



4pł. 05.03.2013.

Komisje RK - prośbę o opinię.

11.03.2013.

Barlinek, dnia 04.03.2013 r.

## Rada Miejska w Barlinku

Proszę o opinię w sprawie dalszego zagospodarowania terenu działek numer 674, 676/1 położonych w obrębie 1 Barlinek przy ulicy Ogrodowej. Nieruchomości są obecnie użytkowane pod ogrody uprawne przez siedmiu dzierżawców. Dostęp zapewnia gminna droga wewnętrzna stanowiąca działkę nr 676/4.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren działki nr 674 oznaczony jest symbolem ZP (tereny parków i skwerów). Natomiast działki numer 676/1 oraz 676/4 znajdują się w obszarze oznaczonym jako MM (tereny budowlane miejskich zespołów zabudowy).

Architekt Tomasz Klimek w oparciu o dokonaną analizę obejmującą działki nr 674, 676/1 i 676/4 wraz z otoczeniem, przedstawił w swojej opinii trzy warianty zagospodarowania terenu. Pierwszą możliwością jest przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren przewidziany pod wydzielenie działek budowlanych oraz uporządkowanie pasa koryta rzeki Młynówki wraz ze zmianą studium w tym obszarze.

Wariant drugi dopuszcza sporządzenie decyzji o warunkach zabudowy dla przewidzianego zainwestowania obarczonego w postępowaniu ryzykiem podważenia rozstrzygnięcia umożliwiającego to zainwestowanie jako niezgodnego ze studium. Wariant ten pozwoliłby na wydzielenie czterech działek budowlanych o powierzchni około 10 arów z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

Wariant trzeci zakłada, że w przypadku odstąpienia od wydzielenia działek budowlanych na terenie działek nr 674 i 676/1 istnieje możliwość, bez zmiany studium, utworzenia z części działek nr 676/1 i 676/4 jednej działki budowlanej o szerokości frontu około 20,0 m. Działka numer 674 oraz część dz. 676/1 oznaczone w studium symbolem ZP pozostałyby w dotychczasowym użytkowaniu.

Załączniki:

1. Opinia opracowana przez architekta Tomasza Klimka wraz ze wstępną koncepcją zagospodarowania terenu.

Otrzymują:

1. Adresat
2. A/a

  
BURMISTRZ  
mgr inż. Andrzej Stachniuk

## OPINIA

dot.: możliwości podziałów i zagospodarowania terenu działek nr 674, 676/1 i 676/4 przy ul. Ogrodowej, obr. 1, m. Barlinek

Działając na zlecenie Burmistrza Barlinka z dnia 19.11.2012 r., znak: RGV.6840.1.2012, przedstawiam opinię w kwestii:

- A) ustalenia możliwości wydzielenia działek budowlanych w obszarze działek nr 674 i 676/1,
- B) ustalenia możliwości wydzielenia z działki nr 676/4 działki gruntu na polepszenie warunków zagospodarowania działki 635/2.

### 1. Stan obecny.

Teren działek nr 674 i 676/1 jest obecnie użytkowany pod ogrody uprawne w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rzeki Płoni na działce nr 595. Dostęp zapewnia gminna droga wewnętrzna na działce nr 676/4 o nawierzchni ziemnej stanowiąca również dojazd do działek budowlanych zabudowanych nr 635/1 i 635/2 i zajmująca również część działki nr 676/1. Na terenie ogrodów występuje rozproszone i chaotyczne zainwestowanie w formie niewielkich budynków gospodarczych, w tym nietrwałych lub tymczasowych. W obrębie drogi wewnętrznej występują sieci: kablowa elektroenergetyczna nn 0.4 kV, wodociągowa Ø32, gazowa nc Ø50, oświetleniowa drogi z 2 oprawami oraz kanalizacji sanitarnej Ø200. Przez teren działek nr 674, 676/1 i 676/4 przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia ograniczająca w znacznym stopniu możliwości zagospodarowania w swoim sąsiedztwie.

### 2. Zasady ochrony ładru przestrzennego.

Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego teren działki nr 674 znajduje się w obszarze oznaczonym jako ZP i przewidzianym pod tereny parków i skwerów służące przede wszystkim codziennemu wypoczynkowi mieszkańców z nałożoną ochroną przed innym użytkowaniem i z dopuszczeniem lokalizacji elementów urządzenia i wyposażenia terenu w formie małej architektury dostosowanej do specyfiki tych terenów. Studium nie przewiduje lokalizacji na tej działce zabudowy, a więc również wydzielenia pod nią działek budowlanych. Istniejąca zabudowa umożliwia wprowadzić określenie wymagań dla nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sposób spełniający warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt. 1) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2012 r. poz. 647), lecz w sposób sprzeczny z zasadami określonymi w studium.

Działki nr 676/1 i przewidziana częściowo na powiększenie sąsiedniej działki nr 676/2 działka nr 676/4 znajdują się w obszarze oznaczonym jako MM przeznaczonym pod tereny budowlane miejskich zespołów zabudowy. Parametry działki nr 676/1 pozwalają na wydzielenie jedynie 1 działki budowlanej o niewielkim froncie szer. ok. 12.0 m oraz działki stanowiącej powiększenie działki drogi wewnętrznej o plac manewrowy pozwalający obsłużyć tej zabudowy przez służby komunalne i interwencyjne.

Zgodnie z definicją dostępu do drogi publicznej zawartą w art. 2 pkt. 14) ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym warunek określony w art. 61 ust. 1 pkt. 2) tej ustawy może być spełniony nie tylko poprzez bezpośredni dostęp do tej drogi lub przez drogę wewnętrzną, ale również przez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej. Istniejące uzbrojenie obejmujące sieci elektroenergetyczną, wodociągową i kanalizacji sanitarnej oceniam jako wystarczające dla zlokalizowania nowej zabudowy z zastrzeżeniem potwierdzenia przez właściwe jednostki zarządzające tymi sieciami.

Całość terenu objętego analizą znajduje się w obszarze ochronnym rzeki Płoni.

### 3. Przepisy odrębne.

#### Ochrona środowiska.

Wobec planowanego zamierzenia dokonania podziału na działki budowlane i wprowadzenia nowej zabudowy niniejsza opinia ma charakter wstępny i nie znajduje przeciwwskazań wynikających z ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199 poz. 1227 z późniejszymi zmianami) i z lokalizacji w obrębie otuliny Barlinecko-Gorzowskiego Parku Krajobrazowego. Zamierzenie inwestycyjne o funkcji nawiązującej do zabudowy sąsiedniej, a więc stanowiące zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, nie zostało ujęte w § 2 i § 3 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie określenia rodzajów przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz. U. Nr 213 poz. 1397).

#### Ochrona gruntów rolnych i leśnych.

Grunty działek nr 674 i 676/1 zawierające użytki rolne oznaczone jako ŁV w obrębie granic administracyjnych miasta nie podlegają ochronie z tytułu ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz.U. z 2004 r. Nr 121 poz.1266 z późn. zmianami).

#### Prawo wodne.

Zgodnie z art. 27 ust. 1 ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne (tekst jednolity: Dz. U z 2012 r. poz. 145 z późn. zmianami) zabrania się grodzenia nieruchomości przyległych do powierzchniowych wód publicznych na działce nr 595 (rz. Płonia in. Płonica) w odległości mniejszej niż 1.5 m od linii brzegu, a także zakazywania lub uniemożliwienia przechodzenia przez ten obszar. Obecne zagospodarowanie terenu objętego opinią, a także terenów sąsiednich, w tym również położonych pod drugiej stronie rzeczki Płoni, nie spełniają tych wymagań. W zasadzie uznać należy że koryto rzeczki uległo dewastacji i wymaga renowacji i uporządkowania w sposób nawiązujący do odcinka przylegającego do ulicy Stonecznej.

### 4. Ustalenia.

W oparciu o dokonaną analizę obejmującą działki nr 674, 676/1 i 676/4 wraz z otoczeniem należy przyjąć, że najbardziej sensowne jest przystąpienie do sporządzenia miejscowego **planu zagospodarowania przestrzennego** obejmującego teren przewidziany pod wydzielanie działek budowlanych oraz uporządkowanie pasa koryta rzeki Płoni wraz z otoczeniem od ul. Niepodległości do ul. Ogrodowej wraz ze zmianą studium w tym obszarze. W związku z priorytetem w kwalifikowaniu do sporządzenia takich planów terenów o większej aktywności inwestycyjnej dopuszcza się sporządzenie **decyzji o warunkach zabudowy** dla przewidzianego zainwestowania obarczonego w postępowaniu ryzykiem podważenia rozstrzygnięcia umożliwiającego to zainwestowanie jako niezgodnego ze studium w oparciu o ocenę zawartą w uzasadnieniu wyroku NSA z 06.08.2009 r., sygn.: II OSK 1250/08. Podjęcie tych działań jest kluczowe dla **ustalenia możliwości podziału działek nr 674 i 676/1**.

Powyższy wybór determinuje ustalenie możliwości **wydzielenia części działki nr 676/4 na powiększenie działki nr 635/2**. W przypadku odstąpienia od wydzielania działek budowlanych na terenie działek nr 674 i 676/1 istnieje możliwość utworzenia z części działek nr 676/1 i 676/4 działki budowlanej o szerokości frontu około 20.0 m, a więc umożliwiającej wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. **W takim przypadku wydzielenie działki gruntu z działki nr 676/4 na powiększenie działki 635/2 naruszy interes gminy.**

Wstępną koncepcję zagospodarowania i podziału przedstawiono w formie graficznej w załączniku graficznym nr 1.

mgr inż arch. Tomasz Klimek  
czł. Lubuskiej OIA nr LU-0008

TBL 692 442 188