

Projekt

z dnia 13 maja 2024 r.

Zatwierdzony przez



**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA WAŁCZ**

z dnia 2024 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz w rejonie Osiedla Filmowego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2024 r. poz. 609), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1506, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739), uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz w rejonie Osiedla Filmowego, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar terenów w rejonie ww. ulic ograniczony granicami oznaczonymi w załączniku nr 1 do uchwały opisanym w ust. 4 pkt 1, o łącznej powierzchni ok. 13,9 ha.

3. Przedmiotem planu jest wprowadzenie ustaleń dotyczących zasad zabudowy i zagospodarowania terenu położonego w obszarze określonym w ust. 2.

4. Integralną częścią planu są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu, wykonany na wtórniku mapy zasadniczej w skali 1:1000, obejmujący obszar opisany w ust. 2, zwany dalej rysunkiem;
- 2) załącznik nr 2 – stwierdzenie, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 5) załącznik nr 5 – dane przestrzenne.

5. Pełny zakres ustaleń planu dla każdego terenu obejmuje:

- 1) ustalenia tekstowe zawarte w niniejszej uchwale;
- 2) ustalenia graficzne zawarte w rysunku.

6. Użyte w planie terminy oznaczają:

- 1) elewacja frontowa – elewację od strony frontu działki;
- 2) front działki – tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub granicy działki obciążonej służebnością drogową, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – linie ograniczające obszar usytuowania zabudowy na działce, których nie można przekroczyć elementami budynków, z wyłączeniem: tarasów, schodów zewnętrznych, okapów, balkonów, murków oporowych itp.;
- 4) obowiązujące linie zabudowy – linie wyznaczające miejsce usytuowania zewnętrznej ściany budynków, o których mowa w: § 8 ust. 1 pkt 1, § 9 ust. 1 pkt 1 oraz § 10 ust. 1 pkt 1 na długości nie mniejszej niż 50% długości elewacji frontowej, przed którą można wyprowadzić lub od której można odsunąć w głąb działki wszelkie elementy budynków nie tworzące kubatury o powierzchni użytkowej oraz te tworzące kubaturę

o powierzchni użytkowej, o ile gabaryty tych elementów nie przekraczają granic działki budowlanej oraz następujących wielkości:

- a) wysokość – wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej budynku,
 - b) szerokość – 6 m;
- 5) gabaryty - podstawowe, charakterystyczne wymiary obiektów lub ich elementów opisane odpowiednio w przepisach niniejszego planu, przy czym:
- a) wymiary pionowe to wysokość ww. obiektów lub ich elementów,
 - b) wymiary poziome opisano w pkt 6 i 7;
- 6) głębokość – wymiar poziomy stanowiący wielkość prostopadłą do elewacji frontowej obiektu,
- 7) szerokość – wymiar poziomy stanowiący wielkość równoległą do elewacji frontowej obiektu;
- 8) zaopatrzenie w wodę w warunkach specjalnych – zaopatrzenie w wodę podczas dłuższej przerwy w dostawach wody będącej wynikiem poważnych awarii, skażenia wody w sieci lub ujęciu, w szczególności w sytuacjach kryzysowych, takich jak: wojna, stany nadzwyczajne, klęski żywiołowe, albo ataki terrorystyczne;
- 9) warunkowe linie zabudowy – linie, które na określonych w § 9 ust. 3 pkt 5 niniejszej uchwały warunkach, należy traktować jako maksymalne nieprzekraczalne lub obowiązujące;
- 10) WKZ - właściwego miejscowo wojewódzkiego konserwatora zabytków.

7. Ustalenia niniejszej uchwały dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy określono osobno dla różnych rodzajów obiektów. Obiektami określa się wszelkie obiekty tworzące zabudowę, w tym obiekty budowlane. Osobno wyszczególnione obiekty infrastruktury technicznej oraz obiekty fizjograficzne – stanowią odrębne pojęcia.

8. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały odnoszących się do wskaźników zabudowy lub minimalnej powierzchni działki oraz zasad scalania i podziału, mowa o działkach, należy przez to rozumieć wydzielane na podstawie niniejszego planu działki budowlane.

9. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały mowa o realizacji obiektu, rozumie się przez to jego budowę, w tym także rozbudowę, nadbudowę lub odbudowę, a także jego przebudowę.

10. Obowiązujące i warunkowe linie zabudowy, o których mowa w ust. 6 pkt 4 i 9, dla obiektów innych niż budynki stanowią maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zdefiniowane w ust. 6 pkt 3.

11. Jeżeli linie zabudowy wyznaczają obszar zabudowy przylegający bezpośrednio do granicy działki, będący w odległości 1,5 m od tej granicy, wykraczający poza granice działki lub zawierający w sobie cały obszar działki, należy rozumieć, że z ustaleń niniejszego planu wynika możliwość realizacji zabudowy w odległości 1,5 m od tej granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

12. Jeżeli istniejące budynki i zagospodarowanie terenu nie odpowiadają ustaleniom niniejszego planu w zakresie linii zabudowy, intensywności i powierzchni zabudowy, gabarytów zabudowy i geometrii dachu, dopuszcza się ich zachowanie oraz przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub odbudowę, jednak wyłącznie w taki sposób, który spowoduje zmianę ww. istniejących parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu o nie więcej niż +/-5% odpowiedniej wartości, bez zmiany rodzaju dachu.

§ 2. 1. Ustala się, w granicach niniejszego planu, następujące przeznaczenie terenu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami MN poprzedzonymi cyframi od 1 do 2;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami, oznaczone na rysunku symbolami MWU poprzedzonymi cyframi od 1 do 2;
- 3) teren usług, oznaczony na rysunku symbolem U;
- 4) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku symbolami KD, poprzedzonymi cyframi od 1 do 3;
- 5) tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku symbolami KX;
- 6) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyki, oznaczony na rysunku symbolem E.

2. Wymienione powyżej tereny, w dalszej części uchwały, określone są w następujący sposób:

- 1) opisowo – jako np. „tereny usług”, albo
- 2) z zastosowaniem symbolu literowego – jako np. „tereny MN” lub „teren E”.

3. Powyższe określenia odnoszą się odpowiednio do wszystkich terenów o danym przeznaczeniu lub oznaczonych danym symbolem literowym. Oznaczenia cyfrowe różnicują tereny o tym samym przeznaczeniu, lecz o różnych zasadach zagospodarowania i zabudowy.

§ 3. 1. Ustala się:

- 1) czytelne pierzeje ulic: Juliusza Słowackiego, Krzysztofa Komedy, Osiedle Filmowe, Stanisława Moniuszki i Stanisława Wyspiańskiego jako cechę elementów zagospodarowania przestrzennego wymagającą kształtowania;
- 2) kształtowanie zabudowy w regularnych kwartałach zabudowy jako budynków niskich lub średniowysokich.

2. Uszczegółowieniem ustaleń ust. 1 są ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały w zakresie zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów.

3. Dla zabytków archeologicznych – stanowisk archeologicznych nr 14 (AZP 34-23/26) i nr 15 (AZP 34-23/27) ujętych w gminnej i wojewódzkiej ewidencjach zabytków – zlokalizowanych w obszarze oznaczonym na rysunku jak strefy ochrony stanowisk archeologicznych WIII – wprowadza się formę ochrony zabytków w postaci ustaleń ochronnych. W strefach tych:

- 1) obowiązuje nakaz uzgadniania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych podejmowanych w obrębie granic strefy ochrony stanowiska archeologicznego z WKZ;
- 2) realizacja inwestycji może wymagać przeprowadzenia badań archeologicznych;
- 3) rozpoczęcie prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji wymaga uzyskania stosownego pozwolenia WKZ.

§ 4. 1. Zakazuje się lokalizacji inwestycji związanych z realizacją przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2. Zakaz, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy:

- 1) inwestycji celu publicznego;
- 2) realizacji zabudowy usługowej lub mieszkaniowej, jak również związanych z tą zabudową parkingów, jednak wyłącznie w zakresie kryterium powierzchniowego terenu zajętego na ww. zabudowę wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

3. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić fakt przebiegu linii uzbrojenia technicznego.

4. Teren objęty planem znajduje się w całości w granicach głównego zbiornika wód podziemnych nr 125 „Wałcz-Piła”. Zakazuje się podejmowania działań, które mogą prowadzić do zanieczyszczenia wód podziemnych, w szczególności zlokalizowanego pod terenem inwestycji złoża wód podziemnych – głównego zbiornika wód podziemnych nr 125 „Wałcz-Piła”.

5. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu, zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku:

- 1) dla terenów MN oraz terenu 1MWU w przypadku określonym w § 9 ust. 3 pkt 4 – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów MWU – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, z wyłączeniem przypadku określonego w § 9 ust. 3 pkt 4;
- 3) dla terenu U – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

6. Nie przewiduje się handlu wielkopowierzchniowego.

§ 5. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) powiązanie terenu planu z układem zewnętrznym - ul. Kołobrzeską i ul. Nowomiejską - przez planowane lub istniejące skrzyżowania ulic: Jana Brzechwy, Juliusza Słowackiego i Stanisława Wyspiańskiego;
- 2) miejsca postojowe do obsługi działek na terenie objętym niniejszym planem zapewnić w obrębie danej działki lub terenu;

3) nakazuje się zapewnić:

- a) nie mniej niż dwa miejsca parkingowe na każdy lokal mieszkalny na terenach MN,
- b) nie mniej niż półtora miejsca parkingowego na każdy lokal mieszkalny na terenach MWU,
- c) nie mniej niż jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego na terenach U i MWU,
- d) miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej;
- 2) zaopatrzenie w wodę w warunkach specjalnych z niezależnego ujęcia wody na terenie miasta, w tym zlokalizowanego poza granicami niniejszego planu;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów gaśniczych z wykorzystaniem ww. systemów zaopatrzenia w wodę albo ze źródeł niezależnych od ww. systemów, wraz z wykonaniem stosownych urządzeń umożliwiających pobór wody podczas akcji gaśniczej;
- 4) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do gminnej sieci kanalizacyjnej i dalej do oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;
- 5) budowa obiektów służących gospodarowaniu wodami opadowymi i roztopowymi, a także ujmowaniu tych wód w kanały deszczowe;
- 6) ujmowanie wód opadowych i roztopowych w kanały jest konieczne wyłącznie, gdy obowiązek taki wynika z przepisów odrębnych, poza tym dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, bez kanalizowania;
- 7) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł ciepła w systemie indywidualnym lub zbiorczym, z zastosowaniem paliw: gazowych, płynnych lub stałych charakteryzujących się normowymi wskaźnikami emisji lub z wykorzystaniem odnawialnych i alternatywnych źródeł energii;
- 8) dopuszcza się pobór ciepła z sieci ciepłowniczych oraz budowę sieci ciepłowniczej;
- 9) energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej;
- 10) gaz ziemny z gazowej sieci rozdzielczej;
- 11) łączność publiczna za pomocą linii telekomunikacyjnych – kablowych, światłowodowych, a także systemu łączności bezprzewodowej;
- 12) gromadzenie i segregacja odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6.1. Ustala się ograniczenia zabudowy pod i nad liniami, a także wzdłuż linii – stanowiącymi lub stanowiącymi elementy sieci: energetycznych, gazowych, kanalizacyjnych, wodociągowych, ciepłowniczych i teletechnicznych.

2. Ograniczenia powyższe polegają na:

- 1) sytuowaniu zabudowy w takiej odległości od ww. linii infrastruktury technicznej, która zapewni właściwą eksploatację ww. linii, a także zachowanie minimalnych odległości zabudowy od tych linii, wynikających z przepisów odrębnych, albo
- 2) konieczności usunięcia kolizji z ww. liniami w ramach realizacji inwestycji, w tym przebudowy lub przełożenia tych linii.

3. Ograniczeń powyższych nie ukazano w załączniku nr 1 w formie graficznej jako stref wzdłuż danych linii infrastruktury technicznej, z uwagi na brak na terenie planu linii o parametrach wymagających znacznych ograniczeń w zabudowie i zagospodarowaniu terenu - napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego lub wysokiego napięcia, gazociągów wysokiego lub podwyższonego ciśnienia itp.

4. Ustalone w niniejszym planie parametry działek nie dotyczą działek wydzielanych na potrzeby infrastruktury technicznej.

5. Dopuszcza się realizację na całym obszarze planu obiektów infrastruktury technicznej, w szczególności sieci: elektroenergetycznej, gazowej, wodociągowej, kanalizacyjnej, ciepłowniczej i teletechnicznej.

§ 7. Nie ustala się innych niż wynikające z przepisów art. 35 cyt. we wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu.

§ 8. 1. Na terenach MN ustala się:

- 1) realizację budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) udział powierzchni zabudowy nie mniejszy niż 10% i nie większy niż 35%;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 10% i nie większą niż 60%;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%;
- 5) wysokość budynków mieszkalnych jednorodzinnych od 6 do 10 m npt.;
- 6) dachy budynków mieszkalnych jednorodzinnych dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 50° z kalenicą równoległą do frontu działki;

2. Na terenach MN dopuszcza się:

- 1) realizację budynków gospodarczych, garażowych, technicznych lub łączących te funkcje, altan ogrodowych, wiat oraz zadaszonych osłon na pojemniki do gromadzenia odpadów, z uwzględnieniem poniższych warunków:
 - a) wymiary poziome obiektów nie większe niż 10 m,
 - b) wysokość obiektów do 6 m npt.,
 - c) dachy: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 5° do 50°;
- 2) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, przyłączy i urządzeń służących obsłudze ww. budynków zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale zasadami;
- 3) scalanie i podział na działki, z zachowaniem następujących warunków:
 - a) powierzchnia działek nie mniejsza niż określona odpowiednio dla danego terenu w ust. 3 pkt 3 albo ust. 4 pkt 3, a także nie większa niż 1500 m²,
 - b) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 15 m oraz nie większa niż 60 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 85° do 95°;
- 4) realizację – w dachach oraz elewacjach frontowych – facjat i lukarn na nie więcej niż 40% połaci dachu, wyprowadzonych ponad okap lub połąć dachu o nie więcej niż 3 m, z dachami jednospadowymi, dwuspadowymi lub wielospadowymi, albo w formie tzw. wolicz oczu, z kątem nachylenia połaci od 10° do maksymalnej wartości kąta nachylenia dachu budynku ustalonej w danym terenie.

3. Na terenie 1MN ustala się ponadto:

- 1) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych od 10 do 18 m;
- 2) wysokość okapu w elewacji frontowej od 2,5 do 4 m npt.;
- 3) minimalną powierzchnię działek 1000 m².

4. Na terenie 2MN ustala się ponadto:

- 1) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych od 10 do 24 m;
- 2) wysokość okapu w elewacji frontowej od 2,5 do 5 m npt.;
- 3) minimalną powierzchnię działek 800 m².

§ 9. 1. Na terenach MWU ustala się:

- 1) realizację budynków mieszkalnych wielorodzinnych, z zastrzeżeniem ust. 3 pkt 4;
- 2) udział powierzchni zabudowy nie mniejszy niż 10% i nie większy niż 40%;

- 3) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 10% i nie większą niż 180%, a także intensywność zabudowy nie większą niż 260%;
 - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25%;
 - 5) wysokość budynków mieszkalnych od 8 do 15 m npt.;
 - 6) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 10° do 50° z kalenicą równoległą do frontu działki;
2. Na terenach MWU dopuszcza się:
- 1) realizację budynków gospodarczych, garażowych, technicznych lub łączących te funkcje, altan ogrodowych, wiat oraz zadaszonych osłon na pojemniki do gromadzenia odpadów, z uwzględnieniem poniższych warunków:
 - a) wymiary poziome obiektów nie większe niż 10 m,
 - b) wysokość obiektów do 6 m npt.,
 - c) dachy: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 5° do 50°;
 - 2) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, przyłączy i urządzeń służących obsłudze ww. budynków zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale zasadami;
 - 3) scalanie i podział na działki, z zachowaniem następujących warunków:
 - a) powierzchnia działek nie mniejsza niż określona odpowiednio dla danego terenu w ust. 3 pkt 3 albo ust. 4 pkt 3, a także nie większa niż powierzchnia danego terenu w liniach rozgraniczających,
 - b) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 6 m oraz nie większa niż 60 m,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 85° do 95°;
 - 4) realizację – w dachach o kącie nachylenia połaci większym od 30° oraz elewacjach frontowych – facjat i lukarn na nie więcej niż 40% połaci dachu, wyprowadzonych ponad okap lub połac dachu o nie więcej niż 3 m, z dachami jednospadowymi, dwuspadowymi lub wielospadowymi, albo w formie tzw. wolic oczu, z kątem nachylenia połaci od 10° do maksymalnej wartości kąta nachylenia dachu budynku ustalonej w danym terenie;
 - 5) lokalizację usług w przyziemiu lub parterze budynków mieszkalnych, przy czym z wyłączeniem:
 - a) sprzedaży hurtowej oraz ze stosowaniem ekspozycji i składowania towarów poza budynkami,
 - b) napraw, serwisu, obsługi i sprzedaży pojazdów mechanicznych, przyczep, akcesoriów oraz części zamiennych do tych pojazdów, handlu paliwami,
 - c) składowania i przechowywania odpadów,
 - d) zakładów kamieniarskich i pogrzebowych, sprzedaży nagrobków i trumien.
3. Na terenie 1MWU ustala się ponadto:
- 1) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych:
 - a) wielorodzinnych od 10 do 70 m,
 - b) jednorodzinnych (jednego segmentu w zabudowie szeregowej) od 6 do 12 m;
 - 2) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:
 - a) okapu – od 4 do 12 m npt.,
 - b) attyki – od 5 do 15 m npt.;
 - 3) minimalną powierzchnię działek:
 - a) w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – 3000 m²,
 - b) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – 300 m²;
 - 4) możliwość zagospodarowania całego terenu jako terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jednak na następujących warunkach:

- a) realizacja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym budynków mieszkalnych jednorodzinnych, w układzie szeregowym, w ramach jednego przedsięwzięcia,
- b) realizacja co najmniej jednego z budynków mieszkalnych jednorodzinnych w granicach terenu wyklucza możliwość realizacji budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w tym z usługami, w granicach terenu,
- c) realizacja co najmniej jednego z budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w tym z usługami, w granicach terenu wyklucza możliwość realizacji budynków mieszkalnych jednorodzinnych w granicach terenu;

5) warunki dotyczące warunkowych linii zabudowy:

- a) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej nieprzekraczalną linią zabudowy jest warunkowa linia zabudowy od strony zachodniej, a obowiązującą linią zabudowy jest warunkowa linia zabudowy od strony wschodniej,
- b) w przypadku realizacji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej nieprzekraczalną linią zabudowy jest warunkowa linia zabudowy od strony wschodniej, a obowiązującą linią zabudowy jest warunkowa linia zabudowy od strony zachodniej.

4. Na terenie 2MWU ustala się ponadto:

1) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych jednorodzinnych od 20 do 150 m;

2) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:

- okapu – od 6 do 12 m npt.,
- atyki – od 6 do 15 m npt.;

3) minimalną powierzchnię działek 4000 m².

§ 10. 1. Na terenach U ustala się:

- 1) realizację budynków usługowych;
- 2) udział powierzchni zabudowy nie mniejszą niż 20% i nie większą niż 40%;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 20% i nie większą niż 120%, a także intensywność zabudowy nie większą niż 200%
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 40%;
- 5) szerokość elewacji frontowej budynków usługowych od 20 do 50 m;
- 6) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej:
 - okapu – od 3 do 9 m npt.,
 - atyki – od 3 do 12 m npt.;
- 7) wysokość budynków usługowych od 6 do 12 m npt.;
- 8) dachy budynków usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 10° do 50° z kalenicą równoległą do frontu działki;
- 9) minimalną powierzchnię działek 2000 m².

2. Na terenach U dopuszcza się:

- 1) realizację budynków gospodarczych, garażowych, technicznych lub łączących te funkcje, altan ogrodowych, wiat oraz zadaszonych osłon na pojemniki do gromadzenia odpadów, z uwzględnieniem poniższych warunków:
 - a) wymiary poziome obiektów nie większe niż 10 m,
 - b) wysokość obiektów do 6 m npt.,
 - c) dachy: jednostrzypowe, dwustrzypowe lub wielostrzypowe, o kącie nachylenia połaci od 5° do 50°;
- 2) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, przyłączy i urządzeń służących obsłudze ww. budynków zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale zasadami;
- 3) scalanie i podział na działki, z zachowaniem następujących warunków:

- a) powierzchnia działek nie mniejsza niż określona w ust. 1 pkt 9, a także nie większa niż powierzchnia obrysu terenu oznaczonego w rysunku,
 - b) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 20 m oraz nie większa niż szerokość odpowiedniego obrysu terenu oznaczonego w rysunku,
 - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego wynikający z faktu dokonania podziału wzdłuż linii oznaczonej na rysunku;
- 4) realizację – w dachach o kącie nachylenia połaci większym od 30° oraz elewacjach frontowych – facjat i lukarn na nie więcej niż 40% połaci dachu, wyprowadzonych ponad okap lub połąć dachu o nie więcej niż 3 m, z dachami jednospadowymi, dwuspadowymi lub wielospadowymi, albo w formie tzw. wolicz oczu, z kątem nachylenia połaci od 10° do maksymalnej wartości kąta nachylenia dachu budynku ustalonej w danym terenie.

§ 11. 1. Na terenach KD ustala się:

- 1) realizację wszystkich elementów drogi, w tym także: chodników, ścieżek rowerowych, pasów zieleni, pasów postojowych lub miejsc postojowych;
- 2) zakaz zabudowy budynkami;
- 3) zachowanie zadrzewień przydrożnych, a także uzupełnienie istniejących skupin i szpalerów o nowe drzewa.

2. Na terenach KD dopuszcza się:

- 1) sytuowanie sieci uzbrojenia technicznego;
- 2) nasadzenia drzew i krzewów oraz zagospodarowanie terenu zielenią;
- 3) zagospodarowanie terenu bez zachowania powierzchni biologicznie czynnej.

3. Na terenie 1KD ustala się ponadto klasę drogi – Z – zbiorcza;

4. Na terenie 2KD ustala się ponadto klasę drogi – L – lokalna;

4. Na terenie 3KD ustala się ponadto:

- 1) klasę drogi – D – dojazdowa;
- 2) możliwość zagospodarowanie pasa drogi w formie pieszojezdni lub woonerfu - przestrzeni łączącej w sobie ciąg komunikacyjny i teren zieleni urządzonej.

§ 12. Na terenach KX ustala się:

- 1) realizację ciągów pieszo-rowerowych;
- 2) zakaz zabudowy budynkami;
- 3) możliwość sytuowania sieci uzbrojenia technicznego;
- 2) możliwość nasadzenia drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu zielenią;
- 3) możliwość zagospodarowania terenu bez zachowania powierzchni biologicznie czynnej.

§ 13. Na terenie E ustala się:

- 1) budowę stacji transformatorowej;
- 2) powierzchnię działki nie mniejszą niż 20 m²;
- 3) możliwość zagospodarowania terenu bez zachowania powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie mniejszy niż 20% i nie większy niż 100%;
- 5) wymiary poziome obiektów do 6 m;
- 6) wymiary pionowe obiektów do 4 m npt.;
- 7) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, albo w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych, o kącie nachylenia połaci od 0° do 90°.

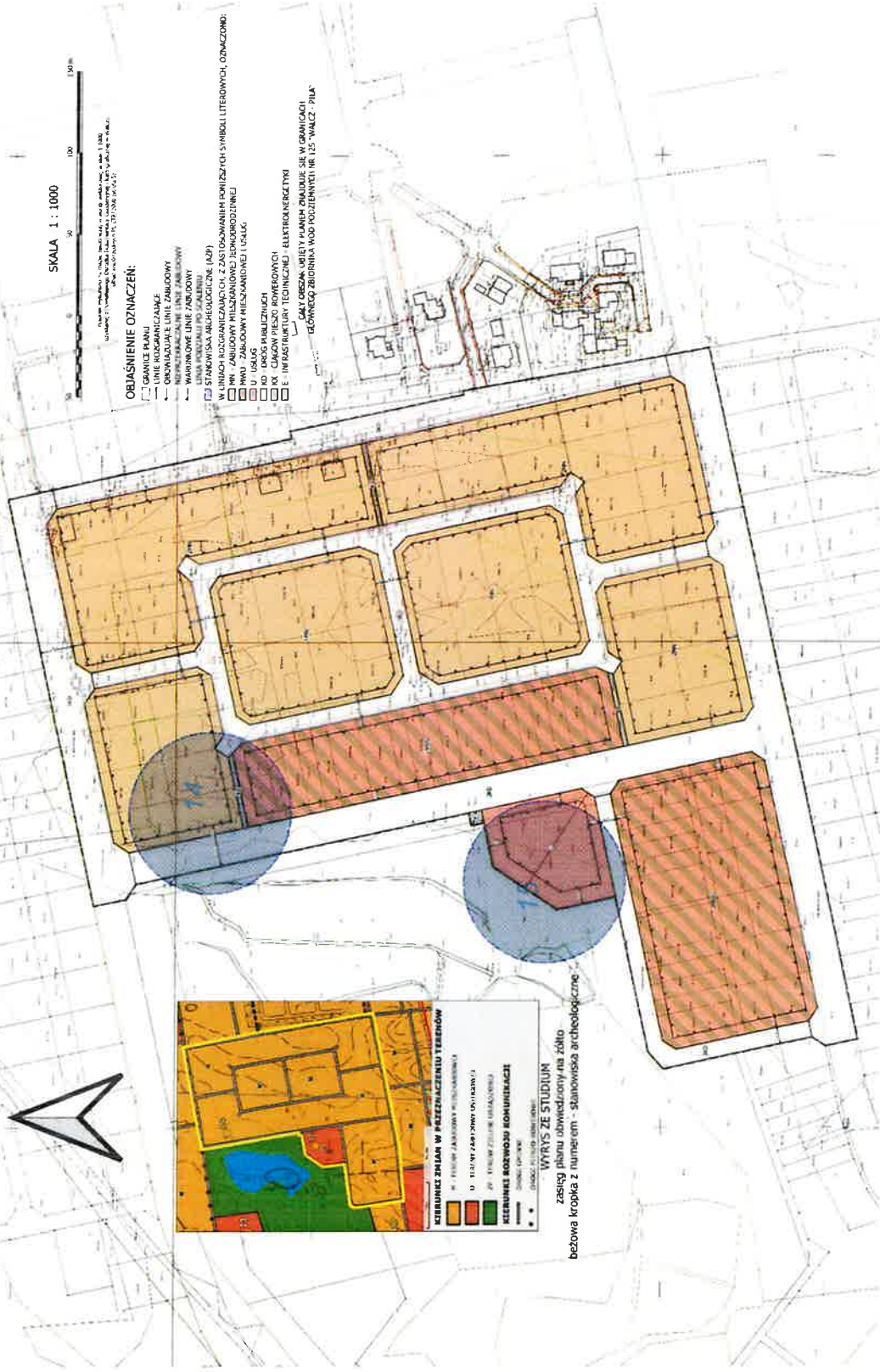
§ 14. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia niniejszego planu w wysokości 3%.

§ 15. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr
 Rady Miasta Wałcz
 z dnia 2024 r.

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WAŁCZ W REJONIE OS. FILMOWEGO

RYСУNEK



LEGENDA

WYKRESY ZONE

- WYKRESY ZONE
- WYKRESY ZONE
- WYKRESY ZONE
- WYKRESY ZONE

WYKRESY ZONE

- WYKRESY ZONE
- WYKRESY ZONE
- WYKRESY ZONE
- WYKRESY ZONE

WYKRESY ZONE
 zasieg planu obwiedziony na zolto
 bezowa kropka z numerem - stanowiska archeologiczne

- OBLASNIENIE OZNACZEN:**
- GRANICE PLANU
 - LINE KOGARNICZAJNE
 - GRANICZAJNE LINE ZABUDOWY
 - WARUNKOWE LINE ZABUDOWY
 - LINE POKRYCIE PO ZALAZNIU
 - STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE (AOP)
 - LINE KOGARNICZAJNE, ZESTAWIENIE HORYZONTALNYCH SYMBOL LITEROWYCH, OZNAKOWANE
 - LINE ZABUDOWY WIESZANOWEJ USLUG
 - DRUGI PUBLICZNYCH
 - INFRASTRUKTURA TECHNICZNA
 - ELMENTA NERCETWY
 - BEZOWNE OBRONNA WODPODZIEMNY W OS. WAŁCZ - PLAK

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Miasta Wałcz

z dnia 2024 r.

Stwierdzenie, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz w rejonie Osiedla Filmowego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1503, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739)

Rada Miasta Wałcz

stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz w rejonie Osiedla Filmowego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz przyjętego uchwałą Rady Miasta Wałcz nr VII/SLII/330/18 z dnia 26 czerwca 2018 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz w rejonie Osiedla Filmowego obejmuje wyznaczone w studium tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkalno-usługowej, usługowej, zieleni oraz śródlądowych wód powierzchniowych. Przyjęte wskaźniki zabudowy mieszczą się w ramach nakreślonych przez ustalenia studium. Należy uznać, że ustalenia ww. planu nie naruszają ustaleń ww. studium.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miasta Wałcz

z dnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz w rejonie Osiedla Filmowego

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1503, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739)

Rada Miasta Wałcz rozstrzyga, co następuje: W związku z niezłożeniem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz w rejonie Osiedla Filmowego, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Miasta Wałcz

z dnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz w rejonie Osiedla Filmowego - inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, poz. 1503, poz. 1597, poz. 1688, poz. 1890, poz. 2029, poz. 2739)

Rada Miasta Wałcz rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz w rejonie Osiedla Filmowego nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Teren objęty ustaleniami planu jest już uzbrojony i wyposażony w ulice zapewniające dojazd do nieruchomości.

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr
Rady Miasta Wałcz
z dnia 2024 r.

Dane przestrzenne

Uzasadnienie

Uchwałą nr VIII/XIII/128/19 z dnia 30 października 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz w rejonie pomiędzy ul. Kołobrzeską a ul. Nowomiejską – I etap Rada Miasta Wałcz wyraziła wolę sporządzania niniejszego planu miejscowego. Organ wykonawczy samorządu terytorialnego wykonując postanowienia tej uchwały plan ten sporządził. W międzyczasie doszło do wprowadzenia nazw ulic w tym rejonie, co spowodowało zmianę nazwy planu na bardziej adekwatną i odnoszącą się do stanu faktycznego, umożliwiającą lepsze odniesienie planu w przestrzeni miasta. Wszelkie przewidywane rozwiązania w ww. planie nie naruszają ustaleń studium.

Na całym terenie objętym planem nie występują:

- 1) obszary przestrzeni publicznej ustalone w studium,
- 2) tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- 3) złoża kopalin,
- 4) formy ochrony przyrody,
- 5) obszary ograniczonego użytkowania oraz strefy przemysłowe,
- 6) obszary ciche w aglomeracji oraz poza aglomeracją,
- 7) strefy ochronne ujęć wody,
- 8) szczególne warunki korzystania z wód regionu wodnego i zlewni,
- 9) obszary wymagające scaleń i podziałów nieruchomości,
- 10) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 11) obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji,
- 12) pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne.

Plan zawiera obowiązkowe elementy wymienione w przepisach art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1503, 1597, 1688, 1890, 2029 i 2739), zwanej dalej u.p.z.p.

Sporządzając niniejszy plan spełniono wymogi wynikające z art. 1 ust. 2-4 u.p.z.p., w szczególności:

- 1) uwzględniono:
 - a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – przewidując zagospodarowanie terenu z zabudową tworzącą czytelne kwartały struktury miejskiej,
 - b) potrzeby zrównoważonego rozwoju – nie wyznaczając nowych terenów pod zabudowę, a także mieszcząc się w ustaleniach dotyczących wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę (zresztą już przeznaczonych w planie miejscowym obowiązującym przed uchwaleniem niniejszego planu) w studium,
 - c) walory architektoniczne i krajobrazowe – dostosowując zagospodarowanie ww. obszaru do kontekstu i otoczenia (j.w.) jakim są planowane tereny zabudowy mieszkaniowej, a także wyznaczone obszary zieleni urządzonej na potrzeby tych terenów (poza niniejszym planem),
 - d) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin – przewidując odpowiednią do sytuacji gospodarkę wodno-ściekową, poza tym plan nie dotyczy terenów występowania udokumentowanych złóż kopalin,
 - e) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wprowadzając ustalenia ochronne dla zabytków archeologicznych – w niezbędnym zakresie,
 - f) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – zachowując odpowiedni układ kwartałów zabudowy oraz wskaźniki w zakresie intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej w celu wytworzenia właściwych warunków klimatycznych, a także wprowadzając ustalenia w zakresie zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - g) walory ekonomiczne przestrzeni – lokalizując funkcje adekwatne do zapotrzebowania społecznego oraz możliwości finansowych i technicznych społeczności lokalnej,
 - h) prawo własności – rozszerzając możliwości korzystania z nieruchomości przez ich właścicieli,
 - i) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – określając warunki zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych,
 - j) potrzeby interesu publicznego – zachowując przestrzeń do realizacji inwestycji celu publicznego – pasy dróg publicznych,
 - k) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – nie wprowadzając niesłusznych ograniczeń w tym zakresie,

- l) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – podając do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu planu, w tym także w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej gminy,
 - m) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – dokumentując na bieżąco wszystkie działania, zapewniając możliwość wglądu w dokumentację stanowiącą informację publiczną,
 - n) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – nie wyznaczając nowych funkcji o dużym zapotrzebowaniu wody, a także ustalając zagadnienia zaopatrzenia w wodę w sytuacjach kryzysowych oraz do celów gaśniczych,
 - o) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – nie wyznaczając nowych źródeł takich awarii, ani nie wyznaczając terenów zabudowy mieszkaniowej w pobliżu takich źródeł,
 - p) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – nie dotyczy, teren planu nie obejmuje gruntów wykorzystywanych faktycznie na cele rolnicze, poza tym obejmuje tereny w granicach administracyjnych miasta;
- 2) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne;
- 3) sytuując nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, walory przyrodnicze przestrzeni, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomicznych przestrzeni – poprzez:
- a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – nie dotyczy, ponieważ niniejszym planem nie zmienia się struktury przestrzennej gminy, plan bowiem wpisuje się w wyznaczoną w obowiązującym dotąd planie miejscowym strukturę przestrzenną, korekty dotyczą jedynie warunków zabudowy i zagospodarowania terenu,
 - b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – nie dokonano lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, a jedynie wyznaczono ją ponownie w miejscu, w którym została już wyznaczona w obowiązującym planie miejscowym,
 - c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zachowano ustalenia obowiązującego planu miejscowego umożliwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów,
 - d) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – plan wprowadza możliwość powstawania nowej zabudowy na terenach w granicach miasta, wyznaczonych pod zabudowę na podstawie obowiązujących dokumentów planistycznych – studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz oraz wspomnianego już planu miejscowego, co nie wpływa na strukturę funkcjonalno-przestrzenną gminy.

Rada Miasta Wałcz dokonała oceny aktualności studium uchwałą nr VII/SXX/116/16 z 23 lutego 2016 r. Przed dokonaniem tej oceny Burmistrz Miasta Wałcz wykonał analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Jej wyniki nie mają żadnego odniesienia do zagadnień związanych ze zmianą zasad zagospodarowania niniejszego terenu, jednak nie wykluczają sporządzenia planu w tym rejonie miasta. Należy więc uznać niniejszy plan za zgodny z wynikami ww. analizy.

Uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2022 r. poz. 2240) uwzględniono w ten sposób, iż ustalone zagospodarowanie terenu nie generuje ustaleń, które mogłyby skutkować brakiem zapewnienia przez realizowaną na podstawie ustaleń niniejszego planu zabudowę i zagospodarowanie terenu, minimalnych wymagań służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w zakresie dostępności architektonicznej, w zakresie:

- a) zapewnienia wolnych od barier poziomych i pionowych przestrzeni komunikacyjnych budynków,
- b) instalacji urządzeń lub zastosowania środków technicznych i rozwiązań architektonicznych w budynku, które umożliwiają dostęp do wszystkich pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych,
- c) zapewnienia informacji na temat rozkładu pomieszczeń w budynku, co najmniej w sposób wizualny i dotykowy lub głosowy,
- d) zapewnienia wstępu do budynku osobie korzystającej z psa asystującego, o którym mowa w art. 2 pkt 11

ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 573 i 1981 oraz z 2022 r. poz. 558, 1700 i 1812),

e) zapewnienia osobom ze szczególnymi potrzebami możliwości ewakuacji lub ich uratowania w inny sposób;

Zgodnie z wykonaną prognozą skutków finansowych wpływ niniejszej uchwały na finanse publiczne, w tym budżet gminy ma być dodatni, tzn. ma kumulować więcej po stronie przychodów, niż po stronie rozchodów.

W celu sporządzenia niniejszej planu wykonano wymagane czynności proceduralne wg przepisów art. 17 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niniejszy plan miejscowy umożliwi racjonalnie i korzystnie dla wspólnoty samorządowej zagospodarować tereny komunalne, w tym podlegające sprzedaży, na cele zabudowy mieszkaniowej i usług, a także zwiększyć zainteresowanie potencjalnych kupców zakupem działek budowlanych.

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

BURMISTRZ MIASTA

Maciej Żebrowski