



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

---

Szczecin, dnia 9 czerwca 2015 r.

Poz. 2315

### UCHWAŁA NR VII/SVIII/42/15 RADY MIASTA WAŁCZ

z dnia 28 kwietnia 2015 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz w rejonie półwyspu Strączno**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2015 r. poz. 199) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2013 r. poz. 594 ze zmianami: Dz. U. z 2013 r. poz. 645 i poz. 1318 oraz Dz. U. z 2014 r. poz. 379 i poz. 1072) Rada Miasta Wałcz uchwala, co następuje:

**§ 1. 1.** Na podstawie uchwały Nr VI/SXXXIV/194/13 Rady Miasta Wałcz z dnia 26 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcza w rejonie półwyspu Strączno, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz” uchwalonego uchwałą Rady Miasta Nr VI/SLII/305/14 z dnia 23 września 2014 r., uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcza w rejonie półwyspu Strączno, zwany w dalszej części uchwały „planem”.

2. Plan obejmuje obszar działek gruntu oznaczonych numerami geodezyjnymi: 5246, 5247, 5248 i 5249 o łącznej powierzchni 14,6809 ha.

3. Przedmiotem planu jest zagospodarowanie półwyspu Strączno na potrzeby usług z zakresu turystyki i funkcji towarzyszących w sposób pozwalający na zachowanie naturalnych walorów terenu związanych z położeniem w obszarach objętych formami ochrony przyrody.

4. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 stanowiący część graficzną planu, zwaną „rysunkiem planu”, opracowany w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz;
- 2) załącznik nr 2 stanowiący rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 stanowiący 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.

#### **Rozdział 1 Przepisy ogólne**

**§ 2. 1.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu płaskim - należy przez to rozumieć dach o jednej, dwóch lub więcej płaszczyznach nachylonych pod kątem nie większym niż 12 stopni;
- 2) dachu stromym - należy przez to rozumieć dach o dwóch lub więcej płaszczyznach nachylonych pod kątem większym niż 12 stopni;

- 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) obiekcie tymczasowym - należy przez to rozumieć obiekt budowlany przeznaczony do czasowego użytkowania w okresie krótszym od jego trwałości technicznej, przewidziany do przeniesienia w inne miejsce lub rozbiórki, a także obiekt budowlany niepołączony trwale z gruntem, jak: strzelnice, kioski uliczne, pawilony sprzedaży ulicznej i wystawowe, przekrycia namiotowe i powłoki pneumatyczne, urządzenia rozrywkowe, barakowozy, obiekty kontenerowe;
- 5) ogólnodostępnej przestrzeni rekreacyjno-wypoczynkowej - należy przez to rozumieć obszar dostępny dla wszystkich mieszkańców miasta i sąsiadujących terenów oraz turystów, przeznaczony dla zaspokojenia potrzeb związanych z wypoczynkiem i rekreacją i nie użytkowany w celu zaspokojenia indywidualnych potrzeb bytowych takich jak np. mieszkalnictwo;
- 6) intensywności zabudowy - należy przez to rozumieć wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

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

**§ 3. 1.** Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) zieleń krajobrazowa, zabudowa usługowa z zakresu turystyki - tereny oznaczone w planie symbolami: 1.ZN-U, 8.ZN-U - o łącznej powierzchni 10,04 ha;
- 2) lasy - tereny oznaczone w planie symbolami: 2.ZL, 3.ZL, 7.ZL, 9.ZL, 10.ZL - o łącznej powierzchni 3,64 ha;
- 3) publiczna droga dojazdowa - teren oznaczony w planie symbolem 5.KD - o powierzchni 0,52 ha;
- 4) ciąg pieszy - tereny oznaczone w planie symbolami: 4.KP, 6.KP - o łącznej powierzchni 0,43 ha;
- 5) infrastruktura elektroenergetyczna - teren oznaczony w planie symbolem 11.E - o powierzchni 0,0016 ha;
- 6) infrastruktura zaopatrzenia w wodę - teren oznaczony w planie symbolem 12.W - o powierzchni 0,02 ha.

2. Ustalenie przeznaczenia terenów położonych w granicach obszaru objętego planem oraz określenie sposobów ich zagospodarowania i zabudowy następuje w oparciu o:

- 1) ogólne i szczegółowe ustalenia planu określone w rozdziale 2 i 3 uchwały;
- 2) rysunek planu.

3. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa W.I pełnej ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego;
- 5) symbole wskazujące przeznaczenie terenu.

4. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu nie są obowiązującymi ustaleniami planu, stanowią elementy informacyjne planu:

- 1) granica opracowania mapy;
- 2) wymiarowanie;
- 3) punkt widokowy;
- 4) ujęcie wody pitnej;
- 5) orientacyjna lokalizacja plaży (kąpieliska);
- 6) orientacyjna lokalizacja przystani.

## **Rozdział 2** **Ogólne ustalenia planu**

**§ 4.** Ogólne ustalenia planu obowiązują dla wszystkich terenów w granicach obszaru objętego planem, o ile ustalenia szczegółowe zawarte w uchwale i oznaczenia wskazane na rysunku planu nie stanowią inaczej.

**§ 5. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów:**

- 1) w przypadku ustalenia dla danego terenu dwóch przeznaczeń, oznaczonych symbolami literowymi oddzielnymi myślnikiem, należy przyjąć, że przeznaczenia te są równoważne i mogą występować wspólnie w dowolnych proporcjach w stosunku do powierzchni terenu i zabudowy, jak również samodzielnie;
- 2) nie dopuszcza się lokalizacji funkcji niezgodnych z przeznaczeniem terenów określonym w dalszej części planu;
- 3) na terenach zabudowy usługowej z zakresu turystyki dopuszcza się:
  - a) sytuowanie obiektów sportowo-rekreacyjnych, np.: przystani wodnej, plaży, kąpieliska, plenerowych boisk sportowych,
  - b) zagospodarowanie terenów na potrzeby wypoczynku, lokalizację obiektów z miejscami noclegowymi, np. pensjonatu, hotelu, kempingu, pól karawaningowych i biwakowych z wyłączeniem zabudowy mieszkaniowej,
  - c) sytuowanie obiektów handlowo-gastronomicznych, np.: kawiarni, restauracji, ogródków gastronomicznych, punktów sprzedaży artykułów spożywczych,
  - d) sytuowanie obiektów niezbędnych dla obsługi terenów, np. obiektów gospodarczych, sanitarnych i technicznych,
  - e) budowę ścieżek rekreacyjnych w tym pieszych i rowerowych,
  - f) sytuowanie obiektów małej architektury,
  - g) sytuowanie miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów, służących wyłącznie obsłudze terenów i obiektów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) dopuszcza się budowę dróg wewnętrznych w granicach terenów;
- 5) dopuszcza się sytuowanie wolnostojących urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

**§ 6. 1. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:**

- 1) obowiązuje lokalizacja zabudowy zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, poza liniami zabudowy dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury oraz miejsc kempingowych, karawaningowych i biwakowych;
  - 2) dopuszcza się stosowanie ogrodzeń o nieprzekraczalnej wysokości 1,50 m w formie ażurowej lub wykonanych w powiązaniu z zielenią, np. w formie pergoli, żywopłotów, konstrukcji podtrzymujących pnącza;
  - 3) obowiązuje zakaz sytuowania wolnostojących obiektów reklamowych z wyłączeniem tablic informacyjnych, regulaminów porządkowych i znaków informacyjnych;
  - 4) dopuszcza się zagospodarowanie brzegów jezior poprzez:
    - a) usytuowanie pomostów widokowo-wypoczynkowych, zejść nad wodę, itp. oraz obiektów i urządzeń służących rekreacji nadwodnej,
    - b) budowę ścieżek pieszych, zdrowia, edukacyjnych, rowerowych, budowę placów wypoczynkowych wraz z urządzeniami rekreacyjnymi oraz elementami małej architektury takimi jak: siedziska, lampy, śmietniki, itp.;usytuowanie terenowych obiektów i urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
  - c) lokalizację obiektów tymczasowych na potrzeby imprez plenerowych: kulturalnych, rozrywkowych, sportowo-rekreacyjnych, społecznych, itp.,
  - d) regulację fragmentów nabrzeży i budowę niezbędnej infrastruktury na potrzeby cumowania i postoju niewielkich jednostek pływających;
- 5) dopuszcza się lokalizację obiektów tymczasowych i obiektów małej architektury z wykorzystaniem tradycyjnych materiałów budowlanych (np. drewna, kamienia) o standardzie estetycznym dostosowanym do walorów krajobrazowych otoczenia;
  - 6) obiekty z zakresu infrastruktury technicznej oraz sanitarne, gospodarcze i techniczne, w tym śmietniki należy projektować przy założeniu wkomponowania w zagospodarowanie terenów z użyciem zieleni lub z zastosowaniem innych osłon maskujących.

**§ 7.** Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu - zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

**§ 8.** Ustala się zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

- 1) obowiązuje zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;

- 2) obowiązują zakazy i nakazy wynikające z położenia obszaru planu w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy” i obszaru Natura 2000 specjalnej ochrony ptaków „Puszcza nad Gwdą” (kod obszaru PLB 300012) oraz w bezpośrednim sąsiedztwie Jeziora Raduń zakwalifikowanego jako siedlisko przyrodnicze o nazwie: starorzeczka i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne (kod siedliska 3150);
- 3) w zagospodarowaniu terenów wymagane uwzględnienie położenia obszaru planu w obszarze krajobrazowo-kulturowym - OKK 27 „Wał Pomorski”;
- 4) wymagana ochrona walorów przyrodniczo-krajobrazowych terenu poprzez:
  - a) utrzymanie istniejącego ukształtowania terenu,
  - b) kształtowanie zabudowy i zagospodarowania terenu w powiązaniu z otaczającą zielenią i krajobrazem,
  - c) pozostawienie większej części terenu i nabrzeża zagospodarowanych w formie naturalnej;
- 5) projekty zagospodarowania terenu muszą uwzględniać zagospodarowanie zielenią.

**§ 9.** Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) w granicach planu wyznacza się strefę W.I. pełnej ochrony konserwatorskiej zabytku archeologicznego (grodzisko wpisane do rejestru zabytków pod nr 798), obejmującą część działki o nr ewid. 5248, położoną zgodnie z rysunkiem planu w granicach terenów oznaczonych w planie symbolami: 1.ZN-U, 3.ZL, 12.W;
- 2) w granicach strefy obowiązuje ochrona zabytków na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) wszelka działalność inwestycyjna wymaga wypełnienia wymogów wynikających z przepisów dotyczących ochrony zabytków i opieki nad zabytkami;
- 4) wymagana ochrona walorów zabytkowych terenu poprzez utrzymanie dotychczasowego zagospodarowania i rzeźby terenu;
- 5) projekty zagospodarowania terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie zabytku muszą uwzględniać jego występowanie i nawiązanie do historii miejsca, np. poprzez usytuowanie elementów zagospodarowania w tym obiektów małej architektury informujących o dziejach terenu i nawiązujących do historii zabytku.

**§ 10.** Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych - wymagane zagospodarowanie terenów zieleni urządzonej oraz dróg publicznych i pozostałych terenów publicznie dostępnych z uwzględnieniem rozmieszczenia obiektów małej architektury, aranżacji nawierzchni, oświetlenia, itp.

**§ 11.** Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych - nie ustala się ze względu na niewystępowanie takich terenów.

**§ 12.** Określa się zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału terenów;
- 2) w przypadku przeprowadzenia scalania i podziału zgodnie z przepisami odrębnymi ustala się następujące parametry działek:
  - a) minimalna szerokość frontu działki - 30 m,
  - b) minimalna powierzchnia działki - 2000 m<sup>2</sup>,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego - od 60 stopni do 120 stopni.

**§ 13.** Ustala się warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) obowiązuje zagospodarowanie terenów jako ogólnodostępnych z wyłączeniem działek wydzielonych na potrzeby infrastruktury technicznej;
- 2) obowiązuje zakaz grodzienia nieruchomości w odległości mniejszej niż 5 m od linii brzegu;
- 3) obowiązuje zagospodarowanie terenów umożliwiające dostęp do wód Jeziora Raduń na potrzeby wykonania robót związanych z ich utrzymaniem.

**§ 14.** Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

- 1) tereny w liniach rozgraniczających dróg przeznaczone są dla ruchu i postoju pojazdów, ruchu pieszych, lokalizacji ścieżek rowerowych oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w tym urządzeń służących ochronie przeciwpożarowej terenu;
- 2) obowiązuje zakaz sytuowania obiektów budowlanych nie związanych z utrzymaniem i funkcjonowaniem komunikacji;
- 3) ustala się powiązanie dróg, ścieżek rowerowych i ciągów pieszych z układem zewnętrznym;

- 4) dopuszcza się budowę i przebudowę sieci infrastruktury technicznej;
- 5) dopuszcza się utrzymanie istniejących dróg wewnętrznych w granicach terenów oraz ich rozbudowę i budowę nowych dróg, dopuszcza się także budowę placów manewrowych;
- 6) drogi wewnętrzne i place manewrowe służą obsłudze komunikacyjnej terenów i działek oraz stanowią drogi dojazdowe dla jednostek ochrony przeciwpożarowej.

**§ 15.** Ustala się zasady lokalizacji miejsc do parkowania:

- 1) miejsca do parkowania należy sytuować na powierzchni terenu w granicach terenów dróg oraz w granicach działek budowlanych;
- 2) obowiązuje sytuowanie miejsc postojowych dla rowerów;
- 3) dopuszcza się wyznaczenie wspólnego parkingu dla terenów lub działek budowlanych;
- 4) dla funkcji usługowych należy zapewnić przynajmniej:
  - a) 1 miejsce do parkowania przypadające na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej obiektów handlowo-gastronomicznych,
  - b) 3 miejsca do parkowania przypadające na 10 łóżek w obiektach hotelowych i pensjonatach oraz 1 miejsce postojowe przypadające na 200 m<sup>2</sup> powierzchni pola biwakowego,
  - c) miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości: przynajmniej jedno miejsce w granicach terenu 1.ZN-U i dwa miejsca w granicach terenu 8.ZN-U.

**§ 16. 1.** Ustala się zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym;
- 2) dopuszcza się utrzymanie oraz budowy, rozbudowy, przebudowy i remonty istniejących przewodów i urządzeń infrastruktury technicznej w tym niezwiązanych bezpośrednio z obsługą terenu.

2. Ustala się zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę poprzez system zbiorczej sieci wodociągowej;
- 2) do czasu realizacji sieci wodociągowej dopuszcza się czerpanie wody ze źródeł indywidualnych, woda z alternatywnych źródeł powinna odpowiadać wymaganiom przepisów odrębnych w zakresie przydatności do spożycia;
- 3) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych z wykorzystaniem systemów określonych w planie, w tym w ww. pkt 1) i 2);
- 4) punkty czerpania wody do celów gaśniczych stanowią głównie wskazane w planie miejsca lokalizacji plaży i kąpieliska, umożliwiające pobór wody ze zbiorników naturalnych.

3. Ustala się zasady obsługi w zakresie odprowadzenia ścieków sanitarnych:

- 1) odprowadzenie ścieków poprzez system zbiorczej kanalizacji sanitarnej;
- 2) ustala się odprowadzenie ścieków komunalnych poprzez projektowane kanały ściekowe do kolektorów sanitarnych z odpływem na oczyszczalnię ścieków;
- 3) do czasu realizacji sieci zbiorczej dopuszcza się korzystanie ze szczelnych zbiorników bezodpływowych jako rozwiązań alternatywnych, opróżnianych cyklicznie, zbiorniki należy zlikwidować po przyłączeniu działek i budynków do sieci kanalizacyjnej;
- 4) zakaz budowy przydomowych oczyszczalni ścieków.

4. Ustala się zasady obsługi w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:

- 1) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych z dróg i parkingów do gruntu po uprzednim podczyszczeniu;
- 2) dopuszcza się budowę odrębnego systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych z odwodnienia dachów i tarasów w celu wykorzystania ich do drugorzędnych potrzeb gospodarczych lub odprowadzenia do gruntu;
- 3) urządzenia do oczyszczania i retencjonowania wód opadowych i roztopowych realizowanych dla potrzeb poszczególnych nieruchomości należy sytuować w granicach działki inwestora;
- 4) sieci kanalizacji deszczowej muszą stanowić odrębny system w stosunku do kanalizacji sanitarnej.

5. Ustala się zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) dopuszcza się zastosowanie indywidualnych zbiorników gazowych;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie gazu do celów grzewczych.

6. Ustala się zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię ciepłą - dopuszcza się zaopatrzenie w energię ciepłą na zasadach indywidualnych z możliwością wykorzystania urządzeń zasilających gazem, oleju opałowego, energii elektrycznej, źródeł energii odnawialnej z wyłączeniem indywidualnych siłowni wiatrowych oraz innych paliw przy zastosowaniu instalacji i urządzeń wykorzystujących niskoemisyjne technologie spalania oraz umożliwiające osiągnięcie jak najwyższej sprawności w procesie uzyskania energii cieplnej.

7. Ustala się zasady obsługi w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) zasilanie obiektów z linii kablowych niskiego i średniego napięcia;
- 2) dopuszcza się budowę stacji transformatorowych.

8. Ustala się zasady obsługi w zakresie odpadów komunalnych - gromadzenie i wywóz odpadów komunalnych w sposób zorganizowany, zgodnie z przepisami gminnymi.

**§ 17.** Ustala się sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów - do czasu realizacji ustaleń planu dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie i użytkowanie terenu oraz usytuowanie tymczasowych obiektów budowlanych zgodnych z przeznaczeniem terenu określonym w planie.

**§ 18.** Określa się wysokość stawki procentowej służącej naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 30%.

### **Rozdział 3** **Szczegółowe ustalenia planu**

**§ 19.** 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 1.ZN-U - zieleń krajobrazowa, zabudowa usługowa z zakresu turystyki.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) obsługa komunikacyjna terenu z publicznej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 5.KD;
- 2) usytuowanie miejsc postojowych wyłącznie w południowej części terenu przy granicy z terenem 2.ZL.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,7;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy do 14 m i trzech kondygnacji nadziemnych;
- 4) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej: 2000 m<sup>2</sup>;
- 5) dopuszcza się realizację dachów płaskich i stromych;
- 6) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20% powierzchni działki budowlanej.

**§ 20.** 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem: 2.ZL, 3.ZL, 7.ZL, 9.ZL, 10.ZL - lasy.

2. Ustala się sposób zagospodarowania terenów:

- 1) ustala się utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów;
- 2) obowiązuje zakaz zabudowy;
- 3) obsługa komunikacyjna terenów:
  - a) 2.ZL, 3.ZL, 7.ZL z publicznej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 5.KD,
  - b) 9.ZL, 10.ZL z publicznej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 5.KD poprzez drogi wewnętrzne usytuowane w granicach terenu 8.ZN-U.

**§ 21.** 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem: 4.KP - ciąg pieszy.

2. Ustala się sposób zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja ogólnodostępnej ścieżki pieszej łączącej tereny: 1.ZN-U i 8.ZN-U;
- 2) dopuszcza się powiązanie ścieżki z obiektami rekreacji nadwodnej, np. pomostami, punktami widokowymi, plażami, itp.;
- 3) ścieżki piesze należy wykonać jako gruntowe lub przy użyciu naturalnych materiałów do aranżacji nawierzchni.

**§ 22.** 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem: 5.KD - publiczna droga dojazdowa:

- 1) usytuowanie miejsc postojowych wzdłuż drogi na poszerzonych odcinkach terenu.

2. Ustala się sposób zagospodarowania terenu oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających od 12 m do 17 m;
- 2) ulica jednojezdniowa z chodnikami i miejscami postojowymi;
- 3) dopuszcza się poprowadzenie ścieżki rowerowej;
- 4) dopuszcza się zagospodarowanie drogi w układzie jednoprzestrzennym bez wyodrębnionych jezdni i chodników.

**§ 23.** 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem: 6.KP - ciąg pieszy.

2. Ustala się sposób zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja ogólnodostępnej ścieżki pieszej łączącej tereny: 5.KD i 8.ZN-U;
- 2) dopuszcza się powiązanie ścieżki z obiektami rekreacji nadwodnej, np. pomostami, punktami widokowymi, itp.;
- 3) ścieżki piesze należy wykonać jako gruntowe lub przy użyciu naturalnych materiałów do aranżacji nawierzchni.

**§ 24.** 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 8.ZN-U - zielen krajobrazowa, zabudowa usługowa z zakresu turystyki.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązuje zagospodarowanie terenu jako ogólnodostępnej przestrzeni rekreacyjno-wypoczynkowej;
- 2) w obszarze wyznaczonym za pomocą linii zabudowy, zlokalizowanym w sąsiedztwie drogi publicznej 5.KD dopuszcza się lokalizację obiektów handlowych i gastronomicznych oraz obiektów z miejscami noclegowymi, w tym domków kempingowych wraz z niezbędną infrastrukturą;
- 3) w obszarach wyznaczonych za pomocą linii zabudowy, zlokalizowanych w sąsiedztwie terenu 9.ZL i 10.ZL dopuszcza się budowę pomieszczeń sanitarnych, gospodarczych i technicznych oraz obiektów architektury ogrodowej takich jak wiata grillowa, altana, itp.;
- 4) przy granicy terenu z drogą publiczną 5.KD dopuszcza się lokalizację parkingu;
- 5) obowiązuje zagospodarowanie terenu oraz realizacja budynków i obiektów małej architektury w sposób pozwalający uzyskać zharmonizowany zespół zabudowy wkomponowany w krajobraz:
  - a) usytuowanie domków kempingowych o jednolitej formie architektonicznej,
  - b) ujednoczenie pod względem formy architektonicznej, rodzaju dachu i materiałów wykończeniowych i kolorystyki, obiektów takich jak: sanitariaty, budynki gospodarcze, wiaty wypoczynkowe, itp.,
  - c) ujednoczenie obiektów małej architektury i zastosowanie form i materiałów dostosowanych pod względem estetycznym do zabudowy,
  - d) zagospodarowanie terenu w tym m.in. nawierzchni i ogrodzeń z użyciem materiałów naturalnych takich jak: kamień, drewno, itp.;
- 6) obsługa komunikacyjna terenu z publicznej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 5.KD;
- 7) w granicach terenu należy zabezpieczyć teren niezbędny pod budowę dróg wewnętrznych stanowiących dojazd do terenów oznaczonych symbolami: 9.ZL, 10.ZL;
- 8) po realizacji zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej poprowadzonej w pasie publicznej drogi dojazdowej 5.KD, wymagana jest budowa przepompowni ścieków sanitarnych dla obsługi zabudowy usytuowanej w granicach terenu, lokalizacja przepompowni w sąsiedztwie terenu 5.KD.

3. Ustala się parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy od 0 do 0,03;
- 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 50% powierzchni działki budowlanej;
- 3) wysokość zabudowy:
  - a) obowiązuje sytuowanie zabudowy jednokondygnacyjnej do 5 m bez podpiwniczenia,
  - b) dopuszcza się budowę dwukondygnacyjnych domków kempingowych do 7 m przy założeniu realizacji drugiej kondygnacji w formie poddasza użytkowego;
- 4) dopuszcza się realizację dachów płaskich i stromych;
- 5) powierzchnia zabudowy nie większa niż 5% powierzchni działki budowlanej.

**§ 25.** 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 11.E - infrastruktura elektroenergetyczna - stacja transformatorowa.

2. Ustala się zasady kształtowania zabudowy i sposób zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się usytuowanie stacji transformatorowej dla obsługi terenów usytuowanych w obszarze planu;
- 2) obowiązuje zastosowanie na elewacjach obiektu materiałów i kolorystyki powodujących wizualne wtopienie obiektu w otoczenie;
- 3) obsługa komunikacyjna terenu z publicznej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 5.KD.

**§ 26.** 1. Ustala się przeznaczenie terenu oznaczonego symbolem 12.W - infrastruktura zaopatrzenia w wodę - ujęcie wody pitnej.

2. Ustala się sposób zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się utrzymanie istniejącej studni - ujęcia wody pitnej;
- 2) ustala się wyгородzenie terenu za pomocą ogrodzenia, np. siatki ażurowej lub zieleni niskiej lub średniowysokiej;
- 3) po wybudowaniu sieci wodociągowej w granicach planu, dopuszcza się rozbiórkę studni i ogrodzenia terenu oraz zagospodarowanie terenu zielenią;
- 4) obsługa komunikacyjna terenu z publicznej drogi dojazdowej oznaczonej symbolem 5.KD.

#### **Rozdział 4 Przepisy końcowe**

**§ 27.** Część gruntów stanowiących użytki leśne objęte planem zostały przeznaczone na cele nieleśne zgodnie z:

- 1) Decyzją Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego Nr WRiR-I.7151.26.2014.EN z dnia 13 listopada 2014 r.;
- 2) Decyzją Marszałka Województwa Zachodniopomorskiego Nr WRiR-I.7151.10.2015.EN z dnia 20 marca 2015 r.

**§ 28.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Zachodniopomorskiego.

Przewodniczący Rady Miasta Wałcz

**Zdzisław Ryder**





Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr VII/SVIII/42/15  
Rady Miasta Wałcz  
z dnia 28 kwietnia 2015 r.

## ROZSTRZYGNIĘCIE Rady Miasta Wałcz

### o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz w rejonie półwyspu Strączno.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199) w związku z art. 17 pkt 14, Rada Miasta Wałcz nie uwzględni uwag zamieszczonych w poniższym wykazie.

LP.	TREŚĆ UWAGI	USTALENIA PROJEKTU PLANU DLA NIERUCHOMOŚCI, KTÓREJ DOTYCZY UWAGA	UZASADNIENIE NIEUWZGLĘDNIENIA UWAGI	ZGŁASZAJĄCY UWAGĘ + DATA WPŁYWU
1.	<p><b>W jednym piśmie wniesione zostały do projektu planu trzy uwagi dotyczące:</b></p> <p>1. wydzielenia niedużych miejsc pod turystykę ogólną: pola namiotowego i terenu dla przyczep kempingowych z ogólnodostępnymi sanitariatami i kuchnią, pawilonu gastronomicznego, ogólnodostępnego kąpieliska z pomostami, przystani i urządzeń sportowych;</p> <p>2. zapewnienia uzbrojenia pozostałego terenu w</p>	<p>Składający uwagę nie wymienia nieruchomości, której dotyczy uwaga. Z treści pisma wynika, iż kwestionowane są ustalenia projektu planu dla wszystkich nieruchomości.</p>	<p>1. Projekt planu zakłada przeznaczenie obszaru półwyspu Strączno pod zieleń krajobrazową i zabudowę usługową z zakresu turystyki. Zgodnie z założeniami planu możliwe będzie usytuowanie obiektów sportowo-rekreacyjnych, zagospodarowanie terenów na potrzeby wypoczynku w tym m.in. pola namiotowego i kempingowego wraz z niezbędną infrastrukturą i zapleczem sanitarnym. Możliwe będzie także usytuowanie obiektów handlowo-gastronomicznych, np. kawiarni, restauracji, ogródków gastronomicznych, punktów sprzedaży artykułów spożywczych. Sposób zabudowy i zagospodarowania terenu realizowany będzie zgodnie z parametrami określonymi w projekcie planu, które sformułowane zostały w sposób pozwalający na ochronę naturalnych walorów krajobrazowych terenu. Uwaga wniesiona do planu dotycząca wydzielenia miejsc pod turystykę ogólną jest nieuzasadniona gdyż projekt planu określa właśnie takie przeznaczenie terenów.</p> <p>2. W projekcie planu ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej</p>	<p>członek Wałeckiego Klubu Miłośników Wałcza, mieszkaniec Wałcza</p> <p>Data wpływu pisma: 28.11.2014r.</p>

	<p>instalacje wodne, kanalizacyjne, elektryczne, wykonanie dróg dojazdowych oraz podzielenie na małe i większe działki celem ich sprzedaży lub wydzierżawienia mieszkańcom;</p>		<p>oraz wyznaczono teren przeznaczony pod budowę publicznej drogi dojazdowej o symbolu 5.KD. W związku z powyższym uwaga dotycząca zapewnienia uzbrojenia terenu i budowy drogi dojazdowej jest bezprzedmiotowa.</p> <p>Założeniem projektu planu jest stworzenie ogólnodostępnej przestrzeni rekreacyjno-wypoczynkowej w granicach terenu oznaczonego w planie symbolem 8.ZN-U. Jako przestrzeń rekreacyjno-wypoczynkową zdefiniowano obszar dostępny dla wszystkich mieszkańców miasta i sąsiadujących terenów oraz turystów, przeznaczony dla zaspokojenia potrzeb związanych z wypoczynkiem i rekreacją i nie użytkowany w celu zaspokojenia indywidualnych potrzeb bytowych takich jak np. mieszkalnictwo. Projekt planu nie przewiduje podziału terenu na działki przeznaczone dla potrzeb indywidualnych. Półwysp Strączno położony jest w obszarze Chronionego Krajobrazu Pojezierze Wałeckie i Dolina Gwdy oraz w obszarze Natura 2000 specjalnej ochrony ptaków „Puszcza nad Gwdą”. Ze względu na wyjątkowe walory krajobrazowe teren powinien stanowić zaplecze turystyczne miasta i służyć w szczególności wszystkim jego mieszkańcom. Zgodnie z przyjętymi w projekcie planu założeniami wszelkie podziały nieruchomości realizowane będą w celu zapewnienia ogólnodostępnej, atrakcyjnej przestrzeni dla mieszkańców i turystów. Takie potraktowanie terenu wynika z polityki przestrzennej miasta przyjętej przez Radę Miasta Wałcz w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Wałcza. Zgodnie ze studium półwysp Strączno położony jest w strefie rozwoju usług turystyki oznaczonej symbolem 5Ut w granicach terenu zieleni urządzonej, dla którego przewidziano opracowanie planu z uwzględnieniem ogólnych potrzeb mieszkańców.</p> <p>Celem projektu planu jest określenie przeznaczenia terenu oraz sposobu jego zabudowy i zagospodarowania. Podziały nieruchomości realizowane będą na podstawie decyzji administracyjnych wynikających z przyjętego przez władze miasta szczegółowego zagospodarowania i zabudowy terenu, zgodnych z ustaleniami planu.</p>	
	<p>3. możliwości budowy przez właścicieli</p>		<p>3. Projekt planu dopuszcza budowę domków rekreacyjnych i</p>	

	działek domków rekreacyjnych lub kempingowych (do czasowego zamieszkania).		kempingowych w ramach przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową z zakresu turystyki. Jednakże ze względu na założenia dotyczące kształtowania przestrzeni ogólnodostępnej budowanie domków kempingowych odbywać się powinno w ramach zagospodarowania całego terenu 8.ZN-U w formie kompleksów zabudowy kempingowej wkomponowanej w krajobraz i docelowe zagospodarowanie półwyspu. Nie będzie możliwe budowanie prywatnych domków kempingowych, definicja przestrzeni ogólnodostępnej, zawarta w projekcie planu, wyklucza zaspakajanie indywidualnych potrzeb bytowych w tym mieszkalnictwo.	
--	--	--	---	--

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr VII/SVIII/42/15  
Rady Miasta Wałcz  
z dnia 28 kwietnia 2015 r.

## **ROZSTRZYGNĘCIE Rady Miasta Wałcz**

o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcza w rejonie półwyspu Strączno inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2015r. poz. 199), ustawy z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków (Dz. U z 2006r.. Nr 123, poz. 858 z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych ( Dz. U. z 2013r. poz. 885 z późn. zm) ,Rada Miasta Wałcz określa następujący sposób realizacji i finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które zgodnie z ustawą z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym ( Dz.U. z 2013 r. poz. 594 z późn. zm.) należą do zadań własnych gminy i służą zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców:

### **1. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, przewidziane na podstawie planu stanowią:**

Budowa drogi publicznej dojazdowej w liniach rozgraniczających konturu oznaczonego symbolem 5.KD, wraz z oświetleniem ulicznym oraz siecią wod. – kan.

### **2. Sposób realizacji inwestycji:**

Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa i normami w tym zakresie, w tym ustawą z dnia 29 stycznia 2004 r. Prawo zamówień publicznych (Dz. U. z 2013r. 907 z późn. zm) oraz ustawą z dnia 27 sierpnia 2009r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2013r. poz. 885 z późn. zm). Sposób realizacji inwestycji będzie wynikał z wykorzystania możliwych go zastosowania rozwiązań techniczno - technologicznych, w sposób gwarantujący dobrą jakość wykonania.

Dopuszcza się etapową realizację inwestycji

### **3. Sposób finansowania inwestycji**

Finansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, związanych z zaopatrzeniem terenu objętego planem w paliwa gazowe, energię elektryczną oraz ciepło będzie realizowane ze środków finansowych poszczególnych przedsiębiorstw posiadających wymaganą koncesję, z dopuszczeniem porozumień finansowych zawartych z innymi podmiotami

Wydatki inwestycyjne finansowane z budżetu Miasta zostaną zapisane w uchwale budżetowej.