



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 9 stycznia 2025 r.

Poz. 188

UCHWAŁA NR XI/70/2024 RADY MIEJSKIEJ W BARLINKU

z dnia 19 grudnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze ulicy Jeziorna – „Zaulek” w mieście Barlinek.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) – uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą Nr XLIX/320/2022 Rady Miejskiej w Barlinku z dnia 25 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze ulicy Jeziorna – „Zaulek” w mieście Barlinek, po stwierdzeniu braku naruszenia ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Barlinek”, przyjętego Uchwałą Nr XLV/426/2002 Rady Miejskiej w Barlinku z dnia 30 września 2002 r. i zmienionego Uchwałą Nr XXVI/324/2008 Rady Miejskiej w Barlinku z dnia 28 sierpnia 2008 r. oraz Uchwałą Nr VIII/116/2011 Rady Miejskiej w Barlinku z dnia 26 maja 2011 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obszarze ulicy Jeziorna – „Zaulek” w mieście Barlinek.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w obszarze ulicy Jeziorna – „Zaulek” w mieście Barlinek, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni 0,8059 ha, którego granice określono na załączniku nr 1 do niniejszej Uchwały.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1 000 wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Barlinek, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiący załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infra-struktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik Nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiący załącznik Nr 4.

§ 2. 1. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego w planie nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące oraz oznaczenia informacyjne, zgodnie z legendą zamieszczoną na rysunku planu.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie:

- 1) ustaleń o charakterze ogólnym zawartych w rozdziale 2;
- 2) ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3;
- 3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

4. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.

§ 3. Określenia stosowane w uchwale należy rozumieć jako:

- 1) dach płaski – dach o spadkach połąci do 15°;
- 2) dach dwuspadowy - dach o dwóch głównych przeciwległych połąciach nachylonych pod jednakowym kątem i połączonych w kalenicy, w którym dopuszcza się z lukarny i wystawki, prostopadłe do głównej kalenicy;
- 3) elewacja frontowa – elewację budynku zlokalizowaną od strony przestrzeni publicznej;
- 4) infrastruktura techniczna – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektroenergetyczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 5) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 6) linia zabudowy nieprzekraczalna – wyznaczoną na rysunku planu linię określającą część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania, który nie dotyczy:
 - a) elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - b) elementów nadwieszów, takich jak: łącznik, balkon, wykusz, gzyms, okap dachu – do 1,5 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - c) tarasów, werand i ogrodów zimowych – do 6,0 m poza wyznaczoną linię zabudowy,
 - d) podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
 - e) izolacji termicznej, okładzin oraz zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe – wyłącznie w przypadku zabudowy istniejącej;
- 7) makroniwelacja – zmiana ukształtowania powierzchni terenu w odległości większej niż 1,5 m od skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym, polegającą m.in. na zmianie istniejącego poziomu terenu o wysokość względną większą niż 1,5 m, przy czym prace ziemne związane z posadowieniem budynku lub obiektu (np. wykopy fundamentowe) nie stanowią makroniwelacji;
- 8) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze gminy Barlinek;

- 9) przeznaczenie terenu – ustalone na danym terenie przeznaczenie, w ramach którego dopuszcza się obiekty budowlane i urządzenia budowlane oraz zagospodarowanie tworzące całość funkcjonalną, określone ustaleniami planu, które może być dodatkowo doprecyzowane i podzielone na:
- a) przeznaczenie podstawowe - przeznaczenie, które przeważa na działce, przy czym wymóg ten nie obowiązuje w przypadku realizacji: dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych,
 - b) przeznaczenie uzupełniające - przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe na danej działce, a w przypadku: dróg wewnętrznych, infrastruktury technicznej i wód powierzchniowych – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe w danym terenie;
- 10) sanitariat – wolnostojący, parterowy i niepodpiwniczony obiekt budowlany z dostępem publicznym o powierzchni użytkowej nie większej niż 35 m² i wysokości maksimum 5 m, pełniący funkcję sanitarną;
- 11) system NCS – system opisu barw publikowany w formie wzorników kolorów; oznaczenie koloru składa się z: napisu „NCS S”, czterech cyfr, z których pierwsze dwie oznaczają procentową zawartość czerni, kolejne dwie – poziom chromatyczności oraz, po myślniku, symbolu koloru oznaczającego procentową zawartość kolorów (żółtego – Y, czerwonego – R, niebieskiego – B, zielonego – G) lub kolor neutralny – N;
- 12) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi nieruchomości lub ich części, oznaczone numerem i symbolem;
- 13) uchwała – niniejsza uchwała Rady Miejskiej w Barlinku;
- 14) usługi uciążliwe – działalność usługowa powodująca przekroczenie standardów jakości środowiska obowiązujących dla przeznaczenia terenu;
- 15) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 16) zabudowa istniejąca – budynki istniejące w dniu wejścia w życie planu, a także budynki posiadające w tej dacie prawo do realizacji na podstawie ostatecznej decyzji o pozwoleniu na budowę lub zgłoszenia, o którym mowa w przepisach odrębnych dotyczących prawa budowlanego;
- 17) zieleń wysoka – drzewa i krzewy o wysokości większej niż 2,0 m;
- 18) usługi turystyki usługi hotelarskie świadczone w obiektach takich jak hotele i pensjonaty.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 4. 1. Ustala się zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego określone w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. Nakazuje się kształtowanie standardów zagospodarowania i użytkowania terenów

z uwzględnieniem:

- 1) zachowania i ochrony terenów wspierających system ekologiczny Miasta;
- 2) ochronę walorów krajobrazowych terenów zieleni i ich roli klimatyczno-biologicznej, w szczególności zieleni zlokalizowanej w okolicy Jeziora Barlineckiego;
- 3) zapewnienia właściwych relacji przestrzennych i środowiskowych pomiędzy terenami przeznaczonymi pod zabudowę a terenami otwartymi, aktywnymi przyrodniczo;
- 4) porządkowania i uzupełniania istniejących struktur zabudowy.

3. W zakresie przeznaczenia terenów wprowadza się zakaz lokalizacji usług uciążliwych.

4. W zakresie lokalizacji zabudowy wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) zakaz realizacji tymczasowych obiektów budowlanych, za wyjątkiem obiektów dopuszczonych w przestrzeniach publicznych;
- 2) zakaz realizacji elewacji frontowych bez otworów okiennych, drzwiowych lub przeszkleń.

5. W zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji i dachów wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) nakaz stosowania nie więcej niż trzech materiałów wykończeniowych dla ścian spośród: tynku, kamienia, betonu architektonicznego, spieków kwarcowych, metalu, włókno-cementu, ceramiki budowlanej, drewna, szkła bezbarwnego lub w odcieniach szarości;
- 2) nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:
 - a) naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych,
 - b) dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – odpowiadających w systemie NCS barwom o oznaczeniu z zakresu podanego w tabeli:

System i edycja	Zawartość czerni (dwie pierwsze cyfry)	Poziom chromatyczności (dwie kolejne cyfry)	Symbol koloru (po myślniku)	Gamy barw
NCS S	maks. 40	maks. 20	N, od G30Y do G90Y, Y, od Y10R do Y80R	neutralne, biele, szarości, ugry, przełamane róże, oliwkowe zielenie
	45 lub 50	maks. 10		
	maks. 75	maks. 02	pełny zakres	neutralne, biele, szarości, grafity

- 3) dla dachów innych niż płaskie – nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w kolorze: ceglącym lub naturalnym kolorze materiału;
- 4) nakaz stosowania dla zewnętrznej stolarki i zewnętrznej ślusarki naturalnej kolorystyki drewna i metalu lub kolorystyki spośród barw: grafitowej, zielonej w odcieniach ciemnych, szarej, ciemnobrązowej, perłowej lub kości słoniowej, białej lub czarnej;
- 5) dopuszczenie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione w pkt 1-4 w przypadku akcentów lub detali architektonicznych o powierzchni mniejszej niż 15% elewacji;
- 6) w budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 2UT ustala się nakaz zachowania jednakowego rodzaju materiału

i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji.

6. W zakresie lokalizowania obiektów i urządzeń technicznych wprowadza się następujące ustalenia:

- 1) zakaz umieszczania na elewacjach frontowych elementów technicznego wyposażenia budynków, z wyjątkiem skrzynek przyłączy oraz instalacji służących iluminacji budynków lub zapewnieniu bezpieczeństwa;
- 2) zakaz umieszczania urządzeń technicznych służących wentylacji i klimatyzacji, masztów telekomunikacyjnych i anten oraz ich osłon na połaciach dachowych o spadku w kierunku terenów przestrzeni publicznej;
- 3) nakaz osłaniania elementami maskującymi urządzeń technicznych lokalizowanych na dachach budynków w przypadku wystawiania ich powyżej 1,0 m ponad płaszczyznę dachu;
- 4) dopuszczenie zakładania na obiektach budowlanych elementów znaków i sygnałów drogowych lub innych urządzeń bezpieczeństwa ruchu drogowego, urządzeń służących do zapewnienia bezpieczeństwa publicznego, a także urządzeń niezbędnych do korzystania

z nich, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu gospodarki nieruchomościami;

- 5) dopuszczenie lokalizacji instalacji fotowoltaicznych na dachach budynków w sposób nie powodujący pogorszenia jakości krajobrazu.

7. W zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązują parametry określone w ustaleniach szczegółowych, z zastrzeżeniem działek wydzielonych pod: drogi, dojścia i dojazdy oraz pod urządzenia infrastruktury technicznej, a także wydzielanych w związku z przebiegiem linii rozgraniczających określonych na rysunku planu w celu poprawy możliwości zagospodarowania terenu, dla których nie określa się minimalnej powierzchni działki budowlanej.

§ 5. Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- 1) wyznacza się przestrzenie publiczne na terenach drogi dojazdowej 1KDD i zieleni urządzonej 1ZP;
- 2) na terenie zieleni urządzonej 1ZP dopuszcza się tymczasowe obiekty usługowo-handlowe:
 - a) związane z sezonowym zagospodarowaniem terenu, takie jak ogródki gastronomiczne i wystawy artystyczne,
 - b) towarzyszące wydarzeniom plenerowym demontowane po ich zakończeniu;
- 3) nakaz stosowania w przestrzeniach publicznych rozwiązań technicznych uwzględniających potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami;
- 4) nakaz wkomponowania naziemnych urządzeń technicznych w zagospodarowanie terenu.

§ 6. Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem dróg i inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;
- 3) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
 - a) doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
 - b) realizację urządzeń infrastruktury technicznej odbioru wód opadowych i roztopowych dla terenów przeznaczanych na cele zabudowy i dróg,
 - c) na terenach oznaczonych symbolami 1UT i 2UT nakaz zbierania minimum 20% wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do odbiornika na warunkach określonych w przepisach odrębnych dotyczących zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków oraz prawa wodnego, a także budownictwa,
 - d) prowadzenie gospodarki odpadami poprzez miejski system gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w Gminie;
- 4) w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych - zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód;
- 5) w zakresie ochrony powietrza – zakaz stosowania indywidualnych źródeł zaopatrzenia w ciepło powodujących emisję substancji przekraczającą dopuszczalne normy;
- 6) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi - zakaz lokalizacji infrastruktury technicznej, która powoduje przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektro-magnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych z zakresu środowiska, w budynkach z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa;
- 7) w zakresie ochrony przed hałasem - teren oznaczony symbolem 1ZP zalicza się do terenów chronionych akustycznie określonych jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska;
- 8) w zakresie ochrony przed zanieczyszczeniem świetlnym – zakaz stosowania oświetlenia zewnętrznego bezpośrednio emitującego światło powyżej płaszczyzny poziomej wyznaczonej przez najwyższy punkt przeziernego elementu oprawy, z wyjątkiem:
 - a) iluminacji elewacji budynków, dla których dopuszcza się oświetlanie w sposób niewykraczający poza obrys danego budynku,
 - b) iluminacji obiektów małej architektury,

- c) tymczasowych instalacji świetlnych w przestrzeniach publicznych,
 - d) oświetlenia regulowanego przepisami odrębnymi,
 - e) oświetlenia imprez i wydarzeń publicznych;
- 9) w zakresie odnawialnych źródeł energii – dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii oraz pomp ciepła;
- 10) w zakresie ochrony i kształtowania krajobrazu:
- a) w oznaczonych na rysunku planu strefach ekspozycji zakaz lokalizacji obiektów przesłaniających bądź ograniczających widoczność, takich jak: budowle, mała architektura i zieleń zwarta, oraz nakaz realizacji zagospodarowania terenu w sposób podkreślający oznaczone na rysunku planu otwarcia widokowe,
 - b) nakaz realizacji projektowanych szpalerów drzew oznaczonych na rysunku planu z dopuszczeniem indywidualnego doboru miejsca sadzenia, ilości i rozstawu drzew, z wyjątkiem odcinków, gdzie jest to niemożliwe ze względów wynikających z przepisów odrębnych,
 - c) na całym obszarze objętym planem, w związku z lokalizacją w granicach otuliny Barlineckiego Parku Krajobrazowego, nakaz zachowania istniejącego krajobrazu oraz wzbogacenie jego wartości poprzez pielęgnację, ochronę i zachowanie tradycyjnych form zieleni oraz nakaz stosowania w nasadzeniach drzew i krzewów gatunków liściastych rodzimych, charakterystycznych dla tradycyjnego krajobrazu otoczenia jeziora Barlineckiego, z dopuszczeniem realizacji nowych inwestycji zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska i wymaganiami planu ochrony dla Barlineckiego Parku Krajobrazowego, w granicach tegoż Parku;
- 11) nakaz ochrony istniejącej zieleni wysokiej w terenie ZP, a dodatkowo na obszarze Natura 2000 (obszar specjalnej ochrony "Puszcza Barlinecka") oraz pokrywającego się z nim korytarza ekologicznego (Puszcza Gorzowska), wyznaczonych granicami wskazanymi na obszarze planu, nakaz ochrony wszelkich drzew zlokalizowanych wzdłuż zbiornika wodnego;
- 12) nakaz lokalizacji obiektów w sposób optymalnie wykorzystujący naturalne ukształtowanie terenu oraz ograniczający roboty ziemne, w celu wykluczenia zjawisk osuwiskowych,
- w tym:
- a) obowiązek zabezpieczenia skarp powstałych w wyniku prac ziemnych, z zastosowaniem materiałów wykończeniowych takich jak: kamień i drewno oraz roślinności,
 - b) zakaz makroniwelacji,
 - c) w terenie ZP zakaz zmiany rzeźby tereny.

§ 7. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego ustala się strefy ochrony konserwatorskiej „A” i „K”, oznaczone na rysunku planu, dla których obowiązuje:

- 1) nakaz zachowania i pokreślenia ekspozycji Starego Miasta od strony Jeziora Barlineckiego, w szczególności poprzez spełnienie wymogu określonego w § 17 ust. 3 pkt 4 lit. b;
- 2) nakaz ochrony historycznych cech rozplanowania poprzez zachowanie układu przestrzennego wraz z istniejącymi kompozycjami zieleni.

§ 8. Ustala się zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających obowiązkowego przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) minimalna powierzchnia działki:
 - a) o ile w ustaleniach szczegółowych dla terenów określono minimalną wielkość działek budowlanych – minimalna powierzchnia działki odpowiada minimalnej powierzchni działki budowlanej określonej zgodnie z ustaleniami szczegółowymi,

- b) dla pozostałych terenów - 300 m², z zastrzeżeniem działek gruntu wydzielanych pod: drogi, komunikację pieszą i rowerową, dojścia i dojazdy oraz urządzenia infrastruktury technicznej, dla których – 5 m²;

3) minimalna szerokość frontu działki:

- a) dla terenów zabudowy usług turystyki UT – 20 m,
- b) dla pozostałych terenów – 8 m, z zastrzeżeniem działek gruntu wydzielanych pod: drogi, komunikację pieszą i rowerową, dojścia i dojazdy oraz urządzenia infrastruktury technicznej, dla których – 1,5 m;

4) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - 90° z tolerancją 10°,

z zastrzeżeniem działek gruntu wydzielanych pod: drogi, dojścia i dojazdy oraz urządzenia infrastruktury technicznej lub granic działek gruntu wydzielonych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających, dla których parametr nie obowiązuje.

§ 9. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;
- 2) zakaz zabudowy w terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem 1ZP, z zastrzeżeniem wyjątków określonych w ustaleniach szczegółowych.

§ 10. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych:

- 1) droga zapewniająca połączenie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem komunikacyjnym oraz stanowiąca element systemu przestrzeni publicznych służącego zaspokojeniu potrzeb mieszkańców w zakresie zieleni i wypoczynku – teren drogijazdowej 1KDD;
- 2) przebudowa, rozbudowa i budowa drogi publicznej wyznaczonej na rysunku planu w obrębie linii rozgraniczających, zgodnie z klasyfikacją ulic i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych oraz z uwzględnieniem wymagań określonych w § 5;
- 3) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników, w granicach obszaru planu miejscowego oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym.

§ 11. 1. Ustala się liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów:

1) dla samochodów osobowych:

- a) dla usług turystyki – nie mniej niż 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
- b) dla pozostałych usług – minimum 0,5, maksimum 1 miejsce na każde 200 m² powierzchni użytkowej;

2) dla rowerów:

- a) dla usług turystyki – nie mniej niż 1 miejsce na każde 100 m² powierzchni użytkowej,
- b) dla pozostałych usług – nie mniej niż 1 miejsce na każde 200 m² powierzchni użytkowej,
- c) dla terenów zieleni urządzonej publicznej – nie mniej niż 1 miejsce na każde 300 m² powierzchni terenu.

2. Wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów należy określać:

- 1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrąglać w górę do kolejnej liczby całkowitej;
- 2) poprzez sumowanie łącznej minimalnej liczby miejsc do parkowania dla obiektów wielofunkcyjnych, zgodnie z wymogami określonymi w ust. 1;
- 3) ustalone wskaźniki parkingowe dotyczą nowo projektowanych budynków lub rozbudowywanych i nadbudowywanych części, z zastrzeżeniem ust. 4.

3. Wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów należy zapewnić na działce budowlanej, na której odbywa się inwestycja.

4. Dla zabudowy istniejącej podlegającej remontowi lub przebudowie nie ustala się minimalnej liczby miejsc do parkowania.

5. Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, należy przeznaczyć na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z zastrzeżeniem: dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne.

§ 12. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) wyposażanie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej w oparciu o istniejące systemy infrastruktury technicznej, ich przebudowę i rozbudowę, a także budowę nowych systemów;
- 2) nakaz lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenie drogi publicznej – KDD i zieleni urządzonej – ZP, w sposób niewykluczający realizacji szpalerów drzew, zgodnie z ustaleniami planu;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w terenach o innym przeznaczeniu:
 - a) związanych z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów,
 - b) niezwiązanych z bezpośrednią obsługą zabudowy i zagospodarowania tych terenów, wymienionych w ustaleniach szczegółowych w ramach przeznaczenia uzupełniającego, w sposób niewykluczający realizacji zabudowy od strony przestrzeni publicznej, zgodnie z ustaleniami planu;
- 4) nakaz lokalizacji nowych oraz przebudowywanych i rozbudowywanych sieci infrastruktury technicznej jako podziemnych, z wyłączeniem stacji transformatorowych zlokalizowanych poza przestrzeniami publicznymi oraz przewodów, które jedynie jako nadziemne umożliwiają korzystanie z określonych urządzeń i pojazdów.

2. Powiązanie sieci infrastruktury technicznej na obszarze planu z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi i z zachowaniem poniższych warunków:

- 1) podstawowe zasilanie w energię elektryczną z sieci zasilanych ze stacji transformatorowo – rozdzielczych na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zaopatrzenie w wodę na cele bytowo-gospodarcze i przeciwpożarowe z ogólnodostępnej sieci wodociągowej;
- 3) odprowadzanie ścieków do oczyszczalni ścieków poprzez ogólnodostępną sieć kanalizacji sanitarnej;
- 4) odprowadzanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do systemu kanalizacji deszczowej, z zastrzeżeniem wymagań określonych w § 6 pkt 3 lit. b oraz c;
- 5) zaopatrzenie w łącza telekomunikacyjne z sieci telekomunikacyjnej;
- 6) zaopatrzenie w gaz z ogólnodostępnej sieci gazowej – zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w ciepło dopuszczalne z indywidualnych i grupowych źródeł ciepła z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

§ 13. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla całego obszaru objętego planem – 30%.

§ 14. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią tereny:

- 1) drogi publicznej oznaczonej symbolem 1KDD;
- 2) zieleni urządzonej oznaczonej symbolem 1ZP.

2. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów niewymienionych w ust. 1, pod warunkiem ich zgodności z przeznaczeniem terenów.

§ 15. Ustala się granice terenów służących organizacji imprez masowych w postaci linii rozgraniczających teren 1ZP.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 16. 1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1UT** i **2UT** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny usług turystyki;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi gastronomii,
 - b) usługi zdrowia i pomocy społecznej,
 - c) usługi sportu i rekreacji,
 - d) usługi kultury i rozrywki.

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej:
 - a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 40%.
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,5, maksimum 1,2,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;
- 2) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – do 12 m,
 - b) główna połać dachu - dachy dwuspadowe o spadkach połaci od 40° do 50° i kalenicy równoległej do drogi publicznej 1KDD.

4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

- 1) w terenie 1UT - 900 m²;
- 2) w terenie 2UT – 1500 m².

§ 17. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1ZP** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.

2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi gastronomii - wyłącznie w granicach oznaczonej na rysunku planu strefy utrzymania istniejących obiektów,
 - b) komunikacja pieszo-rowerowa,
 - c) infrastruktura techniczna.

3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji budynków, z zastrzeżeniem:
 - a) oznaczonej na rysunku planu strefy utrzymania istniejących obiektów, w której dopuszcza się remont i przebudowę istniejących obiektów,
 - b) dopuszczenia realizacji jednego sanitariatu w terenie;
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) udział powierzchni zabudowy – maksimum 5%,
 - b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum nie ustala się, maksimum 0,05,
 - c) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 60%;
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
- a) wysokość zabudowy – do 5 m,
 - b) dachy - płaskie lub dwuspadowe o spadkach połaci od 30° do 50°;
- 4) zasady kształtowania przestrzeni publicznych oraz lokalizacji obiektów i funkcji:
- a) nakaz zagospodarowania przestrzeni jako całości kompozycyjnej z zastosowaniem spójnych rozwiązań materiałowych nawierzchni i harmonijnego ukształtowania zieleni,
 - b) nakaz podkreślenia kompozycją przestrzenną i sposobem zagospodarowania oznaczonej na rysunku planu osi widokowej, w szczególności poprzez wykreowanie linii naprowadzających zgodnych ze wskazanym kierunkiem,
 - c) w strefie rekreacji, oznaczonej na rysunku planu, nakaz lokalizacji obiektów służących rekreacji i wypoczynkowi,
 - d) nakaz stosowania nawierzchni mineralnych w zagospodarowaniu terenu.
- § 18. 1.** Dla terenu drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD** obowiązują ustalenia zawarte w kolejnych ustępach niniejszego paragrafu.
2. W zakresie przeznaczenia terenu ustala się przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej.
3. W zakresie warunków i parametrów funkcjonalno-technicznych oraz obsługi komunikacyjnej terenów dla ulicy oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się:
- 1) klasę D – dojazdowa;
 - 2) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna od 5,4 m do 10,4 m;
 - 3) wyznacza się odcinek ulicy o zwiększonym udziale zieleni, oznaczony na rysunku planu, w którym obowiązuje nakaz zagospodarowania minimum 15% powierzchni odcinka ulicy w formie skupisk zieleni.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 19. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Barlinka.

§ 20. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Miejskiej w Barlinku

Cezary Michalak

LEGENDA DO STUDIUM

- OG** TERENY DLA POTRZEB POWSZECHNYCH
- PW** TERENY ZABUDOWY PENSJONATOWEJ
- ZP** TERENY PARKÓW I SKWERÓW
- GRANICA PARKU KRAJOBRAZOWEGO
- GRANICA STREFY "A" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- GRANICA STREFY "K" OCHRONY KONS.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XI/70/2024
Rady Miejskiej w Barlinku
z dnia 19 grudnia 2024 r.

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania
przestrzennego w obszarze ulicy Jeziorna – „Zaulek” w mieście Barlinek

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze ulicy Jeziorna – „Zaulek” w mieście Barlinek został wyłożony do publicznego wglądu w okresie od 4 października 2024 r. do 28 października 2024 r. W wyznaczonym terminie wnoszenia uwag dotyczących projektu planu, tj. do dnia 14 listopada 2024 r. wpłynęło 10 uwag. Złożone uwagi zostały ponumerowane w celu ułatwienia ich identyfikacji.

Dla uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze ulicy Jeziorna – „Zaulek” w mieście Barlinek rozstrzyga się, co następuje:

- 1) **NIE UWZGLĘDNI SIĘ W CAŁOŚCI** uwagi zgłoszonej w dniu 7 października 2024 r. (data wpływu do Urzędu), odnoszącej się do działek ewidencyjnych numer: 1010/4, 1010/5, 1010/6, 1010/7, 1010/8, 1010/11, 729/8, 729/16, 225 w obr. 2 Barlinek. **Treść uwagi:** Autor uwagi zaproponował następujące zmiany treści zapisów, oznaczone podkreśleniem:

„§ 4.7. W zakresie powierzchni oraz szerokości frontu nowo wydzielanych działek budowlanych obowiązują parametry określone w ustaleniach szczegółowych, z zastrzeżeniem działek wydzielonych pod: drogi, dojścia i dojazdy oraz pod urządzenia infrastruktury technicznej, a także wydzielanych w związku z przebiegiem linii rozgraniczających określonych na rysunku planu w celu poprawy możliwości zagospodarowania terenu, dla których nie określa się minimalnej powierzchni oraz szerokości frontu działki budowlanej.

lub

§ 8. Ustala się zasady i warunki scalania i podziałów nieruchomości objętych planem:

3. a) minimalna szerokość frontu działki dla terenów zabudowy usług turystyki UT - 15 m

§ 16.4. Określa się minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:

2) w terenie 2UT-150 m² - z zastrzeżeniem § 4.7.”

Uzasadniając wskazane zmiany następująco:

„W granicach terenu 2UT (teren usług turystyki) znajduje się fragment działki gminnej nr 1010/4, która będzie podlegać wydzielaniu oraz sprzedaży w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej (umożliwienie rozbudowy Hotelu Barlinek). Szerokość frontu nowo wydzielonej działki wynosić będzie ok. 17 m, powierzchnia około 200 m². Bez zmiany zapisów dotyczących zmniejszeniu szerokości frontu do 17 m nie będzie możliwe wydzielenie i sprzedanie działki.”

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Wskazane w § 8 ustalenia dotyczą wyłącznie procedury scalania i podziału nieruchomości, o której mowa w rozdziale 2 działu III ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145). Ustalenia te, zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 8 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), zwanej dalej ustawą, obligatoryjnie nakazują, iż w planie miejscowym określa się obowiązkowo szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

Natomiast zapisy wskazane w § 4 ust. 7 projektu planu miejscowego odnoszą się wyłącznie do powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych, określonych dla poszczególnych

terenów w ustaleniach szczegółowych planu. Zwrócić należy uwagę, że zapisy te odnoszą się do działek budowlanych zgodnie z definicją zawartą w art. 2 Ustawy, a więc nieruchomości gruntowych mogących składać się z więcej niż jednej działki ewidencyjnej. Nie powinno się rozważać w tym przypadku sytuacji wydzielania odrębnych, niewielkich działek ewidencyjnych, gdyż stanowią one mogą część działki budowlanej.

Ponadto zapisy wskazane w § 4 ust. 7 projektu planu miejscowego nie odnoszą się do procedury scalania i podziału nieruchomości, tylko do ustaleń szczegółowych planu i nie wprowadzają one wyjątków od określonych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości. Poza tym, w przypadku procedury innej niż scalenie i podział nieruchomości, plan miejscowy nie może regulować kwestii szerokości frontów działek, gdyż stanowiłoby to istotne naruszenie zasad sporządzania planu, co mogłoby stanowić podstawę do stwierdzenia nieważności planu

- 2) **NIE UWZGLĘDNI SIĘ W CAŁOŚCI** uwagi zgłoszonej w dniu 7 października 2024 r. (data wpływu do Urzędu), odnoszącej się do działek ewidencyjnych numer: 1010/4, 1010/5, 1010/6, 1010/7, 1010/8, 1010/11, 729/8, 729/16, 225 w obr. 2 Barlinek. **Treść uwagi:** Autor uwagi zaproponował następujące zmiany treści zapisów, oznaczone podkreśleniem:

„§ 11.3. Wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów i rowerów należy zapewnić na działce budowlanej lub terenie na której odbywa się inwestycja lub na przyległym do granicy działki budowlanej terenie drogi publicznej 1KDD”.

Uzasadniając zmiany następująco:

Obecnie istniejący parking dla nieruchomości inwestycyjnej znajduje się m. in. w granicy terenu 1 KDD oraz terenu 2UT. Pozostawienie zapisu w pierwotnym brzmieniu nakaze lokalizację wszystkich miejsc postojowych wyłącznie na niewielkiej, wydzielonej działce, na której będzie realizowana rozbudowa budynku, wobec czego nie będzie to możliwe”.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Wskazanie wymogu realizacji miejsc do parkowania na działce budowlanej jest kluczowym elementem umożliwiającym prowadzenie prawidłowej polityki parkingowej w gminie. W przypadku realizacji działań budowlanych inwestor powinien zapewnić wymaganą liczbę miejsc do parkowania na własnej działce budowlanej, a nie działce ewidencyjnej. W przypadku wskazanej w uwadze nieruchomości, zapewnienie wymaganej liczby miejsc do parkowania nastąpić powinno na całej działce budowlanej, która może obejmować kilka działek ewidencyjnych, a nie tylko działce ewidencyjnej, na której realizowana będzie rozbudowa budynku. W związku z powyższym - nie jest zasadne dopisywanie możliwości zapewniania wymaganej liczby miejsc do parkowania w całym terenie 2UT.

Dodatkowo należy zauważyć, że jednostkowe dopuszczenie możliwości zapewnienia wymaganej liczby miejsc do parkowania na terenie przyległej drogi publicznej 1KDD wpłynie niekorzystnie na politykę parkingową gminy. Przede wszystkim zaanektowana zostanie przestrzeń publiczna pod prywatne miejsca parkingowe, której w tym miejscu brakuje. Ponadto stworzony zostanie precedens, który może docelowo doprowadzić do dalszych niekorzystnych zmian w polityce parkingowej i nacisków na tego typu zapisy w innych mpzp.

- 3) **UWZGLĘDNI SIĘ CZĘŚCIOWO** uwagę zgłoszoną w dniu 7 października 2024 r. (data wpływu do Urzędu), odnoszącą się do działek ewidencyjnych numer: 1010/4, 1010/5, 1010/6, 1010/7, 1010/8, 1010/11, 729/8, 729/16, 225 w obr. 2 Barlinek. **Treść uwagi:** Autor uwagi zaproponował następujące zmiany treści zapisów oznaczone podkreśleniem:

„§ 16.3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) *wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do terenu inwestycji:*

b) nadziemna intensywność zabudowy - minimum 0,5, maksimum 1,5

c) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 25%:

Uzasadniając zmiany następująco:

„Nieruchomość inwestycyjna składa się z działek zawierających się w granicach terenu:

- 2UT (1010/5, 1010/8 - własność, 1010/4 - dzierżawa w części)

oraz

- 1ZP (1010/6 - dzierżawa w całości, 1010/7, 1010/2, 729/8 - dzierżawa w części).

Pow. biologicznie czynna:

Przede wszystkim należy wskazać, że aktualnie dla istniejącego zagospodarowania terenu i w odniesieniu do całego terenu 2UT wskaźnik pow. biologicznie czynnej wynosi 40%. Co oznacza, że w przypadku pozostawienia proponowanej w projekcie planu wartości równej 40% planowana rozbudowa budynku hotelu nie będzie możliwa.

Ze względu na duży obszar inwestycji znajdujący się w granicach terenu zieleni urządzonej (1 ZP) z brakiem możliwości wykorzystania pod zabudowę, oraz z uwagi na stosunkowo niewielki obszar przeznaczony na teren 2UT wydzielony z pominięciem znajdującej się dookoła zieleni, należałoby szukać równowagi w umożliwieniu rozbudowy na terenach do tego przeznaczonych. Parametr powierzchni biologicznie czynnej nie powinien uniemożliwiać spełnienia parametrów zabudowy (wskaźnik intensywności zabudowy oraz powierzchni zabudowy) dla danego terenu.

Istniejący parametr powierzchni biologicznie czynnej byłby zasadny, gdyby rozpatrywany był dla całego terenu inwestycji (z uwzględnieniem terenu 1ZP).

Wskaźnik intensywności zabudowy:

Zważywszy na wskazany w projekcie planu miejscowego nakaz ochrony historycznych cech rozplanowania (historyczna zabudowa na przedmiotowym terenie była intensywniejsza niż obecnie, a teren niegdyś był zabudowany wieloma budynkami) poprzez zachowanie układu przestrzennego, nakaz porządkowania i uzupełniania istniejących struktur zabudowy, należałoby umożliwić rozbudowę hotelu w zakresie bryły, wysokości, ilości kondygnacji nawiązującym do budynku istniejącego.

W wyniku przeprowadzonych obliczeń należałoby zwiększyć wskaźnik intensywności zabudowy. Odniesienie wskaźników do terenu inwestycji' a nie pow. działki:

W związku z realizacją inwestycji na terenie 2UT, na który składają się różne działki geodezyjne oraz w związku z definicjami działki budowlanej jako działki geodezyjnej albo nieruchomości gruntowej (kilka działek ewidencyjnych znajdujących się w jednej księdze wieczystej) pierwotny zapis, w którym wskaźniki odnoszą się do „działki budowlanej” może okazać się niemożliwym do spełnienia bez np. scalenia działek (czasem scalenie nie jest w ogóle możliwe). W związku z tym proponujemy jednoznacznie wpisać, że wskaźniki odnoszą się do całego zakresu inwestycji objętego wnioskiem o PnB.”

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Uwaga uwzględniona w części - w zakresie zmiany wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej. Korekta wskazanych wskaźników urbanistycznych wpłynie pozytywnie na możliwości realizacji inwestycji przy jednoczesnym zachowaniu odpowiednich wymogów w kontekście ochrony środowiska i krajobrazu.

Uwaga nieuwzględniona w części - w zakresie odniesienia wskaźników zagospodarowania terenu do terenu inwestycji oraz w zakresie przyjęcia proponowanych w uwadze szczegółowych wartości wskaźników.

Proponowany zapis odniesienia wskaźników zagospodarowania terenu do terenu inwestycji jest niezgodny z zapisami art. 2 Ustawy, gdyż wskaźniki te odnoszą się zgodnie z definicjami do działki budowlanej.

Po przeprowadzeniu ponownych analiz stwierdzono, że zaproponowana w projekcie mpzp maksymalna nadziemna intensywność zabudowy pozwala zrealizować zabudowę we wskazanych w terenie liniach zabudowy o wysokości 3 kondygnacji.

W przypadku udziału powierzchni biologicznie czynnej zaproponowany wskaźnik 40% umożliwia realizację planowanej inwestycji. Biorąc pod uwagę obserwowane coraz częściej w ostatnim czasie gwałtowne zjawiska pogodowe jak susze, czy deszcze nawalne - należy dążyć

do zapewnienia jak największego udziału powierzchni zielonych, w tym biologicznie czynnych, ograniczających skutki negatywnych zmian.

Niemniej wprowadzono korektę wartości wskazanych w uwadze wskaźników urbanistycznych w celu ułatwienia możliwości realizacji planowanej inwestycji (nadziemna intensywność zabudowy – maksimum 1,2 i udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%).

- 4) **UWZGLĘDNI SIĘ W CAŁOŚCI** uwagę zgłoszoną w dniu 7 października 2024 r. (data wpływu do Urzędu), odnoszącą się do działek ewidencyjnych numer: 1010/4, 1010/5, 1010/6, 1010/7, 1010/8, 1010/11, 729/8, 729/16, 225 w obr. 2 Barlinek. **Treść uwagi:** Autor uwagi zaproponował następujące zmiany treści zapisów oznaczone podkreśleniem:

„§ 16.3. W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się

2) parametry kształtowania zabudowy:

b) główna połać dachu - dachy dwuspadowe (...)”

Uzasadniając zmiany następująco:

„Zapis umożliwi realizację elementów drugorzędnych w systemach współczesnych dachów płaskich, tarasów itp.”

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zaproponowana modyfikacja zapisów wpłynie pozytywnie na możliwości realizacji inwestycji przy jednoczesnym zachowaniu wymogów chroniących krajobraz okolicy.

- 5) **NIE UWZGLĘDNI SIĘ W CAŁOŚCI** uwagi zgłoszonej w dniu 7 października 2024 r. (data wpływu do Urzędu), odnoszącej się do działek ewidencyjnych numer: 1010/4, 1010/5, 1010/6, 1010/7, 1010/8, 1010/11, 729/8, 729/16, 225 w obr. 2 Barlinek. **Treść uwagi:** Autor uwagi zaproponował następujące zmiany treści zapisów, oznaczone podkreśleniem:

„Rezygnacja z treści § 4.5.6)

w budynkach zlokalizowanych w granicach jednej działki budowlanej na terenie oznaczonym symbolem 2UT ustala się nakaz zachowania jednakowego rodzaju materiału i kolorystyki pokrycia dachów oraz wykończenia elewacji.”

Uzasadniając zmiany następująco:

„Pierwotny zapis uniemożliwia wprowadzenie innego sposobu rozwiązania elewacji projektowanego nowego budynku, który w przyszłości mógłby stać się wytyczną projektową dla remontu istniejącego hotelu. Z uwagi na odrębną funkcję planowanej rozbudowy hotelu być może architekt będzie chciał to podkreślić poprzez dobranie innego rodzaju materiału, co uniemożliwia aktualny zapis w projekcie planu”.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Zapis nie ogranicza możliwości wytworzenia nowego, ujednoliconego dla działki budowlanej sposobu rozwiązania elewacji. Wskazuje jedynie wymóg ujednolichenia estetyki obiektów, z założeniem, że estetyka istniejących obiektów może ewentualnie ulec zmianie tak, aby być zgodną z nową estetyką zaproponowaną dla rozbudowywanej części budynku. Kształtowanie spójnego krajobrazu miejskiego jest kluczowe dla zapewnienia ładu przestrzennego, który to zgodnie z przepisem art. 1 ust. 2 Ustawy winien być traktowany priorytetowo przez władze gminy przy sporządzaniu planu miejscowego.

- 6) **NIE UWZGLĘDNI SIĘ W CAŁOŚCI** uwagi zgłoszonej w dniu 7 października 2024 r. (data wpływu do Urzędu), odnoszącej się do działek ewidencyjnych numer: 1010/4, 1010/5, 1010/6, 1010/7, 1010/8, 1010/11, 729/8, 729/16, 225 w obr. 2 Barlinek. **Treść uwagi:** Autor uwagi zaproponował następującą zmianę treści zapisów, oznaczoną podkreśleniem:

„Dodanie zapisu:

W ramach terenu 2UT dopuszcza się wydzielenie i sprzedaż działek budowlanych lub ich części bezprzetargowo, jeśli mogą poprawić warunki zagospodarowania nieruchomości przyległej, stanowiącej własność lub oddanej w użytkowanie wieczyste osobie, która zamierza tę nieru-

chomość lub jej części nabyć.”

Uzasadniając zmiany następująco:

„W granicach terenu 2UT (teren usług turystyki) znajduje się fragment działki gminnej nr 1010/4, która będzie podlegać wydzielению oraz sprzedaży w celu poprawy warunków zagospodarowania nieruchomości przyległej (umożliwienie rozbudowy Hotelu Barlinek).”

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Propozycja zapisu niezgodna z dopuszczalnym zakresem projektu mpzp. Należy zaznaczyć, że przepisy prawa miejscowego nie mogą zawierać zapisów oderwanych od postanowień innych powszechnie obowiązujących praw wynikających z aktów wyższego rzędu. Nie jest dopuszczalna wykładnia przepisu prawa w oderwaniu od całokształtu regulacji prawnej aktu normatywnego, którego ten przepis prawa jest elementem systemowej regulacji (por. wyrok Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 23 czerwca 2020 r., sygn. akt II OSK 3550/19). Plan miejscowy, będący aktem prawa miejscowego, powinien zawierać ustalenia przewidziane do wprowadzenia w jego treści na podstawie aktów wyższego rzędu. Należy mieć na uwadze, że akt prawa miejscowego może być wydany jedynie na podstawie i w granicach upoważnień zawartych w ustawie. Dodatkowe warunki lub zastrzeżenia mogą się znajdować wyłącznie w przepisach odrębnych, które z woli ustawodawcy kształtują zagospodarowanie terenu łącznie z planami miejscowymi. Projekt planu nie może zawierać propozycji procedur wewnętrznych oraz ingerować w istniejące przepisy wyższego rzędu, co potwierdzone jest rozstrzygnięciami sądów w tym zakresie, tj. m.in. Wyrok WSA w Olsztynie z 3.09.2019 r., II SA/OI 498/19, LEX nr 2719145 oraz Wyrok NSA z 25.06.2015 r., II OSK 3141/13, LEX nr 1982878.

- 7) **UWZGLĘDNI SIĘ W CAŁOŚCI** uwagę zgłoszoną w dniu 14 listopada 2024 r. (data wpływu do Urzędu), odnoszącą się do działek ewidencyjnych numer: 1010/4, 1010/5, 1010/6, 1010/7, 1010/8, 1010/11, 729/8, 729/16, 225 w obr. 2 Barlinek (Autor nie oznaczył w treści uwagi numerów ewidencyjnych działek; przyjęto domniemanie, że dotyczy ona działek wskazanych w pkt 1-6). **Treść uwagi:** Autor uwagi informuje, że: *„(...) aby zrealizować inwestycję rozbudowy prowadzonego przez Spółkę Hotelu Barlinek niezbędnym jest zmiana dwóch parametrów w projektowanym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w obszarze ulicy Jeziorna „Zaulek”:*

§ 16.3. *W zakresie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu oraz zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:*

- 1) *wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej:*

b) *nadziemna intensywność zabudowy- minimum 0,5, maksimum 1,2*

c) *udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30%”.*

Autor stwierdza, że: *„Jest to wypracowany kompromis w odniesieniu do naszego pierwotnego pisma z uwagami do projektu planu”.*

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Korekta wskazanych wskaźników urbanistycznych wpłynie pozytywnie na możliwości realizacji inwestycji przy jednoczesnym zachowaniu odpowiednich wymogów w kontekście ochrony środowiska i krajobrazu. Wskazane zmiany są jedynie niewielkimi modyfikacjami nie mającymi wpływu na kluczowe zasady zagospodarowania terenów objętych planem.

- 8) **UWZGLĘDNI SIĘ W CAŁOŚCI** uwagę zgłoszoną w dniu 14 listopada 2024 r. (data wpływu do Urzędu), odnoszącą się do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UT. **Treść uwagi:** *„Przesunięcie naniesionej na rysunku planu strefy ekspozycji wraz z linią otwarcia widokowego zgodnie z załącznikiem graficznym do niniejszego pisma.*

Uzasadnienie:

Aby jak najbardziej podkreślić estetyczne i krajobrazowe walory obszaru UT 1 należy nieznacznie skorygować miejsce zaplanowanej na rysunku projektu mpzp „strefy ekspozycji” oraz otwarcia widokowego na jezioro barlineckie, zlokalizowanych na działce 1010/2 i 1010/3. Obecna propozycja lokalizacji obu wspomnianych wyżej elementów koliduje z istniejącym

drzewostanem. Otwarcia widokowe i strefy ekspozycji, które w założeniu mają podkreślać walory barlineckiego krajobrazu - przesłonięte są istniejącymi (na terenie oznaczonym symbolem ZP) kompozycjami zieleni wysokiej. Zgodnie z zapisami projektu planu mpzp § 6 pkt.12 nakazuje się ochronę wszelkich drzew zlokalizowanych wzdłuż zbiornika wodnego. Przesunięcie planowanej strefy ekspozycji i otwarcia widokowego zgodnie z propozycją ujętą na załączniku graficznym do niniejszego pisma, pozwoli w pełni wykorzystać urok i walory krajobrazowe rozpatrywanego miejsca. Dzięki temu działaniu zyskamy niezakłócony widok na jezioro barlineckie przy pełnym zachowaniu istniejącego chronionego drzewostanu”.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Przesunięcie strefy ekspozycji oraz linii otwarcia widokowego pozwoli lepiej dopasować się do istniejącego zagospodarowania terenu przy jednoczesnym utrzymaniu istotnych dla krajobrazu okolicy wymogów.

- 9) **NIE UWZGLĘDNIĄ SIĘ W CAŁOŚCI** uwagi zgłoszonej w dniu 14 listopada 2024 r. (data wpływu do Urzędu), odnoszącą się do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UT. **Treść uwagi:** „Usunięcie zaznaczonego graficznie na projekcie mpzp sugerowanego powiązania pieszego zlokalizowanego na działkach 1010/2 oraz 1010/3 lub dopisanie do mpzp podpunktu mówiącego o braku nakazu jego realizacji.

Uzasadnienie:

Na załączniku graficznym do projektu mpzp „Zaulek” zaznaczono sugerowane powiązania piesze. Jedno z nich biegnie przez działki 1010/2 oraz 1010/3 wnosimy o usunięcie rzeczzonego sugerowanego powiązania pieszego z załącznika graficznego lub dopisanie w tekście podpunktu mówiącego o fakcie iż wspomniane połączenie jest sugestią i nie ma nakazu jego realizacji. Na umieszczenie powiązania pieszego w sugerowanym miejscu nie pozwala zarówno zaplanowane zagospodarowanie rozpatrywanego terenu - ścieżka piesza biegnie bowiem przez parking, jak i ukształtowanie terenu - przy połączeniu sugerowanego połączenia pieszego z trasą pieszo rowerową biegnącą wokół jeziora istnieje bowiem niewielka skarpa, którą należałoby zniwelować aby umożliwić bezpieczne przejście pieszych na co z kolei nie pozwala § 6 pkt.13 projektu mpzp”.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Wskazane na załączniku graficznym do projektu mpzp „sugerowane powiązania piesze” zostały wskazane jako „oznaczenia informacyjne”. Wskazane oznaczenia nie zostały również wymienione w treści uchwały projektu mpzp. Nie stanowią one zatem ustaleń obowiązujących i nie nakładają żadnych obligatoryjnych wymagań i ograniczeń. Przedstawiają one jedynie sugestie skierowane do podmiotów konsumujących projekt planu miejscowego, podkreślając właściwy sposób realizacji polityki przestrzennej na tym obszarze, a więc wprowadzenie nowych powiązań pieszych pomiędzy drogą 1KDD oraz brzegiem Jeziora Barlineckiego w celu usprawnienia komunikacji w tym terenie.

W związku z powyższym - oznaczenie pełni istotną rolę, wskazując pewien kierunek rozwoju kwartału pod względem komunikacyjnym i powinno pozostać na załączniku graficznym do projektu mpzp.

Wprowadzenie proponowanego w uwadze zapisu odnoszącego się do wskazanego oznaczenia także nie jest zasadne, gdyż jak wyjaśniono powyżej, oznaczenie to jest jedynie oznaczeniem informacyjnym, które nie zostało przywołane w treści uchwały.

- 10) **NIE UWZGLĘDNIĄ SIĘ W CAŁOŚCI** uwagi zgłoszonej w dniu 14 listopada 2024 r. (data wpływu do Urzędu), odnoszącą się do terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1UT. **Treść uwagi:** „Utrzymanie zapisu Rozdziału II §2, pkt. 1 Uchwały nr IV/41/2003 Rady Miejskiej w Barlinku z dnia 23.01.2003 roku w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w mieście Barlinek w obszarze Jeziora - Zaulek”, dotyczącego przeznaczenia terenu oznaczonego w projekcie nowego mpzp symbolem 1UT dla „mieszkalnictwa i usług turystycznych”.

„Uzasadnienie:

W opublikowanym projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze ulicy Jeziorna - „Zaulek” w Barlinku, zmieniono najistotniejszy - podstawowy element, który zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (2003) powinien znaleźć się w każdym mpzp mianowicie - przeznaczenie terenu. Po 21 latach funkcjonowania mpzp (Uchwała nr IV/41/2003 Rady Miejskiej w Barlinku z dnia 23.01.2003 roku w sprawie zmiany miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w mieście Barlinek w obszarze Jeziorna - „Zaulek”) w którym rozpatrywany teren oznaczono symbolami MN UT (przeznaczenie dla mieszkalnictwa oraz usług turystycznych) postanowiono zmienić te symbole oraz określić podstawowe przeznaczenie terenu - jako tereny usług turystyki (Symbol UT1 oraz UT2). Zmiana ta podyktowana ma być koniecznością doprowadzenia do zgodności nowopowstającego mpzp „Zaulek” z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Barlinek przyjętym Uchwałą nr XLV/426/2002 Rady Miejskiej w Barlinku z dnia 30 września 2002r (z późniejszymi zmianami).

Obecnie jedynym użytkownikiem wieczystym oraz dzierżawcą całego terenu obejmującego działki gruntu o numerach ewidencyjnych 1010/2 oraz 1010/3 (oznaczony na projekcie nowego mpzp symbolem 1UT) jest Impahla Spółka z o.o., która nie wnioskowała o zmianę przeznaczenia rozpatrywanego obszaru. Określony w art. 9 ust. 4, art. 15 ust. 1, art. 20 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (przepisy stosuje się w brzmieniu dotychczasowym zgodnie z art. 65 ust 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. „o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw”) warunek zachowania braku sprzeczności ustaleń planu z kierunkami zagospodarowania przestrzennego ustanowionymi w studium tworzy zasadę sporządzania planu miejscowego, której naruszenie, stosownie do art. 28 ust. 1 w/w ustawy, wywołuje skutek w postaci nieważności planu miejscowego w całości lub w części. Ustalenia planu miejscowego są konsekwencją ustaleń studium. Zgodnie z wyrokiem Naczelnego Sądu Administracyjnego z dnia 1 października 2021 r. II OSK 3083/19 „Wymóg braku sprzeczności planu miejscowego ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie oznacza i nie może oznaczać prostego przenoszenia ustaleń studium do planu. W ramach przyznanego gminie władztwa planistycznego na tym etapie planowania następuje dopuszczalna prawem interpretacja ustaleń studium. Organ stanowiący gminy, jako twórca polityki przestrzennej gminy, dokonuje autointerpretacji uchwalonego przez siebie studium w zakresie oceny zgodności z nim projektu planu miejscowego. W ramach tego władztwa organ gminy nie może jednak wyjść jednak poza ogólne ustalenia wynikające ze studium.” NSA przypomniał, że w wyniku noweli, która weszła w życie z dniem 21 października 2010 r., przepis art. 20 ust. 1 zawiera wymóg, według którego, plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Poprzednio chodziło o zgodność planu z ustaleniami studium. Nie jest to tylko kwestia terminologiczna. Obecne brzmienie art. 20 ust. 1 oznacza, co do zasady, słabsze związanie ustaleniami studium. Zgodność zatem między treścią studium a treścią planu miejscowego powinno się postrzegać jako kontynuację zasad zagospodarowania terenu ustalanych ogólnie w studium i podlegających sprecyzowaniu w planie miejscowym. Wymóg nie naruszania ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie oznacza zatem prostego przenoszenia ustaleń studium do planu. W ramach przyznanego gminie władztwa planistycznego na tym etapie planowania następuje dopuszczalna prawem interpretacja ustaleń studium. Organ stanowiący gminy, jako twórca polityki przestrzennej gminy, dokonuje interpretacji uchwalonego przez siebie studium w zakresie oceny zgodności z nim projektu planu miejscowego. Rozpatrując więc przypadek zmiany podstawowego przeznaczenia terenu w mpzp „Zaulek” należałoby wziąć pod uwagę następujące czynniki:

a. Obowiązujące SUIKPZ (ustalone w 2002r z późniejszymi zmianami 2011) dotyczy prognoz oraz kierunków rozwoju miasta i gminy Barlinek wyłącznie do roku 2016 i jest dokumentem,

którego nieaktualność i konieczność aktualizacji Rada Miejska stwierdziła już kilkakrotnie - między innymi Uchwałą XXXVII/354/2017 z dnia 30.03.2017 oraz Uchwałą LV/361/2022 z dnia 30.06.2022. W tych samych uchwałach zawarto zapisy iż obowiązujące na terenie miasta i gminy Barlinek miejscowe plany zagospodarowania (w tym MPZP „Zaulek”) nie wymagają aktualizacji (2017) oraz w 2022 że: „mpzp należy aktualizować zgodnie z wnioskami wynikającymi z treści oceny ich aktualności”. W ramach przeprowadzonych analiz aktualności SUIKPZ (będących podstawą do w/w uchwał) przeprowadzono każdorazowo analizę zgodności obowiązujących na terenie gminy Barlinek mpzp z obowiązującym Studium stwierdzając:

a. 2017 - Mpzp „Zaulek” jest zgodny z obowiązującym SUIKPZ (tabela na str. Nr 87 Załącznik do Uchwały Nr XXXVII/354/2017 Rady Miejskiej w Barlinku z dnia 30 marca 2017 r.)

b. 2022 – „obowiązujące na terenie gminy Barlinek miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń studium” (str.35 Załącznik nr 1 do Uchwały Nr LV/361/2022 Rady Miejskiej w Barlinku z dnia 30 czerwca 2022 r).

W świetle powyższych ustaleń zmiana mpzp nie jest konieczna ponieważ Rada Miejska co najmniej dwukrotnie potwierdziła zgodność/nie naruszenie ustaleń studium mpzp ze studium przegłosowując w/w uchwały.

b. *Zgodnie z zapisami obowiązującego mpzp z 2003 roku- oraz załącznika graficznego do w/w mpzp teren oznaczony symbolami MN UT obejmował działki o numerach ewidencyjnych 1010/3 oraz 1010/5. W projekcie planu wprowadza się nowy podział rozpatrywanego obszaru na dwa obszary o jednakowym przeznaczeniu podstawowym terenu - oznaczone symbolami 1UT (działka o numerze ewidencyjnym 1010/3) oraz 2UT (na którym oprócz wspomnianej działki 1010/5 zlokalizowane są działki o numerach ewid. 1010/4 oraz 1010/8). Zgodnie z zapisami Studium określającymi kierunki zagospodarowania przestrzennego dla obszaru Stare Miasto odnośnie tego terenu - należy „ograniczyć funkcję mieszkaniową” (str. 210 SUIKPZ) na rozpatrywanym obszarze. Ograniczyć nie oznacza zlikwidować. Pozostawienie więc w nowym mpzp zapisu o podstawowym przeznaczeniu terenu o symbolu MN UT (mieszkalnictwo oraz usługi turystyczne) dla nowowydzielonego obszaru 1UT nie jest więc naruszeniem zapisów SUIKPZ, bowiem obszar o symbolu MN UT został zgodnie ze Studium - zmniejszony - ograniczony. Co więcej SUIKPZ odnośnie poprawy warunków zamieszkania nakazuje „chronić funkcję mieszkaniową przed innym użytkowaniem” (str.149 9.2.2 Kierunki przekształceń struktury funkcjonalno przestrzennej) - działanie to jest więc zgodne ze Studium.*

c. *SUIKPZ określa rozpatrywany teren - jako PW - tereny zabudowy pensjonatowej, na której dopuszcza się lokalizowanie - „budynków pensjonatowych, mieszkań właścicieli pensjonatów, sklepów, usług gastronomicznych i innych dla zaopatrzenia tego terenu, małych hoteli (do 50-ciu miejsc noclegowych) (...)” Funkcja wypoczynkowa jest na tych terenach funkcją podstawową, ale nie jedyną - zgodnie ze Studium dopuszcza się inne funkcje terenu (w tym mieszkaniową) pod warunkiem nie powodowania uciążliwości dla funkcji wypoczynkowej. Wobec powyższego -zasadnym staje się pozostawienie dla terenu 1UT przeznaczenia dla mieszkalnictwa i usług turystycznych, dla terenu 2UT natomiast określenie wyłącznie przeznaczenia dla usług turystycznych zgodnie z wnioskiem właściciela tego terenu.*

d. *Za pozostawieniem zapisu o funkcji mieszkaniowej Obszaru „Zaulek” przemawiają także argumenty historyczne - teren ten jest częścią jednostki planistycznej Miasto BARLINEK w strefie I.1 STARE MIASTO. To właśnie na tym terenie osiedlali się pierwsi mieszkańcy osady słowiańskiej, grodu, a potem miasta Barlinek. Przez setki lat teren ten zamieszkiwany był przez Barliniaków i Barlinianki. W SUIKPZ jednym z filarów kierunków zagospodarowania przestrzennego jest odtworzenie kwartałowej zabudowy obrzeżnej - zgodnie z historią była to zabudowa mieszkaniowa. Pozostawienie zapisu o możliwości przeznaczenia terenu 1UT dla mieszkalnictwa jest więc zgodne ze studium i wynika bezpośrednio z historii miasta.*

e. *W 2023 roku został ustanowiony plan ochrony dla Barlineckiego Parku Krajobrazowego (Uchwała NR XLV/542/23 Sejmiku Województwa Zachodniopomorskiego z dnia 14.09. 2023 w*

sprawie ustanowienia planu ochrony dla Barlineckiego Parku Krajobrazowego DZ. U. Woj. Zachodniopomorskiego z dnia 05.10.2023 r. poz. 5231. Jeden z zapisów planu ochrony odnosi się bezpośrednio do obszaru planu „Zaulek” w Barlinku – „zasadniczo zwiększenie presji turystycznej w tej części jeziora Barlineckiego nie jest pożądane. W obrębie całego jeziora należy dążyć do rozproszenia ruchu turystycznego” na niewielkim obszarze „Zaulek” natomiast zgodnie z projektem mpzp planuje się zlokalizować co najmniej 3 obiekty turystyczne (Hotel Barlinek - który zostanie zgodnie z projektem planu rozbudowany, były Pensjonat pod Łabędziem oraz obiekt zlokalizowany na działce 1010/3). Tak duże natężenie i skupienie usług turystycznych w tak niewielkim obszarze będzie niekorzystne dla funkcjonowania przedsiębiorców w tym obszarze. Zgodnie ze wspomnianym wyżej orzeczeniem NSA - IV SA/Wa 3037 /18 wprost potwierdził, że ocena zgodności mpzp ze studium zależna jest przede wszystkim od szczegółowości zapisów studium. Zasadą przy tej ocenie nie jest jednakże to, by zapisy obu dokumentów planistycznych były identyczne. Ocena ta powinna być dokonywana z uwzględnieniem treści wszelkich dokumentów, z których wynika uzasadnienie do przyjętych zapisów studium i planu.

Już tylko na koniec wskazuję, że uzasadnienie projektu planu lub studium powinno być jasne i wyczerpujące. Powinny w nim znaleźć się informacje o tym, jakie były rozważane alternatywne rozwiązania prawne w odniesieniu do obszaru objętego planem lub studium. Prawidłowe uzasadnienie projektu pozwala prześledzić proces myślowy i decyzyjny w procedurze uchwalania studium, a także planu, i obok innych dokumentów wytwarzanych w procesie planistycznym daje możliwość oceny legalności działań związanych z uchwalonym studium albo planem - zwłaszcza w kontekście oceny, czy doszło do naruszenia konstytucyjnych zasad proporcjonalności i równości. Na gruncie oceny legalności rozporządzeń wykonawczych do ustawy w orzecznictwie wskazano, że dobre uzasadnienie rozporządzenia może pozytywnie wpłynąć na ocenę legalności aktu (por. postanowienia TK: z 28.02.2007 r., SK 78/06, OTK-A 2007/2, poz. 21; z 12.02.2008 r., U 1/06, OTK-A 2008/1, poz. 18), natomiast brak uzasadnienia przyjętego rozwiązania może potwierdzić zarzut arbitralności prawodawcy (zob. wyrok TK z 16.01.2007 r., U 5/06, OTK-A 2007 /I, poz. 3). Tych wymogów projektowany akt prawny nie spełnia, w szczególności w kontekście uwag zawartych wyżej.

Uzasadnienie rozstrzygnięcia:

Wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej we wskazanym terenie jest niezgodne z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Barlinek.

Teren wskazany w uwadze leży w granicach terenu zabudowy pensjonatowej [PW], wchodzącego do grupy terenów wypoczynkowych wskazanych w SUiKZP. Zgodnie z zapisami SUiKZP tereny zabudowy pensjonatowej służą przede wszystkim wypoczynkowi. Funkcja ta jest na tych terenach funkcją podstawową. Ponadto, w tych terenach, dopuszcza się inne funkcje, jednak wyłącznie spośród wymienionych w ramach zamkniętego katalogu wskazanego w SUiKZP i pod warunkiem niepowodowania uciążliwości dla funkcji wypoczynkowej. W ramach katalogu dopuszczalnych przeznaczeń w terenach zabudowy pensjonatowej brak jest wnioskowanej funkcji zabudowy mieszkaniowej - zarówno jednorodzinnej, jak i wielorodzinnej.

W ww. katalogu wskazano jedynie możliwość realizacji „mieszkań dla właścicieli pensjonatów”, co nie jest tożsame z dopuszczeniem możliwości wprowadzania w projektach mpzp ogólnej funkcji mieszkaniowej w granicach terenów zabudowy pensjonatowej. Dodatkowo potwierdza ten fakt, ust. 3 zapisów SUiKZP dotyczących terenów zabudowy pensjonatowej, w którym wskazano wprost wyłącznie „(...) dopuszczenie utrzymania istniejącej zabudowy mieszkaniowej (...) bez możliwości rozbudowy, z zaleceniem adaptacji na funkcje zgodne z kategorią terenu.” Studium wskazuje, że „Inne użytkowanie terenu poza ustalonym dla kategorii jest niedopuszczalne.”

Zgodnie z wymaganiami ustawowymi - plan miejscowy ma doprecyzować określone w studium zasady prowadzenia polityki przestrzennej i to w taki sposób, aby nie doprowadzić do ich zasadniczej zmiany lub modyfikacji. Pomimo tego, że ustalenia studium nie muszą być przeniesione wprost do postanowień miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, to przede wszystkim nie mogą być ze sobą sprzeczne.

Biorąc pod uwagę fakt, iż Studium przewiduje dla wskazanego terenu możliwość wprowadzenia przeznaczenia polegającego jedynie na utrzymaniu istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz wprost zakazuje innego zagospodarowania terenu niż to dopuszczone w treści Studium, należy uznać, że dopuszczenie w planie miejscowym zabudowy mieszkaniowej będzie sprzeczne z kierunkiem wyznaczonym w Studium naruszając jego zapisy poprzez dopuszczenie realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej lub nowych lokali mieszkalnych.

Dodatkowo zauważyć należy, iż przytoczony w treści uwagi miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w mieście Barlinek w obszarze Jeziora – „Zaułek” przyjęty Uchwałą nr IV/41/2003 Rady Miejskiej w Barlinku z dnia 23 stycznia 2003 r. sporządzony został w trybie przepisów ustawy z dn. 07.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, a więc w ramach sporządzania tego planu badano zgodność jego ustaleń z Planem ogólnym Gminy i Miasta Barlinek, który obowiązywał do dnia 31 grudnia 2003 r., a nie z uchwalonym przez Radę Miejską w Barlinku w dniu 30 września 2002 r. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Barlinek (Uchwała Nr XLV/426/2002).

Ponadto w przyjętej Uchwałą Nr LV/361/2022 Rady Miejskiej w Barlinku z dnia 30 czerwca 2022 r. ocenie aktualności SUiKZP Gminy Barlinek i mpzp obowiązujących na terenie miasta i gminy Barlinek (na str. 38) wskazano, iż „(...) *analiza miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, wskazuje, że wszystkie plany przyjęte na podstawie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym nie spełniają wymogów określonych w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.*” Zauważono tym samym szereg braków, które nie odpowiadają obecnym wymogom prawa.

Ponadto zaproponowane w uwadze do wprowadzenia w projekcie mpzp przeznaczenie terenu jako tereny „mieszkalnictwa” nie jest zgodne z wymaganym zakresem projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, określonym w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Co więcej, zauważyć należy, że projekt planu miejscowego wskazując przebieg linii zabudowy - w znacznym stopniu ogranicza możliwość wprowadzenia nowej zabudowy hotelowej, ograniczając tym samym presję turystyczną i będąc zgodnym z wytycznymi określonymi w Planie Ochrony Barlineckiego Parku Krajobrazowego. Nie bez znaczenia są także dodatkowe wymogi związane z ochroną istniejącej i realizacją nowej zieleni określone w planie miejscowym, które docelowo w znacznym stopniu wpłyną pozytywnie na ochronę krajobrazu okolicy oraz stan środowiska przyrodniczego.

W związku z powyższym wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej we wskazanym terenie nie jest zasadne.

Ponadto wspomnieć należy, iż zgodnie z § 7 pkt 1 umowy o oddanie w użytkowanie wieczyste działki gruntu nr 1010/3 w obr. 2 Barlinek (akt notarialny Rep. A nr 16490/2009 z dnia 18 grudnia 2009 r.) – wieczysci użytkownicy zobowiązali się, zgodnie z ustalonymi do przetargu zasadami, między innymi do zabudowania tejże działki **budynkiem pensjonatowym**, tj. turystyczną bazą noclegową zbiorowego zakwaterowania z towarzyszącym mieszkaniem i usługami turystycznymi z równoczesnym odtworzeniem budynku Jeziora 14. Firma Impahla spółka z o.o. w warunkowej umowie sprzedaży (akt notarialny Rep. A nr 4302/2016 z dnia 29 września 2016 r.) oraz umowie przeniesienia (akt notarialny Rep. A nr 4659/2016 z dnia 17 października 2016 r.) – oświadczyła, że stan prawny nieruchomości, jak i wszystkie wpisy o wnioskach w ujawnionej księdze wieczystej oraz stan faktyczny nabywanej nieruchomości są

jej znane, a także oświadczyła, iż zapoznała się z treścią aktu notarialnego z dnia 18 grudnia 2009 r., uzupełnionego aneksem z dnia 22 sierpnia 2016 r., szczegółowo opisanych w § 1 tej umowy oraz znane są jej zobowiązania użytkownika wieczystego względem Gminy Barlinek wynikające z tych aktów notarialnych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XI/70/2024
Rady Miejskiej w Barlinku
z dnia 19 grudnia 2024 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, dotyczące obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w obszarze ulicy Jeziorna – „Zaulek” w mieście Barlinek

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 i 4 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688) - rozstrzyga się, co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w obszarze ulicy Jeziorna – „Zaulek” w mieście Barlinek przewiduje się inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

2. Powyższe inwestycje mogą być finansowane ze środków własnych gminy lub przy wykorzystaniu dotacji, mających na celu finansowe wsparcie realizacji inwestycji.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XI/70/2024

Rady Miejskiej w Barlinku

z dnia 19 grudnia 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę