



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 3 lutego 2017 r.

Poz. 606

UCHWAŁA NR VII/SXXVIII/187/16 RADY MIASTA WAŁCZ

z dnia 27 grudnia 2016 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz 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. 2016 r. poz. 446, poz. 1579) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) Rada Miasta Wałcz uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr VII/SX/56/15 Rady Miasta Wałcz z dnia 23 czerwca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz w rejonie Al. Zdobywców Wału Pomorskiego oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz przyjętego uchwałą Nr VI/SXXVIII/157/12 Rady Miasta Wałcz z dnia 23 października 2012 r., zmienionego uchwałą Nr VI/SLII/305/14 Rady Miasta Wałcz z dnia 23 września 2014 r., uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz w rejonie Al. Zdobywców Wału Pomorskiego, zwany dalej „planem”. Powierzchnia obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wynosi 197,6410 ha.

2. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu opracowany w skali 1: 2000, stanowiący załącznik nr 1A do niniejszej uchwały oraz fragment rysunku planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1B do niniejszej uchwały zwane dalej „rysunkiem”;
- 2) wyrys i wypis ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz z oznaczeniem granic obszaru objętego planem miejscowym, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Wałcz w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;
- 4) rozstrzygnięcie Rady Miasta Wałcz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1 Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa jest o:

- 1) **budynku pomocniczym** - należy przez to rozumieć budynek garażowy, budynek gospodarczy lub budynek garażowo-gospodarczy;
- 2) **działce** - należy przez to rozumieć działkę budowlaną w rozumieniu ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, wyznaczającą obszar, na którym z zachowaniem ustaleń planu i przepisów odrębnych, dopuszcza się sytuowanie zabudowy, poza którą nie może być wysunięte lico zewnętrznej, nadziemnej ściany budynku, z wyjątkiem takich elementów architektonicznych budynku jak: gzyms, okap dachu, podokienniki, balkony, galerie, wykusze, tarasy, schody zewnętrzne, pochylnie, rampy, itp. a także rynny, rury spustowe, itp.;
- 4) **obowiązującej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię zabudowy, na której musi znajdować się nie mniej niż 60% długości elewacji frontowej budynku;
- 5) **powierzchni zabudowy** - należy przez to rozumieć sumę powierzchni rzutów wszystkich budynków na działce lub terenie, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian;
- 6) **terenach komunikacji** - należy przez to rozumieć drogi publiczne i drogi wewnętrzne;
- 7) **zadrzewieniach i zakrzewieniach** - należy przez to rozumieć pojedyncze drzewa i krzewy, a także ich skupiska, wraz z zajmowanym terenem.

2. Pojęcia i określenia użyte w planie, a nie zdefiniowane powyżej, należy rozumieć zgodnie z ogólnie obowiązującymi przepisami prawa.

§ 3. Na obszarze objętym planem ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolami: **1MN** (0,48 ha), **2MN** (0,92 ha), **3MN** (0,91 ha), **4MN** (0,66 ha), **5MN** (0,90 ha), **6MN** (1,08 ha), **7MN** (0,77 ha), **8MN** (0,98 ha), **9MN** (1,14 ha), **10MN** (1,30 ha) i **11MN** (1,03 ha);
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczone na rysunku symbolami: **1MN/U** (0,16 ha), **2MN/U** (0,32 ha), **3MN/U** (0,32 ha), **4MN/U** (0,23 ha), **5MN/U** (0,25 ha), **6MN/U** (0,35 ha), **7MN/U** (0,32 ha), **8MN/U** (0,31 ha), **9MN/U** (0,32 ha) i **10MN/U** (0,31 ha);
- 3) teren sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku symbolem **1US** (0,10 ha);
- 4) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku symbolami: **1R** (132,38 ha) i **2R** (35,65 ha);
- 5) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku symbolami: **1RM** (1,94 ha), **2RM** (2,94 ha), **3RM** (1,58 ha) i **4RM** (0,43 ha);
- 6) tereny łąk, zieleni i gruntów ornych, oznaczone na rysunku symbolami **1Z/R** (0,77 ha), **2Z/R** (2,45 ha) i **3Z/R** (0,58 ha);
- 7) tereny zieleni izolacyjnej, oznaczone na rysunku symbolami **1ZI** (0,13 ha) i **2ZI** (0,32 ha);
- 8) teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczone na rysunku symbolami **1WS** (1,26 ha);
- 9) tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, oznaczone na rysunku symbolami **1E** (0,01 ha) i **2E** (0,01 ha);
- 10) teren infrastruktury technicznej - kanalizacyjnej, oznaczony na rysunku symbolem **1K** (0,02 ha);
- 11) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami: **1KDW** (0,96 ha), **2KDW** (0,28 ha), **3KDW** (1,91 ha) i **4KDW** (0,90 ha).

§ 4. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

- 1) nakaz:
 - a) lokalizacji zabudowy zgodnie z obowiązującymi i nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu,
 - b) krycia dachów budynków mieszkalnych i usługowych dachówką lub materiałem dachówkopodobnym w odcieniach koloru czerwonego, brązowego, czarnego lub szarego;
- 2) zakaz:
 - a) lokalizacji ogrodzeń o wysokości większej niż 1,5 m,
 - b) lokalizacji ogrodzeń pełnych lub ogrodzeń z betonowych elementów prefabrykowanych, z wyjątkiem prefabrykowanych słupków ogrodzenia,
 - c) na terenach: **MN**, **MN/U**, **RM** i **US** lokalizacji nowych napowietrznych elementów infrastruktury technicznej, z wyjątkiem infrastruktury telekomunikacyjnej,
 - d) lokalizacji blaszanych budynków pomocniczych,
 - e) lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem urządzeń zaplecza budów lokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie terenu budowy wyłącznie na czas budowy;
- 3) dopuszczenie:

- a) wysunięcia zjazdów, schodów i pochylni zlokalizowanych poniżej poziomu parteru budynku przed obowiązującą linią zabudowy w granicach danego terenu,
- b) wysunięcia części budynku znajdujących się na wysokości nie mniejszej niż 3 m od poziomu terenu przed obowiązującą linią zabudowy jako balkony lub wykusze, na głębokość nie większą niż 1,5 m,
- c) przebudowy, rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków zlokalizowanych poza ustaloną na rysunku planu linią zabudowy, z zakazem ich rozbudowy poza linię zabudowy oraz zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu,
- d) lokalizacji obiektów infrastruktury technicznej poza ustalonymi na rysunku planu liniami zabudowy, przy czym w odległości nie mniejszej niż 10 m od krawędzi jezdni drogi publicznej zlokalizowanej poza granicami planu, z dopuszczeniem przejść poprzecznych,
- e) lokalizacji wiat o wysokości nie większej niż 5 m i dowolnym kącie nachylenia połączeń dachowych,
- f) na terenach **MN/U** dowolnego kształtowania proporcji przeznaczenia lub wybór tylko jednego rodzaju przeznaczenia,
- g) dowolnej geometrii dachu dla przekrycia wykuszy lub lukarn,
- h) lokalizacji obiektów małej architektury.

§ 5. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu ustala się:

1) nakaz:

- a) zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi gospodarki odpadami oraz z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy,
- b) w przypadku odprowadzania wód opadowych i roztopowych do ziemi lub rowów, uwzględnienia przepisów dotyczących warunków, jakie należy spełnić przy wprowadzaniu ścieków deszczowych do wód lub do ziemi oraz substancji szczególnie szkodliwych dla środowiska wodnego,
- c) zachowania dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **MN** i **MN/U** dopuszczalnego poziomu hałasu jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- d) zachowania dla terenów oznaczonych na rysunku symbolami **RM** dopuszczalnego poziomu hałasu jak dla terenów zabudowy zagrodowej, zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- e) zachowania dla terenu oznaczonego na rysunku symbolami **1US** dopuszczalnego poziomu hałasu jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych, zgodnie z przepisami w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku,
- f) zagospodarowania zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia,
- g) wykorzystywania nadmiaru mas ziemnych pozyskanych podczas prac budowlanych w obrębie terenu lub usuwania ich zgodnie z przepisami o odpadach;

2) zakaz:

- a) przekształcania naturalnej konfiguracji terenu, z wyjątkiem realizacji inwestycji dopuszczonych ustaleniami planu,
- b) lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej lub drogowej.

§ 6. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) strefę ochrony archeologicznej, określoną na rysunku planu, na terenie, na którym obowiązują nakazy i zakazy, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków oraz ustaleniami niniejszego planu;
- 2) na terenie strefy obowiązuje współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych działań związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem do spraw ochrony zabytków, w tym powiadomienie o zamiarze podjęcia prac ziemnych oraz przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych, wyprzedzających rozpoczęcie tych prac, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

§ 7. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych obowiązują ustalenia § 10.

§ 8. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych na rysunku symbolami: **1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN i 11MN** w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) lokalizację na działce budowlanej jednego budynku mieszkalnego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) na działce budowlanej dwóch budynków pomocniczych,
 - b) sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) w przypadku zachowania naziemnej linii elektroenergetycznej lokalizację zabudowy jedynie poza obszarem istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wraz ze strefą pasa technologicznego, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m²;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy - 30% powierzchni działki;
- 7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 35% powierzchni działki;
- 8) intensywność zabudowy dla działki budowlanej od 0,01 do 0,6;
- 9) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze, przy czym nie więcej niż 9 m,
 - b) dla budynków pomocniczych - 1 kondygnację i nie więcej niż 5 m;
- 10) geometrię dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych, stosowanie dachu dwuspadowego lub wielospadowego o kącie nachylenia połaci od 25 stopni do 45 stopni,
 - b) dla budynków pomocniczych stosowanie dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci od 5 stopni do 25 stopni;
- 11) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów dróg wewnętrznych;
- 12) zapewnienie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na działce w łącznej ilości nie mniejszej niż 2 miejsca parkingowe na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny, w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 13) w strefie ochrony archeologicznej, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6.

§ 9. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej, oznaczonych na rysunku symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U, 4MN/U, 5MN/U, 6MN/U, 7MN/U, 8MN/U, 9MN/U i 10MN/U** w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej przy uwzględnieniu wzajemnego oddziaływania dopuszczonych planem funkcji;
- 2) lokalizację na jednej działce budowlanej nie więcej niż: jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego albo jednego budynku usługowego albo jednego budynku mieszkalno-usługowego albo jednego budynku mieszkalnego i jednego budynku usługowego oraz do wszystkich wariantów dwóch budynków pomocniczych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) w przypadku zachowania naziemnej linii elektroenergetycznej lokalizację zabudowy jedynie poza obszarem istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wraz z pasem technologicznym, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 1500 m²;
- 6) zakaz lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2 000 m²;
- 7) maksymalną powierzchnię zabudowy - 50% powierzchni działki;
- 8) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 25% powierzchni działki;
- 9) intensywność zabudowy dla działki budowlanej od 0,01 do 1;
- 10) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych - do 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze, przy czym nie więcej niż 9 m,
 - b) dla budynków pomocniczych - 1 kondygnację i nie więcej niż 5 m;

- 11) geometrię dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych, usługowych lub mieszkalno-usługowych, stosowanie dachu dwuspadowego lub wielospadowego o kącie nachylenia połaci od 25 stopni do 45 stopni,
 - b) dla budynków pomocniczych stosowanie dachów jednospadowych, dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci od 5 stopni do 25 stopni;
- 12) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów dróg wewnętrznych;
- 13) zapewnienie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych na działce o łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsce parkingowe na każdy budynek mieszkalny jednorodzinny w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni użytkowej usług handlu w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) 2 miejsca parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług innych niż wymienione w lit. b w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 14) w strefie ochrony archeologicznej, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6.

§ 10. Na terenie sportu i rekreacji, oznaczonym na rysunku symbolem **1US** w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację sportowo-rekreacyjnych obiektów budowlanych;
- 2) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) jednego budynku socjalnego,
 - b) ogrodzeń wyższych niż 1,5 m,
 - c) sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu;
- 4) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 50% powierzchni terenu;
- 5) dla budynku socjalnego:
 - a) powierzchnię zabudowy nie większą niż 150 m²,
 - b) wysokość do 5 m,
 - c) dowolną geometrię oraz kąt nachylenia połaci dachowych;
- 6) obsługę komunikacją z przyległych terenów dróg wewnętrznych;
- 7) zapewnienie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na działce w łącznej ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

§ 11. Na terenach rolniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1R** i **2R** w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zachowanie dotychczasowego rolniczego użytkowania gruntów;
- 2) zakaz realizacji zabudowy;
- 3) zachowanie istniejących dojazdów do pól;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dojeżdż i dojazdów służących obsłudze terenu,
 - c) urządzeń melioracyjnych;
- 5) dopuszczenie zalesienia obszaru, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) ochronę istniejącej śródpolnej zieleni wysokiej;
- 7) konserwację i rozbudowę istniejącego systemu melioracyjnego;
- 8) dopuszczenie zadrzewienia i zakrzewienia terenów nieprzydatnych w gospodarce rolnej, w tym zadrzewienia wzdłuż dróg i wód powierzchniowych;
- 9) dopuszczenie podziału terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) w strefie ochrony archeologicznej, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6.

§ 12. Na terenach zabudowy zagrodowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1RM**, **2RM**, **3RM** i **4RM** w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację zabudowy zagrodowej;
- 2) lokalizację na jednej działce budowlanej nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego;
- 3) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) budynków pomocniczych i związanych z produkcją rolną i ogrodnictwem oraz budowli rolniczych,
 - b) obiektów usług agroturystyki,
 - c) sieci lub obiektów infrastruktury technicznej;
- 4) w przypadku zachowania naziemnej linii elektroenergetycznej lokalizację zabudowy jedynie poza obszarem istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wraz z pasem technologicznym, zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) powierzchnię nowo wydzielonej działki budowlanej nie mniejszą niż 3000 m²;
- 6) maksymalną powierzchnię zabudowy - 10% powierzchni działki;
- 7) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 70% powierzchni działki;
- 8) intensywność zabudowy dla działki budowlanej od 0,01 do 0,1;
- 9) wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych - 2 kondygnacje nadziemne, w tym poddasze, przy czym nie więcej niż 9 m,
 - b) dla budynków związanych z produkcją rolną i ogrodnictwem do 13 m,
 - c) dla budynków pomocniczych - 1 kondygnację nadziemną i nie więcej niż 5 m;
- 10) geometrię dachu:
 - a) dla budynków mieszkalnych, stosowanie dachu dwuspadowego lub wielospadowego o kącie nachylenia połaci od 25 stopni do 45 stopni,
 - b) dla budynków pomocniczych i związanych z produkcją rolną i ogrodnictwem dowolną geometrię oraz kąt nachylenia połaci dachowych;
- 11) obsługę komunikacyjną terenów: **1RM**, **2RM** i **3RM** z przyległych terenów dróg wewnętrznych;
- 12) obsługę komunikacyjną terenu **4RM**, przez istniejący zjazd z drogi krajowej znajdującej się poza granicami planu;
- 13) zapewnienie miejsc parkingowych dla samochodów osobowych w tym dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na działce w łącznej ilości nie mniejszej niż:
 - a) 2 miejsca parkingowe na każdy budynek mieszkalny w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
 - b) 1 miejsce parkingowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej usług agroturystycznych w tym minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 14) w strefie ochrony archeologicznej, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6.

§ 13. Na terenach łąk, zieleni i gruntów ornych, oznaczonych na rysunku symbolami **1Z/R**, **2Z/R** i **3Z/R** w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zachowanie rolniczego lub leśnego sposobu zagospodarowania;
- 2) zakaz realizacji zabudowy;
- 3) zachowanie istniejących dojazdów do pól;
- 4) dopuszczenie lokalizacji:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dojazdów i dojazdów służących obsłudze terenu,
 - c) urządzeń melioracyjnych;
- 5) dopuszczenie zalesienia obszaru, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) konserwację i rozbudowę istniejącego systemu melioracyjnego;
- 7) dopuszczenie zadrzewienia i zakrzewienia terenów nieprzydatnych w gospodarce rolnej, w tym zadrzewienia wzdłuż wód powierzchniowych;
- 8) dopuszczenie podziału terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) obsługę komunikacyjną terenu **1Z/R** z przyległego terenu drogi wewnętrznej znajdującej się poza granicami planu;

10) obsługę komunikacyjną terenów **2Z/R**, i **3Z/R**, przez drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych lub przez przyległe tereny rolnicze.

§ 14. Na terenach zieleni izolacyjnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZI** i **2ZI** w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację nasadzeń składających się z zieleni nisko- i wysokopiennej, z przewagą roślinności zimozielonej, tworzących barierę wizualną i psychoakustyczną;
- 2) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 90% powierzchni terenu;
- 3) zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych;
- 4) zakaz realizacji obiektów tymczasowych;
- 5) zakaz lokalizacji stanowisk postojowych;
- 6) dopuszczenie lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem § 4 pkt 3) lit. d);
- 7) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów dróg wewnętrznych.

§ 15. Na terenie wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczonym na rysunku planu symbolem **1WS**, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) zachowanie istniejących cieków i oczek wodnych;
- 2) utrzymanie drożności systemu melioracyjnego;
- 3) dopuszczenie urządzenia wzdłuż cieku pasa zieleni z nasadzeniami drzew i krzewów;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budowli wodnych i urządzeń melioracji wodnych;
- 5) obsługę komunikacyjną przez drogi dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych lub przez przyległe tereny rolnicze.

§ 16. Na terenach infrastruktury technicznej - elektroenergetycznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1E** i **2E** w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację stacji transformatorowej;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu w liniach rozgraniczających;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 100% powierzchni terenu;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 0% powierzchni terenu;
- 6) wysokość zabudowy do 2 m;
- 7) dowolny kąt nachylenia połaci dachowych;
- 8) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów dróg wewnętrznych.

§ 17. Na terenie infrastruktury technicznej - kanalizacyjnej, oznaczonym na rysunku planu symbolem **1K**, w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) lokalizację przepompowni ścieków;
- 2) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 3) powierzchnię działki budowlanej równą powierzchni terenu w liniach rozgraniczających;
- 4) maksymalną powierzchnię zabudowy - 100% powierzchni terenu;
- 5) minimalną powierzchnię biologicznie czynną - 0% powierzchni terenu;
- 6) wysokość zabudowy do 3 m;
- 7) dowolny kąt nachylenia połaci dachowych;
- 8) obsługę komunikacyjną z przyległych terenów dróg wewnętrznych.

§ 18. Na terenach dróg wewnętrznych oznaczonych na rysunku planu symbolami: **1KDW**, **2KDW**, **3KDW** i **4KDW** w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu ustala się:

- 1) sytuowanie drogi wewnętrznej o szerokości w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dla terenu **2KDW** połączenie z drogą publiczną znajdującą się poza granicami planu poprzez lokalizację zjazdu publicznego którego warunki określają przepisy odrębne;
- 3) sytuowanie jezdni o szerokości nie mniejszej niż 5 m;
- 4) dopuszczenie usytuowania dodatkowych, innych niż ustalony w pkt 3, elementów infrastruktury drogowej, w tym stanowisk postojowych;
- 5) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;

6) zakaz grodzenia terenów;

7) w strefie ochrony archeologicznej, oznaczonej na rysunku planu, zasady ochrony zgodnie z § 6.

§ 19. 1. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, ustala się ochronę i zagospodarowanie obszaru Natura 2000 - specjalny obszar ochrony „Puszcza nad Gwdą” PLB300012, którego granice wskazano na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody oraz pozostałymi ustaleniami planu.

2. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych nie podejmuje się ustaleń, ze względu na ich niewystępowanie.

§ 20. 1. Nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości i w związku z tym nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Zasady podziału nieruchomości określono w ustaleniach szczegółowych, przy czym niezależnie od ustaleń szczegółowych dopuszcza się korekty granic istniejących działek budowlanych niepokrywających się z liniami rozgraniczającymi, mające na celu zamiany działek oraz poprawę ich funkcjonalności, w tym: dostęp komunikacyjny, poprawę kształtu, zapewnienie właściwych warunków usytuowania istniejących budynków.

§ 21. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy ustala się:

- 1) uwzględnienie w zagospodarowaniu ograniczeń wynikających z przebiegu sieci infrastruktury technicznej, w tym istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej oraz rurociągów melioracyjnych zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zachowanie ciągłości systemu melioracyjnego, z dopuszczeniem jego przebudowy;
- 3) zakaz lokalizacji budynków:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunku symbolami **R, Z/R, ZI, WS i KDW**,
 - b) w strefie pasa technologicznego rurociągów melioracyjnych.

§ 22. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) zachowanie ciągłości powiązań przestrzennych i funkcjonalnych jezdni, pieszo-jezdni, chodników i dróg pieszo-rowerowych z istniejącym i projektowanym układem sieci drogowo-ulicznej;
- 3) na terenach dróg wewnętrznych stosowanie organizacji ruchu i rozwiązań jak na drogach publicznych;
- 4) uwzględnienie wymagań technicznych wynikających z oświetlenia terenów dróg oraz lokalizacji istniejących i planowanych urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 23. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) zachowanie ciągłości powiązań sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;
- 2) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych: do sieci kanalizacji deszczowej, ziemi lub rowów, z uwzględnieniem § 5 pkt 1 lit. b);
- 3) zastosowanie do wytwarzania energii cieplnej paliw płynnych, gazowych i stałych, charakteryzujących się niskimi wskaźnikami emisji oraz alternatywnych źródeł energii;
- 4) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej z uwzględnieniem pkt 6 lit. h);
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych lub komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej z uwzględnieniem pkt 6 lit. g);
- 6) dopuszczenie:
 - a) robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, w tym w szczególności sieci: wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej, ciepłowniczej, elektroenergetycznej i telekomunikacyjnej,
 - b) skablowania istniejących napowietrznych sieci elektroenergetycznych,
 - c) rozbudowy oraz przebudowy istniejących sieci,
 - d) lokalizacji nowych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych wyłącznie jako kablowych,
 - e) lokalizacji stacji transformatorowych,
 - f) lokalizacji przepompowni ścieków,

- g) tymczasowego, do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzania ścieków bytowych lub komunalnych do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe,
- h) o ile warunki techniczne nie pozwalają na przyłączenie do sieci wodociągowej, lokalizacji indywidualnego ujęcia wody.

§ 24. W zakresie sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów nie podejmuje się ustaleń.

§ 25. Dla terenu objętego planem ustala się 30% stawkę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Miasta Wałcz.

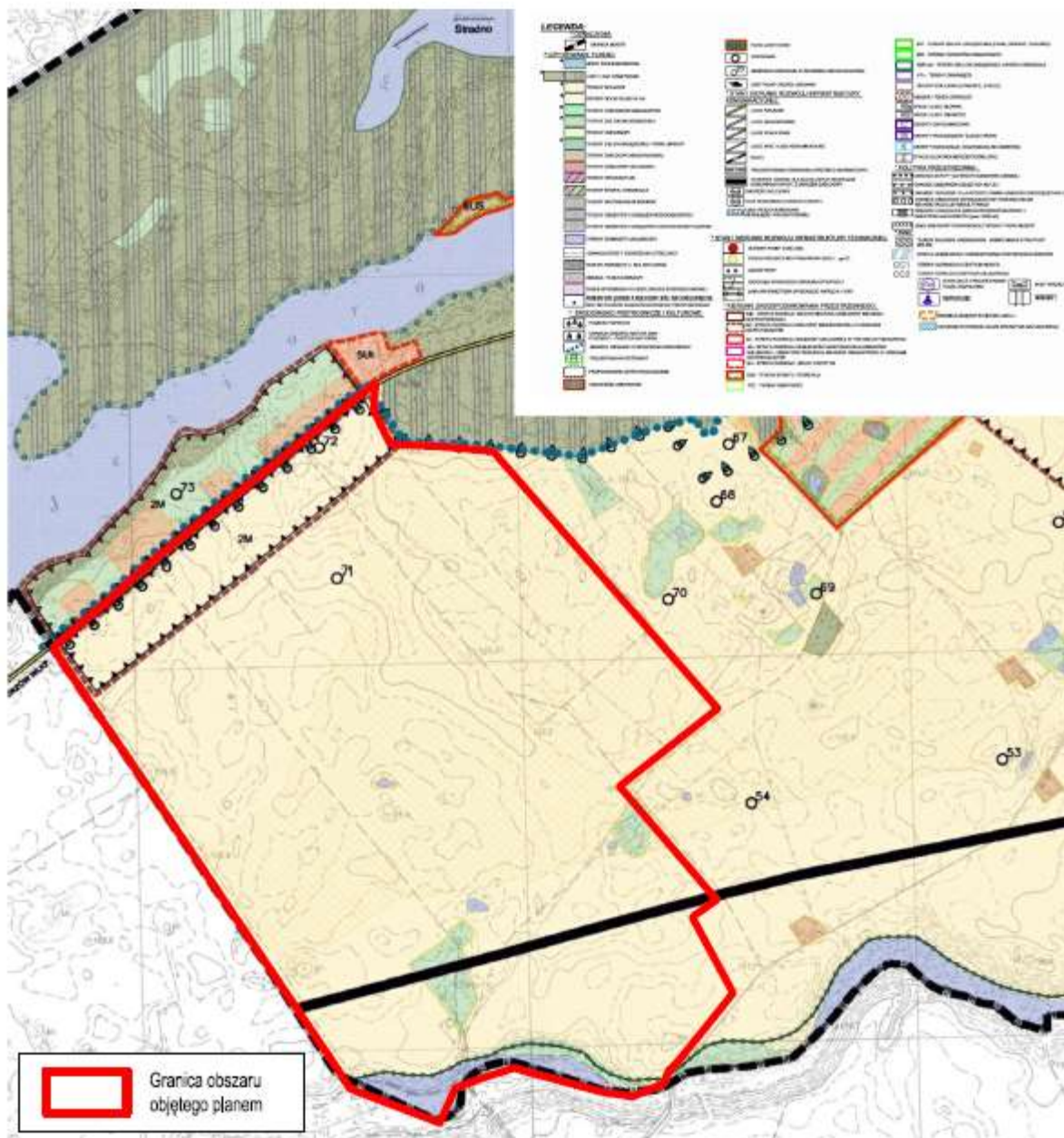
§ 27. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Wałcz

Zdzisław Ryder

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VII/SXXVIII/187/16
Rady Miasta Wałcz
z dnia 27 grudnia 2016 r.

Wrys i wypis ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta Wałcz
Załącznik nr 2
Skala 1 : 10 000



Zgodnie z zapisami studium cały obszar opracowania znajduje się w jednostce 2M, określonej jako strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej z funkcjami uzupełniającymi. Pozostały obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego stanowią tereny rolnicze, które zgodnie z zapisami studiu nadal będą w tym kierunku użytkowane i na których nie przewidują się innych niż przewidzianych w przepisach odrębnych form zainwestowania (np. zabudowa zagrodowa i inna rolnicza).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VII/SXXVIII/187/16
Rady Miasta Wałcz
z dnia 27 grudnia 2016 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA WAŁCZ O SPOSOBIE ROZPATRZENIA
UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WAŁCZ
W REJONIE AL. ZDOBYWCÓW WAŁU POMORSKIEGO**

Zgodnie z art. 17 pkt 11 i 12 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579) Rada Miasta Wałcz rozstrzyga, co następuje:

§ 1

Uwaga wniesiona przez Państwa A. i A. O. do projektu wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od **30 marca 2016 roku do 27 kwietnia 2016 roku**

1. Treść uwagi:

Jak zgłaszaliśmy 20 kwietnia br. podczas dyskusji publicznej, nie udostępniono na stronie www Urzędu, ani do wglądu w Urzędzie, załącznika nr 4 do projektu planu, tj. rozstrzygnięcia Rady Miasta Wałcz o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania. Stąd w naszej ocenie, do momentu skompletowania projektu planu łącznie z wszystkimi załącznikami, nie spełniono warunków formalnych co do przeprowadzenia procedury wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu. Brak wszystkich załączników uniemożliwia pełną analizę, ocenę treści i właściwe sformułowanie uwag do projektu planu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zgodnie z zapisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wyłożeniu do publicznego wglądu podlega projekt planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. Załączniki do uchwały opracowywane są na późniejszym etapie procedury planistycznej.

2. Treść uwagi:

§ 3 ustęp 6. Teren oznaczony jako 2Z/R znajduje się zgodnie z załącznikiem 1A do projektu planu na działce 5296, oznaczonej w ewidencji gruntów jako Br/RIVb stanowił działkę budowlaną która była zabudowana budynkami mieszkalnymi i zagrodowymi. W związku z tym wnioskujemy o pozostawienie funkcji mieszkalnej wraz zabudową zagrodową dla tego terenu. Projekt planu uniemożliwia taką zabudowę.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Przeznaczenie terenu pod zabudowę byłoby niezgodne z ustaleniami Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego dla tego obszaru.

3. Treść uwagi:

§ 5 ust. 1 c) d) oraz e) Wnioskujemy o wykreślenie wymienionych zapisów - nakazów. W pobliżu znajduje się droga krajowa. Pozostawienie w/w zapisów może uniemożliwić zabudowę terenu budynkami lub spowodować konieczność budowy ekranów akustycznych od drogi krajowej.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Zachowanie standardów w zakresie ochrony akustycznej danego terenu przeznaczonego pod zabudowę jest rzeczą fundamentalną. Nie ma możliwości dopuszczenia na danym terenie przekroczenia norm hałasu wyznaczonych w Rozporządzeniu Ministra Infrastruktury.

4. Treść uwagi:

§8 oraz §9 Wnioskujemy o zmianę w projekcie planu miejscowego zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania zgodnie z określonymi w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz.

Zawarte w projekcie planu zapisy są zbyt ograniczające, oderwane od możliwości finansowych i aktualnych potrzeb mieszkańców. Są również niezgodne z zapisanym w studium głównym kierunkiem rozwoju miasta, tj. rozwojem mieszkalnictwa. Poniżej wybrane zapisy Studium:

§ 80. W celu poprawy istniejących standardów zamieszkania rozwój mieszkalnictwa we wszelkich jego formach przyjmuje się za jeden z głównych kierunków rozwoju miasta.

§ 83. Polityka mieszkaniowa powinna zmierzać w kierunku:

1) zapewnienia rozwoju mieszkalnictwa o średnim standardzie, na które jest największy popyt wśród mieszkańców miasta;

§ 84. Mieszkalnictwo w formie intensywnej rozwijać się będzie w mieście na terenach wyznaczonych już wcześniej w planach zagospodarowania przestrzennego; tereny nowe należy wyznaczyć w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w szczególności na obszarach częściowo już zabudowanych i w sąsiedztwie tego typu zabudowy.

§ 85. Popierać się będzie różnorodne formy budownictwa zorganizowanego na wszystkich terenach wskazanych na cele zabudowy mieszkaniowej.

Powyższe fragmenty Studium z pewnością uzasadniają nasze uwagi do projektu planu miejscowego w zakresie rodzaju zabudowy. Wnioskujemy o dopuszczenie zabudowy wolnostojącej, bliźniaczej i szeregowej. Zapis taki umożliwi powstanie budynków, na które jest największy popyt wśród mieszkańców miasta, umożliwi różnorodne formy budownictwa i przyczyni się do realizacji głównego kierunku rozwoju miasta, czyli rozwoju mieszkalnictwa.

Teren objęty projektem planu miejscowego znajduje się na terenie miasta Wałcz, dla którego obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz z 2012 roku zmieniony w 2014 roku. Tereny oznaczone w projekcie planu oznaczone jako MN i MN/U w studium posiadają oznaczenie 2M.

Poniżej zapisy Studium:

§ 116. 1. Na rysunku zmiany studium określono główne tereny rozwojowe o następujących preferowanych funkcjach wiodących (kierunki zmian przeznaczenia terenów) jako następujące strefy rozwoju: 2M- strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej z funkcjami uzupełniającymi.

Wskaźniki zagospodarowania terenów

§ 118. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy zaostrzyć rygory urbanistyczne i architektoniczne celem porządkowania przestrzeni poprzez wprowadzenie następujących zasad (zalecane) dla nowowyznaczanych terenów:

a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy przyjmować minimalne wielkości działek o powierzchni 400 m² dla budynków wolnostojących, 250 m² dla budynków bliźniaczych i 200m² dla budynków szeregowych

§ 120. Maksymalna wysokość budynków nie powinna przekraczać:

3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze; dla towarzyszącej zabudowy usługowej dopuszcza się zabudowę w wysokości do 3 kondygnacji, w tym poddasze;

Wnioskujemy, aby respektować ustalenia Studium w zakresie powyższych wskaźników, tj. nie ograniczać zapisanych w studium powierzchni minimalnych działek oraz wysokości budynków.

Kolejną przyczyną uzasadniającą zmianę powierzchni działek niech będzie fakt, że na część terenu wydane zostały decyzje o warunkach zabudowy przewidujące powstanie mniejszych działek niż określone w projekcie planu miejscowego. Projekt planu określa minimalne działki na poziomie 1000m², a części nawet 1500m², dla terenów określonych symbolem MN, przy czym wydane warunki zabudowy umożliwiają wydzielenie działek o powierzchniach ok. 600 m². Według nas projektowane powierzchnie nie odzwierciedlają aktualnych trendów w budownictwie oraz nie zaspokajają potrzeb mieszkańców oraz interesu społecznego. Wnioskujemy o dostosowanie rysunku planu do obowiązującego podziału geodezyjnego. Podział geodezyjny zaproponowany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jest całkowicie nie spójny z faktycznym podziałem geodezyjnym. Właściciel nieruchomości dokonał podziału geodezyjnego zgodnego z koncepcją zagospodarowania działki oraz złożonymi do Urzędu Miasta Wałcza wnioskami o wydanie warunków zabudowy i zagospodarowania. Wnioski te nie zostały rozpatrzone a procedura wstrzymana ze względu na rozpoczęcie prac nad planem miejscowym.

W zakresie kątów dachu proponujemy zwiększyć zakres, tj. umożliwić powstanie dachów od 25-45stopni. Ma to szczególne znaczenie w przypadku dachów kopertowych, domów parterowych jak również piętrowych z pomieszczeniami z pełną wysokością, tj. bez skosów.

Wnioskujemy ponadto o zastosowanie jednego miejsca postojowego na działce na każdy budynek. Nie wydaje się uzasadnione wymaganie od mieszkańca wykonania dwóch miejsc postojowych na działce w przypadku, kiedy sporo mieszkańców może wcale nie posiadać samochodu. Wielu mieszkańców miast nie posiada samochodów.

Niezrozumiałe dla nas jest określenie karty parkingowej w odniesieniu do budownictwa indywidualnego. Prosimy o korektę w tym zakresie.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Obniżenie minimalnej wielkości działki budowlanej do wnioskowanego poziomu spowodowałoby liczne problemy związane między innymi z wyposażeniem w infrastrukturę techniczną. Teren objęty projektem planu nie jest uzbrojony w instalację wodociągową ani kanalizacyjną. Wykorzystanie indywidualnych ujęć wody oraz bezodpływowych zbiorników na nieczystości mogłoby spowodować zagrożenie dla jakości wód jeziora Raduń. Ponadto obsługa komunikacyjna terenu możliwa jest jedynie za pośrednictwem **jednego** zjazdu na drogę krajową nr 22. Wprowadzenie docelowo tak dużego ruchu samochodowego w tym rejonie w sposób znaczący pogorszyłoby bezpieczeństwo ruchu drogowego. Obszar objęty projektem znajduje się na obrzeżach miasta, gdzie dominować powinna zabudowa jednorodzinna wolnostojąca o ekstensywnym charakterze.

5. Treść uwagi:

§ 11 ust. 2 Wnosimy uwagę w zakresie zakazu realizacji zabudowy związanej z produkcją rolną na terenie 1R i 2R. Na terenach oznaczonych symbolem R prowadzona jest działalność rolnicza a więc może zaistnieć potrzeba uzyskania pozwolenia na budowę dla obiektów budowlanych związanych z produkcją rolną i rolniczą. Pozostawienie zapisu bez zmiany spowoduje ograniczenie możliwości korzystania i użytkowania nieruchomości.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Projekt planu zakłada przeznaczenie części terenu pod zabudowę zagrodową w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, gdzie dopuszczono lokalizację zabudowy związanej z rolnictwem. Dopuszczenie zabudowy na terenach o przeznaczeniu rolniczym wiązałoby się z powstaniem chaosu urbanistycznego i dopuściło do powstania zabudowy na niemal całym terenie planu w sposób zakłócający ład przestrzenny.

6. Treść uwagi:

§ 12 W terenach zabudowy zagrodowej oznaczonych jako RM, wnioskujemy o zwiększenie maksymalnej powierzchni zabudowy do 30% i zmniejszenie minimalnej powierzchni działek do 1000m². Natomiast w zakresie wysokości zabudowy proponujemy analogicznie jak w przypadku terenów MN i MN/U zapis o możliwości zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych mają charakter zabudowy ekstensywnej. Wprowadzenie zapisów dotyczących minimalnej powierzchni działki miało na celu ograniczenie intensyfikacji zabudowy związanej z produkcją rolną w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, inne ustalenia w przyszłości mogłyby powodować konflikty społeczne.

7. Treść uwagi:

§ 13 Teren 2Z/R był kiedyś zabudowany, posiada pozostałości budynków, typową dla zabudowań roślinność parkowo - ogrodową. Wnioskujemy o umożliwienie odtworzenia w przyszłości funkcji mieszkalnej, zabudowy chociażby dla jednego budynku.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Rolą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wprowadzenie ładu przestrzennego, a nie jedynie usankcjonowanie dotychczasowego stanu. Teren oznaczony symbolem 2Z/R nie stanowi na obecną chwilę terenu zabudowanego. Przeznaczenie terenu pod zabudowę zaburzyłoby ład przestrzenny. Ponadto teren ma utrudnioną obsługę komunikacyjną.

8. Treść uwagi:

§ 21 W związku z występowaniem rurociągów melioracyjnych, które mogą zostać przebudowane w inne miejsce niekolidujące z zabudową, wnioskujemy o zmianę treści w ust.1 § 21 i wykreślenie następującego fragmentu „zgodnie z rysunkiem planu” lub zamianę na „zgodnie z faktycznym przebiegiem”. Ponadto z tych samych powodów wnioskujemy o korektę rysunku planu w zakresie usunięcia linii zabudowy z granicy pasa technicznego rurociągów melioracyjnych podobnie jak w przypadku sieci napowietrznej średniego napięcia. W naszej opinii zastosowanie linii zabudowy oraz strefy ochronnej dla rurociągów drenarskich i innej infrastruktury melioracyjnej jest zabiegiem mającym na celu tylko

i wyłącznie zmniejszenie projektowanej powierzchni przeznaczonej pod zabudowę oraz zapisem niespotykanym w projektach planów miejscowych.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wprowadza ograniczenie w zabudowie w stosunku istniejącej infrastruktury. MPZP jest aktem prawa miejscowego i wszelkie ograniczenia w użytkowaniu terenu muszą być sprecyzowane w sposób jasny i niebudzący żadnych wątpliwości. Wprowadzenie proponowanych zapisów spowodowałoby najprawdopodobniej rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody.

§ 2

Uwaga wniesiona przez Państwa A. i A. O. do projektu wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od **28 września 2016 roku do 31 października 2016 roku**

1. Treść uwagi:

Jako właściciele większości terenu objętego projektem planu pragniemy wyrazić głębokie zaniepokojenie kierunkiem, jaki przyjęły zmiany w obszarze urbanistyki i zagospodarowania terenu w kolejnej wersji projektu. Nie uwzględniono większości naszych uwag, nie został przedstawiony projekt będący próbą kompromisu. Ponadto, zmiany poszły w przeciwnym kierunku, jeszcze większych ograniczeń, jakby wbrew zgłaszanym przez nas uwagom. Jak wynika z protokołu z przeprowadzonej dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozwiązaniami, w kwestii minimalnych wielkościach działek nie zdecydowali urbaniści, a stwierdzenie Burmistrza, w związku z brakiem sieci wodociągowej. Taka sytuacja w obliczu oczywistej niezgodności z zapisami studium upoważnia nas do zdecydowanego zakwestionowania i sprzeciwu wobec zapisów projektu planu w zakresie minimalnych powierzchni działek. Jak czytamy w powyżej przytoczonym protokole decydujące znaczenie ma ewentualna kolizja pomiędzy indywidualnymi ujęciami wody, a zbiornikami bezodpływowymi na nieczystości płynne, związany z aktualnym zasięgiem sieci wodociągowej i kanalizacyjnej. Trudno jednak zgodzić się z takim rozumowaniem, gdyż naturalną kolejnością zdarzeń jest uchwalenie planu miejscowego umożliwiającego zabudowę, a w następnej kolejności doprowadzenie sieci do określonych w planie potrzeb. W przypadku zmiany tej kolejności projektanci sieci nie mogą określić parametrów, jakie powinny spełniać projektowane urządzenia. Trudno też wyobrazić sobie kosztowne inwestycje infrastrukturalne w takiej sytuacji. Nie ma przecież żadnych przesłanek do uzbrajania w sieci pól uprawnych. Stąd zarzut braku sieci jest niezasadny i nie powinien stanowić przesłanki do tak daleko idącego zwiększenia minimalnych wielkości działek. Ponadto w aktualnym projekcie wielkości działek zdecydowanie zwiększono w stosunku do wielkości określonych w obowiązującym studium na tym terenie oraz do wielkości określonych w poprzednim projekcie planu miejscowego. Aktualnie proponowane w projekcie minimalne wielkości działek to 1500m.kw., chociaż w poprzedniej wersji projektu wahały się od 800 do 1000m.kw. Rażąco też odbiegają od określonych w studium i w dziesięciu decyzjach o warunkach zabudowy wydanych ostatnio na omawianym terenie.

Poniżej zapisy studium:

§ 116.1. Na rysunku zmiany studium określono główne tereny rozwojowe o następujących preferowanych funkcjach wiodących (kierunki zmian przeznaczenia terenów) jako następujące strefy rozwoju: 2M- strefa rozwoju zabudowy mieszkaniowej z funkcjami uzupełniającymi, Wskaźniki zagospodarowania terenów

§118. *W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy zaostrzyć rygory urbanistyczne i architektoniczne celem porządkowania przestrzeni poprzez wprowadzenie następujących zasad (zalecane) dla nowowyznaczanych terenów:*

a) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej należy przyjmować minimalne wielkości działek o powierzchni 400 m dla budynków wolnostojących, 250 m dla budynków bliźniaczych i 200 m² dla budynków szeregowych,

§120. Maksymalna wysokość budynków nie powinna przekraczać:

3) na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze; dla towarzyszącej zabudowy usługowej dopuszcza się zabudowę w wysokości do 3 kondygnacji, w tym poddasze;

Proponowane w projekcie zamiany rażąco odbiegają od ustaleń studium. Rozumiemy, że parametrów studium nie trzeba przepisać do planu miejscowego, że można zastosować drobną modyfikację, ale jednak stanowią one pewną wykładnię, odniesienie, które należy brać pod uwagę. Jednak aktualna dysproporcja minimalnej wielkości projektowanej powierzchni stanowi prawie CZTEROKROTNOŚĆ minimalnej powierzchni określonej w studium! Nie możemy się na to godzić. W naszej ocenie w osiedlu powierzchnie działek mogłyby odpowiadać parametrami określonym w zatwierdzonych decyzjach o warunkach zabudowy, wydanymi dla pierwszych dziesięciu działek w osiedlu. Urząd w Wałczu po przeprowadzeniu analizy urbanistycznej zatwierdził takie parametry.

W zaistniałej sytuacji chcemy zaproponować, że pod warunkiem przyjęcia naszych uwag do planu w trakcie wspólnych ustaleń z urbanistami, jesteśmy gotowi wyłożyć środki finansowe na budowę sieci wodociągowej zasilającej projektowane osiedle. Prowadziliśmy już rozmowy w tym zakresie i wiemy o możliwości rozbudowy sieci wodociągowej z miejscowości Strączno. Przy zasileniu osiedla w sieć wodną nie wystąpi już zagrożenie ewentualnym konfliktem z tymczasowymi zbiornikami bezodpływowymi.

Jesteśmy gotowi podjąć się takiej inwestycji w celu znalezienia wspólnego kompromisu w dobrze pojętym interesie społecznym. Sądzymy, że mniejsze działki ze względu na większą dostępność zakupu lepiej będą zaspokajały potrzeby i interesy mieszkańców Wałcza, na czym nam oraz Radzie Miasta Wałcza na pewno zależy. Mamy nadzieję, że tak zaprojektowane osiedle przyciągnie nowych mieszkańców, którzy systematycznymi wpływami z podatków zasilą kasę Miasta. Należy też pamiętać o większych wpływach do kasy miasta z tytułu tzw. opłaty planistycznej określonej w paragrafie 25 projektu planu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Obniżenie minimalnej wielkości działki budowlanej do wnioskowanego poziomu spowodowałoby liczne problemy związane między innymi z wyposażeniem w infrastrukturę techniczną. Teren objęty projektem planu nie jest uzbrojony w instalację wodociągową ani kanalizacyjną. Minimalna wielkość działki budowlanej została zwiększona w związku z dopuszczeniem indywidualnych ujęć wody oraz tymczasowego odprowadzania ścieków do szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne. Rozwiązanie to zostało wprowadzone w trosce o jakość wód jeziora Raduń. Obniżenie minimalnej wielkości działki spowodowałoby docelowo znaczące zwiększenie ruchu samochodowego w tym rejonie i w sposób znaczący pogorszyłoby bezpieczeństwo ruchu drogowego. Obszar objęty projektem znajduje się na obrzeżach miasta, gdzie dominować powinna zabudowa jednorodzinna wolnostojąca o ekstensywnym charakterze.

2. Treść uwagi:

W paragrafie 21 ust. 1. istnieje zapis o respektowaniu rysunku planu co do ograniczeń wynikających ze stref ochronnych sieci w tym energetycznych oraz rurociągów melioracyjnych. W związku z możliwością zmiany przebiegu tych sieci prosimy o zmianę zapisu, z którego wynikałoby ostateczne uzależnienie strefy ochronnej od faktycznej lokalizacji, czy przebiegu sieci, a nie pierwotnego rysunku planu.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wprowadza ograniczenie w zabudowie w stosunku istniejącej infrastruktury. MPZP jest aktem prawa miejscowego i wszelkie ograniczenia w użytkowaniu terenu muszą być sprecyzowane w sposób jasny i niebudzący żadnych wątpliwości. Wprowadzenie proponowanych zapisów spowodowałoby najprawdopodobniej rozstrzygnięcie nadzorcze Wojewody.

3. Treść uwagi:

Teren oznaczony jako 2Z/R znajduje się na zgodnie z załącznikiem 1A do projektu planu na działce 5296, oznaczonej w ewidencji gruntów jako Br/RIVb stanowił działkę budowlaną, która była zabudowana budynkami mieszkalnymi i zagrodowymi. W związku z tym wnioskujemy o pozostawienie funkcji mieszkalnej wraz zabudową zagrodową dla tego terenu. Projekt planu uniemożliwia taką zabudowę.

Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona

Uzasadnienie: Rolą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest wprowadzenie ładu przestrzennego, a nie jedynie usankcjonowanie dotychczasowego stanu. Teren oznaczony symbolem 2Z/R nie stanowi na obecną chwilę terenu zabudowanego. Przeznaczenie terenu pod zabudowę zaburzyłoby ład przestrzenny. Ponadto teren ma utrudnioną obsługę komunikacyjną.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr VII/SXXVIII/187/16
Rady Miasta Wałcz
z dnia 27 grudnia 2016 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIASTA WAŁCZ O SPOSOBIE REALIZACJI
ZADAŃ Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ
DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ O ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2016 r. poz. 778, poz. 904, poz. 961, poz. 1250, poz. 1579), Rada Miasta Wałcz rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Określa się sposób realizacji oraz zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb wspólnoty, które należą do zadań własnych gminy, w zakresie dróg publicznych oraz organizacji ruchu drogowego.

§ 2. Opis sposobu realizacji inwestycji:

- 1) realizacja inwestycji przebiegać będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami, w tym m.in. ustawą Prawo budowlane, ustawą o zamówieniach publicznych, ustawą o samorządzie gminnym, ustawą o gospodarce komunalnej i ustawą Prawo ochrony środowiska;
- 2) realizacja i finansowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej nie wyszczególnionych w § 1 lub służących innym celom jest przedmiotem umowy zainteresowanych stron.

§ 3. Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez współfinansowanie środkami zewnętrznymi w ramach udziału inwestorów inwestycji niedrogowych w finansowaniu w formie porozumień o charakterze cywilno-prawnym lub w formie partnerstwa publiczno– prywatnego - „PPP”.