

UZASADNIENIE

do projektu uchwały w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze osiedla Górny Taras w Barlinku

1. Podstawa podjęcia uchwały.

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 z późn. zm.), zwanej dalej ustawą pizp, przedkładam projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze osiedla Górny Taras w Barlinku, celem jego uchwalenia przez Radę Miejską w Barlinku.

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze osiedla Górny Taras w Barlinku – zwany dalej projektem planu miejscowego – został sporządzony zgodnie z przepisami ustawy pizp, tym art. 15 ust. 1 pkt 1 tej ustawy, w związku z uchwałą Nr XLVI/294/2021 Rady Miejskiej w Barlinku z dnia 25 listopada 2021 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze osiedla Górny Taras w Barlinku.

Projekt planu miejscowego został wykonany zgodnie z procedurą określoną w art. 17 ustawy pizp i zawiera elementy obligatoryjne planu wskazane w art. 15 ust. 2 ustawy pizp, za wyjątkiem:

- 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.

Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu, w skali 1: 1000, stanowiący załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu, stanowiące załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, zapisanych w miejscowym planie, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik Nr 3;
- 4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik Nr 4.

Projekt planu miejscowego został opracowany na podstawie 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.) - zwanego dalej „Studium”. Ustalenia projektu planu nie naruszają ustaleń Studium.

2. Realizacja wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy pizp.

Wymogi określone w art. 1 ust. 2 ustawy pizp, zostały spełnione w następujący sposób – w zakresie:

- 1) wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez regulacje projektu planu miejscowego zawarte w części opisowej uchwały jak również na załączniku. Na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania oraz ustalono nieprzekraczalne oraz obowiązujące linie zabudowy. Ponadto treść uchwały ustala parametry i wskaźniki kształtujące zabudowę i zagospodarowanie terenów;
- 2) walorów architektonicznych i krajobrazowych – m.in. poprzez zawarte zapisy odnośnie wskaźników i parametrów kształtujących zagospodarowanie terenu, określono geometrię dachów dopasowaną do otoczenia występującego poza granicami planu;
- 3) wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez zapisy dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu dla zabudowy. Projekt planu reguluje także m.in. kwestie odprowadzania ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, a także wymogów w zakresie powierzchni biologicznie czynnych;
- 4) wymagań ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków – poprzez wskazanie i określenie zasad zagospodarowania strefy ochrony konserwatorskiej „B”. Zrezygnowano z wprowadzania regulacji dotyczących dóbr kultury współczesnej, gdyż takowe nie występują na terenie objętym ustaleniami planu miejscowego;
- 5) wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – poprzez wskazanie na konieczność zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla pojazdów

wyposażonych w kartę parkingową, a także ustalono w §14 zapisy określające zasady modernizacji, rozbudowy, czy budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz poprzez zapisy §6 wskazujące obowiązek uwzględnienia wymagań dla zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami;

6) walorów ekonomicznych przestrzeni – poprzez ustalenie wskaźników zabudowy zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami;

7) prawa własności – poprzez ustalone w planie linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania zostały ustalone z poszanowaniem i uwzględnieniem istniejących podziałów geodezyjnych i własności;

8) potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa – poprzez uzgodnienie projektu planu miejscowego z Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Agencją Wywiadu oraz Wojewódzkim Sztabem Wojskowym (obecnie Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji) – jako właściwymi organami wojskowymi, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa- w zakresie spełnia wymogów w zakresie ochrony bezpieczeństwa i obronności Państwa;

9) potrzeb interesu publicznego – przedmiotowy plan miejscowy wskazuje tereny przeznaczone pod rozbudowę systemu komunikacyjnego. Wpisuje się to w instytucje tzw. władztwa planistycznego gminy i jest przejawem racjonalnego gospodarowania przestrzenią gminy. Przyjąć należy, że niniejsza Uchwała czyni zadość zarówno oczekiwaniom społeczności lokalnej jak również obowiązującym przepisom prawnym;

10) potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – plan miejscowy określa możliwość wyposażenia terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz ustala zasady ich realizacji;

11) zapewnienia udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego, wobec przekazania informacji o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego i określeniu terminu składania wniosków poprzez ogłoszenie w prasie, przez obwieszczenie z dnia 17 marca 2022 r. wywieszone na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim w Barlinku oraz udostępnione w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Miejskiego w Barlinku oraz w lokalnej prasie. W wyznaczonym terminie wpłynęło 13 wniosków od osób fizycznych. Następnie, projekt planu przekazano do uzgodnień i opinii.

12) zachowania jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez dokumentowanie wszystkich czynności prowadzonych w trakcie procedury sporządzenia projektu planu miejscowego. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie przekazana do organu nadzorczego wojewody, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego;

13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez zapisy w §14 projektu planu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 3 ustawy pizp, zostało spełnione poprzez poszanowanie prawa własności i istniejącego zagospodarowania, z uwzględnieniem konieczności zapewnienia odpowiednich rozwiązań gwarantujących możliwość wykonania inwestycji niezbędnych z punktu widzenia interesu społecznego (tj. w zakresie infrastruktury technicznej i układu komunikacyjnego), przy formułowaniu ustaleń przygotowywanego projektu planu miejscowego. Ponadto na etapie sporządzania projektu planu miejscowego zapewniono możliwość partycypacji społeczeństwa. Na potrzeby opracowanego projektu planu została przygotowana prognoza skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego, w której dokonano oceny wpływu przyjęcia planu na dochody i wydatki gminy.

Wraz z projektem planu miejscowego została przygotowana prognoza oddziaływania planu na środowisko, w której dokonano oceny wpływu planu na środowisko, zgodnie z wymogami i zakresem określonym w obowiązujących przepisach prawa. Prognoza ta podlegała również procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Jej zakres został uzgodniony z odpowiednimi organami, a przygotowany dokument został zaopiniowany przez właściwe organy oraz został udostępniony wszystkim zainteresowanym w trakcie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu.

Spełnienie wymogów określonych w art. 1 ust. 4 ustawy pizp, polegające na tym, że w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ład przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - spełniona poprzez optymalne rozplanowanie układu drogowego, z uwzględnieniem i przypisaniem, w zależności od rangi i znaczenia drogi, odpowiedniej klasy technicznej;

2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – plan bezpośrednio nie odnosi się do możliwości wykorzystania publicznego transportu zbiorowego, ale tworzy taką możliwość powiązania w tym systemie poprzez lokalizację w sąsiedztwie dróg publicznych;

3) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju i poszanowania ładu przestrzennego – plan zachowuje obowiązujące tereny pod zabudowę i dopuszcza jej uzupełnienie oraz wskazuje tereny pod rozwój w sąsiedztwie istniejącej już zabudowy.

3. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały, o której mowa w art. 32 ust. 2 ustawy.

Rada Miejska w Barlinku uchwałą Nr V/361/2022 z dnia 30 czerwca 2022 r. w sprawie oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Barlinek oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze miasta i gminy Barlinek dokonała oceny Studium i planów miejscowych oraz uznała za wymagające zmiany 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., zwanego dalej studium. Wskazano, że obecne ustalenia powodują ograniczenia m. in. w optymalnym zagospodarowaniu terenów i nie odpowiadają aktualnym trendom kształtowania. Jako główną przesłankę do zmiany obowiązującego studium wskazuje się sporządzenie bilansu terenów przeznaczonych pod zabudowę, który wskaże faktyczne zapotrzebowanie na tereny budowlane w gminie.

W kontekście planów miejscowych wskazano na potrzebę kontynuacji prac nad ich aktualizacją. Jak wskazuje przeprowadzona analiza, przyjęcie opracowanego projektu planu jest zasadne z uwagi na złożone wnioski mieszkańców.

Ponadto wynikiem przeprowadzonych analiz ustalono Wieloletni Program Opracowywania Planów Miejscowych lub ich zmiany dla Gminy Barlinek, o którym mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sporządzonym na lata 2018 – 2023 z perspektywą do roku 2025. W programie tym ujęto sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze osiedla Górny Taras w Barlinku, na podstawie Uchwały Rady Miejskiej w Barlinku Nr XLVI/294/2021 z dnia 25 listopada 2021 r. jako prac planistycznych niezbędnych do wykonania.

W związku z powyższym zachodzi większość przesłanek do przystąpienia do planu w opracowywanym terenie.

4. Opis procedury formalno-prawnej wykonanej w ramach procedury określonej w art. 17 Ustawy.

Zgodnie z zapisami art. 17 pkt 1 ustawy pizp, po podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego, w dniu 17 marca 2022 r. Burmistrz Barlinka ogłosił zgodnie z wymaganiami określonymi w ustawie, o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego, określając termin na składanie wniosków do 14 kwietnia 2022 r. Jednocześnie do instytucji właściwych do opiniowania i uzgadniania projektu planu miejscowego zostało przesłane zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu miejscowego. Równolegle z prowadzoną procedurą planistyczną zainicjowana została również procedura strategicznej oceny oddziaływania ustaleń planu na środowisko, zgodnie z przepisami odrębnymi. W wyniku podjęcia tych czynności wpłynęły wnioski przekazane przez instytucje opiniujące/uzgadniające oraz 13 wniosków złożonych przez osoby fizyczne. Uwzględniając złożone wnioski przygotowany został projekt planu miejscowego. W trakcie sporządzania projektu planu złożone wnioski zostały szczegółowo rozpatrzone. Przygotowano również wymagane prognozy. Opracowany projekt planu został w dniu 13 maja 2025 r. przedłożony Gminnej Komisji Urbanistyczno- Architektonicznej do zaopiniowania. Następnie przekazano go instytucjom opiniującym i uzgadniającym.

W dniu 16 grudnia 2025 r. zostało umieszczone w prasie ogłoszenie o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu, które zostało również umieszczone na stronie internetowej gminy zgodnie z określonymi w przepisach wymaganiami oraz wywieszone na lokalnych tablicach ogłoszeń. W trakcie wyłożenia, które miało miejsce w dniach od 23 grudnia 2025 r. do 13 stycznia 2026 r. w siedzibie

Urzędu Miejskiego w Barlinku, w dniu 12 stycznia 2026 r. odbyła się dyskusja publiczna na temat rozwiązań przyjętych w projekcie planu miejscowego.

W ustalonym i ogłoszonym publicznie terminie na składanie uwag do projektu planu miejscowego tj. do dnia 27 stycznia 2026 r. wpłynęło 17 uwag w ramach 7 pism. Po ich analizie - Burmistrz Barlinka postanowił nie uwzględnić 4 uwag, uwzględnić częściowo 4 uwagi i 9 uwag uwzględnić w całości. Zakres wprowadzonych niewielkich zmian, odnoszących się wyłącznie do nieruchomości, do których składano uwagę nie wymaga ponownego uzgadniania, gdyż nie wpływa w sposób istotny na zakres merytoryczny ustaleń planu.

W związku z powyższym projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego został przedłożony do uchwalenia.

5. Opis przesądzeń planistycznych podjętych w trakcie opracowania projektu planu miejscowego.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obszarze osiedla Górny Taras w Barlinku, zwany dalej planem, obejmuje obszar o powierzchni 115,4597 ha.

Projekt zakłada ustalenie następujących przeznaczeń: MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług, MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, MNW-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług, MNS – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej, MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług, U – tereny usług, U-P – teren usług lub produkcji, U-KOG – teren usług lub garażu, UT-US-ZP – teren usług turystyki lub usług sportu lub zieleni urządzonej, UE – teren usług edukacji, US – teren usług sportu i rekreacji, UR – teren usług kultury religijnej, KDZ – teren drogi zbiorczej, KDL – teren drogi lokalnej, KDD – teren drogi dojazdowej, KDW – teren komunikacji drogi wewnętrznej, KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej, KOP-ZP – teren parkingu lub zieleni urządzonej, KOR – teren placu lub rynku, ZL – teren lasu, ZP – teren zieleni urządzonej, ZC – teren cmentarza.

Projekt planu spełnia wymogi ustawy pizp formułując, w aspekcie ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zasady zagospodarowania terenu. Plan ustala parametry zabudowy uwzględniając otaczającą zabudowę, geometrię dachów, a także minimalną powierzchnię biologicznie czynną.

6. Podsumowanie

Procedura planistyczna sporządzania planu miejscowego została przeprowadzona zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy pizp, a projekt planu miejscowego spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia. Tym samym podjęcie przedmiotowej uchwały jest uzasadnione.

BURMISTRZ

Bernarda Lewandowska