

UZASADNIENIE (analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia mpzp)

Obszar – o pow. około 38 ha - objęty niniejszym projektem Uchwały, położony jest częściowo w południowo-zachodniej części miasta Barlinka i częściowo w południowo-wschodniej części obr. Moczkowo gm. Barlinek. Stanowi go określona w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Barlinek jednostka 1.3. o nazwie „Stary Tartak”.

Teren ten ograniczają ulice Jeziorna i Gorzowska oraz brzeg Jeziora Barlineckiego, a od strony zachodniej opracowania - działka gruntu nr 313 w obr. Moczkowo gm. Barlinek. Jest on położony w bezpośredniej zlewni Jeziora Barlineckiego, która jest zlewnią cząstkową rzeki Płoni.

Obszar jest silnie eksponowany i dobrze widoczny z drugiego brzegu jeziora, odległego o około 300 – 1600 m.

Większa część opracowania jest w znacznym stopniu zainwestowana. Zlokalizowane są tutaj szkoły, park, cmentarz, a u podnóża Góry Żydowskiej – zdegradowany teren dawnej Fabryki Krzesel Neusteina z końca XIX w. Wzdłuż ulicy Gorzowskiej zlokalizowana jest przede wszystkim zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z ogrodami przydomowymi. Występują także budynki usługowe. Od strony jeziora - strefa brzegowa jest na znacznym odcinku zadrzewiona. Wzdłuż niej wiedzie przyjeziorna ścieżka.

Na omawianym obszarze funkcjonują dwa plany miejscowe:

- przyjęty Uchwałą Nr L/365/2006 Rady Miejskiej w Barlinku z dnia 27 kwietnia 2006 r. - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu pomiędzy ulicami: Jeziorną, Gorzowską i brzegiem Jeziora Barlineckiego - tzw. „Stary Tartak” miasta i gminy Barlinek,
- przyjęty Uchwałą Nr L/820/2009 Rady Miejskiej w Barlinku z dnia 29 grudnia 2009 r. - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Barlinek – „Stary Tartak 1”.

ZASADY OCHRONY i KSZTAŁTOWANIA ŁADU PRZESTRZENNEGO.

Zgodnie z przyjętą definicją w obowiązującej ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – przez ład przestrzenny należy rozumieć takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne. Istotą ładu przestrzennego jest więc harmonijna całość oraz uporządkowane relacje wielu dotyczących przestrzeni uwarunkowań i wymagań, w tym społeczno-gospodarczych.

Zastosowanie właściwych standardów urbanistycznych pozwoli więc na racjonalne i właściwe zagospodarowanie terenu objętego planem.

OCHRONA ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU KULTUROWEGO.

Założenia rozwoju przestrzennego obszaru objętego planem winny uwzględniać najbardziej korzystne warunki wykonawstwa i eksploatacji obiektów inżynierskich oraz ochronę zasobów wód podziemnych i powierzchniowych, ochronę gleb wyższych klas bonitacyjnych, jak również zakazy, nakazy i ograniczenia uwarunkowane położeniem w obszarze BGPK i Specjalnych Obszarów Ochrony. Obecny stan prawny w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego wymaga więc utrzymania w prawie miejscowym szczegółowych ustaleń służących tej ochronie.

Obszar opracowania znajduje się w granicach Barlinecko-Gorzowskiego Parku Krajobrazowego i jego otuliny, a jego część położona jest w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony PLH080071 Ostoja Barlinecka i w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony PLB080001 Puszcza Barlinecka. W związku z tym – jak to już wspomniano wyżej - wszelkie działania inwestycyjne muszą uwzględniać istniejące w ich granicach nakazy, zakazy i ograniczenia.

Szczególnej ochrony na obszarze opracowania wymagają także zasoby wód podziemnych. Rejon ten znajduje się bowiem w obrębie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP nr 135), w jego obszarze najwyższej ochrony (ONO). Przedmiotowy teren o odpowiednio ukierunkowanym zagospodarowaniu przestrzennym będzie chronić ilościowe i jakościowe zasoby wód podziemnych. Należy tutaj także zwrócić uwagę na poziom wodonośny, który ma w tym obszarze kontakt hydrauliczny z Jeziorem Barlineckim, a lustro wody spadek hydrauliczny w kierunku rynny jeziora. Struktura litologiczna i hydrogeologiczna podłoża stanowi o wysokiej wrażliwości środowiska gruntowo-wodnego i jego szczególnej podatności na zanieczyszczenia. W tej sytuacji bardzo istotne będzie doposażenie tego terenu w sieci kanalizacyjne.

Ochrona środowiska kulturowego winna być realizowana poprzez ochronę charakteru, formy i rozplanowania zabudowy w strefach ochrony konserwatorskiej oraz w strefie ochrony konserwatorskiej W.III zabytku archeologicznego. Ze względu na planowany ruch budowlany w tej jednostce, szczególnie ważne staje się zachowanie i pielęgnacja starej zabudowy, która jest świadectwem historii i kultury materialnej tego obszaru.

ZASADY SCALANIA I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI.

W obszarze występuje podział nieruchomości, który w przypadku jego zachowania utrudniłby racjonalne rozwiązania przestrzenne. Zatem konieczne będzie zweryfikowanie ustaleń dotyczących sposobu podziału i łączenia nieruchomości.

ZASADY OBSŁUGI KOMUNIKACYJNEJ.

Omawiany obszar ma wprawdzie w dużej części utrwalaony układ komunikacyjny. Niemniej jednak nowe tereny inwestycyjne będą wymagały wprowadzenia pewnych weryfikacji w zakresie ich powiązania z głównym układem komunikacyjnym.

ZASADY OBSŁUGI INŻYNIERYJNEJ.

Przedmiotowy plan miejscowy umożliwi kompleksowe określenie potrzeb w zakresie mediów technicznych oraz zweryfikuje docelowe rozwiązania w tym zakresie.

Podsumowanie:

Głównym celem opracowania będzie dostosowanie ustaleń, narzuconych przez obowiązujące plany, do występujących uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych (możliwości zagospodarowania terenów, podziały nieruchomości, obsługa komunikacyjna, dopasowanie do ofert inwestycyjnych, itd.) oraz do aktualnej sytuacji ekonomiczno-prawnej.

Przewiduje się, że plan nie naruszy ustaleń obowiązującego „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Barlinek”.

Skala opracowania planu 1:1000.

BURMISTRZ

Dariusz Zieliński