targowa, ul. Spółdzielcza, ul. J. Kilińskiego. Większość ulic posiada nawierzchnię bitumiczną.
- Teren znajduje się w zasięgu komunikacji miejskiej.

Na części terenu objętego uchwałą intencyjną obowiązują zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

1. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie jednostki B9 „Wierzbnik” zatwierdzony Uchwałą Nr XI/20/09 Rady Miejskiej w Starachowicach z

dnia 27 listopada 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego Nr 30, poz. 229 z dnia 28 stycznia 2010 r.) zmieniony Uchwałą Nr IX/14/2014 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 27 czerwca 2014 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 2260 z dnia 6 sierpnia 2014 r.);

2. miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obrębie jednostki B9 „Starachowice Wschodnie” zatwierdzony Uchwałą Nr VII/17/2017 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 30 czerwca 2017 r. (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego poz. 2464 z dnia 17 sierpnia 2017 r.).

Zgodnie z obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Starachowice, uchwalonego Uchwałą Nr XII/12/2021 Rady Miejskiej w Starachowicach z dnia 26 listopada 2021 r., obszar objęty uchwałą intencyjną w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zlokalizowany jest na terenie jednostek urbanistycznych: 21 Wierzbnik, 14 Skarpa, 22 Wierzbnik Zatorze i 19 Zakłady Dolne. Dominującym przeznaczeniem – zgodnie z studium – jest strefa zabudowy śródmiejskiej oraz strefa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Przeznaczenie uzupełniające stanowią: strefa zabudowy usługowej, tereny zamknięte – tereny kolejowe.

Zdecydowana większość obszaru planu miejscowego obecnie jest zainwestowana. W obszarze głównie występuje zabudowa o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej jak również funkcji mieszkaniowej z funkcją usługową, która zlokalizowana jest głównie w układach pierzejowych. Ponadto zabudowę obszaru stanowią także budynki o funkcji usługowej.

Przeprowadzona analiza zasadności przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla tego terenu wykazała, że pozwoli to na rozwój zabudowy śródmiejskiej i dostosowanie parametrów i przebiegu układu komunikacyjnego do obecnych potrzeb, z uwzględnieniem zmian wynikających z rozwiązań przyjętych w studium.

Ponadto obowiązujący dla części terenu objętego uchwałą intencyjną miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego „Wierzbnik” nie zawiera w całości zakresu określonego w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zwanego umownie jednostką „Wierzbnik” w granicach objętych uchwałą intencyjną będzie nawiązywać również do obowiązującego w sąsiedztwie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego „Łąki”.

Najważniejsze zmiany będą polegać na dostosowaniu ustalonych w obowiązującym planie wskaźników urbanistycznych i parametrów do obecnych potrzeb. Przewiduje się rozwój strefy śródmiejskiej i wsparcie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Planuje się wprowadzenie korekt w układzie komunikacyjnym. Dodatkowo zapisy planu zostaną uszczegółowione i zaktualizowane, co wynika z nowelizacji przepisów prawa.

ARGUMENTY PRZEMAWIAJĄCE ZA OPRACOWANIEM PLANU:

1. W kontekście obszaru wyznaczonego do opracowania planu:

- wnioski właścicieli terenu o sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania w związku z potrzebami inwestycyjnymi (m.in. tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej) - potrzeba zmiany m.p.z.p. zgłaszana była na wszystkich etapach w procedurze formalno – prawnej opracowania planu.
- stworzenie racjonalnych warunków rozwojowych dla nowych atrakcyjnych jakościowo form zabudowy oraz bieżących potrzeb funkcjonalnych i użytkowych;
- poprawa jakości oraz standardów technicznych zainwestowania;

2. W kontekście terenu:

- przewidywany pozytywny wpływ związany ze wzrostem atrakcyjności inwestycyjnej w obszarze;
- zmiany układu komunikacyjnego w dostosowaniu do istniejących potrzeb.

3. W kontekście Miasta Starachowice:

- uporządkowanie przestrzeni „Rynku”;
- dostosowanie zapisów planistycznych do potrzeb społecznych i własnościowych.

