

ANALIZA zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Złotowa obejmującego obszar strefy przemysłowej między ul. Kujańską i ul. Za Dworcem. (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 pomiędzy ulicami: Kujańską, Za Dworcem i Sosnową. Powierzchnia terenu objętego planem wynosi około 155 ha.

II. STAN ISTNIEJĄCY – SPECYFIKACJA TERENU

Przedmiotowy teren położony jest na obszarze zabudowy przemysłowej i składowej z usługami, częściowo zalesiony. Ograniczony jest linią kolejową, ul. Kujańską, ul. Sosnową i południowo – wschodnią granicą miasta. Znajdują się na nim między innymi zakłady usługowo - produkcyjne (produkcja elementów metalowych), kotłownia KR-2, zakłady produkcji drzewnej, budynki administracji, hurtownie.

Teren posiada dostęp do drogi publicznej ul. Kujańskiej i ul. Za Dworcem. W strukturze własnościowej występują grunty osób fizycznych, gminne oraz skarbu państwa.

III. ANALIZA DOTYCHCZAS OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Analiza dotyczy terenu objętego nieaktualnym miejscowym planem ogólnym zagospodarowania przestrzennego miasta Złotowa uchwalonym przez Radę Miejską w Złotowie uchwałą nr XXXIII/234/93 z dnia 27 kwietnia 1993 r. ogłoszoną w Dz. Urz. Woj. Piłskiego nr 7 z dnia 17 maja 1993 r.. W ww. planie tereny objęte analizą znajdują się w jednostce bilansowej „D” – przemysłowa.

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar strefy przemysłowej między ul. Kujańską i ul. Za Dworcem umożliwi:

- określenia parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
- jednoznaczne określenie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu,
- wyznaczenie linii zabudowy,
- określenie zasad obsługi komunikacyjnej i infrastruktury terenu,
- realizację kierunków polityki przestrzennej i ustalenie przeznaczenia zgodnego ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Złotowa.

Do prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego przystępuje się z uwagi na wielokrotnie składane wnioski właściciela nieruchomości położonych przy ul. Brzozowej – pana Władysława Thomasa.

Ponadto sporządzenie i uchwalenie miejscowego planu dla przedmiotowego obszaru umożliwi zagospodarowanie terenów niezainwestowanych położonych w strefie przemysłowej miasta, w nawiązaniu do już istniejącej zabudowy.

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 6 : „Za Dworcem”** z jednostkami funkcjonalnymi:

1) „**p₁**” - teren o funkcji przemysłowej, składowej, z urządzeniami infrastruktury technicznej, ciepłownią miejską, drukarnią, administracją (Zarząd Dróg Powiatowych, Powiatowy Inspektorat Nadzoru Budowlanego), nieliczny handel oraz zabudowa mieszkaniowa bez możliwości rozbudowy.

Proponuje się:

- a) sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na tereny leśne przeznaczone pod zabudowę przemysłową
- b) budowę ulicy wzdłuż obecnego styku lasu z terenami zainwestowanymi z przebiegiem do ul. Kujańskiej;

2) „**p₂**” - teren o funkcji przemysłowej (produkcja elementów metalowych, zakłady produkcji drzewnej, kotłownia KR-2, skład złomu itd.), częściowo zalesiony.

Obowiązuje:

- a) zakaz rozbudowy budynku po byłym hotelu robotniczym
- b) zakaz zamiany funkcji usługowo-administracyjnej na mieszkaniową

Proponuje się:

- a) sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- b) kontynuację ul. Sosnowej w kierunku ul. Brzozowej i dalej do terenu jednostki p3;

3) „p3” - teren o projektowanej funkcji przemysłowo-usługowej, aktualnie użytkowany rolniczo.

Proponuje się:

- a) sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

4) „uw” - teren projektowanych usług wielkopowierzchniowych.

Proponuje się:

- a) sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- b) lokalizację sklepów wielkopowierzchniowych z usługami
- c) usytuowanie parkingów dla samochodów osobowych i ciężarowych
- d) usytuowanie stacji paliw;

5) „z” - funkcja zieleni leśnej, rekreacyjnej, nieurządzonej, z obszarami w trakcie rekultywacji i wodami powierzchniowymi.

Proponuje się:

- a) zakaz ogradzania terenów wód powierzchniowych w celu udostępnienia ich zwierzynie leśnej;

6) „zl” - teren lasów oddzielony od reszty miasta projektowaną obwodnicą - pozostawienie dotychczasowej funkcji.

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

VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZADZENIA PLANU

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, a 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.

Przedmiotowa uchwała powodowana jest potrzebą wyznaczenia nowych terenów inwestycyjnych (przemysłowych).

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 Chołódowska
Zastępca Burmistrza