

**ZARZĄDZENIE NR 208/2015**  
**BURMISTRZA BARLINKA**  
**z dnia 17 września 2015 r.**

**w sprawie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze osiedla Górny Taras w Barlinku.**

Na podstawie art. 17 pkt 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( tj. Dz.U. z 2015 r., poz. 199 z późn. zm.), w związku z uwagami wniesionymi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze osiedla Górny Taras w Barlinku - zarządzam, co następuje:

§1. Przyjmuję następujący sposób rozpatrzenia uwag, zgłoszonych w nieprzekraczalnym terminie do dnia 07 września 2015 r., do wyłożonego do publicznego wglądu (w dniach od 23 lipca 2015 r. do 21 sierpnia 2015 r.) projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze osiedla Górny Taras w Barlinku:

- 1) NIE UWZGLĘDNIAM uwagi zgłoszonej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „PIAST” w Barlinku odnoszącej się do ustaleń dla terenu 3-MW/U oraz ustaleń ogólnych: §8 pkt 13 i 14 lit. d i e projektu Uchwały. **Treść uwagi:** „Projekt planu w zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego (§8 pkt 13 oraz 14 litera d, e) ogranicza jedynie budownictwu wielorodzinnemu możliwość ogrodzenia własnych terenów, dopuszczając jedynie nasadzenia żywopłotów. Dla żadnych z dwudziestu kilku terenów o wszelkich dopuszczalnych przeznaczeniach takiego ograniczenia Gmina nie próbuje wprowadzić. Tym samym tereny budownictwa wielorodzinnego praktycznie mają pozostać terenami o charakterze publicznym. Jakże jest uzasadnienie nierównego (czytaj: gorszego) traktowania mieszkańców budownictwa wielorodzinnego od pozostałych właścicieli lub użytkowników nieruchomości.”

**Uzasadnienie rozstrzygnięcia:** Dopuszczenie grodzenia terenów MW wyłącznie żywopłotami od strony publicznych ciągów komunikacyjnych jest uzasadnione z tego powodu, że w obecnie obowiązującym planie nie wskazuje się dopuszczenia grodzenia terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Dopuszczenie grodzenia terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej powoduje wyalienowanie mieszkańców i wpływa na powstawanie konfliktów. Obecnie wielu socjologów zwraca uwagę na to że wygradzanie osiedli wywołuje niekorzystne skutki społeczne. Dodatkowo wskazać należy, iż zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna posiada znacznie wyższą intensywność zabudowy w stosunku do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Ekstensywne rozmieszczenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i jej grodzenie nie wpłynie na efekt alienacji społecznej. Ponadto wprowadzenie ogrodzeń w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej utrudniłoby dostęp do usług w niej zlokalizowanych lub dobudowanych dla ogółu społeczności osiedla oraz stworzyłoby swoiste enklawy zabudowy oddzielone przestrzennie od pozostałych terenów. Podkreślić także należy, iż ustalenia projektu planu nie zakazują wprowadzania szlabanów lub innych barier uniemożliwiających wjazd pojazdów na teren posesji oraz nie nakazują stworzenia przestrzeni publicznych w postaci placów, czy terenów rekreacji - dostępnych dla wszystkich mieszkańców osiedla Górny Taras. Świadczy to więc o tym, iż na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nie wskazuje się na rozwój ośrodków centro twórczych. Natomiast umożliwienie grodzenia wszystkich terenów wpłynęłoby na powstanie tzw. efektu tunelu wzdłuż ciągów komunikacyjnych, co nie byłoby zjawiskiem pożądanym. Wskazać także należy, iż grodzenie żywopłotem dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, do której dostęp nie jest dostępem indywidualnym, z uwagi na zlokalizowanie w ramach niej wielu mieszkań, jest



wystarczające w zakresie wydzielenia granic nieruchomości. Rozwiązanie takie wpłynie jednocześnie na brak odcięcia tych terenów od terenów komunikacyjnych, co ma wyraz w ustaleniach planu wskazujących, iż zakaz grodzenia dotyczy wyłącznie części nieruchomości zlokalizowanych od strony dróg publicznych, wewnętrznych lub ciągów pieszych.

- 2) NIE UWZGLĘDNIAM uwagi zgłoszonej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „PIAST” w Barlinku odnoszącej się do ustaleń w § 10 pkt 1 lit. b projektu uchwały odnoszących się do obowiązku utrzymania istniejącego drzewostanu. **Treść uwagi:** „W §10 pkt 1 lit b w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków projekt wprowadza obowiązek utrzymania istniejącego drzewostanu, w tym zachowanie jego składu gatunkowego. Utrzymanie samosiejek pospolitych gatunków (wierzba, topola, osika, sosna) w wieku do kilkunastu lat z pewnością nie stanowi ochrony dziedzictwa kulturowego, a tym bardziej ochrony zabytków.”

**Uzasadnienie rozstrzygnięcia:** Ustalenie w zakresie utrzymania drzewostanu dotyczy wyłącznie strefy konserwatorskiej „B”. Obejmuje ona swym zasięgiem przede wszystkim teren 1-ZPI oraz częściowo tereny dróg. W związku z powyższym zapis ten nie wpływa w jakikolwiek sposób na proces inwestycyjny na terenach przeznaczonych pod zabudowę. W zakresie ewentualnej konieczności przeprowadzenia wycinki drzew na terenach inwestycyjnych, zastosowanie mają przepisy odrębne tj. ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody - art. 83-87 (tj. Dz.U. z 2013, poz. 627 z późn. zm.). Zapis dotyczący drzewostanu w granicach strefy konserwatorskiej "B" został uzgodniony z konserwatorem zabytków i wniosowała o niego w czasie posiedzenia komisja urbanistyczna.

- 3) NIE UWZGLĘDNIAM uwagi zgłoszonej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „PIAST” w Barlinku odnoszącej się do zaopatrzenia w wodę i odprowadzanie ścieków (§13 ust. 3 pkt 5 oraz § 13 ust. 4 pkt 3 projektu Uchwały). **Treść uwagi:** „W zakresie zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków (§13 ust. 3 pkt 5 oraz ust. 4 pkt 3) nie powinno się wprowadzać rozwiązań tymczasowych. Raz wprowadzone rozwiązania tymczasowe, przy słabości organów Państwa, będą funkcjonować nawet po uzbrojeniu terenów, poza jakąkolwiek kontrolą.”

**Uzasadnienie rozstrzygnięcia:** Zapisy o dopuszczeniu tymczasowego odprowadzania ścieków do szamb wynikają z przepisów prawa, tj. ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach - art. 5 ust. 1 pkt 2 i 3a (Dz.U. z 2013, poz. 1399 z późn. zm.). Jednocześnie wskazany art. 5 ust. 1 pkt 2 określa obowiązek podłączenia do sieci kanalizacyjnej (w przypadku jej budowy) wszystkich nieruchomości posiadających zbiorniki bezodpływowe (szamba). Obowiązek ten nie dotyczy tylko przydomowych oczyszczalni ścieków, a tych projekt planu nie dopuszcza do realizacji. Odnosząc się do kwestii zaopatrzenia w wodę - budowa studni jest dopuszczalna w ramach obowiązujących przepisów prawa i uwarunkowana może być koniecznością uzyskania pozwolenia wodno-prawnego. Brak możliwości dopuszczenia stosownych rozwiązań pozwalających na realizację zabudowy na terenach, na których jest ona dopuszczona, w związku z brakiem wystarczalności infrastruktury technicznej, może znacznie zahamować proces inwestycyjny na obszarze osiedla Górny Taras. Dodatkowo wskazać należy, iż realizacja sieci infrastruktury wodociągowej będzie powiązana ze znacznymi obciążeniami dla budżetu Gminy Barlinek, gdyż jest ona zwyczajowo realizowana wraz z realizacją infrastruktury drogowej i innej infrastruktury technicznej. Podkreślić także trzeba, że ograniczenia w zakresie możliwości realizacji studni wskazane zostały w ustaleniach planu dla terenów w granicach strefy sanitarnej od cmentarza, co wynika z przepisów odrębnych. W przypadku spełnienia przepisów odrębnych w zakresie realizacji



studni na terenach poza strefą sanitarną cmentarza, wprowadzenie takiego ograniczenia godziłoby w interes właścicieli działek.

- 4) NIE UWZGLĘDNIAM uwagi zgłoszonej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „PIAST” w Barlinku odnoszącej się do zaopatrzenia w ciepło obszaru objętego projektem planu. **Treść uwagi:** „W zakresie zaopatrzenia w ciepło budownictwa wielorodzinnego priorytetem powinno być zasilanie tych budynków ciepłem sieciowym, z dopuszczeniem paliwa gazowego, energii elektrycznej lub źródeł odnawialnych. W przypadku pozostałych terenów możliwość stosowania paliw stałych powinna być ograniczona wyłącznie do paliw odnawialnych.”

**Uzasadnienie rozstrzygnięcia:** Zasilanie budynków w ciepło sieciowe jest priorytetem planu. Dlatego możliwość ta została jako ustalenie zapisana w pkt 1 (§13 ust. 9 projektu Uchwały). W projekcie planu dopuszczono także inne formy ogrzewania - m.in. przy użyciu paliw stałych. Możliwość ta została jednak uwarunkowana stosowaniem urządzeń grzewczych przy minimalnej sprawności kotła na poziomie 80%, co wyeliminuje instalacje powodujące duże zanieczyszczenie powietrza. Jednocześnie wprowadzenie zakazu stosowania paliw stałych (m.in. węgla), zgodnie z rozstrzygnięciami sądów administracyjnych, budzi wątpliwości w zakresie równości, praworządności oraz wolności prowadzenia działalności gospodarczej. Dla przykładu: WSA w Krakowie II SA/Kr 490/14 z dnia 22.08.2014 r., gdzie wskazano, iż przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz.U. z 2013 r., poz. 1232 z późn. zm.) nie pozwalają na różnicowanie rodzaju paliwa w zależności od celu jego stosowania. Jednocześnie art. 96 wspomnianej ustawy wyraźnie wskazuje, że kompetencje w zakresie określania rodzaju i jakości paliw posiada sejmik województwa, a nie organ samorządu gminnego. Poza normami prawnymi wskazać należy, iż wprowadzenie ograniczeń w zakresie możliwości stosowania paliw stałych, może mieć także swój wymiar ekonomiczny, gdyż znaczne ograniczenie możliwości stosowania konkretnego rodzaju ogrzewania może stać się mniej opłacalne ekonomicznie dla obecnych lub przyszłych mieszkańców tego osiedla. W celu ochrony ekologicznej nakazano, jak zostało to już wyżej wskazane, stosowanie ogrzewania o wysokiej sprawności, co wpłynie na ograniczenie emisji zanieczyszczeń. Prowadzona polityka w zakresie ograniczenia emisji smogu do powietrza zakłada brak przenoszenia znacznych kosztów tego procesu na obywatela, a co za tym idzie - wsparcie realizacji tego celu przez organy samorządowe, co w przypadku tak znacznego obszaru opracowania wiązać się będzie ze znacznymi kosztami Gminy. Wspomnieć także należy, iż ustalenia zawarte w projekcie planu zostały uzgodnione i zaopiniowane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, który nie wniósł w tym zakresie żadnych zastrzeżeń. W związku z powyższym - wprowadzenie zakazu stosowania paliw stałych nie jest wskazane.

- 5) NIE UWZGLĘDNIAM uwagi zgłoszonej przez Spółdzielnię Mieszkaniową „PIAST” w Barlinku odnoszącej się do minimalnej liczby miejsc postojowych dla zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz baz. **Treść uwagi:** „W zakresie komunikacji wyznaczenie obowiązku zapewnienia minimalnej liczby miejsc postojowych jednego miejsca na każde 5 stanowisk pracy w zabudowie produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz baz jest zdecydowanie niewystarczające, co zresztą jest odczuwalne praktycznie na terenie całego miasta.”

**Uzasadnienie rozstrzygnięcia:** Wskaźniki parkingowe zostały w planie ustalone z uwzględnieniem rekomendowanych w publikacjach specjalistycznych norm dotyczących ilości miejsc postojowych na różnego typu funkcje. W przypadku wskazanej zabudowy produkcyjnej, składowej, magazynowej oraz baz – w przypadku tego projektu planu mamy



do czynienia wyłącznie z jednym terenem, który został już w całości zagospodarowany/zainwestowany.

- 6) UWZGLĘDNIAM UWAGĘ w zakresie korekty linii zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym. Uwaga zgłoszona przez Spółdzielnię Mieszkaniową „PIAST” w Barlinku, która odnosi się do nieprzekraczalnej linii zabudowy ustalonej dla terenu 3-MW/U od strony drogi wewnętrznej 9-KD-W oraz terenu 4-MW/U. **Treść uwagi:** „W projekcie planu radykalnie zmienia się nieprzekraczalna linia zabudowy terenu 3-MW/U od strony drogi wewnętrznej 9-KD-W oraz terenu 4-MW/U. Proponowane zmiany w sposób zupełnie nieuzasadniony pozbawiają praktycznie naszą Spółdzielnię możliwości zabudowy na działkach nr: 2117/12, 2117/13 i 810/3.”

**Uzasadnienie rozstrzygnięcia:** Uwaga uwzględniona w zakresie korekty linii zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym. Linia zabudowy wyznaczona w planie pozwoli na zabudowę działki nr 810/3. Natomiast działki numer 2117/12 i 2117/13 są działkami o niewielkiej powierzchni zabudowy, a jednocześnie zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie drogi wewnętrznej. W ramach korekty linii zabudowy - linia od strony północnej została wyznaczona w odległości 4 m od terenu 9-KD-W oraz 4 m od działki 2117/13. Wskazać należy, iż wyznaczona linia zabudowy nawiązuje w części do obowiązującego planu, a w części nawet powiększa obszar przeznaczony pod zabudowę.

- 7) UWZGLĘDNIAM UWAGĘ w zakresie korekty linii zabudowy, zgodnie z załącznikiem graficznym. Uwaga zgłoszona przez Spółdzielnię Mieszkaniową „PIAST” w Barlinku, która odnosi się do nieprzekraczalnej linii zabudowy ustalonej dla terenu 4-MW/U od strony 1-KD-L. **Treść uwagi:** „Przesunięcie nieprzekraczalnej linii zabudowy dla terenu 3-MW/U od strony ulicy 1-KD-L wyklucza całkowicie zabudowę działki nr 810/1. Zwracamy uwagę, że art. 36 ust. 1 ustawy o planowaniu przestrzennym stwarza użytkownikowi wieczystemu możliwość żądania od Gminy odszkodowania lub wykupienia nieruchomości lub jej części.”

**Uzasadnienie rozstrzygnięcia:** Uwaga uwzględniona w zakresie korekty linii zabudowy zgodnie z załącznikiem graficznym. Przy korekcie linii zabudowy na działce nr 810/1 uwzględniono dopuszczoną w obowiązującym planie zabudowę usługową. Wskazać należy, iż obowiązujący plan dla tej części terenu nie posiadał wyznaczonych linii zabudowy.

Podsumowując: Spółdzielnia wnosi o wyznaczenie nieprzekraczalnej linii zabudowy na identycznych zasadach, jak zabudowano teren 4-MW/U, tj. w odległości 4 metrów od granic działek: 2117/12, 2117/13, 810/3 oraz pozostawienie dotychczasowych zapisów planu określających warunki zabudowy działki nr 810/1.

UWAGI ZOSTAŁY UWZGLĘDNIONE zgodnie z przyjętymi rozstrzygnięciami wskazanymi w pkt 6-7 niniejszego Zarządzenia.

- 8) NIE UWZGLĘDNIAM uwagi zgłoszonej przez SEC Barlinek Sp. z o.o. odnoszącej się do obszaru całego planu, w zakresie ustaleń §13 ust. 9 projektu Uchwały. **Treść uwagi:** „wnoszę o zmianę treści §13, ust 9 dokumentu o brzemieniu:

§ 13.

9. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą i ciepło plan ustala:

1) możliwość podłączenia do zbiorowego systemu zaopatrzenia;

2) stosowanie urządzeń grzewczych przy minimalnej sprawności kotła na poziomie 80 % i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń wykorzystujących jako paliwa: gaz, lekkie oleje opałowe oraz paliwa stałe lub inne rodzaje ogrzewania bezemisyjnego o wysokiej sprawności, z zastrzeżeniem pkt. 3;

3) możliwość stosowania ogrzewania pochodzącego z odnawialnych źródeł energii, z wyjątkiem wiatraków.



na brzmienie zgodnie z aktualnie obowiązującym planem zagospodarowania tego terenu.

9. W zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą i ciepło plan ustala:

- 1) centralne ogrzewanie w systemie zdalczynnym dla zabudowy:
  - a) istniejącej w terenach o symbolu 1MW/U i towarzyszących usług, 3MW/U oraz w terenie UPo z utrzymaniem dotychczasowych zasad zaopatrzenia,
  - b) w terenach planowanego mieszkalnictwa wielorodzinnego o symbolach: 2MW/U, 4MW/U, 6MW/U, 7MW/U, 8 MW/U, 9MW/U, usług w terenach UC, 1UPk, UC1 oraz dla zabudowy szeregowej w terenach o symbolach 1MJU, 2MJU, 3MJU z możliwością objęcia systemem pozostałej zabudowy znajdującej się w zasięgu systemu zdalczynnego na wniosek zainteresowanych odbiorców,
  - c) w dostosowaniu do wydajności kotłowni miejskiej znajdującej się poza obszarem zmiany planu;
- 2) ciepłownie grupowe i własne urządzenia grzewcze alternatywnie dla zaopatrzenia odbiorców w terenach wymienionych w § 13 ust. 9 pkt 1 lit. a i lit. b w oparciu o odnawialne źródła energetyczne, energię elektryczną i gaz również w systemach skojarzonych, z zakazem stosowania ciepłowni na paliwo węglowe, w dostosowaniu do preferencji odbiorców i możliwości zaopatrzenia;
- 3) dla pozostałej zabudowy własne urządzenia grzewcze w oparciu o źródła energetyczne wymienione w § 13 ust. 9 pkt 2, z możliwością zaopatrzenia z sieci zdalczynnej.

Chciałbym zwrócić uwagę, iż przyjęcie dokumentu z takim zapisem jest sprzeczne z podejmowanymi przez Gminę Barlinek inicjatywami w zakresie ograniczenia niskiej emisji, czego potwierdzeniem jest m.in. przyjęcie w miesiącu czerwcu br. przez Radę Miejską uchwały w sprawie programu gospodarki niskoemisyjnej, czy też wcześniej projektu założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe. Obszar Górnego Tarasu jest obszarem zwartej zabudowy w przeważającym zakresie mieszkaniowej. Stąd bardzo istotne jest podejmowanie działań w zakresie wyeliminowania możliwości produkcji ciepła z lokalnych kotłowni na paliwo stałe w postaci przede wszystkim węgla. Każda taka kotłownia stanowi uciążliwy emitor spalin, z uciążliwością związaną również koniecznością dostawy opału. Możliwość stosowania urządzeń grzewczych wykorzystujących paliwa stałe i wyłącznie w postaci biomasy powinna być jedynie w przypadkach, w których wykorzystanie ciepła systemowego lub gazu przewodowego, nie jest możliwa."

**Uzasadnienie rozstrzygnięcia:** Zasilanie budynków w ciepło sieciowe jest priorytetem planu. Dlatego możliwość ta została jako ustalenie zapisana w pkt 1 (§13 ust. 9 projektu Uchwały). W projekcie planu dopuszczono także inne formy ogrzewania - m.in. przy użyciu paliw stałych. Możliwość ta została jednak uwarunkowana stosowaniem urządzeń grzewczych przy minimalnej sprawności kotła na poziomie 80%, co wyeliminuje instalacje powodujące duże zanieczyszczenie powietrza. Jednocześnie wprowadzenie zakazu stosowania paliw stałych (m.in. węgla), zgodnie z rozstrzygnięciami sądów administracyjnych, budzi wątpliwości w zakresie równości, praworządności oraz wolności prowadzenia działalności gospodarczej. Dla przykładu: WSA w Krakowie II SA/Kr 490/14 z dnia 22.08.2014 r., gdzie wskazano, iż przepisy ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tj. Dz.U. z 2013 r., poz. 1232 z późn. zm.) nie pozwalają na różnicowanie rodzaju paliwa w zależności od celu jego stosowania. Jednocześnie art. 96 wspomnianej ustawy wyraźnie wskazuje, że kompetencje w zakresie określania rodzaju i jakości paliw posiada sejmik województwa, a nie organ samorządu gminnego. Poza normami prawnymi wskazać należy, iż wprowadzenie ograniczeń w zakresie możliwości stosowania paliw stałych, może mieć także swój wymiar ekonomiczny, gdyż znaczne ograniczenie możliwości stosowania konkretnego rodzaju ogrzewania może stać się mniej



opłacalne ekonomicznie dla obecnych lub przyszłych mieszkańców tego osiedla. W celu ochrony ekologicznej nakazano, jak zostało to już wyżej wskazane, stosowanie ogrzewania o wysokiej sprawności, co wpłynie na ograniczenie emisji zanieczyszczeń. Prowadzona polityka w zakresie ograniczenia emisji smogu do powietrza zakłada brak przenoszenia znacznych kosztów tego procesu na obywatela, a co za tym idzie - wsparcie realizacji tego celu przez organy samorządowe, co w przypadku tak znacznego obszaru opracowania wiązać się będzie ze znacznymi kosztami Gminy. Wspomnieć także należy, iż ustalenia zawarte w projekcie planu zostały uzgodnione i zaopiniowane przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, który nie wniósł w tym zakresie żadnych zastrzeżeń. W związku z powyższym - wprowadzenie zakazu stosowania paliw stałych nie jest wskazane.

Ponadto wskazać należy, iż Uchwała Nr X/176/2015 Rady Miejskiej w Barlinku z dnia 29 czerwca 2015 r. w sprawie przyjęcia „Założeń do planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe dla Miasta i Gminy Barlinek na lata 2015-2030”, wprowadziła następujące główne cele:

- ✓ redukcję emisji CO<sub>2</sub> na terenie Gminy o 20% do roku 2020 w stosunku do przyjętego roku bazowego 2010;
- ✓ redukcję zużycia energii finalnej na terenie Gminy o 20% do roku 2020 w stosunku do przyjętego roku bazowego 2010;
- ✓ przynajmniej 20% udział energii pochodzącej ze źródeł odnawialnych na terenie Gminy w całkowitym bilansie energii finalnej do roku 2020.

Wyraźnie widać, iż ustalenia te nie wskazują na eliminację paliwa stałego, a na redukcję emisji dwutlenku węgla, co może być także realizowane poprzez stosowanie urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności. Dodatkowo ww. dokument stawia nacisk na promocję i propagowanie rozwiązań proekologicznych, co poprzez wprowadzenie odpowiednich dopuszczeń w zakresie możliwości stosowania ogrzewania zbiorczego lub odnawialnych źródeł energii realizują ustalenia opracowywanego projektu planu dla obszaru osiedla Górny Taras.

Analizując zgodność opracowywanego projektu planu z Uchwałą Nr X/175/2015 Rady Miejskiej w Barlinku z dnia 29 czerwca 2015 r. w sprawie przyjęcia i wdrożenia do realizacji „Planu Gospodarki Niskoemisyjnej dla Miasta i Gminy Barlinek na lata 2015 – 2020” stwierdzić należy, iż wskazuje ono na brak opłacalności realizacji sieci ciepłowniczej na całości obszaru Gminy. Na stronie 142 dokumentu wskazano: *„Natomiast odbiorcy z terenu Gminy, którzy swoje potrzeby cieplne pokrywają z własnych źródeł opalanych drewnem i węglem, gazem płynnym, biomasą itp. zapewniają obecnie oraz zapewnią będą w kolejnych latach zaopatrzenie w paliwa opałowe we własnym zakresie. Odbiorcy ci mają charakter rozproszony oraz nie tworzą odrębnego systemu.”*

Dalej wskazuje się, iż: *„Odnawialne źródła energii na terenie Gminy Barlinek, tj. energia słoneczna, wiatrowa, energia geotermalna, energia wodna oraz energia z biomasy i biogazu powinny stanowić jedno z głównych alternatywnych źródeł energii. Szczególnie latem energia słoneczna może być wykorzystywana do podgrzewania wody użytkowej. Preferowanym kierunkiem rozwoju energetyki słonecznej jest instalowanie indywidualnych kolektorów na domach mieszkalnych i budynkach użyteczności publicznej, bądź w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Możliwe jest także wykorzystywanie ogniw fotowoltaicznych do zasilania znaków ostrzegawczych ustawionych na drogach przebiegających przez Gminę, co dodatkowo poprawi bezpieczeństwo osób poruszających się tymi szlakami komunikacyjnymi.” (strona 142).*

Plan ten wskazuje także na zadania polityki przestrzennej Gminy realizowanej w ramach planów miejscowych *“w ramach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego koordynowanie rozwoju poszczególnych rejonów z rozwojem systemów energetycznych dla racjonalnego zasilania ich w energię cieplną, elektryczną i gaz sieciowy. Zakłada się, że zaopatrzenie w energię elektryczną będzie zapewnione dla wszystkich odbiorców. Gaz*



sieciowy oraz ciepło z miejskiej sieci ciepłowniczej będą natomiast w kolejnych latach stopniowo doprowadzone do skupisk odbiorców zapewniających ekonomiczną celowość ich zasilania. Odbiorcy rozproszeni, peryferyjnie położeni na terenie Gminy będą mogli być zasilani w ciepło ze źródeł własnych, gazem płynnym i ziemnym, energią elektryczną, węglem i drewnem itp. według własnego wyboru.”(strona 143).

Ponadto w programie tym wskazuje się, iż stopniowe podłączanie zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej do sieci ciepłowniczej miałyby następować stopniowo i nie być nakazem: „Pod kątem ograniczenia niskiej emisji na terenie Gminy oraz pod względem energetycznym, korzystne byłoby stopniowe podłączanie wielorodzinnych budynków mieszkalnych do miejskiej sieci ciepłowniczej.” (str. 59).

Ustalenia "Planu Gospodarki Niskoemisyjnej..." wskazują na położenie nacisku przez Gminę na promocję rozwiązań proekologicznych w zakresie niskiej emisji. Ustalenia przedstawionego projektu planu wprowadzają te zasady wskazując na możliwość stosowania rozwiązań proekologicznych oraz możliwość podłączenia do sieci ciepłowniczej. Jak to już zostało wskazane powyżej - konieczność stosowania urządzeń o wysokiej sprawności jest kolejnym krokiem podejmowanym przez Gminę w zakresie ograniczenia niskiej emisji szczególnie dwutlenku węgla. W związku z powyższym - wobec braku wprowadzenia w jakimkolwiek dokumencie strategicznym konieczności rezygnacji z ogrzewania paliwem stałym, w tym węglem, nie można stwierdzić braku zgodności opracowywanego planu z tymi dokumentami. Ustalenia projektu planu promują nawet rozwiązania zawarte w tych dokumentach. Wprowadzenie zakazu ogrzewania węglem budzi także wątpliwości w zakresie zgodności z przepisami odrębnymi, co już zostało wcześniej wykazane.

- 9) NIE UWZGLĘDNIAM uwagi zgłoszonej przez Usługi Projektowe Maciej Krasowski, Barlinek - dotyczącej działki nr 2137 w obr. 1 Barlinek dotyczącej dopuszczanej geometrii dachu oraz kolorystyki dachówki. **Treść uwagi:** „Dotyczy działki nr ewid. 2137, która została objęta zmianą planu i określona na załączniku graficznym symbolem 6-MW/U. Inwestor: DOMY BW Sp. Z o.o., ul. Bolesława Krzywoustego 9/1, 66-400 Gorzów Wlkp. 1. Po pierwsze kwestia dopuszczanej geometrii dachu nad częścią usługową oraz kolor dachówki: cyt.: §36.11.

8) wzdłuż drogi 7-KD-D i publicznego ciągu pieszego 6-KD-P, dopuszcza się dachy spadziste wyłącznie w kolorze ceglastym lub czerwonym;

§ 43.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem 5-MW/U i 6-MW/U plan ustala przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, usługi.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się usługi w parterze budynku mieszkalnego lub dobudowane do budynku mieszkalnego zlokalizowane od strony publicznego ciągu pieszego 6-KD-P, o powierzchni zabudowy nie przekraczającej 20% powierzchni zabudowy budynku mieszkalnego.

5. Ustala się następujące parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

6) dachy spadziste o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 20° do 45°;

7) dla usług dobudowanych ustala się wysokość zabudowy na nie większą niż 8 m, maksymalnie 2 kondygnacje i dach spadzisty, jak w pkt. 6 lub dach płaski;

W związku z przedmiotowymi rozbieżnościami wnoszę o interpretację, który zapis jest wiążący lub o ujednolicenie przedmiotowych zapisów.”

**Uzasadnienie rozstrzygnięcia:** Odnosząc się do kwestii innych ustaleń w zakresie kolorystyki dachów na wskazanych w uwadze terenach - wyjaśnić należy, iż na terenie 4-MN/U przewiduje się zabudowę mieszkaniową jednorodzinną oraz usługową, natomiast na terenie 6-MW/U zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami. Z punktu widzenia planistycznego - są to tereny o całkowicie odmiennej charakterystyce pod kątem możliwego zagospodarowania. Wskazać należy, iż zabudowa usługowa na terenie 6-MW/U



dopuszczona została jako uzupełnienie funkcji podstawowej, którą jest zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna. Z uwagi na rodzaj dominującego przeznaczenia na terenie 6-MW/U i uwzględnieniu zrealizowanej już na obszarze osiedla Górny Taras zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, która posiada głównie dachy w kolorze szarym i ceglastym, rozszerzono dla terenów zabudowy wielorodzinnej wachlarz dopuszczanej kolorystyki, względem obowiązującego planu, który dopuszczał wyłącznie kolorystykę dachu dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w kolorze ceramiki budowlanej (niebarwionej). Natomiast dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ustalenia obowiązującego planu wskazywały pokrycie dachu w *kolorystyce dachówki ceramicznej niebarwionej*, natomiast w *zespółach zabudowy położonych we wnętrzu kwartału, wydzielonego liniami rozgraniczenia ulic, dopuszcza się inną kolorystykę połaci dachowych niż ustalona uprzednio: brunatną, grafitową lub ciemnozieloną w odcieniach zharmonizowanych z kolorem dachówki ceramicznej niebarwionej, pod warunkiem wprowadzenia zieleni przesłaniającej zimozielonej*; Podać tutaj należy, iż na etapie opracowywania niniejszego projektu planu, przyjętą zasadą dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej było nawiązanie do ustaleń obowiązującego planu miejscowego, co zostało wskazane w uzasadnieniu uchwały wywołującej przystąpienie do jego sporządzenia.

W związku z powyższym - ustalenia projektu tego planu wskazują na konieczność zachowania od strony ważnych ciągów komunikacyjnych dachówki w kolorze ceglastym lub czerwonym, dopuszczając jednocześnie w głębi wydzielonych terenów inne kolory pokrycia dachów tj. np. dla terenu 4-MN/U są to kolory: ceglasty, czerwony, brunatny, grafitowy i czarny ( §36 ust. 11 pkt 7). Uważam, iż porównywanie ze sobą zabudowy o odmiennej funkcji, a także odmiennych parametrach i wskaźnikach zabudowy pod kątem kolorystyki dachu jest niezasadne.

Odnosząc się do rodzaju dachów dopuszczonych dla terenu 6-MW/U wyjaśniam, iż dla zabudowy usługowej, zlokalizowanej na terenach zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, zostały one dostosowane do dopuszczonych parametrów budynku. Uznano, iż możliwe jest dopuszczenie dla dobudowanej zabudowy usługowej o wysokości ograniczonej do 8 m - dachów płaskich, gdyż nie wpłynie ona na całłościowy charakter budynku wielorodzinnego, a poza tym takie rozwiązanie umożliwi inwestorowi wykorzystanie dachu na balkony do przynależnych mieszkań (jak to wykonano w zrealizowanej zabudowie wielorodzinnej na terenie 5-MW/U). Podkreślam także, że dopuszczenie dachów płaskich na terenie 4-MN/U wskazanego przez wnoszącego uwagę nie jest zasadne z uwagi na fakt, iż ustalenia obowiązującego planu przewidywały na terenie wyłącznie dachy spadziste, co zostało utrzymane przez przedstawiony projekt planu. Także dopuszczenie na terenie 4-MN/U dachów płaskich dla zabudowy usługowej wpłynęłoby na wyraźne odróżnienie brył budynków ze względu na funkcję - przy tych samych jego gabarytach – i w rezultacie spowodowałoby zaburzenie ładu przestrzennego kształtowanej tam poprzez projekt planu zabudowy. Zwracam więc uwagę na fakt, iż należy wyraźnie odróżnić zabudowę usługową towarzyszącą zabudowie wielorodzinnej, która w sensie przestrzennym nie będzie stanowić odrębnej bryły, od możliwości lokalizacji samodzielnych budynków z dachami płaskimi na obszarach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami. W związku z tym - przyjmowanie jednakowych/tożsamyh ustaleń projektu planu dla terenów 6-MW/U i 4-MN/U w zakresie geometrii dachów budynków usługowych nie byłoby zasadne.

- 10) NIE UWZGLĘDNIAM uwagi zgłoszonej przez Usługi Projektowe Maciej Krasowski, Barlinek - dotyczącej terenu objętego symbolem 6-KD-P. **Treść uwagi:** „Po drugie kwestia terenu objętego symbolem 6-KD-P. cyt.

§ 70.1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1-KD-P do 6-KD-P plan ustala przeznaczenie: publiczny ciąg pieszy.



2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, przyjmuje się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Na terenie 6-KD-P dopuszcza się lokalizowanie obiektów tymczasowych, o których mowa w § 11 pkt. 4.

4. Na terenie 6-KD-P nakazuje się realizację placu, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej.

6. Dopuszcza się uzupełnienie zabudowy poprzez zieleń towarzyszącą wraz z elementami małej architektury.

Zgodnie z załącznikiem graficznym do projektu zmiany planu, publiczny ciąg pieszo-jezdny oznaczony symbolem 6-KD-P na odcinku od placu o wymiarach 30x29,5 w kierunku południowym jest odcinkiem bez połączenia z pozostałym układem dróg publicznych, a co za tym idzie nie spełnia wymogów drogi pożarowej pod kątem dojazdu do istniejącego budynku na terenie 5-MW/U oraz projektowanej zabudowy na terenie 6-MW/U. Plan dla kształtowania zabudowy na terenie 6-MW/U od strony 6-KD-P dopuszcza wyłącznie usługi w formie zabudowy stanowiącej zwartą pierzeję zabudowy lub pawilon handlowo-usługowy. Ponadto istniejący budynek na terenie 5-MW/U posiada również zwartą zabudowę wzdłuż terenu 6-KD-P i na etapie jego projektowania przewidziano wykorzystanie publicznego ciągu pieszego jako dojazdu pożarowego. Taka zabudowa narzuca dostęp do tych terenów pod kątem ochrony przeciwpożarowej poprzez ciąg pieszy na terenie 6-KD-P.

W związku z powyższym wnoszę o wykonanie połączenia publicznego ciągu pieszego 6-KD-P do terenu 8-KD-D celem wykorzystania go jako dojazdu pożarowego. Oraz wprowadzenie stosownej informacji w planie."

**Uzasadnienie rozstrzygnięcia:** Przede wszystkim podkreślić należy, iż w obowiązującym planie miejscowym - ciąg pieszy 6-KD-P, wyznaczony został jako gminny ciąg pieszy KX. W związku z tym przedłożony projekt planu wyraźnie pod tym kątem nawiązuje do obecnie obowiązujących ustaleń prawa miejscowego. Rozstrzygnięcia obowiązującego planu wyraźnie wskazują na brak możliwości obsługi komunikacyjnej od strony ciągu pieszego KX (w opracowywanym planie 6-KD-P). Dodatkowo - ustalenia planu z 2003 r. nie wskazują na możliwość obsługi przeciwpożarowej terenów zabudowanych przez ww. ciąg pieszy. Mając na uwadze, iż ustalenia opracowywanego planu, z uwagi na uchwałę wywołującą, miały w znacznym stopniu nawiązywać do obowiązującego planu miejscowego - wyznaczanie nowego przeznaczenia dla terenu 6-KD-P byłoby naruszeniem tej zasady. Jednocześnie wskazuję, iż ustalenia przedstawionego projektu planu dopuszczają obsługę komunikacyjną terenów „z dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnych, zgodnie z przepisami odrębnymi” lub poprzez niewydzielone dojazdy wewnętrzne. Teren 5-MW/U posiada bezpośredni dostęp do drogi publicznej 8-KD-D (taka obsługa komunikacyjna została określona także przy pozwoleniu na budowę, które dotyczyło budowy tego budynku), a teren 6-MW/U od strony drogi wewnętrznej 22-KD-W i drogi publicznej 9-KD-D. Dopuszczenie na terenie 6-KD-P możliwości obsługi komunikacyjnej sąsiednich terenów wiązałoby się z koniecznością zmiany przeznaczenia tego terenu na drogę wewnętrzną lub ciąg pieszo-jezdny. Ustalenia takie spowodowałyby jednak zaburzenie charakteru ciągu pieszego 6-KD-P, na którym przewidziano także plac, jako miejsce integrujące i ważny ciąg pieszy (deptak z obiektami małej architektury) łączący osiedle z terenem kościoła.

Wyjaśniam przy tym, iż przyjęte w przedmiotowym projekcie planu ustalenia - dopuszczają m.in. na terenie 1-UK w ramach przeznaczenia realizację dojazdów wewnętrznych i ciągów pieszych (fizycznie na tym obszarze Gmina poniosła koszty budowy istniejącego tam ciągu pieszego, łączącego wskazany wyżej ciąg 6-KD-P z drogą 8-KD-D). Niniejszy projekt planu daje więc możliwość połączenia gminnego ciągu pieszego z drogą publiczną (związane to jednak będzie z uregulowaniem określonego stanu prawnego z Parafią będącą właścicielką terenu 1-UK, w zakresie możliwości korzystania z tego terenu). Dla samego



ciągu pieszego nie ustalono jednak funkcji obsługi komunikacyjnej. Podkreślam, że urządzenie ciągów pieszych i dojazdów wewnętrznych na wszystkich terenach przewidzianych pod zainwestowanie jest dopuszczalne bez konieczności wysowywania ich na rysunku projektu planu.

- 11) NIE UWZGLĘDNIAM uwagi zgłoszonej przez Usługi Projektowe Maciej Krasowski, Barlinek odnoszącej się do zapewnienia dostępu z terenu 22-KD-W do zatoki parkingowej, której usytuowanie planuje się na terenie 6-MW/U. **Treść uwagi:** „Po trzecie kwestia terenu objętego symbolem 22-KD-W. Czy zapisy planu dopuszczają bezpośredni dostęp z terenu 22-KD-W, co uwzględnia obowiązujący obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Wjazd na poszczególne stanowiska postojowe w zatoce parkingowej odbywać się będzie bezpośrednio z jezdni na terenie 22-KD-W. Wnioskuje o wprowadzenie stosownego zapisu w przedmiotowym planie.”

**Uzasadnienie rozstrzygnięcia:** Zgodnie z wolą ustawodawcy - ustalenia planu w zakresie komunikacji wskazują zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji. Norma ta została wypełniona poprzez zapisy przyjęte w § 14 projektu uchwały oraz w jego ustaleniach szczegółowych. Rzeczywiście omawiany projekt planu miejscowego nie wprowadza rozwiązań z zakresu organizacji ruchu i nie wskazuje ilości zjazdów. Ustalenia takie stanowiłyby naruszenie kompetencji zarządcy drogi, którym nie jest rada podejmująca uchwałę o uchwaleniu planu miejscowego. Podkreślenia wymaga również fakt, iż droga 22-KD-W została wyznaczona dopiero na etapie opracowania tego projektu planu. Nie była ona wyznaczona w obowiązującym obecnie planie, co pociąga za sobą brak obowiązujących ustaleń w tym zakresie. Wyjaśniam ponadto, iż droga wewnętrzna nie jest drogą publiczną w rozumieniu ustawy o drogach publicznych. W związku z tym - nie dotyczą jej regulacje z zakresu sytuowania miejsc parkingowych przy drogach publicznych ani zjazdów z tych dróg.

- 12) NIE UWZGLĘDNIAM uwagi zgłoszonej przez Usługi Projektowe Maciej Krasowski, Barlinek - odnoszącej się do korekty ustaleń projektu planu w zakresie obowiązku nasadzenia drzew wzdłuż drogi 22-KD-W. **Treść uwagi:** „Ze względu na szerokość pasa drogowego należy zrezygnować z drzew posadzonych wzdłuż drogi ponieważ:

- a. drzewa będą posadzone na kablu eNN
- b. lub też gazociągu 250 mm
- c. lub też wodociągu 110 mm
- d. lub zjeździe na teren opisany symbolem 5-KD-P.

Przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych określają jasno i wyraźnie, że nowe nasadzenie w obrębie dróg publicznych muszą być w odległości 3m od krawężnika jezdni. Obecna sytuacja zgodnie z załącznikiem graficznym powoduje, że drzewa zabierają miejsce nie tylko na istniejących sieciach ale i uniemożliwiają projektowanie nowych elementów infrastruktury technicznej tzn. kanał deszczowy i kanał sanitarny który musi iść w odległości min. 2,0m od siebie tak aby nie było kolizji przy studzienkach na sieci jeżeli będą w tym samym punkcie (jedna obok drugiej) – odległości od gazu i wody to odpowiednio 1,0m i 1,5 m co przy obecnym usytuowaniu istniejącego uzbrojenia bardzo zawęża rozmieszczenie uzbrojenia w tej drodze.

Wnioski: drzewa aby nie było w kolizji z uzbrojeniem wymienionym w pkt a,b,c będą musiały być zasadzone przy skrajni jezdni. Proszę o korektę załącznika graficznego lub stosownego zapisu w zmienionym planie.”

**Uzasadnienie rozstrzygnięcia:** Podkreślić należy, iż wskazanie lokalizacji nasadzeń na terenie drogi 22-KD-W wynikało z konieczności osłonięcia terenów oświaty i wychowania zlokalizowanych na terenie 1-UO i dalej zapewnieniem dalszego biegu alei/szpaleru drzew. Wyznaczenie alei/szpaleru drzew przy szerokości pasa drogowego 13-14 m jest możliwe



do realizacji, a szczegółowe sytuowanie sieci infrastruktury technicznej regulują przepisy odrębne i opracowania branżowe. Zagadnienie to nie wynika natomiast z rozstrzygnięć planu. Ustalenia planu nie wskazują szczegółowo miejsca lokalizacji szpaleru drzew, a jedynie stronę drogi po której należy je lokalizować. W odniesieniu natomiast do braku możliwości lokalizacji zjazdu na teren 5-KD-P - wyjaśniam, iż teren 5-KD-P jest ciągiem pieszym, a nie drogą.

- 13) NIE UWZGLĘDNIAM uwagi zgłoszonej przez Usługi Projektowe Maciej Krasowski, Barlinek – dotyczącej wyjaśnienia w zakresie utwardzania chodników i ciągów pieszych: *„Po czwarte obowiązek stosowania metod utwardzania terenów o jak najniższym stopniu uszczelnienia z wyłączeniem dróg, placów postojowych i parkingów, szczególnie na terenach o funkcjach usługowych, produkcyjnych, baz, składów, magazynów, z zastrzeżeniem §12 pkt 5 lit. a.”*

**Uzasadnienie rozstrzygnięcia:** Podkreślić tutaj należy, iż ustalenia projektu planu wskazują na zapewnienie jak najlepszej przepuszczalności terenów, z wyłączeniem powierzchni, na których wody opadowe mogą być traktowane jako ściek i wymagają stosownego odprowadzania. Dodatkowo ustalenia planu określają, iż szczególnie należy te zasady stosować na terenach o *„funkcjach usługowych, produkcyjnych, baz, składów, magazynów”*. Oznacza to, że chodniki i ciągi piesze nie podpadają pod ten reżim ponieważ po nich nie poruszają się żadne środki transportu, które mogą zanieczyszczać ich nawierzchnię. W takim przypadku wód opadowych nie należy traktować jako ścieku. Uznaje się więc, iż ustalenia projektu planu w tym zakresie są czytelne.

- 14) NIE UWZGLĘDNIAM uwagi zgłoszonej przez Usługi Projektowe Maciej Krasowski, Barlinek – dotyczącej możliwości realizacji zabudowy na działkach gruntu nr 252/11, 252/12, 252/3 obr 1 Barlinek: *„Dotyczy działek nr ewid. 252/11, 252/12 i 252/3 obr 1 m. Barlinka objętych zmianą planu i określonych w załączniku graficznym symbolem 18-MN.*

**Treść uwagi:** (...). cyt.:

*§13.2. Ustala się realizację nowych sieci infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających dróg, także dróg wewnętrznych, publicznych ciągów pieszo-jezdných i publicznych ciągów pieszych, z możliwością odstępstwa od tej zasady w sytuacji, gdy warunki terenowe lub techniczne warunkują ich prowadzenie na innych terenach.*

*W związku z chęcią realizacji budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego na przedmiotowych działkach proszę o odpowiedź, kiedy Gmina Barlinek planuje realizację przedłożonego Planu Miejscowego i wykonanie stosownej infrastruktury technicznej oraz dróg określonych symbolami 2-KD-L, 16-KD-W? Jednocześnie proszę o wydanie opinii, czy do czasu realizacji założeń wynikających z obowiązującego planu jak i projektu zmiany Inwestor może realizować inwestycję z zastrzeżeniem, że:*

- *dojazd zostanie zapewniony poprzez działki sąsiednie bezpośrednio z drogi publicznej - ul. Szosowej,*
- *zaopatrzenie w wodę do czasu budowy sieci z własnego ujęcia wody, natomiast ścieki socjalno-bytowe będą odprowadzone do szczelnego zbiornika na nieczystości ciekłe alternatywnie do przydomowej oczyszczalni ścieków,*
- *jeżeli chodzi o energię elektryczną Inwestor posiada już stosowne zapewnienie od gestora sieci ENEA;”*

**Uzasadnienie rozstrzygnięcia:** Wskazać należy, iż zgodnie z załącznikiem nr 3 uchwały, stanowiącym „rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego osiedla Górny Taras w Barlinku z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania” – *„W celu umożliwienia realizacji inwestycji kubaturowych na terenach przeznaczonych pod różne formy zagospodarowania, które obecnie nie są zainwestowane,*



konieczna będzie budowa infrastruktury technicznej, wymagająca znacznych nakładów finansowych.

Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej, będącymi zadaniami własnymi gminy należy:

- wydzielenie i wykup terenu pod nowe drogi gminne,
- uzbrojenie w sieć wodociągową, na kanalizację deszczową i sanitarną, sieć oświetlenia ulicznego,
- budowa jezdni i chodników w drogach gminnych, placów, zbiórki i unieszkodliwiania odpadów komunalnych."

Finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie inwestycji infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych, jest uzależnione od zdolności finansowych gminy i zawsze zostaje określone w wieloletnich planach inwestycyjnych, stanowiących załączniki do uchwał budżetowych w kolejnych okresach czasowych. Nie ma więc możliwości określenia na etapie opracowywania projektu planu, szczegółowego terminu realizacji zadań z tego zakresu przez gminę.

Podkreślić także należy, iż wniosek nie dotyczy uwag dotyczących przyjętych rozwiązań w opracowywanym projekcie planu miejscowego, a działań wdrożeniowych ustaleń przyszłego planu.

W ramach tych wyjaśnień zauważyć trzeba, iż zgodnie z ustaleniami planu:

- ✓ w zakresie komunikacji - dopuszcza się obsługę komunikacyjną terenów z dróg publicznych, dróg wewnętrznych oraz publicznych ciągów pieszo-jezdnymi, zgodnie z przepisami odrębnymi (§ 14 ust. 1 ustaleń projektu uchwały);
- ✓ dopuszcza się wydzielenie dojazdów wewnętrznych w celu umożliwienia dostępu do wyznaczonych dróg publicznych, dróg wewnętrznych i publicznych ciągów pieszo-jezdnymi, o szerokości nie mniejszej niż 5 m na całym obszarze objętym planem (§ 14 ust. 2 ustaleń projektu uchwały);
- ✓ w zakresie możliwości zaopatrzenia w wodę ustalenia planu stanowią: „do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się budowę indywidualnych studni służących zaopatrzeniu w wodę na cele bytowo-gospodarcze, z wyłączeniem terenów zlokalizowanych w granicach strefy ochrony sanitarnej cmentarza 150 m, gdzie zaopatrzenie w wodę dopuszcza się wyłącznie na zasadach określonych w pkt 1”, (§ 13 ust. 2 pkt 5 ustaleń projektu uchwały);
- ✓ w zakresie możliwości unieszkodliwiania ścieków sanitarnych, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, ustalenia planu stanowią: „dopuszczenie jedynie zbiorników bezodpływowych, wyłącznie do czasu możliwości podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej, o której mowa w pkt 1” (§ 13 ust. 4 pkt 3 ustaleń projektu uchwały).

**15) NIE UWZGLĘDNIAM** uwagi zgłoszonej przez Usługi Projektowe Maciej Krasowski, Barlinek – dotyczącej wprowadzenia możliwości realizacji zabudowy szeregowej oraz zmniejszenia powierzchni wydzielonej działki do 400 m<sup>2</sup> na działce gruntu nr 274/9. **Treść uwagi:** Dotyczy: działki nr ewid. 274/9, która została objęta zmianą planu i określona na załączniku graficznym symbolem 29-MN.

Przedmiotowa działka 274/9 (pow. 2817)

§ 31.1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 29-MN plan ustala przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w formie zabudowy wolnostojącej.

2. W ramach przeznaczenia dopuszcza się realizację dojazdów wewnętrznych, ciągów pieszych, zieleni urządzonej wraz z obiektami małej architektury, infrastruktury technicznej i zabudowy towarzyszącej, tj. garaży i zabudowy gospodarczej.

3. Ustala się następujące parametry, wskaźniki i zasady kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) wysokość zabudowy nie większa niż 10 m;



- 2) liczba kondygnacji nie większa niż 3, w tym poddasze użytkowe;
- 3) wskaźnik intensywności zabudowy w przedziale 0,01-0,9;
- 4) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30% powierzchni działki;
- 5) powierzchnia terenu biologicznie czynnego nie mniejsza niż 45% powierzchni działki;
- 6) dachy spadziste o kącie nachylenia głównych połaci dachowych od 30° do 45°;
- 7) szerokość elewacji frontowej budynku mieszkalnego co najmniej 7 m;
- 8) dla nowej zabudowy gospodarczej i garaży obowiązują parametry zgodnie z §8 pkt 7 lit. d;
- 9) obowiązek stosowania pokrycia dachów spadzistych w kolorze ceglastym i czerwonym, z zastrzeżeniem pkt 10;
- 10) dopuszcza się, poza kolorami wskazanymi w pkt. 9, pokrycie dachu spadzistego w kolorze: brunatnym, grafitowym i czarnym, z wyłączeniem zabudowy zlokalizowanej w pierwszej linii zabudowy od strony drogi 6-KD-L oraz występującej bezpośrednio przy ul. Szosowej.

4. Wyznacza się minimalną powierzchnię nowo wydzielonej działki na 650 m<sup>2</sup>.

W związku z kształtem działki zastosowując zapisy projektu planu nie istnieje realna możliwość optymalnego zagospodarowania jej w całości. W związku z czym wnoszę o możliwość realizacji zabudowy szeregowej oraz zmniejszenia powierzchni wydzielonej działki do 400m<sup>2</sup>. Wnoszę również o wprowadzenie zapisu, który pozwoli na realizowanie zabudowy wzdłuż ewentualnie powstałej drogi wewnętrznej.”

**Uzasadnienie rozstrzygnięcia:** Podkreślam, iż powierzchnia działki gruntu nr 274/9 (stanowiącej mienie Gminy Barlinek) wynosi 2817 m<sup>2</sup>. W związku z powyższym inwestor ma możliwość realizacji na niej zabudowy wolnostojącej, a nawet dokonanie stosownych podziałów działki, przy których możliwe jest wydzielenie nawet 4 nowych działek (przy założeniu minimalnej powierzchni działki na poziomie projektu planu tj. 650 m<sup>2</sup>). W związku z tym, zmniejszenie minimalnej powierzchni działki do 400 m<sup>2</sup> nie jest uzasadnione, a nawet doprowadziłoby do zbyt gęstego zagęszczenia zabudowy, co z uwagi na ekstensywnie umieszczoną zabudowę mieszkaniową jednorodzinną na terenie 29-MN nie jest zasadne. Przypominam, że ustalenia obowiązującego planu dopuszczają dla działki nr 274/9 minimalną powierzchnię na poziomie 450 m<sup>2</sup>, jednakże przewidziano tam wyłącznie zabudowę szeregową. Wskazanie minimalnej powierzchni działki na poziomie 400-450m<sup>2</sup> dla zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej nie jest zasadne z uwagi na znaczny stopień intensyfikacji zabudowy, co może powodować konflikty przestrzenne.

Analizując możliwość realizacji na działce nr 274/9 zabudowy szeregowej stwierdza się, iż obowiązujący plan dopuszczał na niej wyłącznie zabudowę szeregową, jednakże w wyniku rozstrzygnięcia opracowującego plan (Burmistrza Barlinka), omawiana działka została włączona do terenu 29-MN, pozostawiając zabudowę szeregową wyłącznie na terenie 30-MN.

Wprowadzenie zabudowy szeregowej na terenie 29-MN, z powodu dominującej tutaj zabudowy wolnostojącej nie jest zasadne, z uwagi na przeciwdziałanie powstania wzdłuż drogi 6-KD-L zbyt zwartej zabudowy. Wskazać ponadto należy, iż zabudowa wolnostojąca jest tutaj korzystniejsza dla zachowania ładu przestrzennego, z uwagi na możliwość ekstensywnego charakteru ukształtowania budynków.

Uwzględniając, iż działka nr 274/9 jest obecnie własnością Gminy, korzystniejszym rozwiązaniem jest zbywanie mniejszych działek (po dokonaniu stosownych podziałów) przeznaczonych dla indywidualnych nabywców. Wprowadzenie na działce zabudowy szeregowej wymagałoby jej zbycia jako całości (tylko to gwarantuje zintegrowane działanie w zakresie zainwestowania), gdyż zbywanie działek po podziale na rzecz pojedynczych inwestorów mogłoby doprowadzić do odmiennego kształtowania jej charakteru, gabarytów itp. Taki stan rzeczy wpłynąłby na chaos przestrzenny.



Uznać także należy, iż wprowadzanie nowej jednostki terenowej w tym obszarze, dla której dopuszczone zostałyby wszystkie formy zabudowy (alternatywnie: zabudowa szeregowa, bliźniacza, wolnostojąca) – mogłyby doprowadzić do dowolnego kształtowania zabudowy na tej działce, gdyż przyszły inwestor posiadałby całkowitą swobodę w jej kształtowaniu. Takie rozwiązanie - w przypadku niniejszego planu, gdzie szczegółowość ustaleń jest stosunkowo duża - nie jest zasadne.

Wyjaśnić trzeba także, iż ustalenia tego projektu planu nie wskazują na konkretną lokalizację budynków. Ich usytuowanie ograniczone jest wyłącznie obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Natomiast ustalenia planu nie ograniczają możliwości lokalizacji zabudowy wzdłuż wydzielonych przez inwestora dojazdów wewnętrznych.

Uwzględnienie możliwości lokalizacji na omawianej działce zabudowy szeregowej - bez konieczności ponownego uzgadniania/wyłożenia do publicznego wglądu - możliwe by było poprzez wydzielenie nowej jednostki terenowej dla tej działki. Wątpliwość budzić jednak może tworzenie w tym obszarze nowej jednostki terenowej dla jednej działki. Jednocześnie dodawanie nowej formy zabudowy (szeregowej) dla terenu 29-MN nie jest zasadne, gdyż ustalenia planu dopuszczałyby wtedy na całym tym terenie alternatywną możliwość zainwestowania, co z uwagi na dokonane już podziały i usytuowanie terenu przy ul. Szosowej nie jest zasadne. Dodatkowo - włączenie działki nr 274/9 do terenu 30-MN doprowadziłoby do konieczności ponownego wyłożenia planu do publicznego wglądu z uwagi na zmianę formy dopuszczonej zabudowy dla przedmiotowej działki z wolnostojącej na szeregową.

§2. Pisma z uwagami wniesionymi do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze osiedla Górny Taras w Barlinku lub ich kserokopie oraz rysunek graficzny do rozstrzygnięć przyjętych w § 1 pkt 6 i 7 tego Zarządzenia - stanowią załączniki do niniejszego Zarządzenia.

§3. Wykonanie Zarządzenia powierza się Kierownikowi Referatu Gospodarki Przestrzennej i Inwestycji Urzędu Miejskiego w Barlinku.

§4. Zarządzenie wchodzi w życie z dniem podjęcia

BURMISTRZ  


Dariusz Zieliński