

Projekt

z dnia 12 listopada 2024
Zatwierdzony przez

Piotr Syta
radca prawny
Sz-982

UCHWAŁA NR
RADY MIASTA WAŁCZ

z dnia 2024 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz dla terenów w rejonie
al. Zdobywców Wału Pomorskiego**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130):

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz dla terenów w rejonie al. Zdobywców Wału Pomorskiego, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar terenów w rejonie lasu komunalnego, cmentarza wojennego na Bukowinie i Jeziora Raduń, określonych granicami oznaczonymi w załączniku nr 1 do uchwały opisanym w ust. 4 pkt 1, o łącznej powierzchni ok. 29,3 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 – granicę działki od strony drogi zapewniającej główny dojazd lub dojeździe do działki;
- 3) 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) gabaryty – podstawowe, charakterystyczne wymiary obiektów budowlanych 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 5 i 6;

- 5) głębokość – wymiar poziomy stanowiący wielkość prostopadłą do elewacji frontowej obiektu,
- 6) szerokość – wymiar poziomy stanowiący wielkość równoległą do elewacji frontowej obiektu;
- 7) WKZ – właściwego miejscowo wojewódzkiego konserwatora zabytków;
- 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.

7. Minimalną i maksymalną intensywność zabudowy ustaloną w niniejszym planie należy rozumieć zgodnie z przepisami art. 15 ust. 2 pkt 6 cytowanej we wstępie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy czym pod pojęciem całkowitej powierzchni zabudowy należy rozumieć łączną powierzchnię zabudowy na działce budowlanej, a jeżeli granice tej działki wykraczają poza zasięg terenu, o którym mowa w §2 ust. 1, w granicach ww. terenu.

8. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały odnoszących się do: wskaźników zabudowy, powierzchni biologicznie czynnej, 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 budowlanego, rozumie się przez to jego budowę, w tym także: rozbudowę, nadbudowę, czy odbudowę, jak również jego przebudowę.

10. 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.

11. Jeżeli istniejące obiekty i zagospodarowanie terenu nie odpowiadają ustaleniom niniejszego planu w zakresie linii zabudowy, 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 lasów, oznaczone na rysunku symbolami ZL poprzedzonymi cyframi od 1 do 3;
- 2) teren nieczynnego cmentarza, oznaczony na rysunku symbolem ZC;
- 3) teren drogi publicznej, oznaczony na rysunku symbolem KD;
- 4) teren drogi wewnętrznej, oznaczony na rysunku symbolem KDW;
- 5) tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku symbolami KX poprzedzonymi cyframi od 1 do 3;
- 6) teren parkingu, oznaczony na rysunku symbolem KP;
- 7) teren śródlądowych wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku symbolem WS;
- 8) teren infrastruktury technicznej – kanalizacji, oznaczony na rysunku symbolem K.

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

- 1) opisowo – jako np. „tereny lasów”, albo
- 2) z zastosowaniem symbolu literowego – jako np. „tereny ZL” lub „teren ZC”.

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 następujące cechy elementów zagospodarowania przestrzennego jako wymagające zachowania:

- 1) dominująca sylweta lasu widziana od strony miasta i jeziora Raduń;
- 2) komponowana zieleń urządzona oraz pomniki na cmentarzu wojennym.

2. Ustala się następujące cechy elementów zagospodarowania przestrzennego jako wymagające kształtowania:

1) otwarcie widokowe na jezioro Raduń z Mostem Kłosowskim;

2) otwarcie widokowe na lasy i obiekty sportowe Bukowiny.

3. Uszczegółowieniem ustaleń ust. 1-2 są ustalenia szczegółowe niniejszej uchwały dotyczące zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania poszczególnych terenów.

4. Dla zabytku nieruchomego – cmentarza wojskowego – wpisanego do rejestru zabytków nr rej. A-702 (wpis dokonany decyzją znak PSOZ-5340/Dec-7/95 z 20 listopada 1995 r.) oraz ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków – obejmującego cały teren ZC i oznaczonego jako strefa ochrony konserwatorskiej cmentarza i parków B – wprowadza się, oprócz ww. wpisu do rejestrów zabytków dokonanego odrębnie, formę ochrony zabytków w postaci ustaleń ochronnych. W strefie tej ochronie podlega:

1) historycznie ukształtowana granica cmentarza,

2) kompozycja zieleni - rozplanowanie i skład gatunkowy zieleni,

3) układ dróg i alejek w obrębie cmentarza,

4) mała architektura - ogrodzenia, bramy,

5) nagrobki, krzyże, ogrodzenia kwater i inne zachowane elementy urządzenia cmentarza.

5. w strefie B ustala się:

1) zachowanie historycznych granic cmentarza;

2) utrzymanie integralności cmentarza i alei (zakaz dzielenia cmentarza na działki użytkowe);

3) rewaloryzację zabytkowych elementów krajobrazu urządzonego, w szczególności uzupełnianie ubytków w zadrzewieniu tymi samymi gatunkami drzew, przy czym zaleca się także stosowanie gatunków trwałych i długowiecznych;

4) zakaz zabudowy;

5) zakaz realizacji jakichkolwiek działań, poza tymi, na których realizację uzyskano zgodę WKZ.

6. Dla zabytku archeologicznego – stanowiska archeologicznego nr 74 (AZP 34-23/86) – ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencjach zabytków – zlokalizowanego w obszarze oznaczonym na rysunku jak strefa ochrony stanowiska archeologicznego VIII – wprowadza się formę ochrony zabytków w postaci ustaleń ochronnych. W strefie tej:

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, z wyłączeniem:

1) inwestycji celu publicznego;

2) realizacji parkingów, jednak wyłącznie w zakresie kryterium powierzchniowego terenu zajętego na ww. zabudowę wraz z infrastrukturą towarzyszącą.

2. Oznaczone w rysunku części terenu objętego planem znajdują się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Wałęckie i Dolina Gwdy” oraz obszaru specjalnej ochrony ptaków „Puszcza nad Gwdą” PLB 300012. Zakazuje się podejmowania działań niezgodnych z ustaleniami przepisów odrębnych obowiązującymi w tych obszarach.

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 dla terenów: ZL, ZC i WS – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

- 1) powiązanie terenu planu z układem zewnętrznym - al. Zdobywców Wału Pomorskiego;
- 2) miejsca postojowe do obsługi działek na terenach ZL1 zapewnić w obrębie danej działki lub terenu, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) miejsca do obsługi pozostałych terenów zapewni parking na terenie KP lub parkingi poza obszarem planu, przy czym zakazuje się wykorzystywania do potrzeb parkowania terenów w pasie drogi krajowej nr 22;
- 4) nakazuje się zapewnić:
 - a) nie mniej niż jedno miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej lokalu zabudowy związanej z produkcją leśną lub gospodarką leśną na terenie ZL1,
 - b) 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, zgodne 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, o ile nie powoduje to przeznaczenia lasu na cele nierolnicze i nieleśne.

§ 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 ZL ustala się:

- 1) zachowanie istniejącego lasu;
- 2) możliwość zagospodarowanie terenów nie będących lasem jako lasu.
- 3) wykorzystanie terenu dla potrzeb gospodarki leśnej, w szczególności do realizacji pozaprodukcyjnych funkcji lasu, takich jak:
 - a) park leśny,
 - b) promowanie lasów,
 - c) edukacja leśna,
 - d) związana z ww. funkcjami rekreacja, wypoczynek, administracja i usługi, których prowadzenie nie stanowi przeznaczenia gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.
- 4) możliwość zachowania lub realizacji wykorzystywanych dla potrzeb gospodarki leśnej: budowli, urządzeń melioracji wodnych, linii podziału przestrzennego lasu, dróg leśnych, szkółek leśnych, miejsc składowania drewna, a także urządzeń turystycznych, przy czym ich wysokość nie może przekraczać:
 - a) 100 m – w zasięgu obszaru lokalizacji wieży widokowej,
 - b) 40 m – w zasięgu obszaru wyznaczonego nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
 - c) 4 m – poza ww. obszarami;
- 5) możliwość realizacji, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, przyłączy i urządzeń służących obsłudze ww. terenów zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale zasadami;

2. Na terenie 1ZL ustala się ponadto:

- 1) możliwość realizacji budynków i innych obiektów budowlanych wykorzystywanych na cele gospodarki leśnej, w tym służących realizacji pozaprodukcyjnych funkcji lasu wymienionych w ust. 1 pkt 3;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy do 10% powierzchni działki, w granicach terenu;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80% powierzchni działki, w granicach terenu;
- 4) szerokość elewacji frontowej budynków do 40 m;
- 5) wysokość kalenicy budynków do 10 m npt.;
- 6) wysokość okapu w elewacji frontowej do 5 m npt.;
- 7) dachy budynków jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe lub w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych, o kącie nachylenia połaci do 90°;
- 8) możliwość budowy parkingów leśnych i dróg leśnych.

4. Na terenie 2ZL ustala się ponadto:

- 1) zachowanie istniejących ekosystemów bagiennych, wodnych i łąkowych;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną do 95% powierzchni działki, w granicach terenu.

5. Na terenie 3ZL ustala się ponadto:

- 1) zachowanie istniejących ekosystemów bagiennych, wodnych i łąkowych;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną do 100% powierzchni działki, w granicach terenu.

§ 9. Na terenie ZC ustala się zachowanie cmentarza wojennego zgodnie z ustaleniami dla strefy B ochrony konserwatorskiej zawartymi w § 3 ust. 4 i 5.

§ 10. Na terenie KD ustala się:

- 1) klasę drogi – GP – droga główna ruchu przyspieszonego;
- 2) realizację wszystkich elementów drogi, w tym także: chodników, ścieżek rowerowych, pasów zieleni;
- 3) zakaz zabudowy budynkami;
- 4) zachowanie zadrzewień przydrożnych, a także uzupełnienie istniejących szpalerów o nowe drzewa.
- 5) zagospodarowanie terenu z zachowaniem 5% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) możliwość zmiany klasy drogi na G – droga główna, albo Z – droga zbiorcza, po wybudowaniu obwodnicy miasta Wałcza w ciągu drogi krajowej nr 22.

§ 11. Na terenie KDW ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej drogi wewnętrznej – dojazdu pożarowego do terenów położonych na zachód od obszaru planu, a także dojazdu do gruntów leśnych w granicach planu;
- 2) realizację wszystkich elementów drogi, w tym także: chodników, ścieżek rowerowych, pasów zieleni;
- 3) zakaz zabudowy budynkami;
- 4) zagospodarowanie terenu z zachowaniem 5% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.

§ 12. 1. Na terenach KX ustala się:

- 1) realizację ciągów pieszo-rowerowych;
- 2) zakaz zabudowy budynkami;
- 3) możliwość nasadzania drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu zielenią.

2. Na terenie 1KX ustala się ponadto obowiązek zachowania nie mniej niż 50% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.

3. Na terenie 2KX ustala się ponadto:

- 1) zachowanie istniejącego zagospodarowania terenu wejścia na teren cmentarza wojennego zgodnie z ustaleniami dla strefy B ochrony konserwatorskiej zawartymi w § 3 ust. 4 i 5;
- 2) możliwość zagospodarowania terenu bez zachowania powierzchni biologicznie czynnej.

4. Na terenie 3KX ustala się ponadto obowiązek zachowania nie mniej niż 20% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.

§ 13. Na terenie KP ustala się:

- 1) realizację parkingu, ciągów pieszo-rowerowych, a także związanej z nim zabudowy służącej obsłudze parkingu (zaplecze administracyjne, sanitarne, socjalne i gastronomiczne), z zachowaniem następujących warunków:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy do 10% powierzchni działki, w granicach terenu,
 - b) szerokość elewacji frontowej budynków do 40 m,
 - c) wysokość kalenicy budynków do 8 m npt.,
 - d) wysokość okapu w elewacji frontowej do 5 m npt.,
 - e) dachy budynków jednospadowe, dwuspadowe, wielospadowe lub w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych, o kącie nachylenia połaci do 90°;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 80% powierzchni działki, w granicach terenu;

3) nakaz nasadzania drzew i krzewów oraz zagospodarowania terenu zielenią na nie mniej niż 20% powierzchni terenu.

§ 14. Na terenie WS ustala się:

- 1) zachowanie zagospodarowania terenu jako jeziora;
- 2) możliwość realizacji nabrzeży oraz pomostów o poziomie nawierzchni nie wyższym niż 1 m ponad lustro wody, o wysokości balustrad nie większej niż 1,5 m ponad nawierzchnię pomostu oraz bez jakichkolwiek nadbudówek, zadaszeń itp., z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) realizację pomostów w ilości nie większej niż 1 na każde 500 m linii brzegowej jeziora.

§ 15. Na terenie K ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej pompowni ścieków z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy, albo budowę nowej pompowni ścieków;
- 2) powierzchnię działki nie mniejszą niż 50 m²;
- 3) możliwość zagospodarowania terenu bez zachowania powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0% do 50% powierzchni działki;
- 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°.

§ 16. Przeznacza się na cele nierolnicze i nieleśne

§ 17. Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości na skutek uchwalenia niniejszego planu w wysokości 30%.

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

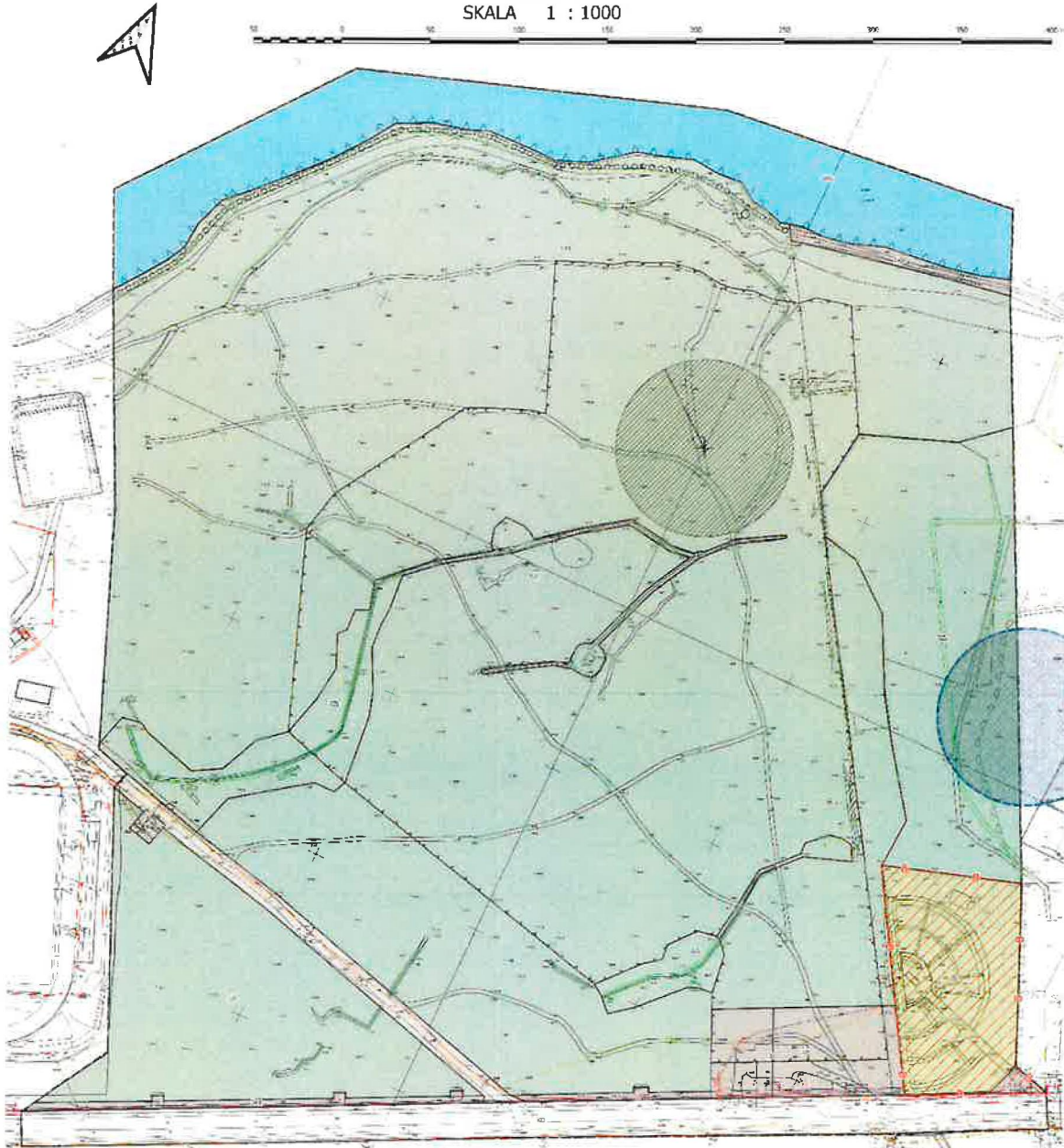
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr

Rady Miasta Wałcz

z dnia 2024 r.

MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WAŁCZ DLA TERENÓW W REJONIE AL. ZDOBYWCÓW WAŁU POMORSKIEGO

RYSUNEK
SKALA 1 : 1000



WYRYS ZE STUDIUM:



granice planu

OBJASNIENIE OZNACZEŃ:

- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- granice planu
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- obszar miejscowej lokalizacji wsiery wiejskiej
- strefa VIII ochrony konserwatorskiej
- strefa II ochrony krajoznawczo-krajoznawczej
- granice obszaru specjalnej ochrony ptaków "Pastucha nad Gucią"
- granice obszaru chronionego krajobrazu "Pajęczyno Wałkowie i Dolina Gucy"
- przebieg ścieku nad jeziorem
- tereny oznaczone symbolami:
- ZC - cmentarz miejscowego (obywatelskiego, wojennego)
- 1,2, 2,1, 3,2, 4,2, 5,2
- WS - śródlądowych wód powierzchniowych
- ND - drog powiatowych
- NDV - dróg wewnętrznych
- JK, 2K, 3K - ogony pieszko-rowerowych
- OP - parkingi
- K - obiektów infrastruktury technicznej - kanalizacji

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miasta Wałcz
z dnia 2024 r.

**Stwierdzenie, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
miasta Wałcz dla terenów w rejonie al. Zdobywców Wału Pomorskiego
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 2024 r. poz. 1130)

Rada Miasta Wałcz stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz dla terenów w rejonie al. Zdobywców Wału Pomorskiego 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 dla terenów w rejonie al. Zdobywców Wału Pomorskiego obejmuje wyznaczone w studium tereny lasów, cmentarza zabytkowego (nieczynnego) oraz śródlądowych wód powierzchniowych. Przyjęte wskaźniki zabudowy mieszczą się w ramach nakreślonych przez ustalenia studium. Uwzględniono też fakt występowania obiektów chronionych na podstawie przepisów odrębnych. 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 dla terenów w rejonie al. Zdobywców Wału Pomorskiego**

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)

Rada Miasta Wałcz rozstrzyga, co następuje:

W związku z niezłożeniem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz dla terenów w rejonie al. Zdobywców Wału Pomorskiego, 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 dla terenów w rejonie al. Zdobywców
Wału Pomorskiego - 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 2024 r. poz. 1130)

Rada Miasta Wałcz rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz dla terenów w rejonie al. Zdobywców Wału Pomorskiego nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Teren objęty ustaleniami planu jest już w wystarczającym zakresie 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/XXVI/229/20 z dnia 3 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz w rejonie Alei Zdobywców Wału Pomorskiego, Rada Miasta Wałcz wyraziła wolę sporządzania niniejszego planu miejscowego. Organ wykonawczy samorządu terytorialnego wykonując postanowienia tej uchwały plan ten sporządził. 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 inne niż obszar chronionego krajobrazu „Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy” oraz obszar specjalnej ochrony ptaków „Puszcza nad Gwdą” PLB 300012,
- 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 2024 r. poz. 1130), 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 ograniczeniem zabudowy do niezbędnego minimum, a także do popartych analizami krajobrazowymi wyjątków, przyjmując wysokości i intensywności stosowne do niezbędnych parametrów technicznych dla danej inwestycji, a zarazem mieszczące się w skali otoczenia,
 - b) walory architektoniczne i krajobrazowe – dostosowując zagospodarowanie ww. obszaru do kontekstu i otoczenia (jw.), a także pozwalając na odbiór tych walorów z wieży widokowej,
 - c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – przewidując odpowiednią do sytuacji gospodarkę wodno-ściekową, oraz ograniczając przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych wymagających szczególnej ochrony,
 - d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – prowadząc ustalenia ochronne dla zabytków nieruchomych i archeologicznych – w niezbędnym zakresie,
 - e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – nie dotyczy,
 - f) walory ekonomiczne przestrzeni – lokalizując funkcje adekwatne do zapotrzebowania społecznego oraz możliwości finansowych i technicznych społeczności lokalnej,
 - g) prawo własności – rozszerzając możliwości korzystania z nieruchomości przez ich właścicieli,
 - h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – jak lit. e,
 - i) potrzeby interesu publicznego – planując zmiany w obrębie lasu komunalnego użytkowanego jako park miejski,
 - j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – nie dotyczy,

- k) 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,
 - l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – dokumentując na bieżąco wszystkie działania, zapewniając możliwość wglądu w dokumentację stanowiącą informację publiczną,
 - m) 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;
- 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, 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,
 - b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – nie dotyczy, ponieważ niniejszym planem nie wyznacza się nowych terenów mieszkaniowych,
 - c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poza cmentarzem wojskowych cały teren umożliwia 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 wyłącznie możliwość powstawania nowej zabudowy związanej z gospodarką leśną na terenach leśnych, 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.

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 niniejszego planu dokonano wymaganych czynności proceduralnych wg przepisów art. 17 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Niniejszy plan miejscowy umożliwi racjonalnie i korzystnie dla wspólnoty samorządowej zagospodarować tereny komunalne o charakterze użytkowym (park leśny, ścieżka nad jeziorem Raduń, Al. Zdobywców Walu Pomorskiego), produkcyjnym (las) oraz pomnikowym (cmentarz wojenny).

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

BURMISTRZ MIASTA

Maciej Żebrowski