

ANALIZA

zasadności przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obszaru położonego między ul. Melchiora Wańkowicza a ul. Władysława Stanisława Reymonta.
(w świetle ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym).

I. TEREN OBJĘTY ANALIZĄ

Analizowany obszar obejmuje część działki numer 221/14 i 216/61 przy ul. Sienkiewicza, jego granice określa załącznik nr 1 do uchwały.

II. STAN ISTNIEJĄCY – SPECYFIKACJA TERENU

Teren planowany do zmiany leży między ulicą Melchiora Wańkowicza a ul. Władysława Stanisława Reymonta. Jest to obszar obecnie częściowo zabudowany budynkiem o funkcji usługowo – handlowej przeznaczonym do rozbiórki. Natomiast w obowiązującym planie ustalono jako przeznaczenie podstawowe – zieleń izolacyjna bez możliwości zabudowy.

III. ANALIZA DOTYCZĄCA OBOWIĄZUJĄCYCH USTALEŃ PLANISTYCZNYCH

Analiza dotyczy terenu objętego zmianą m.p.z.p. „Zespół budownictwa mieszkalno – usługowego przy hali targowej”, jest to uchwała nr XXVIII/178/2000 Rady Miejskiej w Złotowie z dnia 23.11.2009 r., (opublikowana w Dz. U. Woj. Wlkp. Nr 4 z dnia 22.01.2001 r.). Jest to teren określony w planie symbolem **9 ZI** tereny zieleni izolacyjnej. Funkcja: teren zieleni izolacyjnej.

Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) regularne nasadzenie zieleni wysokiej iglastej i liściastej z wyłączeniem gatunku topoli,
- b) dogęszczenie pasa zieleni krzewami mieszanymi z przewagą zimozielonych,
- c) na terenie 9 ZI możliwość budowy doraźnych budowli ochronnych do O.C.

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Głównym założeniem planu ma być zmiana funkcji terenu z zieleni izolacyjnej na teren o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej lub wielorodzinnej w zabudowie szeregowej, z dopuszczeniem usług nieuciążliwych w paterze.

W związku z tym, że w bezpośrednim sąsiedztwie znajdują się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy jednorodzinnej szeregowej i wolnostojącej z wbudowanymi usługami nieuciążliwymi możliwe jest wprowadzenie planowanej zmiany. Ponadto teren jest w pełni uzbrojony.

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

W dniu 24 marca 2005 r. zostało uchwałą Nr XXI/138/05 Rady Miejskiej w Złotowie uchwalone Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Złotowa.

Analizowany teren leży w obszarze „Śródmieście” położonym między jeziorami: Miejskim, Baba, Burmistrzowskim i linią kolejową. Teren intensywnie zabudowany z niewielkimi rezerwami pod zabudowę. Jest to jednostka „m₂” – funkcja mieszkaniowa ze znaczną ilością usług. Wysoki wskaźnik intensywności zabudowy netto istniejącej zabudowy wielorodzinnej – 0.99 uniemożliwia dalszą zabudowę w jednostce. Usługi o charakterze ogólnomiejskim (hala targowa, targowisko, urządzenia i obiekty sportowe, przedszkole, stacja paliw) i powiatowym (Zespół Szkół Ekonomicznych, Zespół Szkół Elektro-Mechanicznych. Każde działanie inwestycyjne wymaga szczegółowych uzgodnień z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Obowiązuje:

- a) aktualne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nr 1, 2, 10, 17 i 21 ,
- b) strefa „B” ochrony konserwatorskiej,
- c) uporządkowanie i uzupełnienie zabudowy przy Placu Wolności,
- d) zabudowa narożnika ulic Szpitalnej i Norwida budynkiem bliźniaczym jednorodzinny (dopuszczone usługi w parterze).

Proponuje się:

- a) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych - możliwość dobudowy tarasów, werand, oszklonych balkonów, zadaszeń nad wejściami itp., estetyzację budynków,
- b) przebudowę, nadbudowę, estetyzację budynku hali targowej oraz budowę parkingu przy ul. Sienkiewicza dla osób korzystających z targowiska i mieszkańców sąsiednich osiedli spółdzielni mieszkaniowych,
- c) pilne wybudowanie miejsc parkingowych przy ul. Norwida oraz jej przebudowa,
- d) urządzenie traktu pieszo-rowerowego na przedłużeniu ul. Grochowskiego w kierunku targowiska,
- e) estetyzację budynków byłej masarni PSS przy ul. Staszica,
- f) zorganizowanie ogrodu dziecięcego wewnątrz zabudowy narożnika ul. Szpitalnej, Bocznej i Staszica.

Studium w ustaleniach ogólnych przyjmuje, że w skali miasta dopuszcza się możliwość fragmentarycznych zmian w planach obowiązujących bez zmiany zasadniczego układu funkcjonalnego przy założeniu, że zmiany nie spowodują negatywnego wpływu na środowisko.

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

VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

Po dokonaniu analizy dotyczącej uwarunkowań stanu istniejącego: obowiązującego planu miejscowego „Zespół budownictwa mieszkalno – usługowego przy hali targowej”, oraz zgodności proponowanych zmian ze Studium, w świetle obowiązujących przepisów o zagospodarowaniu przestrzennym należy stwierdzić, że przystąpienie do sporządzenia planu jest zasadne.

Należy więc przystąpić do sporządzenia planu w celu ustalenia przeznaczenia terenu i określenia sposobu ich zagospodarowania.

VII. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

1. Obszar opracowania: zgodny z opisem w punkcie I.
2. 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).

Po przeprowadzeniu analizy obszaru przewidzianego do sporządzenia planu stwierdzono, że nie istnieje potrzeba określenia w planie elementów wskazanych w art. 15 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Materiały geodezyjne: rysunek planu należy wykonać na mapie zasadniczej skali 1:500 w technice czarno – białej i kolorowej. Dopuszcza się rozsyłanie projektu planu w formie kopii w skali 1:2000 lub większej do jednostek uzgadniających bądź opiniujących.
4. Analizowany teren nie wymaga przygotowania wniosku o wyrażenie zgody na Przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.