RADA MIEJSKA W BARLINKU

ZMIANA PLANU OGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY I MIASTA BARLINEK OBEJMUJĄCA TEREN W REJONIE ULIC: BOCZNEJ I LIPOWEJ **W BARLINKU**

Barlinek, 2001 r.

Uchwała Nr XXX/259/2001

Rady Miejskiej w Barlinku
z dnia 12 kwietnia 2001 roku

w sprawie zmiany w
„Planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Barlinek"

obejmującej teren w rejonie ulic :
Bocznej i Lipowej w Barlinku

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109, poz. 1157, Nr 120, poz.1268; z 2001 r. Nr 14, poz. 124)

Rada Miejska w Barlinku uchwala :

zmianę w „Planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Barlinek", zatwierdzonym uchwałą Nr XXXII/ 272/ 94 Rady Gminy i Miasta Barlinek z dnia 29 maja 1994 r. **obejmującą teren w rejonie ulic : Bocznej i Lipowej w Barlinku, działkę geodezyjną nr 565/3 i część działki geodezyjnej nr 565/2, obręb 2 m. Barlinka.**

ROZDZIAŁ I.
USTALENIA WSTĘPNE

CZĘŚĆ 1.
PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA ZMIANY PLANU

§ 1.

1. Zgodnie z Uchwałą Nr XII/ 93/ 99 Rady Miejskiej w Barlinku z dnia 26 listopada 1999 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia **zmiany w „Planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Barlinek"** przedmiotem zmiany jest przeznaczenie na cele produkcyjno – składowe terenu o funkcji ogólnie mieszkaniowej.
2. Opracowana zmiana planu reguluje :
   1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
   2) linie rozgraniczające ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi a także tereny niezbędne do wytyczania ścieżek rowerowych,
   3) granice i zasady zagospodarowania terenów oraz obiektów podlegających ochronie,

4) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
5) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne i minimalne wskaźniki intensywności zabudowy,
6) zasady i warunki podziału terenów na działki budowlane,
7) szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego oraz zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,
9) tymczasowe sposoby zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu,

§ **2.**

Obszarem objętym zmianą planu jest teren części działki oznaczonej nr 565/2 i działki nr 565/3, położonych w obrębie 2 w Barlinku w rejonie ulic: Bocznej i Lipowej.
Granica opracowania zmiany planu pokazana została na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 - integralną część niniejszej uchwały.

CZĘŚĆ 2.

GŁÓWNE ZASADY KONSTRUKCJI USTALEŃ ZMIANY PLANU

§ **3.**

1. Część stanowiąca opracowywanej zmiany planu składa się z :
   1) części opisowej - tekstu ustaleń, stanowiących treść niniejszej uchwały,
   2) Części graficznej - rysunku projektu planu, stanowiącego integralną część niniejszej uchwały jako Załącznik nr 1, (oryginał w postaci wydruku w skali 1:500) wykonanego na podkładzie mapowym zarejestrowanym w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Myśliborzu pod nr 38/2000, wykonanym w ramach roboty geodezyjnej KERG 2479-63/2000,
2. Treść części opisowej odnoszona jest do rysunku planu, natomiast część graficzna znajduje wyjaśnienie w tekście planu. Zestawienie części tekstowej i części graficznej stanowi całość opracowania, umożliwiającą prawidłową interpretację ustaleń planu.

§ **4.**

1. Ustalenia planu dotyczące zasad zagospodarowania składają się z:
   1) ustaleń ogólnych dotyczących całego obszaru objętego opracowaniem,
   2) ustaleń szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów elementarnych o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania wyznaczonych w planie.
2. Do poszczególnych terenów elementarnych mają zastosowanie obydwa poziomy ustaleń, w ten sposób, że ustalenia ogólne są uściślane i uzupełniane przez ustalenia szczegółowe dla terenu, którego one dotyczą.

§ **5.**

1. Ilekroć w uchwale występuje termin:
   1) **obowiązująca linia zabudowy -** należy przez to rozumieć linię, zgodnie z którą należy lokalizować zabudowę, wycofanie zabudowy w głąb działki lub wysunięcie przed tę linię jest niedopuszczalne,
   2) **nieprzekraczalna linia zabudowy -** należy przez to rozumieć linię, poza którą realizacja wszelkich obiektów budowlanych jest niedopuszczalna,
   3) **wskaźnik „PZ" maksymalnej dopuszczalnej powierzchni zabudowy -** należy przez to rozumieć stosunek maksymalnej powierzchni zabudowanej do całkowitej powierzchni terenu,
   4) **wskaźnik „IZ" maksymalnej dopuszczalnej intensywności zabudowy -** należy przez to rozumieć stosunek całkowitej powierzchni wszystkich kondygnacji budynków do powierzchni terenu,
   5) **wskaźnik „TZ" minimalnej powierzchni terenów nieutwardzonych, w tym zielonych** - należy przez to rozumieć stosunek powierzchni terenów nieutwardzonych, w tym zielonych, do całkowitej powierzchni terenu,
   6) **maksymalna dopuszczalna wysokość zabudowy „HZ" -** należy przez to rozumieć wysokość zabudowy liczoną od poziomu terenu do najwyżej położonych części budowli, podaną w ilości kondygnacji oraz podaną w metrach nad poziom terenu - np. IV kond. HZ = 12,0 m n.p.t. (nad poziomem terenu). Ustalenia maksymalnej wysokości zabudowy dotyczą wszystkich obiektów budowlanych. Przekroczenie określonych w planie parametrów wysokości obiektów budowlanych jest niedopuszczalne.
   7) **linie rozgraniczające** - należy przez to rozumieć linie rozdzielające tereny o różnych funkcjach i różnych zasadach zagospodarowania ustalonych w planie; na rysunku planu stanowią one obowiązujące linie podziałów geodezyjnych,
   8) **linie podziału terenu -** ustalone w planie linie projektowanego podziału terenu na działki, określane są jako:
      a) **obowiązujące linie podziału,** określające zobowiązanie do przeprowadzenia lub utrzymania istniejącego podziału terenu, zgodnego z tą linią,
      b) **dopuszczalne linie podziału,** określające dopuszczenie takiego podziału terenu jako zalecanego, bez konieczności jego przeprowadzenia.
   9) **kategoria przeznaczenia terenu** – jest to w strukturze przestrzennej grupa terenów o określonej funkcji dominującej i standardzie zagospodarowania. Na terenie o określonej kategorii przeznaczenia wyznacza się jednostki elementarne o dopuszczalnej formie zagospodarowania i zabudowy terenu odpowiedniej dla konkretnej lokalizacji.

ROZDZIAŁ II.
USTALENIA OGÓLNE

CZĘŚĆ 1.
USTALENIA DOTYCZĄCE KATEGORII TERENU

§ 6.

1. Na obszarze objętym opracowaniem ustala się następujące kategorie przeznaczenia terenów:

1) terenów budowlanych:
   a) tereny produkcyjno – składowe (**PS**)

§ **7.**

PS – Tereny produkcyjno-składowe

Tereny produkcyjno-składowe służą lokalizowaniu niewielkich zakładów produkcyjnych i składów, które nie pogarszają stanu środowiska oraz w wyniku swej działalności nie ograniczają dopuszczalnego w planie użytkowania innych terenów.

1. Na terenach tych dopuszcza się lokalizowanie:
   1) zakładów produkcyjnych, usługowych, wszystkich rodzajów magazynów i składowisk, które nie pogarszają stanu środowiska oraz w wyniku swej działalności nie powodują ograniczenia możliwości dopuszczonego w planie użytkowania innych terenów;
   2) obiektów handlowych, biurowych, administracyjnych i wystawienniczych;
   3) stacji paliw;
   4) zespołów garaży i parkingów dla potrzeb obiektów znajdujących się na własnym terenie oraz dla potrzeb ogólnomiejskich na terenach wydzielonych;
   5) obiektów pomocniczych służących zaopatrzeniu terenów budowlanych w elektryczność, gaz, ciepło, wodę i odprowadzenie ścieków jeśli nie są przewidziane w planie zagospodarowania przestrzennego na te cele żadne inne powierzchnie;
   6) ulic układu obsługującego;
   7) zieleni urządzonej;
   8) mieszkań dla nadzoru i personelu będącego w stałej gotowości oraz mieszkań dla właścicieli lub kierowników zakładów.

2. W szczególności na terenach produkcyjno-składowych nie dopuszcza się lokalizowania obiektów budowlanych i innych, w tym wymienionych wyżej, jeśli są one sprzeczne ze sposobem użytkowania tych terenów ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub powodowaną uciążliwość. Powyższe zastrzeżenia obowiązują także dla zmian użytkowania lub rozbudowy istniejących obiektów.
3. W toku postępowania lokalizacyjnego obowiązuje wymóg uzgodnienia zamierzeń inwestycyjnych z Wojewódzkimi Służbami Ochrony Środowiska i Inspekcji Sanitarnej oraz Dyrekcją Barlinecko – Gorzowskiego Parku Krajobrazowego.
4. Inne użytkowanie terenów produkcyjno-składowych poza określonym w ustaleniach ogólnych i szczegółowych jest niedopuszczalne.

CZĘŚĆ 2.
USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD INWESTOWANIA

§ **8.**

1. Ustala się wymóg podziałów nieruchomości zgodnie z rysunkiem planu.
2. Do czasu docelowego zagospodarowania terenu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania i użytkowania. Dopuszcza się możliwość modernizacji i przebudowy obiektów istniejących w celu doprowadzenia ich do stanu zgodnego z planem.

§ **9.**

Ustala się wymóg zapewnienia wymaganej liczby miejsc parkingowych dla własnych potrzeb na własnej działce.

§ 10.

Ze względu na położenie części terenu objętego opracowaniem w strefie ochrony Barlinecko - Gorzowskiego Parku Krajobrazowego przy wszelkich inwestycjach obowiązuje wymóg respektowania właściwych rygorów ochronnych.

§ 11.

Lokalizacja nowych obiektów lub rozbudowa i modernizacja obiektów istniejących, bądź też zmiana sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, w ramach określonych w planie, jest dopuszczalna pod warunkiem nie powodowania ograniczeń możliwości dopuszczonego w planie użytkowania innych terenów.

CZĘŚĆ 3.
USTALENIA DOTYCZĄCE OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ

§ 12.

1. Obsługę komunikacyjną terenu opracowania zapewnia się z ulic układu obsługującego – z ulicy Szpitalnej poprzez sąsiedni teren produkcyjny, Lipowej i Bocznej.
   Obsługę inżynieryjną terenu należy zapewnić z istniejących sieci uzbrojenia podziemnego zlokalizowanych w tych ulicach. Dopuszcza się możliwość modernizacji i przebudowy istniejących sieci uzbrojenia podziemnego.
2. Poza liniami regulacyjnymi zabudowy dopuszcza się lokalizację jedynie podziemnych urządzeń infrastruktury technicznej oraz obiektów Obrony Cywilnej.

§ 13.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) zasilenie obiektów z istniejącej stacji transformatorowej 15/0,4 kV MPB S_o - 2702 i rozbudowywanej sieci niskiego napięcia.

§ 14.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w gaz:

1) zasilanie obiektów z istniejącej sieci gazowej średniego i niskiego ciśnienia znajdujących się w ulicach Bocznej i Lipowej,
2) przyłączenie odbiorców do sieci gazowej ustala się za pośrednictwem reduktorów indywidualnych i grupowych.

§ 15.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w ciepło:

1) utrzymanie systemu lokalnych źródeł ciepła dla własnych potrzeb poszczególnych obiektów,
2) stosowanie paliw ekologicznych (gaz ziemny typu GZ-50, olej opałowy typu „ekoterm") do opalania w urządzeniach energetyczno-grzewczych,
3) nie dopuszcza się możliwości przekroczenia norm NSD w zakresie rodzaju i ilości emitowanych zanieczyszczeń,

4) przed włączeniem do eksploatacji obiektów inżynierskich powodujących powstanie i emisję zanieczyszczeń do powietrza atmosferycznego ustala się konieczność uregulowania stanu formalno-prawnego w zakresie ochrony powietrza.

§ 16.

Telekomunikacja - w miarę potrzeby planuje się rozbudowę sieci telefonicznej z wykorzystaniem istniejącej i rozbudowywanej kanalizacji kablowej.

§ 17.

Ustala się następujące zasady zaopatrzenia w wodę:
1) ustala się podłączenie inwestycji do istniejącej sieci wodociągowej znajdującej się na własnej działce,
2) zaopatrzenie w wodę nie może naruszać limitów wynikających z bilansu sporządzonego dla całego miasta,

Przed wydaniem decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu należy potwierdzić możliwość zaopatrzenia projektowanych budynków w wodę w ramach bilansu wodnego dla całego miasta i bilansu zasobowego istniejącego ujęcia wody.

4) zgodnie z Zarządzeniem Nr 2/95 Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 21 września 1995 roku (MP. m 59, poz. 663) należy przewidzieć konieczność awaryjnego zaopatrzenia terenu w wodę ze studni publicznej. Szczegółową lokalizację należy poprzedzić rozpoznaniem inżynierskim i hydrogeologicznym.

§ 18.

Ustala się następujące zasady utylizacji odpadów:
1. W zakresie odprowadzenia ścieków ustala się podłączenie inwestycji do istniejącej sieci kanalizacyjnej znajdującej się na własnej działce (dotyczy kanalizacji sanitarnej i deszczowej).
2. Obowiązuje pełna hermetyzacja ścieków i odcieków z projektowanych obiektów, z uwagi na występowanie w podłożu gruntów przepuszczalnych oraz rygory wynikające z położenia terenu w strefie ochrony B-GPK.
3. Obowiązuje wymóg odprowadzenia opadowych wód deszczowych przez urządzenia podczyszczające do kanalizacji miejskiej.
4. Ustala się zasadę wstępnej segregacji odpadów komunalnych i usuwanie ich zgodnie z zasadami przyjętymi na terenie miasta. Preferuje się lokalizację śmietników indywidualnie na posesji oraz zakaz lokalizacji śmietników od frontu zabudowy. Zakaz składowania i utylizacji na własnej działce odpadów technologicznych, które nie mogą być składowane na komunalnym wysypisku śmieci.
5. Nie dopuszcza się składowania lub wywozu na wysypisko komunalne odpadów mogących doprowadzić do skażenia środowiska związkami toksycznymi.

§ 19.

W przypadku konieczności przełożenia sieci uzbrojenia technicznego przebiegającej przez tereny objęte opracowaniem należy tego dokonać przed przystąpieniem do zabudowy poszczególnych terenów.

CZĘŚĆ 4.
USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY

§ 20.

Ustala się zasadę kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w harmonii z charakterem krajobrazu sąsiedniej zabudowy jednorodzinnej i leśnych terenów Barlinecko – Gorzowskiego Parku Krajobrazowego.

§ 21.

Ustala się następujące generalne zasady kształtowania architektonicznej formy zabudowy:

1) w ciągu ulicy Bocznej i Lipowej utrzymanie skali zabudowy zgodnej z gabarytami sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej, tj. dwukondygnacyjnych domów z wysokim dachem, ustawionych kalenicowo, o szerokości frontu do 18 m.
2) obiekty o większych niż w/w gabarytach należy kształtować w sposób neutralny w stosunku do otoczenia,
3) wkomponowanie w zieleń obiektów o gabarytach większych niż zabudowa otoczenia
4) kolorystyka budynków i elementów urządzenia terenu neutralna, harmonizująca ze ścianą zieleni lasu,
5) najwyższy standard zabudowy i zagospodarowania terenu, zakaz lokalizacji obiektów poprzez swoją formę lub funkcję obniżających atrakcyjność terenu

§ 22.

Ustala się następujące generalne zasady urządzenia terenu:

1) należy dążyć do zachowania maksymalnie dużej powierzchni terenów zieleni urządzonej i izolacyjnej,
2) powierzchnie utwardzone należy wykonać z elementów nieprzepuszczalnych,
3) lokalizacja szyldów i reklam dopuszczona jedynie w strefie parteru obiektów,
4) zakaz stosowania reklam świetlnych i oświetlenia na wysokich słupach.

ROZDZIAŁ III.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 23.

Dla terenu PS. 01 o powierzchni 1,353 ha ustala się :

1. Funkcja terenu

1) Teren produkcyjno – składowy. Dopuszcza się rozbudowę fabryki drzwi zlokalizowanej na działce nr geod. 565/2 o halę montażowo – magazynową pod warunkiem, że inwestycja ta nie spowoduje zwiększenia już dopuszczonej prawem uciążliwości.
2) W części terenu przyległej do ulicy Bocznej dopuszcza się lokalizację obiektów administracyjnych nie wymagających dojazdu samochodów ciężarowych oraz mieszkań dla nadzoru i personelu będącego w stałej gotowości lub mieszkań dla właścicieli i kierowników zakładu.
3) Zakaz lokalizacji stacji paliw i parkingów ogólnodostępnych.

2. Kształtowanie zabudowy

1) Rozbudowa istniejącej fabryki mebli zgodnie z ustaleniami ogólnymi.
2) Zabudowę wzdłuż ulicy Bocznej kształtować zgodnie z sąsiednią historyczną zabudową mieszkaniową.

3. Zasady i warunki parcelacji terenu

1) Zakaz przeprowadzania wszelkich podziałów poza dopuszczonymi rysunkiem planu.

4. Zasady zagospodarowania terenu

1) Dopuszczalny maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy **PZ = 0,6**
2) Dopuszczalny maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy **IZ = 0,8**
3) Wymagany wskaźnik minimalnej powierzchni terenów nieutwardzonych **TZ = 0,3**

4) Maksymalna dopuszczalna wysokość budynku hali **HZ = 9 m n.p.t,** silosu 20,52 m n.p.t, komina – 22,00 m n.p.t.

5) Od strony ul. Lipowej oraz posesji nr 8 przy ul.Bocznej należy wykonać ogrodzenie fabryki w formie ekranów dźwiękochłonnych.

5. Ustalenia dotyczące obsługi inżynieryjnej terenu

1) Obsługa inżynieryjna terenu zgodnie z ustaleniami ogólnymi.

2) Obsługa komunikacyjna z ulicy Lipowej. Dojazd samochodów ciężarowych z ulicy Szpitalnej poprzez sąsiedni teren produkcyjny.

3) Ruch dostawczy dopuszczony w godzinach od 6^{00} do 20^{00}.

4) Wyjazdy pożarowe dla samochodów ciężarowych dopuszczalne na ulicę Lipową i ulicę Boczną.

6. Warunki ochrony

1) Obszar znajduje się w strefie ochrony Barlinecko-Gorzowskiego Parku Krajobrazowego. Projekt zabudowy i zagospodarowania terenu wymaga wykonania studium kształtowania krajobrazu i uzgodnienia z Dyrekcją Barlinecko-Gorzowskiego Parku Krajobrazowego.

2) Projekt zabudowy i zagospodarowania terenu wymaga sporządzenia oceny oddziaływania inwestycji na środowisko.

ROZDZIAŁ IV.

USTALENIA KOŃCOWE

§ 24.

Na obszarze objętym obecna zmianą planu tracą moc ustalenia zawarte w **„Planie zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Barlinka”** zatwierdzonym uchwałą Nr XXXII/272/94 Rady Gminy i Miasta Barlinek z dnia 26 maja 1994 r. (Dz.Urz.woj.gorzowskiego Nr 13 z dnia 3 listopada 1994 r. poz.100) oraz w zmianie nr 5 do „Planu zagospodarowania przestrzennego gminy i miasta Barlinka” zatwierdzonej uchwałą Nr XVIII/1135/96 Rady Miejskiej w Barlinku z dnia 21 marca 1996 r.(Dz. Urz. Woj. gorzowskiego Nr 6 z dnia 25 czerwca 1996)

§ 25.

Zgodnie z art.10 ust.3 i art.36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30 %.

§ 26.

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Miasta i Gminy w Barlinku.

§ 27.

Uchwala wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym województwa zachodniopomorskiego.

SKŁAD ZESPOŁU AUTORSKIEGO

Opracowanie wykonane zostało przez:

STOWARZYSZENIE PRACOWNI AUTORSKICH **"AFIX "** S-ka z o.o.

Pracownia Projektowa
71-034 Szczecin ul. Borówkowa 10
TEL./FAX (O91) 48 - 69 -110

Zespół Autorski w składzie:

- projektant kierujący:
dr inż. arch. Tomasz Cykalewicz /upr. do proj. w plan. przestrz. Nr 1201/91 /

mgr inż. arch. Małgorzata Cykalewicz
mgr inż. arch. Ewelina Jarzemska
mgr inż. Jacek Szkaradkiewicz