

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO DECYZJI O WARUNKACH ZABUDOWY

ANALIZA URBANISTYCZNA WYKONANA DLA DZIAŁKI NR 631/2 W OBRĘBIE GEODEZYJNYM SMOŁDZINO, GMINA SMOŁDZINO

Na podstawie przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczącej nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164 z 2003r. poz. 1588) oraz przepisów rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003r. w sprawie oznaczeń i nazewnictwa stosowanych w decyzji o ustaleniu lokalizacji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy (Dz. U. Nr 164 z 2003r. poz. 1589).

1. Granice obszaru objętego analizą:

Na kopii mapy ewidencyjnej, granice obszaru analizowanego oznaczono linią przerywaną, a granice terenu inwestycji oznaczono niebieską szrafurą.

Działki wchodzące w skład analizowanego obszaru to działki nr: 15, 23/11, 23/12, 24, 109/1, 109/3, 111/7, 111/8, 112, 113, 114/3, 114/4, 114/7, 114/8, 114/9, 114/10, 143/2, 165, 166, 167, 168, 169/1, 169/2, 169/3, 180/1, 180/2, 184/1, 184/2, 445, 448, 449, 631/1, 631/2.

W obszarze analizowanym występują tereny rolne, łąki, tereny zabudowy mieszkaniowej oraz tereny o funkcji sportowo - rekreacyjnej. Teren inwestycji stanowi zdegradowany przypałacowy park o obszarze ok. 1 ha, znajdujący się w miejscowości Smółdzino. Na terenie parku znajduje się zdewastowana zabudowa o funkcji pałacowej - budynki przeznaczone do rozbiórki oraz budynek mieszkalny wielorodzinny, pozostawiony do użytkowania. Rezydencja ta pochodzi z połowy XVII wieku, która niegdyś należała do rodziny królewskiej Anny de Croy. Aktualnie teren jest własnością gminy Smółdzino. Na terenie przewidzianym do inwestycji znajduje się słabo widoczny ślad ścieżek parkowych, zdewastowane elementy małej architektury oraz nieczynne oświetlenie. Teren wymaga bezwzględnej rewitalizacji ze względu na kilkudziesięcioletnie zaniedbania. Działkę pokrywa starodrzew - wskazany do zachowania.

W północno-zachodniej części terenu inwestycji znajduje się funkcjonujący plac zabaw dla dzieci. Od strony północnej oraz wschodniej znajdują się drogi publiczne umożliwiające dojazd do parku (drogi powiatowe). Od strony wschodniej rozciągają się tereny użytkowane rolniczo. Teren inwestycji graniczy bezpośrednio z rzeką Łupawą znajdującą się na zachód od parku.

Rodzaj projektowanej inwestycji:

Projektowana inwestycja: rewitalizacja Parku: rewaloryzacja, pielęgnacja roślin, budowa, odtworzenie alejek, oświetlenia, nasadzenia, budowa sceny, fontanna.

2. Funkcja zabudowy i zagospodarowania terenu:

Działka nr 631/2 położona jest w obrębie geodezyjnym Smółdzino stanowi Park Wiejski o funkcji sportowo – rekreacyjnej. Na terenie Parku znajduje się zabudowa rezydencjonalna oraz budynki przeznaczone do rozbiórki.

Funkcja: zieleń parkowa, teren wypoczynkowo-rekreacyjny.

3. Uwarunkowania dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

Planowana inwestycja znajduje się na terenie otuliny Słowińskiego Parku Narodowego. Inwestycję należy prowadzić zgodnie z normami i przepisami ogólnymi z zakresu ochrony środowiska, bez uszkadzania systemów korzeniowych rosnących w sąsiedztwie drzew.