UCHWAŁA NR L/820/2009
RADY MIEJSKIEJ W BARLINKU

z dnia 29 grudnia 2009 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami: Jeziorną, Gorzowską i brzegiem J. Barlineckiego - tzw. "Starego Tartaku" miasta i gminy Barlinek, o nazwie „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Barlinek - Stary Tartak 1".

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087; z 2006r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635; z 2007 r. Nr 127, poz. 880; z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413) uchwala się, co następuje:

DZIAŁ I.
Przepisy wstępne

§ 1. 1. Zgodnie z Uchwałą XX/260/2008 Rady Miejskiej w Barlinku z dnia 24 kwietnia 2008 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami: Jeziorną, Gorzowską i brzegiem Jeziora Barlineckiego - tzw. "Starego Tartaku" miasta i gminy Barlinek, stwierdzając zgodność ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Barlinek, przyjętego Uchwałą Nr XLV/426/2002 Rady Miejskiej w Barlinku z dnia 30 września 2002 r, uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami: Jeziorną, Gorzowską i brzegiem Jeziora Barlineckiego - tzw. "Starego Tartaku" miasta i gminy Barlinek", obejmującego obszar części działki o numerze geodezyjnym 243/18, w obrębie geodezyjnym 002 Barlinek, o powierzchni 1,38 ha, o nazwie „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Barlinek - Stary Tartak 1".

2. Granice zmiany planu przedstawione zostały na rysunku planu .

3. Integralnymi częściami Uchwały są:

1) załącznik graficzny, w skali 1:1000, zwany dalej „rysunkiem planu", zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Barlinek - Stary Tartak 1", stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały;

2) wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Barlinek dla terenu objętego planem, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały;

3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Barlinku o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały;

4) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Barlinku o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej Uchwały.

§ 2. Następujące oznaczenia graficzne, przedstawione na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego zmianą planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) istniejące drzewa liściaste / iglaste;

5) granica ogrodu przydomowego;

6) ogólnodostępny ciąg pieszy;

7) obiekty zabytkowe proponowane do wpisu do rejestru zabytków;

8) obiekty o walorach zabytkowych chronione ustaleniami planu;

9) symbole alfanumeryczne i symbole graficzne.

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

1) kalenicy dachu – należy przez to rozumieć najwyższą, najdłuższą poziomą krawędź załamania połaci dachu stromego;

2) liczbie kondygnacji nadziemnych – należy przez to rozumieć liczbę kondygnacji budynku, z wyjątkiem piwnic, suteren, antresoli oraz poddaszy nieużytkowych;

3) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, poza którą nie wolno sytuować zabudowy;

4) odnawialnych źródłach energii - należy przez to rozumieć źródła wykorzystujące w procesie przetwarzania w szczególności: energię promieniowania słonecznego, geotermalną z wyłączeniem siłowni wiatrowych.

DZIAŁ II.
Przepisy ogólne
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów

§ 4. Ustala się podstawowe przeznaczenie terenów:

1) tereny urządzeń turystycznych i sportowych, oznaczone na rysunku planu symbolem UT określone w §12;

2) tereny ogólnodostępnych dróg wewnętrznych oznaczone na rysunku planu symbolem KDW określone w §12.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ogólne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu

§ 5. 1. Ustala się nakaz lokalizowania zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, oznaczonymi na rysunku planu.

2. Stosowanie określonego w planie prawa zabudowy i zagospodarowania terenu jest dopuszczalne jedynie w takich granicach, w jakich ze względu na ilość, położenie, rozmiary lub uciążliwość nie powoduje to ograniczenia możliwości dopuszczonego w planie użytkowania terenów, w szczególności terenów sąsiednich.

3. Dopuszcza się możliwość rozbudowy i przebudowy obiektów istniejących wyłącznie w celu doprowadzenia do zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnego z planem.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 6. 1. Zabrania się podejmowania działań mogących w znaczący sposób pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk gatunków roślin i zwierząt, a także w znaczący sposób wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony pobliski obszar Natura 2000.

2. Zabrania się podejmowania działań mogących mieć negatywny wpływ na obszar Barlinecko-Gorzowskiego Parku Krajobrazowego, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Zabrania się podejmowania działań mogących mieć negatywny wpływ na stan i jakość wód podziemnych „Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 135 Barlinek” oraz ustala się nakaz zastosowania rozwiązań technicznych uniemożliwiających przedostawanie się zanieczyszczeń do podłoża gruntowego wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. Ustala się nakaz zachowania wartościowych drzew i krzewów oraz wprowadzenie nowej roślinności wielopiętrowej, zgodnie z wymogami siedliskowymi.

5. Ustala się wymóg harmonijnego kształtowania krajobrazu, ze szczególnym uwzględnieniem jego ekspozycji z wnętrza jeziora Barlineckiego.

6. Ustala się konieczność pełnego uzbrojenia terenów w sieć infrastruktury technicznej w powiązaniu z systemem miejskim, w szczególności w wodociąg, kanalizację sanitarną i deszczową.

7. Zabrania się lokalizowania bazowych stacji telefonii komórkowej.

8. Zabrania się realizacji działań powodujących powstanie zanieczyszczenia gleby albo niekorzystne przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu.

9. Na wszystkich terenach, ustala się obowiązek stosowania rozwiązań niezbędnych do zapobiegania powstawaniu zanieczyszczeń, a także rozwiązań zapewniających ochronę przed zanieczyszczeniami istniejącymi. W szczególności dotyczy to rozwiązań technicznych uniemożliwiających przedostawanie się zanieczyszczeń do powietrza.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 7. 1. Na terenie objętym planem ustala się następujące obiekty i obszary objęte szczególnymi zasadami ochrony:

1) strefa „B1” ochrony konserwatorskiej Przedmieścia Myśliborskiego wraz ze Starym Tartakiem - obejmuje zespół budynków dawnej fabryki krzeseł Neusteina z końca XIX w.;

2) strefa „E1” ochrony ekspozycji sylwety Starego Miasta - obejmuje cały teren opracowania.

2. Dla stref ochrony konserwatorskiej i obiektów zabytkowych ustala się następujące wymogi:

1) wszystkie prace i roboty, projektowe i budowlane, przy zabytkach i w granicach stref ochrony konserwatorskiej wolno prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;

2) właściciel i użytkownik obiektu zabytkowego zobowiązany jest dbać o jego zachowanie, a w szczególności: zabezpieczyć przed zniszczeniem i dewastacją, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. Wymogiem ochrony budynków zabytkowych jest:

1) w budynkach proponowanych do wpisania do rejestru zabytków - zachowanie historycznej formy obiektu wraz z jego wszystkimi detalami architektonicznymi, materiałem elewacji i pokrycia dachowego, formą i materiałem stolarki okiennej i drzwiowej;

2) w budynkach będących w ewidencji zabytków - zachowanie: ukształtowania bryły obiektu, wysokości i kształtu dachu, zasadniczych podziałów i charakterystycznego detalu architektonicznego oraz stolarki elewacji frontowej.

4. Wymogiem ochrony w strefie „B1” jest:

1) zachowanie historycznego rozplanowania oraz skali układu przestrzennego;

2) zachowanie historycznego detalu wystroju elewacji zabudowy;

3) dostosowanie nowej zabudowy do skali zabudowy historycznej i jej charakterystycznych form oraz detali architektonicznych;

4) zachowanie zieleni komponowanej;

5) usunięcie lub przebudowa obiektów dysharmonijnych.

5. Wymogiem ochrony na obszarze strefy „E1” jest ochrona ekspozycji sylwety Starego Miasta wraz z jej dominantami, stanowiącymi o walorach zabytkowych miasta oraz zakaz przesłaniania sylwety Starego Miasta.

Rozdział 5.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 8. 1. Ustala się nakaz zagospodarowania terenu w sposób umożliwiający bezkolizyjne korzystanie osobom niesprawnym ruchowo.

2. Wymóg realizacji i urządzenia ogólnodostępnego ciągu pieszego zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 6.
Ogólne zasady podziału nieruchomości

§ 9. Ustala się przeprowadzanie podziału terenów zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej

§ 10. 1. Obsługę inżynieryjną należy zapewnić z istniejących i projektowanych sieci uzbrojenia podziemnego zlokalizowanych w liniach rozgraniczających ulic zlokalizowanych poza granicami terenu objętego niniejszą Uchwałą.

2. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej na poszczególnych działkach budowlanych oraz w drodze wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW odpowiednio:

1) przewody rozdzielcze sieci wodociągowej o średnicach nie mniejszych jak dn. 90;

2) sieci kanalizacji sanitarnej o średnicach nie mniejszych niż dn. 200 dla spływu grawitacyjnego;

3) sieci kanalizacji deszczowej o średnicach nie mniejszych niż dn. 300;

4) sieci gazowe o średnicach nie mniejszych niż dn 63.

3. Ustalenia w zakresie odprowadzania wód opadowych:

1) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych wód opadowych z powierzchni komunikacyjnych i placów bezpośrednio do gruntu;

2) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z powierzchni komunikacji oraz placów do gruntu, po ich wstępnym podczyszczeniu;

3) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do gruntu w granicach własnej działki budowlanej pod warunkiem, że ilość odprowadzanych wód nie przekroczy jego chłonności;

4) zaleca się wykorzystanie wód opadowych nie wymagających oczyszczania do gromadzenia i użycia do nawadniania zieleni.

4. Ustalenia w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) obowiązuje uciepłownienie w oparciu o realizację lokalnych indywidualnych źródeł ciepła;

2) dopuszcza się zasilanie z sieci ogólnomiejskiej;

3) nakazuje się zastosowanie urządzeń – źródeł ciepła wykorzystujących paliwa nie powodujące ponadnormatywnego zanieczyszczenia powietrza;

4) dopuszcza się wykorzystywanie odnawialnych źródeł energii przy realizacji systemów grzewczych.

5. Ustalenia w zakresie gospodarki odpadami:

1) obowiązuje nakaz usuwania wszystkich odpadów z terenu objętego planem na wskazane przez Gminę składowisko;

2) obowiązuje wymóg gromadzenia odpadów w granicach poszczególnych działek budowlanych w pojemnikach do selektywnej zbiórki odpadów z uwzględnieniem ich segregacji w miejscu ich powstawania;

3) dopuszcza się stosowanie zbiorczych pojemników do selektywnej zbiórki odpadów obsługujących więcej niż jedną działkę budowlaną.

Rozdział 8.
Sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 11. Do czasu realizacji ustaleń niniejszego planu dopuszcza się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.

DZIAŁ III.
Przepisy szczegółowe
Rozdział 9.
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu oraz zasady podziału nieruchomości

§ 12. Dla terenów urządzeń turystycznych i sportowych, stanowiących zespół obiektów tzw. „Starego Tartaku" dawnej fabryki krzeseł do rewaloryzacji, oznaczonych symbolami: UT.1 o powierzchni 10915m^2 i UT.2 o powierzchni 2117m^2 , ustala się:

1) uzupełnienie zabudowy i adaptację na cele zgodne z kategorią terenów urządzeń turystycznych i sportowych; dopuszcza się lokalizację: hotelu i pensjonatów, domów wycieczkowych, usług gastronomii, a także mieszkań dla pracowników dozoru;

2) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy tworzącej jednorodny zespół, zgodnie z ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy;

3) zasady zagospodarowania terenu:

   a) maksymalna powierzchnia zabudowy – nie większa niż 30% powierzchni działki,

   b) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniejsza niż 40% powierzchni działki;

4) warunki zabudowy w zakresie wysokości budynków:

   a) do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,

   b) maksymalna wysokość budynków do 9,5 m;

5) warunki zabudowy w zakresie układu i formy dachów:

   a) dachy strome, symetryczne dwu- lub wielospadowe z dopuszczeniem lukarn i okien połaciowych,

   b) kąt nachylenia od 35° do 45°,

   c) pokrycie dachówką ceramiczną, dopuszczalne pokrycie materiałem dachówkopodobnym w kolorze ceglastym;

6) oświetlenie w formie parkowej o wysokości do 4,0 m; zastosowane oświetlenie od strony wody winno posiadać przesłony uniemożliwiające bezpośrednie padanie promieni świetlnych poza linię brzegu;

7) parkowe kształtowanie zieleni i zagospodarowania terenu;

8) ogrodzenia w formie żywopłotów, dopuszczalne stosowanie lekkich, ażurowych ogrodzeń o wysokości do 2,0 m;

9) ustalenia w zakresie obsługi komunikacyjnej:

   a) obsługa komunikacyjna z ulicy dojazdowej leżącej poza granicami planu oraz ogólnodostępnej drogi wewnętrznej oznaczonej symbolem KDW,

   b) ustala się obowiązek zapewnienia, w granicach poszczególnych działek budowlanych, miejsc postojowych dla samochodów osobowych w ilości minimum:

      - 1 stanowisko na każde 25 m^2 powierzchni użytkowej obiektów handlowych i usługowych,

- 1 stanowisko na każde 10 miejsc w obiektach świadczących usługi gastronomiczne i kluby,
- 1 stanowisko na każde 35 m^2 powierzchni użytkowej biur,
- 1 stanowisko na 1 pokój, apartament pensjonatowy lub hotelowy,
- 1 stanowisko na 5 zatrudnionych,

przy czym dla każdego z obiektów wymagana jest sumaryczna liczba stanowisk wynikająca z wymienionych warunków,

c) dopuszcza się rozliczenie części miejsc parkingowych, wynikających z bilansu zapotrzebowania, poza granicami zmiany planu,

d) zakaz lokalizacji parkingów dla samochodów ciężarowych;

10) warunki w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 10;

11) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego dla terenu UT.1: ustala się ochronę obiektu oznaczonego na rysunku planu jako „obiekt o walorach zabytkowych chroniony ustaleniami planu" poprzez:

a) utrzymanie bryły budynku, wysokości i kąta nachylenia połaci dachowych,

b) nakaz zachowania ceglanego wystroju elewacji,

c) zakaz realizacji dociepleń zewnętrznych;

12) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego dla terenu UT.2: ustala się ochronę obiektu oznaczonego na rysunku planu jako „obiekt zabytkowy proponowany do wpisu do rejestru zabytków" poprzez:

a) utrzymanie bryły budynku, wysokości i kąta nachylenia połaci dachowych,

b) zakaz rozbudowy bryły budynku,

c) nakaz zachowania historycznej istniejącej stolarki okiennej,

d) nakaz zachowania istniejącej historycznej klatki schodowej zlokalizowanej w centralnej części budynku,

e) dopuszczenie przebudowy lukarn na formę historyzującą np. tzw. „wole oczka",

f) dopuszczenie wymiany pokrycia dachowego na dachówkę ceramiczną w odcieniach czerwieni lub brązu,

g) dopuszczenie wprowadzenia dociepleń zewnętrznych,

h) nakaz utrzymania granic przydomowego ogrodu zgodnie z rysunkiem zmiany planu oraz formy jego ogrodzenia;

13) zakaz stosowania nagłośnienia zewnętrznego naruszającego warunki ochrony Jeziora Barlineckiego;

14) dopuszcza się stosowanie nośników reklamowych i szyldów o sumarycznej powierzchni do 5,5 m^2 umieszczanych wyłącznie na elewacji, poniżej górnej krawędzi pierwszej kondygnacji budynków.

Rozdział 10.
Szczegółowe zasady modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji

§ 13. 1. Obsługę komunikacyjną terenu opracowania należy zapewnić z ulic zlokalizowanych poza granicami terenu objętego niniejszą Uchwałą, z dopuszczeniem wydzielenia niezbędnych dojazdów i dróg wewnętrznych.

2. Dla terenu oznaczonego symbolem KDW, o powierzchni 768 m^2 , ustala się:

1) parametry drogi wewnętrznej w liniach rozgraniczających 8,0 m;

2) szerokość jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zastosowanie nawierzchni utwardzonej nieprzepuszczalnej, z zastosowaniem urządzeń podczyszczających wody opadowe;

4) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z § 10.

3. Dla terenu ogólnodostępnego ciągu pieszego ustala się:

1) parametry w liniach rozgraniczających 2,5-6,0 m;

2) zastosowanie nawierzchni naturalnej, utwardzonej przepuszczalnej lub nawierzchni rozbieralnej;

3) realizację infrastruktury technicznej zgodnie z § 12.

DZIAŁ IV.
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 14. Zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 0%.

§ 15. Na obszarze objętym niniejszą Uchwałą tracą moc ustalenia Uchwały Nr L/365/2006 Rady Miejskiej w Barlinku z dnia 27 kwietnia 2006 r.

§ 16. Wykonanie niniejszej Uchwały powierza się Burmistrzowi Barlinka.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Miejskiego w Barlinku.