

## **ZAWARTOŚĆ OPRACOWANIA:**

### **1. OPIS KONCEPCJI**

### **2. PLANSZE:**

- a) KONCEPCJA FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNA /skala 1:1000/,
- b) UKŁAD KOMUNIKACYJNY /SCHEMATY/ - skala 1:5000,
- c) UKŁAD KOMUNIKACYJNY /SCHEMAT/ - skala 1:2000,
- d) WIZUALIZACJA 1,
- e) WIZUALIZACJA 2.

## **OPIS KONCEPCJI:**

### **1.1 Przedmiot i cel opracowania**

Przedmiotem niniejszego opracowania jest koncepcja funkcjonalno – przestrzenna terenu w rejonie pomiędzy ul. Gorzowską (drogą wojewódzką nr 151) a Jeziorem Barlineckim.

Ze względu na atrakcyjne położenie, bliskość miasta i dobre powiązanie komunikacyjne obszar objęty opracowaniem jest w ostatnich latach przedmiotem sporego zainteresowania inwestycyjnego głównie pod kątem jego przekształcenia z funkcji rolniczej na funkcję mieszkaniową jednorodzinną.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, tereny te zachowują w większości funkcję rolniczą, a w części sąsiadującej z drogą wojewódzką oraz na fragmencie strefy w pobliżu jeziora wyznaczono tereny zabudowy pensjonatowej. Dodatkowo zaplanowano drogę w układzie równoległym do ul. Gorzowskiej stanowiącą główny element układu komunikacyjnego przedmiotowego obszaru.

Nowa zabudowa powstaje głównie w strefie bezpośrednio sąsiadującej z jeziorem oraz w rejonie przyległym do drogi wojewódzkiej.

Ze względu na brak opracowania planistycznego w formie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, wszelkie działania inwestycyjne odbywają się na podstawie decyzji o warunkach zabudowy oraz lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Stosownie do art. 61 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778 ze zm.) wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia następujących warunków:

- a) co najmniej jedna działka sąsiednia, dostępna z tej samej drogi publicznej, jest zabudowana w sposób pozwalający na określenie wymagań dotyczących nowej zabudowy w zakresie kontynuacji funkcji, parametrów, cech i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym gabarytów i formy architektonicznej

obiektów budowlanych, linii zabudowy oraz intensywności wykorzystania terenu;

- b) teren ma dostęp do drogi publicznej;
- c) istniejące lub projektowane uzbrojenie terenu, z uwzględnieniem ust. 5, jest wystarczające dla zamierzenia budowlanego;
- d) teren nie wymaga uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne albo jest objęty zgodą uzyskaną przy sporządzaniu miejscowych planów, które utraciły moc na podstawie art. 67 ustawy, o której mowa w art. 88 ust. 1;
- e) decyzja jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Lokalizowane na podstawie powyższych przepisów inwestycje często pozostają w sprzeczności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Przepisy studium nie stanowią przepisów odrębnych w rozumieniu art. 61 ust. 1 pkt 5 u.p.z.p. Nie są też przepisami o charakterze powszechnie obowiązującym.

Obecne ruchy inwestycyjne pokazują, że ustalenia Studium Gminy są najczęściej rozbieżne z planami poszczególnych inwestorów.

Poszczególne działania odnoszą się tym samym w większości wyłącznie do poszczególnych działek, bez uwzględnienia właściwych relacji przestrzennych.

Jak pokazuje praktyka jest to szczególnie rażące w zakresie układu komunikacyjnego i uzbrojenia terenu.

W obecnej sytuacji prawnej, powstaje często zabudowa nie powiązana właściwie z terenami sąsiednimi, generująca wyższe koszty jeśli chodzi o obsługę komunikacyjną, uzbrojenie, utrzymanie, a także bez właściwych standardów zabudowy.

Przedstawiona koncepcja jest próbą pokazania możliwości zagospodarowania terenu z poszanowaniem i uwzględnieniem interesów poszczególnych właścicieli nieruchomości przy jednoczesnym zachowaniu podstawowych zasad planowania przestrzennego.

## 1.2 Stan istniejący

Teren objęty opracowaniem obejmuje obszar około 70 ha i zlokalizowany jest w rejonie pomiędzy ul. Gorzowską (drogą wojewódzką nr 151) a Jeziorem Barlineckim. Północną granicę opracowania stanowi teren objęty mpzp, południową rejon skrzyżowania z ul. Brukową w Moczkuwie.

Teren w większości wykorzystywany jako grunty rolne. W strefie brzegowej, ze względu na znaczne spadki i zadrzewienia nieużytkowany rolniczo.

Istniejąca zabudowa o charakterze rozproszonym, zlokalizowana jest głównie w strefie sąsiadującej z jeziorem oraz w pasie przyległym do drogi wojewódzkiej.

Dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa zagrodowa. Na zakończeniu ul. Źródlanej funkcjonuje zabudowa usługowa – pensjonat.

Ukształtowanie terenu zróżnicowane. Znaczna część obszaru w strefie środkowej płaska. W pasie kilkudziesięciu metrów od jeziora teren o znacznej deniwelacji w kierunku wschodnim. Rzędne terenu od około 57 do 87 m n.p.m.

Istniejący układ komunikacyjny oparty o dojazdy gruntowe w formie sięgaczy w układzie prostopadłym do ul. Gorzowskiej. Większość dróg nieutwardzona o parametrach i nośności niedostosowanej do planowanej przez właścicieli funkcji mieszkaniowej. Niewielka szerokość dróg, ich geometria oraz brak właściwych placów manewrowych na zakończeniu sięgaczy, powodują, że w obecnym kształcie istniejący układ drogowy nie może być podstawą gwarantującą prawidłową obsługę komunikacyjną.

Istniejąca infrastruktura techniczna jest lokalizowana głównie w strefie przyległej do drogi wojewódzkiej i w rejonie najbliższym miasta.

Na większości obszaru nowa zabudowa nie posiada dostępu do sieci kanalizacji sanitarnej, a w części do sieci wodociągowej.

Ze względu na znaczne rozproszenie zabudowy i stan własnościowy, budowa sieci kanalizacji sanitarnej i wodociągowej jest obecnie ekonomicznie nieuzasadniona.

### 1.3 Założenia projektowe

Planowany układ w maksymalnym stopniu uwzględnia obecne zainwestowanie oraz istn. układ komunikacyjny.

Ze względu na obecne realia nieprzystające do funkcji wyznaczonej w Studium gminy, nie uwzględniono jego uwarunkowań i kierunków rozwoju.

Przedstawiona koncepcja zakłada powstanie zespołu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej złożonej z około 258 nowowydzielonych działek budowlanych.

Układ komunikacyjny stanowi rozwinięcie obecnego układu. Zakłada się poszerzenie części istniejących działek drogowych lub działek o funkcji dróg dojazdowych do minimalnych szerokości wymaganych ustawą o drogach publicznych (min 10 m szerokości w liniach rozgraniczających dróg).

Część dróg o przeznaczeniu na drogi wewnętrzne o szerokości min 6 i 8 m. Wszystkie drogi w układzie sięgaczowym o długości ponad 50 m z placami manewrowymi o szerokości min 15 m.

Ze względu na ukształtowanie części terenu, przed podjęciem działań projektowych w zakresie wydzielenia nowych dróg publicznych należy zweryfikować wymaganą szerokość linii rozgraniczających dróg z projektantem branży drogowej.

Preferowana zabudowa o charakterze nawiązującym do historycznej tradycyjnej zabudowy regionu (budynki dwukondygnacyjne, z dachami dwu i wielospadowymi o kącie nachylenia połaci 40-45 stopni, o wysokości do 9 m).

Proponowane do wydzielenia działki budowlane mają w większości powierzchnię w granicach od około 1000 do około 1800 m<sup>2</sup>. Część działek, szczególnie w rejonie bezpośrednio przyległym do jeziora o większej powierzchni ze względu na znaczne spadki terenu i obowiązujący zakaz zabudowy w pasie 100 m od brzegu jeziora.

#### **1.4 Bilans terenu**

1. Powierzchnia terenu objętego opracowaniem – około 70 ha,
2. Powierzchnia działek drogowych 8,8 ha, w tym:
  - 3,4 ha w pasie drogi wojewódzkiej,
  - 1,8 ha istn. działek o funkcji drogowej,
  - 3,6 ha planowanych działek drogowych,
3. Zakłada się wydzielenie 258 działek budowlanych z przeznaczeniem na funkcję mieszkaniową jednorodzinną i pensjonatową.

W świetle obowiązujących przepisów dotyczących planowania przestrzennego, ocenia się, że na dzień dzisiejszy możliwe jest uzyskanie decyzji o warunkach zabudowy dla około 113 działek. Możliwość lokalizacji zabudowy na pozostałych 145 działkach jest uwarunkowana powstaniem zabudowy sąsiedniej pozwalającej na określenie tzw. „dobrego sąsiedztwa” w myśl art 61 ustawy o planowaniu przestrzennym.

#### **1.5 Wskazane działania (kolejność wg priorytetów):**

1. Przejęcie części dróg na funkcję gminnych dróg dojazdowych:
  - a) budowa drogi dojazdowej na bazie istn. dróg na działkach o nr ewid.: 321/13, 322/1, o szerokości min 10 m i z placem manewrowym o wymiarach minimalnych 15/15 m,
  - b) poszerzenie (poprzez przejęcie części przyległej działki o nr ewid. 323) ul. Jaśminowej wraz z jej przekształceniem na gminną drogę dojazdową,
  - c) lokalne poszerzenie ul. Źródlanej na potrzeby gminnej drogi dojazdowej o szerokości min 10 m, z placem manewrowym o wymiarach minimalnych 15/15 m oraz budową dojazdu do obsługi planowanego terenu rekreacyjnego,
  - d) poszerzenie ul. Wichrowej na potrzeby gminnej drogi dojazdowej.
2. Budowa ścieżki pieszo-rowerowej wokół jeziora Barlineckiego.
3. Budowa miejsca rekreacyjno-wypoczynkowego związanego z obsługą ruchu turystycznego przy jeziorze Barlineckim.
4. Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Barlinek.
5. Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla przedmiotowego obszaru.