

ANALIZA zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Złotowa obejmującego nieruchomości położone między ul. Wioślarską i ul. Partyzantów (w świetle ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - tekst jednolity Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.).

I. TEREN OBJĘTY ANALIZĄ

Analizowany obszar obejmuje działki położone po obu stronach ul. Wioślarskiej oraz działki ewidencyjne nr 287/13, 287/31, 287/33, 287/34, 297/35, 647 przy ul. Partyzantów. Powierzchnia terenu objętego planem wynosi około 3,7 ha.

II. STAN ISTNIEJĄCY – SPECYFIKACJA TERENU

Część terenu planowanego do zmiany planu znajduje się przy końcu ul. Wioślarskiej (prawa i lewa strona ulicy, jadąc z miasta). Są to grunty zabudowane, na których znajduje się Centrum Wypoczynkowo – Konferencyjne „Zacisze” oraz tereny niezabudowane - zieleń z nielicznym zadrzewieniem. Pozostałą część terenu przeznaczoną do zmiany planu stanowią grunty użytkowany obecnie przez właścicieli sąsiednich nieruchomości jako ogrody przydomowe oraz działki niezagospodarowane (zieleń z dziko rosnącymi zadrzewieniem i krzewami). Teren posiada dostęp do drogi publicznej ul. Wioślarskiej. Na działce nr 287/13 znajduje się budynek hydroforni oraz nieczynne ujęcie wody. Analizowany obszar stanowią grunty, których właścicielami są osoby fizyczne oraz Gmina Miasto Złotów.

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Są to obszary objęte dwoma różnymi planami miejscowymi oznaczone symbolami:

1U – tereny zabudowy usługowej, 2U – tereny zabudowy usługowej, na których dopuszcza się jedynie zgodnie z wyznaczoną na rysunku planu nieprzekraczalną linią - lokalizację stanowisk kempingowych, 3U, 4U, 5U, 6U – tereny zabudowy usługowej, na których dopuszcza się wbudowanie mieszkania o powierzchni nie przekraczającej powierzchni usługowej, 1KD – tereny dróg publicznych, istniejąca droga gminna – ul. Wioślarska, 2KD - projektowana droga dojazdowa, 1KDW, 2KDW - projektowane drogi wewnętrzne pieszo – jezdne, Kp-j - tereny komunikacji (ciąg pieszo – jezdny), WW - tereny stacji wodociągowej i ujęcia wody, 6MN – tereny budownictwa mieszkalnego jednorodzinnego i małych domów mieszkalnych (istniejąca zabudowa mieszkaniowa z możliwością wbudowania usług nieuciążliwych), ZP – tereny zieleni publicznej, Kp – tereny komunikacji (ciągi pieszo – jezdne z dopuszczeniem dojazdów do budynków).

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Ze względu na zapisy planu dotyczące terenów oznaczonych symbolami 3U-6U, które narzucają zabudowę usługową (usługi turystyczne, rozrywkowe, hotelarskie połączone z gastronomią) oraz małe zainteresowanie tymi terenami przewiduje się częściową zmianę ich przeznaczenia z terenów zabudowy usługowej na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem usług. Ponadto rozwiązania przyjęte w planie umożliwią realizację wniosku obecnych właścicieli nieruchomości, na których znajduje się Centrum Wypoczynkowo – Konferencyjne „Zacisze” (Spółka „AMAJ”). Zapisy obowiązującego na tym terenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (tekstu i rysunku planu) w znacznym stopniu ograniczają możliwość rozbudowy lub chociażby modernizacji istniejącego budynku hotelowego oraz budowę budynków o funkcji towarzyszącej tego typu usługom. Dodatkowo zgodnie z wnioskiem Miejskiego Zakładu Wodociągów i Kanalizacji Sp. z o.o. w Złotowie zostanie zmienione przeznaczenie budynku hydroforni zlokalizowanego na działce nr 287/13.

Konieczne jest również zaplanowanie rozwiązań komunikacyjnych i infrastruktury technicznej w powiązaniu z istniejącymi na tym terenie drogami.

V. STOPIEŃ ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM m. ZŁOTOWA

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Złotowa zostało uchwalone uchwałą Nr XXI/138/05 Rady Miejskiej w Złotowie z dnia 24 marca 2005 r. Analizowany teren leży w obszarze nr 4: „**Tereny rekreacji**” w obszarze obejmującym tereny zielone od ul. Powstańców (droga nr 188) wokół jez. Miejskiego, Zaleskiego, Baba, Burmistrzowskiego i Proboszczowskiego wraz ze Zwierzyńcem, w jednostka „u”- teren po byłym PGR o funkcji usługowo-rekreacyjnej.

Obowiązuje:

a) miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nr 20

Proponuje się:

a) poszerzenie funkcji 1USW (teren „Zabajki”) o funkcje : hotelową, gastronomiczną, rehabilitacyjną i inne pokrewne, z wyjątkiem mieszkaniowej

b) zakaz rozbudowy budynku mieszkalnego wielorodzinnego i gospodarczego nad jez. Miejskim przy możliwości nadbudowy poddasza mieszkalnego w dachu stromym i ogólnej estetyzacji budynków przy ul. Partyzantów - w kierunku historyzującym.

Na podstawie analizy zapisów Studium należy stwierdzić, że przewidywane w planie rozwiązania są z nim zgodne.

VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZADZENIA PLANU

Po dokonaniu analizy dotyczącej uwarunkowań stanu istniejącego stwierdza, że przewidywane rozwiązania w sporządzanym planie będą zgodne z kierunkami rozwoju przestrzennego miasta Złotowa przyjętymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Złotowa” uchwalonym przez Radę Miejską w Złotowie uchwałą nr XXI/138/05 z dnia 24 marca 2005 r.

Po przeprowadzeniu wnikliwej analizy dotyczącej uwarunkowań stanu istniejącego, obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia nowego planu miejscowego dla tego terenu jest zasadne.

VII. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

- a) obszar opracowania: zgodny z opisem w punkcie I,
- b) zakres merytoryczny. Projekt planu zostanie sporządzony z uwzględnieniem stosownych standardów przy zapisaniu ustaleń projektów tekstu i rysunku planu, wprowadzonych rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587) odpowiednio do zakresu planu, z uwzględnieniem stosownej problematyki wskazanej w art. 15 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1073 ze zm.) oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2017 r. poz. 1405),
- c) odpowiednio do zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy sporządzić prognozę oddziaływania na środowisko i prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego,
- d) materiały geodezyjne: rysunek planu należy wykonać na mapie zasadniczej w skali 1:500 lub 1:1000 w technice czarno – białej i kolorowej. Dopuszcza się rozsyłanie projektu planu do jednostek uzgadniających bądź opiniujących w wersji cyfrowej na płycie CD albo w formie kopii w skali 1:2000 lub większej.

z up. Burmistrza
Małgorzata Holódowska
Zastępca Burmistrza