

Projekt

z dnia 3 marca 2025 r.

Zatwierdzony przez

Piotr Sydor  
radca prawny  
Sz-982

**UCHWAŁA NR .....**  
**RADY MIASTA WAŁCZ**

z dnia ..... 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz w rejonie ulic: Orlej,  
Pocztowej i Sądowej**

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, poz. 1572, poz. 1907, poz. 1940), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, poz. 1907, poz. 1940), uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz w rejonie ulic: Orlej, Pocztowej i Sądowej, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar terenów w rejonie ww. ulic ograniczony granicami oznaczonymi w załączniku nr 1 do uchwały opisanym w ust. 4 pkt 1, o łącznej powierzchni ok. 21,5 ha.

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

4. Integralną częścią planu są:

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

5. Pełny zakres ustaleń planu dla każdego terenu obejmuje:

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

6. Użyte w planie terminy oznaczają:

- 1) elewacja frontowa – elewację od strony frontu działki;
- 2) front działki – tę część granicy działki budowlanej, która przylega do drogi publicznej, drogi wewnętrznej lub granicy działki obciążonej służebnością drogową, z której odbywa się główny wjazd na działkę;
- 3) maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy – linie ograniczające obszar usytuowania zabudowy na działce, których nie można przekroczyć elementami budynków, z wyłączeniem: tarasów, schodów zewnętrznych, okapów, balkonów, murków oporowych itp.;
- 4) obowiązujące linie zabudowy – linie wyznaczające miejsce usytuowania zewnętrznej ściany budynków, o których mowa w: § 8 ust. 1 pkt 1, § 9 ust. 1 pkt 1, § 10 ust. 1 oraz § 11 pkt 2 na długości nie mniejszej niż 70% długości elewacji frontowej, przed którą można wyprowadzić lub od której można odsunąć w głąb działki wszelkie elementy budynków nie tworzące kubatury o powierzchni użytkowej oraz te tworzące kubaturę

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku symbolami MNU poprzedzonymi cyframi od 1 do 4;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usług, oznaczone na rysunku symbolami MWU poprzedzonymi cyframi od 1 do 4;
- 3) tereny usług, oznaczone na rysunku symbolami U, poprzedzonymi cyframi od 1 do 8;
- 4) teren usług sportu i rekreacji, oznaczony na rysunku symbolem US;
- 5) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku symbolami KD, poprzedzonymi cyframi od 1 do 2;
- 6) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku symbolami KDW, poprzedzonymi cyframi od 1 do 2;
- 7) tereny ciągów pieszo-rowerowych, oznaczone na rysunku symbolami KX;
- 8) tereny parkingów, oznaczone na rysunku symbolami KP, poprzedzonymi cyframi od 1 do 2;

- 9) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku symbolami ZP, poprzedzonymi cyframi od 1 do 6;
- 10) teren śródlądowych wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku symbolem WS;
- 11) tereny infrastruktury technicznej:

- a) elektroenergetyki, oznaczony na rysunku symbolem E,
- b) kanalizacji, oznaczony na rysunku symbolem K,
- c) telekomunikacji, oznaczony na rysunku symbolem T.

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

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

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

### § 3. 1. Ustala się:

- 1) następujące cechy elementów zagospodarowania przestrzennego jako wymagające zachowania i kształtowania:
  - a) odcinki zwartych pierzei ulic: Orlej, Sądowej i Pocztovej, z zabudową o wysokości od jednej do czterech kondygnacji nadziemnych, a także historyczną zabudowę tych ulic,
  - b) tereny zieleni urządzonej nad brzegiem Jeziora Zamkowego oraz w otoczeniu zabudowy śródmiejskiej, a także alejowe zadrzewienia przydrożne;

#### 2) zachowanie:

- a) dominantę bryły i wieży kościoła parafialnego pw. św. Antoniego,
- b) subdominanty budynków użyteczności publicznej:
  - szkoły przy ul. Sądowej,
  - domu pomocy społecznej przy ul. Orlej,
  - sądu rejonowego przy ul. Sądowej.

2. Uszczegółowieniem powyższych ustaleń są ustalenia ogólne uchwały w zakresie ochrony zabytków oraz ustalenia szczegółowe uchwały dla poszczególnych terenów.

3. Teren objęty planem położony jest w granicach historycznego układu urbanistycznego śródmieścia Wąlcza i przedmieścia na cyplu Jeziora Zamkowego.

4. W granicach planu występują następujące zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków:

- 1) dwór mieszkalny (obecnie muzeum) przy ul. Pocztovej 14 - nr rejestru A-563 (decyzja z 25 listopada 1965 r.);
- 2) sąd rejonowy - secesyjny dom mieszkalno-administracyjny (obecnie notariat) przy ul. Sądowej 1 - nr rejestru A-565 (decyzja z 23 czerwca 1979 r.);
- 3) szkoła żeńska (później podstawowa nr 3 - obecnie budynek usługowy) przy ul. Sądowej 9 - nr rejestru A-783 (decyzja z 3 października 1996 r.) wraz z otoczeniem;
- 4) budynek (obecnie dom pomocy społecznej) wraz z otoczeniem przy ul. Orlej 35 - nr rejestru A-178 (decyzja z 29 września 2004 r.);
- 5) kościół p.w. św. Antoniego wraz z otoczeniem przy ul. Sądowej 4 - nr rejestru A-263 (decyzja z 1 czerwca 2006 r.).

5. W granicach planu występują następujące zabytki nieruchome ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

- 1) budynek mieszkalny przy ul. Orlej 6 z lat dwudziestych XX w.;
- 2) budynek mieszkalny przy ul. Orlej 7 z czwartej ćwierci XIX w.;
- 3) budynek mieszkalny przy ul. Orlej 9 z początku XX w.;

- 4) dom zakonny przy ul. Orlej 11 z czwartej ćwierci XIX w.;
- 5) budynek mieszkalny przy ul. Orlej 12 z lat trzydziestych XX w.;
- 6) budynek mieszkalny przy ul. Orlej 20 z lat trzydziestych XX w.;
- 7) budynek mieszkalny przy ul. Orlej 21 z lat dwudziestych XX w.;
- 8) budynek mieszkalny przy ul. Orlej 28 z połowy XIX w.;
- 9) budynek mieszkalny przy ul. Orlej 41 z lat dwudziestych XX w.;
- 10) budynek mieszkalny przy ul. Orlej 47 z lat trzydziestych XX w.;
- 11) budynek mieszkalny przy ul. Pocztowej 10 z początku XX w.;
- 12) budynek mieszkalny przy ul. Pocztowej 12 z początku XX w.;
- 13) budynek sądu rejonowego przy ul. Sądowej z lat dwudziestych XX w.;
- 14) budynek mieszkalny przy ul. Kościuszkowców 1.

6. Dla zabytków wymienionych w ust. 4 i 5 wprowadza się formę ochrony w postaci poniższych ustaleń ochronnych, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych i szczególnych:

- 1) nakaz utrzymania lub odtworzenia historycznych gabarytów i formy zewnętrznej budynków, w tym ich architektury, rodzaju elewacji (tynkowana, ceglana, drewniana itp.), geometrii dachów oraz materiału pokrycia dachów, w szczególności dachów krytych dachówką ceramiczną;
- 2) nakaz utrzymania lub odtworzenia historycznego wystroju elewacji, w tym cokołów, gzymsów, opasek wokół otworów okiennych i drzwiowych, jak również proporcji i rozmieszczenia ww. otworów, materiałów stolarki okiennej i drzwiowej oraz elewacyjnych, podziałów i proporcji poszczególnych elementów stolarki okiennej i drzwiowej.

7. Dla zabytków wymienionych w ust. 4 wprowadza się formę ochrony w postaci zakazu realizacji jakichkolwiek działań, poza tymi, na których realizację uzyskano zgodę WKZ.

8. Cały obszar lądowy w granicach planu obejmuje się strefą A ochrony konserwatorskiej obejmującej obszar uznany za materialne świadectwo historyczne, na którym dawny układ przestrzenny lub jego elementy zachowały się w stanie nienaruszonym lub nieznacznie zniekształconym. W obrębie strefy A ochronie podlega:

- 1) rozplanowanie ulic i placów, z uwzględnieniem możliwości zachowania pierwotnych (historycznych) nawierzchni;
- 2) historyczne linie zabudowy;
- 3) istniejąca zabudowa o walorach zabytkowych wpisana do rejestru zabytków lub ujęta w gminnej ewidencji zabytków;
- 4) historyczne formy zabudowy;
- 5) zielen komponowana, jej układ i skład gatunkowy;
- 6) mała architektura (ogrodzenia, bramy, pomniki).

9. W strefie A określa się następujące warunki ochrony zabytków:

- 1) trwałe zachowanie historycznego układu przestrzennego ze wszystkimi elementami (drogi, place, linie zabudowy, kompozycja wnętr architektonicznych i krajobrazowych);
- 2) ochronę, konserwację i rewaloryzację zachowanych, głównych elementów układu przestrzennego, w szczególności obiektów zabytkowych i pomnikowych drzew, przebiegu ulic;
- 3) usuwanie lub przebudowa obiektów dysharmonizujących, w szczególności niezgodnych z ustaleniami niniejszego planu;
- 4) dostosowanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej, w szczególności przez realizację ustaleń niniejszego planu;
- 5) uzgodnienie wszelkich inwestycji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków przed wydaniem pozwolenia na budowę, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych.

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

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

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

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

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

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

- 1) dla terenów MNU – jak dla zabudowy mieszkaniowo usługowej;
- 2) dla terenów MWU – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 3) dla terenów: ZP, US i WS – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych;
- 4) dla terenu 4U – jak dla terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 5) dla terenu 5U – jak dla terenów domów opieki społecznej;
- 6) dla terenów 6U i 7U – jak dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

6. Nakazuje się zachowanie istniejących drzew na terenach: zieleni urządzonej, dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszo-rowerowych, a także śródlądowych wód powierzchniowych. Nakazuje się ich utrzymanie i pielęgnację, a w przypadku chorób lub zniszczeń – sanację. Dopuszcza się ich wycinkę w przypadkach uzasadnionych zachowaniem bezpieczeństwa użytkowników danego terenu lub terenów sąsiednich, przy czym nakazuje się nasadzenie nowych drzew tego samego gatunku lub pokroju w miejscu drzew wycinanych z tolerancją do 5 m.

7. Dopuszcza się stosowanie nawierzchni ażurowych, w szczególności na terenach parkingów i dróg wewnętrznych, w celu zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej.

8. Nie przewiduje się handlu wielkopowierzchniowego.

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

- 1) powiązanie terenu planu z układem zewnętrznym - ul. Kilińszczaków - przez istniejące skrzyżowania;
- 2) miejsca postojowe do obsługi działek na terenie objętym niniejszym planem zapewnić w obrębie danej działki lub terenu, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 3) nakazuje się zapewnić:
  - a) nie mniej niż jedno miejsce do parkowania pojazdów osobowych na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lokalu usługowego,
  - b) nie mniej niż jedno miejsce do parkowania pojazdów osobowych na każdy lokal mieszkalny,
  - c) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania pojazdów osobowych poza ww. działką lub terenem, w pasach dróg publicznych, wewnętrznych lub na terenach parkingów, przy czym:
  - a) 100% miejsc dla działek z obiektem zabytkowym lub na terenach: U, US, MWU i 1MNU,
  - b) 75% miejsc dla pozostałych działek.

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, z wyłączeniem realizacji budynków, które można lokalizować wyłącznie zgodnie z ustaleniami szczegółowymi uchwały.

**§ 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 MNU ustala się:

- 1) zachowanie istniejących oraz budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych;
- 2) udział powierzchni zabudowy nie mniejszy niż 20% i nie większy niż 60%;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 40% i nie większą niż 240%;

- 4) intensywność zabudowy nie większą niż 300%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20%;
- 6) wysokość budynków mieszkalnych i usługowych od 8 do 12 m npt.;
- 7) kalenice budynków mieszkalnych i usługowych równoległe lub prostopadłe do frontu działki;
- 8) odpowiednie stosowanie ustaleń § 3 ust. 6 pkt 1 i 2 oraz ust. 7 do obiektów zabytkowych wymienionych w § 3 ust. 4 i 5.

2. Na terenach MNU dopuszcza się:

- 1) realizację budynków gospodarczych, garażowych, usługowych, technicznych lub łączących te funkcje, altan ogrodowych, wiat oraz zadaszonych osłon na pojemniki do gromadzenia odpadów, z uwzględnieniem poniższych warunków:
  - a) realizacja ww. obiektów w odległości nie mniejszej niż 10 m od frontu działki lub terenu, za bryłą budynku lub budynków mieszkalnych,
  - b) wymiary poziome obiektów nie większe niż 10 m,
  - c) wysokość obiektów do 6 m npt.,
  - d) dachy: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 5° do 50°;
- 2) zachowanie budynków mieszkalnych wielorodzinnych, a także ich przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę, jednak bez zwiększania ilości lokali mieszkalnych o więcej niż 1 na każde dwa lokale istniejące w budynku;
- 3) zachowanie budynków usługowych, a także ich przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę, jednak bez zwiększania powierzchni użytkowej o więcej niż 25% powierzchni istniejącej w budynku;
- 4) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, przyłączy i urządzeń służących obsłudze ww. budynków zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale zasadami;
- 5) scalanie i podział na działki, z zachowaniem następujących warunków:
  - a) powierzchnia działek nie mniejsza niż określona odpowiednio dla danego terenu w ust. 3-7 pkt 4, a także nie większa niż powierzchnia odpowiedniego obrysu terenu oznaczonego w rysunku,
  - b) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 15 m oraz nie większa niż szerokość odpowiedniego obrysu terenu oznaczonego w rysunku,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 85° do 95°;
- 6) realizację w dachach i elewacjach frontowych facjat i lukarn na nie więcej niż 40% połaci dachu, wyprowadzonych ponad okap lub połąć dachu o nie więcej niż 3 m ponad połąć dachową, z dachami jednospadowymi, dwuspadowymi lub wielospadowymi, albo w formie tzw. wolicz oczu, z kątem nachylenia połaci od 10° do maksymalnej wartości kąta nachylenia dachu budynku ustalonej w danym terenie.

3. Na terenie 1MNU ustala się ponadto:

- 1) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych i usługowych od 12 do 24 m;
- 2) wysokość okapu w elewacji frontowej od 3 do 4 m npt.;
- 3) dachy budynków mieszkalnych lub usługowych dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci od 40° do 50°;
- 4) minimalną powierzchnię działek 800 m<sup>2</sup>.

4. Na terenie 2MNU ustala się ponadto:

- 1) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych i usługowych od 8 do 18 m, a budynków mieszkalnych oddalonych od frontu o więcej niż 30 m także od 6 m;
- 2) wysokość okapu w elewacji frontowej od 3 do 7 m npt.;
- 3) dachy budynków mieszkalnych lub usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 50°, albo mansardowe, o kącie nachylenia połaci od 50° do 90° w mansardzie i od 10° do 40° nad

mansardą, a budynków mieszkalnych oddalonych od frontu o więcej niż 30 m także dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci od 0 do 20°;

4) minimalną powierzchnię działek 500 m<sup>2</sup>.

5. Na terenie 3MNU ustala się ponadto:

1) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych i usługowych od 8 do 18 m, a budynków mieszkalnych oddalonych od frontu o więcej niż 20 m także od 6 m;

2) wysokość okapu w elewacji frontowej od 3 do 7 m npt.;

3) dachy budynków mieszkalnych lub usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 50°, albo mansardowe, o kącie nachylenia połaci od 50° do 90° w mansardzie i od 10° do 40° nad mansardą, a budynków mieszkalnych oddalonych od frontu o więcej niż 20 m także dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci od 0 do 20°;

4) minimalną powierzchnię działek 800 m<sup>2</sup>.

6. Na terenie 4MNU ustala się ponadto:

1) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych i usługowych od 8 do 18 m, a budynków mieszkalnych oddalonych od frontu o więcej niż 30 m także od 6 m;

2) wysokość okapu w elewacji frontowej od 3 do 7 m npt.;

3) dachy budynków mieszkalnych lub usługowych dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 50°, albo mansardowe, o kącie nachylenia połaci od 50° do 90° w mansardzie i od 10° do 40° nad mansardą, a budynków mieszkalnych oddalonych od frontu o więcej niż 30 m także dachy jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci od 0 do 20°;

4) minimalną powierzchnię działek 400 m<sup>2</sup>.

§ 9. 1. Na terenach MWU ustala się:

1) zachowanie istniejących budynków mieszkalnych, a także zlokalizowanych w nim lokali usługowych, albo istniejących budynków usługowo-mieszkalnych;

2) odpowiednie stosowanie ustaleń § 3 ust. 6 pkt 1 i 2 oraz ust. 7 do obiektów zabytkowych wymienionych w § 3 ust. 4 i 5.

2. Na terenach MWU dopuszcza się:

1) realizację budynków gospodarczych, garażowych, usługowych, technicznych lub łączących te funkcje, altan ogrodowych, wiat oraz zadaszonych osłon na pojemniki do gromadzenia odpadów, z uwzględnieniem poniższych warunków, poza terenem 2MWU:

a) realizacja ww. obiektów w odległości nie mniejszej niż 10 m od frontu działki, za bryłą budynków, o których mowa w ust. 1,

b) wymiary poziome obiektów nie większe niż 10 m,

c) wysokość obiektów do 6 m npt.,

d) dachy: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 0° do 30°;

2) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, przyłączy i urządzeń służących obsłudze ww. budynków zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale zasadami;

3) scalanie i podział na działki, z zachowaniem następujących warunków:

a) powierzchnia działek nie mniejsza niż określona odpowiednio dla danego terenu w: ust. 3 pkt 9, ust. 4 pkt 9, ust. 5 pkt 9 lub ust. 6 pkt 9, a także nie większa niż powierzchnia odpowiedniego obrysu terenu oznaczonego w rysunku,

b) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 15 m oraz nie większa niż szerokość odpowiedniego obrysu terenu oznaczonego w rysunku,

c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 85° do 95°.

3. Na terenie 1MWU ustala się ponadto:



- 1) wysokość górnej krawędzi attyki w budynku mieszkalnym o którym mowa w ust. 1 – od 8 do 10 m npt.;
- 2) wysokość budynku od 8 do 12 m npt.;
- 3) dach budynku jednospadowy, dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 0° do 20°, maskowany attyką;
- 4) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 150% i nie większą niż 270%;
- 5) intensywność zabudowy nie większą niż 360%;
- 6) udział powierzchni zabudowy nie mniejszy niż 50% i nie większy niż 90%;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 5%;
- 8) nakaz wypełnienia całej szerokości frontu działki od strony ul. Sądowej ww. budynkiem mieszkalnym;
- 9) powierzchnię działki nie mniejszą niż 300 m<sup>2</sup>.

4. Na terenie 2MWU ustala się ponadto:

- 1) zachowanie budynku niemieszkalnego;
- 2) wysokość górnej krawędzi gzymsu pod okapem głównej bryły w budynku:
  - a) usługowo-mieszkalnym o którym mowa w ust. 1 – od 7 do 9 m npt.,
  - b) niemieszkalnym – od 3 do 4 m npt.;
- 3) wysokość budynku:
  - a) usługowo-mieszkalnego o którym mowa w ust. 1 pkt 1 – od 12 do 15 m npt.,
  - b) niemieszkalnego – od 6 do 8 m npt.;
- 4) dachy budynków:
  - a) dwuspadowe,
  - b) w budynku usługowo-mieszkalnym o którym mowa w ust. 1 pkt 1 od strony ul. Pocztowej – dach naczółkowy,
  - c) o kącie nachylenia połaci od 42° do 50°;
- 5) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 90% i nie większa niż 180%;
- 6) intensywność zabudowy nie większą niż 250%;
- 7) udział powierzchni zabudowy nie mniejszy niż 30% i nie większy niż 50%;
- 8) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20%;
- 9) powierzchnię działki nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>.

5. Na terenie 3MWU ustala się ponadto:

- 1) możliwość rozbudowy i nadbudowy budynków, o których mowa w ust. 1, z zachowaniem następujących warunków:
  - a) zachowanie historycznych elewacji frontowych i realizację nowej zabudowy:
    - poza bryłą tych budynków,
    - w obrębie bryły tych budynków, jednak jako odsuniętej od lica historycznych elewacji frontowych o co najmniej 1 m w kierunku wnętrza działki lub maskowanej licem historycznych elewacji frontowych,
  - b) rozbudowa lub nadbudowa o wysokości:
    - do 13 m npt. w odległości nie większej niż 30 m od frontu działki,
    - do 7 m npt. w odległości większej niż 30 m od frontu działki,
  - c) dachy:

- jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 0° do 20°, maskowane attyką, albo
- jednospadowe lub dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 50°, z kalenicą prostopadłą lub równoległą do frontu lub granic działek;

2) w budynkach mieszkalnych, o których mowa w ust. 1 - wysokość górnej krawędzi:

- a) attyki – od 4 do 8 m npt., albo
- b) gzymsu pod okapem – od 7 do 8 m npt., albo
- c) attyki nad bramą wjazdową – od 3 do 5 m npt.,;

3) wysokość ww. budynków od 5 do 13 m npt.;

4) dachy ww. budynków:

- a) dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 0° do 20°, maskowany attyką, albo
- b) dwuspadowe, o kącie nachylenia połaci od 20° do 50°, z kalenicą równoległą do frontu działki;

5) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 50% i nie większą niż 200%;

6) intensywność zabudowy nie większa niż 300%;

7) udział powierzchni zabudowy nie mniejszy niż 20% i nie większy niż 60%;

8) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 10%;

9) powierzchnię działki nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>;

10) możliwość realizacji, jako zabudowy towarzyszącej budynkom, o których mowa w ust. 1, nie więcej niż jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego na działce, przy czym:

- gabaryty i geometria dachu ww. budynku odpowiednio jak w pkt 1,
- usytuowanie budynku w odległości nie mniejszej niż 20 m od frontu działki, za bryłą budynków, o których mowa w ust. 1,

6. Na terenie 4MWU ustala się ponadto:

1) możliwość usunięcia istniejących budynków oraz realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w tym z usługami w przyziemiu oraz w parterze budynków, z zastrzeżeniem pkt 2-6;

2) wysokość górnej krawędzi gzymsu pod okapem lub attyki w elewacji frontowej głównej budynków od 6 do 11 m npt., a w przypadku dachów o kącie nachylenia połaci mniejszym niż 15° także do 13 m npt.;

3) budynki:

a) z dachami dwuspadowymi, w tym naczółkowymi, o kącie nachylenia połaci od 25° do 50°, o wysokości od 9 do 15 m npt., albo

b) z dachami o dowolnym układzie i kącie nachylenia połaci od 0° do 20°, o wysokości od 6 do 13 m npt.;

4) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 60% i nie większą niż 200%;

5) intensywność zabudowy nie większą niż 250%;

6) udział powierzchni zabudowy nie mniejsza niż 30% i nie większa niż 50%;

7) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20%;

8) możliwość zachowania istniejącego budynku mieszkalnego jednorodzinnego;

9) powierzchnię działki nie mniejszą niż 600 m<sup>2</sup>.

**§ 10. 1.** Na terenach U ustala się:

1) zachowanie istniejących budynków usługowych;

2) odpowiednie stosowanie ustaleń § 3 ust. 6 pkt 1 i 2 oraz ust. 7 do obiektów zabytkowych wymienionych w § 3 ust. 4 i 5.

2. Na terenach U dopuszcza się:

- 1) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, przyłączy i urządzeń służących obsłudze ww. budynków zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale zasadami;
- 2) scalanie i podział na działki, z zachowaniem następujących warunków:
  - a) powierzchnia działek nie mniejsza niż określona w ust. 3-11 pkt 3, a także nie większa niż powierzchnia odpowiedniego obrysu terenu oznaczonego w rysunku,
  - b) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 20 m oraz nie większa niż szerokość odpowiedniego obrysu terenu oznaczonego w rysunku,
  - c) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 80° do 100°;
- 3) powierzchnię biologicznie czynną nie mniejszą niż 10% działki, o ile dla danego terenu nie ustalono inaczej.

3. Na terenie 1U ustala się ponadto:

- 1) przeznaczenie na cele usług kultu religijnego;
- 2) zachowanie istniejących gabarytów zabudowy;
- 3) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie mniejszy niż 35% i nie większy niż 45%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 5%;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 35% i nie większą niż 90%;
- 7) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 150%.

4. Na terenie 2U ustala się ponadto:

- 1) przeznaczenie na cele usług publicznych - sądów lub urzędów administracji publicznej oraz usług towarzyszących ww. usługom publicznym jako zaplecze socjalne, np. stołówka, bufet, sklepik, kiosk czy toaleta publiczna;
- 2) zachowanie istniejących gabarytów zabudowy, a także możliwość realizacji nie więcej niż dwóch obiektów ww. usług towarzyszących lub garażowo-gospodarczych, o gabarytach jak w § 8 ust. 2 pkt 1;
- 3) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie mniejszy niż 20% i nie większy niż 40%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20%;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 40% i nie większą niż 100%;
- 7) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 150%.

5. Na terenie 3U ustala się ponadto:

- 1) przeznaczenie na cele usług publicznych - muzeów, sądów lub urzędów administracji publicznej, albo usług zamieszkania zbiorowego, gastronomii i rozrywki;
- 2) zachowanie istniejących gabarytów zabudowy;
- 3) powierzchnię działki nie mniejszą niż 500 m<sup>2</sup>;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie mniejszy niż 30% i nie większy niż 50%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20%;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 40% i nie większą niż 80%;
- 7) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 120%.

6. Na terenie 4U ustala się ponadto:

- 1) przeznaczenie na cele usług kultu religijnego oraz zamieszkania zbiorowego - dom zakonny, a także towarzyszących usług związanych z edukacją, wychowaniem, wypoczynkiem i pobytem dzieci, młodzieży i dorosłych;

- 2) zachowanie istniejących gabarytów zabytkowego domu zakonnego, z wyłączeniem możliwości jego rozbudowy lub nadbudowy, a także budowy nowych budynków, z zastrzeżeniem parametrów określonych w pkt 4-9;
- 3) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie mniejszy niż 10% i nie większy niż 40%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 25% i nie większą niż 120%;
- 7) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 150%;
- 8) wysokość budynków od 4 do 12 m npt.;
- 9) dachy budynków jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, albo w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych, o kącie nachylenia połaci od 0° do 90°;
- 10) możliwość realizacji: budynków gospodarczych, technicznych, rekreacyjnych, altan i wiat z odpowiednim zastosowaniem ustaleń § 8 ust. 2 pkt 1.

7. Na terenie 5U ustala się ponadto:

- 1) przeznaczenie na cele usług pomocy społecznej oraz zamieszkania zbiorowego, a także towarzyszących usług związanych z opieką, żywieniem, rehabilitacją i pobytem dzieci, młodzieży i dorosłych;
- 2) zachowanie istniejących gabarytów zabytkowego domu pomocy społecznej, z wyłączeniem możliwości jego rozbudowy lub nadbudowy, a także budowy nowych budynków, z zastrzeżeniem parametrów określonych w pkt 4-9;
- 3) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1500 m<sup>2</sup>;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie mniejszy niż 10% i nie większy niż 40%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 30% i nie większą niż 100%;
- 7) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 150%;
- 8) wysokość budynków od 4 do 15 m npt.;
- 9) dachy budynków jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, albo w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych, o kącie nachylenia połaci od 0° do 90°;
- 10) możliwość realizacji: budynków gospodarczych, technicznych, rekreacyjnych, altan i wiat z odpowiednim zastosowaniem ustaleń § 8 ust. 2 pkt 1.

8. Na terenie 6U ustala się ponadto:

- 1) przeznaczenie na cele wszelkich usług, z wyłączeniem:
  - a) sprzedaży hurtowej oraz ze stosowaniem ekspozycji i składowania towarów poza budynkami,
  - b) napraw, serwisu, obsługi i sprzedaży pojazdów mechanicznych, przyczep, akcesoriów oraz części zamiennych do tych pojazdów, handlu paliwami,
  - c) składowania i przechowywania odpadów,
  - d) zakładów kamieniarskich i pogrzebowych, sprzedaży nagrobków i trumien;
- 2) zachowanie istniejących gabarytów zabytkowego budynku szkolnego, z możliwością jego przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy czy zmiany sposobu użytkowania na inne cele usługowe, z zastrzeżeniem parametrów określonych w pkt 4-9;
- 3) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 5%;
- 5) udział powierzchni zabudowy nie mniejszy niż 50% i nie większy niż 80%;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 120% i nie większą niż 300%;

- 7) intensywność zabudowy nie większa niż 400%;
- 8) wysokość kalenicy dachów w ww. budynków od 6 do 18 m npt.;
- 9) dachy budynków jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, albo w formie połók prostoliniowych lub krzywoliniowych, o kącie nachylenia połaci od 0° do 90°;
- 10) możliwość realizacji: budynków gospodarczych, technicznych, rekreacyjnych, altan i wiat z odpowiednim zastosowaniem ustaleń § 8 ust. 2 pkt 1.

9. Na terenie 7U ustala się ponadto:

- 1) przeznaczenie na cele wszelkich usług, z wyłączeniem:
  - a) sprzedaży hurtowej oraz ze stosowaniem ekspozycji i składowania towarów poza budynkami,
  - b) napraw, serwisu, obsługi i sprzedaży pojazdów mechanicznych, przyczep, akcesoriów oraz części zamiennych do tych pojazdów, handlu paliwami,
  - c) składowania i przechowywania odpadów,
  - d) zakładów kamieniarskich i pogrzebowych, sprzedaży nagrobków i trumien;
- 2) możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących budynków, zmiany sposobu użytkowania na inne cele usługowe, a także budowy nowych budynków, z zastrzeżeniem parametrów określonych w pkt 4-10;
- 3) powierzchnię działki nie mniejszą niż 200 m<sup>2</sup>;
- 4) udział powierzchni zabudowy nie mniejszy niż 50% i nie większy niż 100%;
- 5) możliwość zagospodarowania terenu bez udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 50% i nie większą niż 100%;
- 7) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 200%;
- 8) wysokość budynków od 4 do 6 m npt.;
- 9) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu, attyki, okapu, szczytu itp.) od 4 do 6 m npt.;
- 10) dachy budynków jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, albo w formie połók prostoliniowych lub krzywoliniowych, o kącie nachylenia połaci od 0° do 90°.

10. Na terenie 8U ustala się ponadto:

- 1) przeznaczenie na cele usług gastronomii lub sportu i rekreacji;
- 2) możliwość przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy istniejących budynków, zmiany sposobu użytkowania na inne cele usługowe, a także budowy nowych budynków, z zastrzeżeniem parametrów określonych w pkt 4-10;
- 3) powierzchnię działki nie mniejszą niż 200 m<sup>2</sup>;
- 4) możliwość zagospodarowania terenu bez udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) udział powierzchni zabudowy nie mniejszy niż 30% i nie większy niż 100%;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 30% i nie większą niż 100%;
- 7) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 150%;
- 8) wysokość budynków od 4 do 8 m npt.;
- 9) wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu, attyki, okapu, szczytu itp.) od 4 do 6 m npt.;
- 10) dachy budynków jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, albo w formie połók prostoliniowych lub krzywoliniowych, o kącie nachylenia połaci od 0° do 90°.

§ 11. Na terenie US ustala się:

- 1) przeznaczenie na cele usług sportu i rekreacji - sala sportowa i rekreacyjna, boiska sportowe i rekreacyjne, a także towarzyszących usług związanych z edukacją, wychowaniem, wypoczynkiem i rehabilitacją ruchową;

- 2) zachowanie istniejących gabarytów sali sportowej, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i odbudowy, a także budowy nowych budynków, z zastrzeżeniem parametrów określonych w pkt 4-7;
- 3) powierzchnię działki nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 25%, przy czym w przypadku działki zabudowanej salą sportową dopuszcza się zagospodarowanie bez udziału powierzchni biologicznie czynnej;
- 5) udział powierzchni zabudowy nie mniejszy niż 10% i nie większy niż 40%, przy czym w przypadku działki zabudowanej salą sportową dopuszcza się także udział powierzchni zabudowy nie większy niż 100%;
- 6) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 10% i nie większą niż 60%, przy czym w przypadku działki zabudowanej salą sportową dopuszcza się także nadziemną intensywność zabudowy nie większą niż 120%;
- 7) intensywność zabudowy nie mniejszą niż 60%, przy czym w przypadku działki zabudowanej salą sportową dopuszcza się także nadziemną intensywność zabudowy nie większą niż 150%;
- 8) wysokość budynków od 4 do 15 m npt.;
- 9) dachy budynków jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, albo w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych, o kącie nachylenia połaci od 0° do 90°;
- 10) możliwość realizacji: budynków gospodarczych, technicznych, rekreacyjnych, altan i wiat z odpowiednim zastosowaniem ustaleń § 8 ust. 2 pkt 1.

§ 12. 1. Na terenach KD ustala się:

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

2. Na terenach KD dopuszcza się:

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

3. Na terenie 1KD ustala się ponadto kategorię drogi – L – lokalna lub – D – dojazdowa.

4. Na terenie 2KD ustala się ponadto:

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

§ 13. 1. Na terenie KDW ustala się:

- 1) realizację wszystkich elementów drogi, w tym także pasów postojowych lub miejsc postojowych;
- 2) zakaz zabudowy budynkami.

2. Na terenach KDW dopuszcza się:

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

3. Na terenie 1KDW dopuszcza się także realizację parkingu, a także wiat oraz zadaszonych osłon na pojemniki do gromadzenia odpadów, z uwzględnieniem następujących warunków:

- 1) wymiary poziome obiektów nie większe niż 4 m;
- 2) wysokość obiektów do 4 m npt.;

3) dachy: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 5° do 30°, albo w formie połók prostoliniowych lub krzywoliniowych.

**§ 14.** Na terenach KX ustala się:

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

**§ 15. 1.** Na terenach KP ustala się:

- 1) realizację parkingów oraz dojeżdż i dojazdów do parkingów;
- 2) zakaz zabudowy budynkami;
- 3) nakaz zachowania istniejących drzew.

2. Na terenie 1KP dopuszcza się:

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

3. Na terenie 2KP dopuszcza się:

- 1) sytuowanie sieci uzbrojenia technicznego;
- 2) nasadzenia drzew i krzewów oraz zagospodarowanie terenu zielenią;
- 3) zachowanie nie mniej niż 20% terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.

**§ 16. 1.** Na terenach ZP ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią oraz niestanowiącymi budynków obiektami służącymi rekreacji i wypoczynkowi (plac zabaw, siłownie zewnętrzne, fontanny, ławki itp. obiekty małej architektury, lądowe części pomostów);
- 2) powierzchnię biologicznie czynną działki lub terenu nie mniejszą niż 85%.

2. Na terenie 1ZP ustala się ponadto:

- 1) zagospodarowanie terenu jako skweru z dojściem do jeziora lub bulwaru;
- 2) nakaz zachowania istniejących drzew;
- 3) możliwość realizacji nabrzeża lub plaży trawiasto-piaszczystej;
- 4) zachowanie istniejącego ciągu pieszo-rowerowego (Al. Aten Wałęckich) oraz możliwość realizacji ciągów pieszo-rowerowych i pieszych.

3. Na terenach 2ZP ustala się ponadto:

- 1) zagospodarowanie terenu jako bulwarów i terenów zielonych nad brzegiem jeziora, w szczególności realizacja ogólnodostępnego bulwaru jako publicznego ciągu pieszo-rowerowego w obszarze określonym na rysunku;
- 2) możliwość realizacji nabrzeży oraz wiat, altan itp. obiektów architektury parkowej, w tym także lądowych części zadaszonych pomostów, o których mowa w § 17 pkt 2 i 3, z odpowiednim zachowaniem warunków określonych w tych przepisach;
- 3) nakaz realizacji w obszarze skazanym w rysunku publicznego bulwaru - ciągu pieszo-rowerowego o szerokości nie mniejszej niż 3 m, a także możliwość realizacji innych ciągów pieszo-rowerowych i pieszych.

4. Na terenie 3ZP ustala się ponadto:

- 1) zagospodarowanie terenu jako bulwarów nad brzegiem jeziora;

- 2) możliwość realizacji nabrzeży;
- 3) możliwość realizacji ciągów pieszo-rowerowych i pieszych;
- 4) możliwość zagospodarowania terenów jako ogrodów przy posesjach na pobliskich terenach MNU i U.

5. Na terenach 4ZP ustala się ponadto:

- 1) możliwość realizacji nabrzeży na odcinkach nie dłuższych niż 10 m na każde 100 m linii brzegowej jeziora;
- 2) możliwość realizacji ciągów pieszo-rowerowych i pieszych, w tym jako pomostów wzdłuż brzegu jeziora;
- 3) możliwość zagospodarowania terenów jako ogrodów przy posesjach na pobliskich terenach MNU i U;
- 4) możliwość realizacji: budynków gospodarczych na potrzeby utrzymania ogrodu, altan i wiat z odpowiednim zastosowaniem ustaleń § 8 ust. 2 pkt 1;
- 5) zachowanie istniejących terenów podmokłych oraz oczek wodnych w zasięgu określonym w rysunku.

6. Na terenie 5ZP ustala się ponadto:

- 1) zagospodarowanie terenu jako zieleni rekreacyjnej i kompozycyjnej w centrum miasta;
- 2) możliwość realizacji ciągów pieszo-rowerowych i pieszych;
- 3) możliwość realizacji altan i wiat z odpowiednim zastosowaniem ustaleń § 8 ust. 2 pkt 1.

7. Na terenie 6ZP ustala się ponadto:

- 1) zagospodarowanie terenu jako pasa zieleni rekreacyjnej i kompozycyjnej w centrum miasta, przy głównym ciągu komunikacyjnym (ul. Kilińszczaków);
- 2) możliwość realizacji ciągów pieszo-rowerowych i pieszych.

§ 17. 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 i 4;
- 3) możliwość realizacji w zasięgu nieprzekraczalnych linii zabudowy, pomostów z wiatami, spełniającymi poniższe warunki:
  - a) powierzchnia rzutu na płaszczyznę poziomą nie większa niż 150 m<sup>2</sup>,
  - b) dach dwuspadowy lub wielospadowy, o kącie nachylenia połaci od 30° do 50°, kryty strzechą trzcinową lub jej imitacją,
  - c) wymiary pionowe nie większe niż 7 m ponad lustro wody,
  - d) funkcja rekreacyjna - zadaszona platforma ze stolikami i ławkami - miejsce spotkań, a także możliwość lokalizacji przenośnych, sezonowych obiektów małej gastronomii;
- 4) realizację pomostów w ilości nie większej niż 1 na każde 100 m linii brzegowej jeziora.

§ 18. Na terenie E ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej stacji transformatorowej typu miejskiego z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy, albo budowę nowej stacji transformatorowej;
- 2) powierzchnię działki nie mniejszą niż 20 m<sup>2</sup>;
- 3) możliwość zagospodarowania terenu bez zachowania powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 20% do 100% 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°.



**§ 19.** Na terenie K ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej pompowni ścieków z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy, albo budowę nowych obiektów sieci kanalizacyjnej, w szczególności pompowni ścieków oraz oczyszczalni wód opadowych i roztopowych;
- 2) powierzchnię działki nie mniejszą niż 200 m<sup>2</sup>;
- 3) możliwość zagospodarowania terenu bez zachowania powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0% do 80% powierzchni działki;
- 5) wymiary poziome budynków do 6 m, pozostałych obiektów do 50 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°.

**§ 20.** Na terenie T ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej centrali telefonicznej z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy, albo budowę nowych obiektów łączności publicznej, z wyłączeniem masztów o wysokości powyżej 20 m npt.;
- 2) powierzchnię działki nie mniejszą niż 200 m<sup>2</sup>;
- 3) możliwość zagospodarowania terenu bez zachowania powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy od 0% do 80% powierzchni działki;
- 5) wymiary poziome obiektów do 24 m;
- 6) wymiary pionowe obiektów do 6 m npt., z zastrzeżeniem pkt 1;
- 7) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, albo w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych, o kącie nachylenia połaci od 0° do 90°.

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

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

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Wałcz  
z dnia ..... 2025 r.

**Rysunek planu**

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Wałcz  
z dnia ..... 2025 r.

**Stwierdzenie, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego  
miasta Wałcz w rejonie ulic: Orlej, Pocztowej i Sądowej  
nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków  
zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz**

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

**Rada Miasta Wałcz**

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

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz w rejonie ulic: Orlej, Pocztowej i Sądowej obejmuje wyznaczone w studium tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkalno-usługowej, usługowej, zieleni oraz śródlądowych wód powierzchniowych. Przyjęte wskaźniki zabudowy mieszczą się w ramach nakreślonych przez ustalenia studium. Plan przewiduje też zgodnie z wytycznymi studium ochronę zabytków oraz pomnikowych drzew. Należy uznać, że ustalenia ww. planu nie naruszają ustaleń ww. studium.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag  
wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miasta Wałcz w rejonie ulic: Orlej, Pocztowej i Sądowej**

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, poz. 1907, poz. 1940), Rada Miasta Wałcz rozpatruje uwagi złożone do projektu ww. planu w następujący sposób.

1. Uwzględnia się uwagę pani E. M. i pana Ł. W., zawartą w piśmie złożonym 10 lipca 2024 r., kwestionującą brak zastrzeżenia na końcu ustaleń § 3 ust. 6 pkt 2, że zawarte tam ustalenia ochronne mają zastosowanie o ile z ustaleń szczegółowych planu nie wynika inaczej, w szczególności brak zastrzeżenia na końcu zdania w ww. jednostce redakcyjnej uchwały w brzmieniu: „chyba że postanowienia planu miejscowego dla określonych terenów stanowią inaczej”, w ten sposób że wprowadza się na końcu ustaleń § 3 ust. 6 pkt 2 (przed dwukropkiem) przecinek oraz zastrzeżenie w brzmieniu: „z zastrzeżeniem przepisów odrębnych i szczegółowych”. Uwzględnienie tej uwagi doprecyzowuje ustalenia ochronne oraz pozwala na ich rozszerzenie o inne ustalenia ochronne w przepisach szczegółowych odnoszące się do terenu 3MWU.
2. Uwzględnia się uwagę pani E. M. i pana Ł. W., zawartą w piśmie złożonym 10 lipca 2024 r., kwestionującą zbyt precyzyjne określenie w ustaleniach § 9 ust. 1 pkt 1 nakazu zachowania istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych, zamiast ogólnie budynków mieszkalnych, w ten sposób, iż wykreśla się wyraz „wielorodzinnych” z ww. jednostki redakcyjnej. Uwzględnienie tej uwagi uogólnia zasadnie ustalenia planu w tym zakresie, nie można bowiem wykluczyć występowania w tym terenie budynków mieszkalny jednorodzinnych.
3. Uwzględnia się uwagę pani E. M. i pana Ł. W., zawartą w piśmie złożonym 10 lipca 2024 r., kwestionującą zbyt wąski przedział możliwych kątów nachylenia połaci dachowej w ustaleniach § 9 ust. 2 pkt 1 lit. d, w szczególności od 5° do 30°, zamiast od 0 do 30°, w ten sposób iż wartość 5 w ww. jednostce redakcyjnej zastępuje się wartością 0. Uwzględnienie tej uwagi pozwoli zrealizować dachy o mniejszym kącie nachylenia połaci niż 5°.
4. Uwzględnia się uwagę pani K. D. P., zawartą w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującą brak ustaleń nakazujących realizację bulwaru na terenie IZP, w ten sposób, że na końcu ustaleń § 16 ust. 2 pkt 1 (przed średnikiem) dodaje się treść „lub bulwaru”. Uwzględnienie uwagi jest zasadne umożliwi na terenie IZP także realizację bulwaru.
5. Uwzględnia się uwagę pani K. D. P., zawartą w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującą brak ustalenia jako nawierzchni kratki parkingowej na terenach KP i KDW (nawierzchni ażurowej) w celu zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej, w ten sposób że w § 4 dodaje się nowy ust. 7 w brzmieniu: „7. Dopuszcza się stosowanie nawierzchni ażurowych, w szczególności na terenach parkingów i dróg wewnętrznych, w celu zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej.”, natomiast dotychczasowy ust. 7 staje się ust. 8.

Uwzględnienie uwagi pozwoli na promowane proekologicznych rozwiązań zapewniających wsiąkanie wody w grunt, szczególnie na parkingach i drogach wewnętrznych.

6. Uwzględnia się uwagę pani K. D. P., zawartą w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującą ustalenie dla terenu 2ZP, że ciąg pieszo-rowerowy ma być w odległości nie mniejszej niż 30 m od brzegu jeziora, w ten sposób że cała treść § 16 ust. 3 pkt 1 otrzymuje nowe brzmienie: „1) zagospodarowanie terenu jako bulwarów i terenów zielonych nad brzegiem jeziora, w szczególności realizacja ogólnodostępnego bulwaru jako publicznego ciągu pieszo-rowerowego w obszarze określonym na rysunku;”. Uwzględnienie uwagi pozwala na jaśniejsze wyrażenie intencji organu, w szczególności zawarcie nakazu realizacji ciągu w wyznaczonym na rysunku planu (już uprzednio w wersji do wyłożenia) obszarze terenu 2ZP oraz możliwości realizacji innych ciągów niezależnie od wyznaczonego obszaru.
7. Uwzględnia się uwagę pani J. D.-L., zawartą w piśmie złożonym 8 lipca 2024 r., kwestionującą ogólną dostępność terenu zieleni urządzonej nad brzegiem jeziora, w ten sposób, że wykreśla się w § 16:
  - 1) ust. 2 – pkt 4 – nakazujący ogólną dostępność terenu 1ZP;
  - 2) ust. 3 – pkt 3 – nakazujący ogólną dostępność terenu 2ZP;
  - 3) ust. 4 – pkt 3 – nakazujący ogólną dostępność terenu 3ZP.

Uwzględnienie uwagi prowadzi do usunięcia z uchwały kontrowersyjnego ustalenia, nadto ustalenia wątpliwego od strony prawnej (wykraczającego poza zakres dopuszczalnej regulacji planu miejscowego).

8. Uwzględnia się uwagę pani D. D., zawartą w piśmie złożonym 8 lipca 2024 r., kwestionującą ogólną dostępność terenu zieleni urządzonej nad brzegiem jeziora, w ten sposób że wykreśla się w § 16:
  - 1) ust. 2 – pkt 4 – nakazujący ogólną dostępność terenu 1ZP;
  - 2) ust. 3 – pkt 3 – nakazujący ogólną dostępność terenu 2ZP;
  - 3) ust. 4 – pkt 3 – nakazujący ogólną dostępność terenu 3ZP.

Uwzględnienie uwagi prowadzi do usunięcia z uchwały kontrowersyjnego ustalenia, nadto ustalenia wątpliwego od strony prawnej (wykraczającego poza zakres dopuszczalnej regulacji planu miejscowego).

9. Uwzględnia się uwagę pani M. M., zawartą w piśmie złożonym 8 lipca 2024 r., kwestionującą ogólną dostępność terenu zieleni urządzonej nad brzegiem jeziora, w ten sposób że wykreśla się w § 16:
  - 1) ust. 2 – pkt 4 – nakazujący ogólną dostępność terenu 1ZP;
  - 2) ust. 3 – pkt 3 – nakazujący ogólną dostępność terenu 2ZP;
  - 3) ust. 4 – pkt 3 – nakazujący ogólną dostępność terenu 3ZP.

Uwzględnienie uwagi prowadzi do usunięcia z uchwały kontrowersyjnego ustalenia, nadto ustalenia wątpliwego od strony prawnej (wykraczającego poza zakres dopuszczalnej regulacji planu miejscowego).

10. Nie uwzględnia się uwagi pani E. M. i pana Ł. W., zawartej w piśmie złożonym 10 lipca 2024 r., kwestionującej brak definicji powierzchni biologicznie czynnej w ustaleniach planu w szczególności brak w § 1 ust. 6 nowego pkt 10 zawierającego taką definicję jako zgodną z definicją zawartą w rozporządzeniu Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie. Definicja powierzchni biologicznie czynnej obowiązująca w aktach planowania przestrzennego musi być zgodna z definicją zawartą w przepisach art. 2 pkt 28 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), poza tym o ile pojęcie to jest już zdefiniowane w akcie prawnym wyższego rzędu (ustawie) nie można go definiować w ustaleniach aktu niższego rzędu (aktu prawa

- miejscowego jakim jest plan miejscowy).
11. Nie uwzględnia się uwagi pani E. M. i pana Ł. W., zawartej w piśmie złożonym 10 lipca 2024 r., kwestionującej brak doprecyzowania w ustaleniach § 3 ust. 9 pkt 4, że nakaz dostosowania nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej dotyczyć ma wyłącznie zabudowy pierzejowej. Nakaz ten ma dotyczyć każdego rodzaju zabudowy, a nie tylko zabudowy pierzejowej. Taka forma ustaleń została uzgodniona z Zachodniopomorskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków w Szczecinie i taka forma ustaleń jest też racjonalnie zasadna. Nakaz dostosowania zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej ma na celu zapewnienie aby każdy rodzaj zabudowy w obszarze planu był dostosowany do historycznego otoczenia. Ograniczenie tego nakazu wyłącznie do zabudowy pierzejowej prowadziłoby do zniszczenia historycznych cech zabudowy w tym rejonie. Zniszczenie jednego elementu (spoza zabudowy pierzejowej) albo jego realizacja wbrew historycznym zasadom wprowadzić może dysonans rzutujący na całość kompozycji przestrzennej.
  12. Nie uwzględnia się uwagi pani E. M. i pana Ł. W., zawartej w piśmie złożonym 10 lipca 2024 r., kwestionującej ustalenia dotyczące wysokości zabudowy w § 9 ust. 5 pkt 1 lit. b) określające, że rozbudowa lub nadbudowa nie może przekraczać wysokości: 13 m npt. w odległości nie większej niż 30 m od frontu działki oraz 7 m npt. w odległości większej niż 30 m od frontu działki, zamiast: 18 m npt. (licząc od najniższego poziomu terenu przy zabudowie od strony jeziora) w odległości nie większej niż 30 m od frontu działki oraz realizacji nowej zabudowy o wysokości nie większej niż (liczonej j.w.) 11 m npt. w odległości większej niż 30 m od frontu działki. Wysokość zabudowy jest zdefiniowana w przepisach art. 2 pkt 30 cytowanej już ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, poza tym o ile pojęcie to jest już zdefiniowane w akcie prawnym wyższego rzędu (ustawie) nie można go definiować w ustaleniach aktu niższego rzędu (aktu prawa miejscowego jakim jest plan miejscowy).
  13. Nie uwzględnia się uwagi pani E. M. i pana Ł. W., zawartej w piśmie złożonym 10 lipca 2024 r., kwestionującej treść ustaleń § 9 ust. 5 pkt 2, 3 i 9 określających wysokość górnej krawędzi gzymsu pod okapem, atyki, atyki nad bramą wjazdową, wysokość budynków oraz minimalną powierzchnię działki – w całości (oczekiwane usunięcie tych ustaleń). Skoro uwzględniono uwagę, o której mowa w ust. 1 niniejszego wyliczenia (zastrzeżenie do § 3 ust. 6 pkt 2), to nie należy uszczuplać zasad kształtujących zabudowę na terenie 4MWU. Kwestionowane ustalenia zapewniają bowiem ład przestrzenny w tym rejonie miasta.
  14. Nie uwzględnia się uwagi pani E. J., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującej wyznaczenie lokalizacji pomostów i parkingów na terenach 2ZP i 2KP, zamiast na terenie 1ZP oraz na przystani przy ul. Bydgoskiej. Intencją organu sporządzającego projekt planu jest umożliwienie wykorzystania przez mieszkańców miasta terenów nad jeziorem, także w tej części miasta. W tym celu zasadne jest pozostawienie możliwości realizacji pomostów, w tym z niewielkim punktem gastronomicznym, podobnie jak to ma miejsce w Szczecinku w rejonie Liceum Ogólnokształcącego. Jezioro Zamkowe w rejonie terenu 1ZP jest bardzo głębokie, poza tym uchodzi w tym miejscu skanalizowany odcinek kanału/cieku wodnego łączącego jezioro z Pilcą. Dodatkowo lokalizacja pomostów w tamtym rejonie nie jest pożądana ze względów kompozycyjnych, zasłaniałaby bowiem widok z obecnego skweru opodal kościoła pw. św. Antoniego na jezioro. Lokalizacja takich obiektów na terenie przystani przy ul. Bydgoskiej nie może być rozpatrywana w niniejszym planie, bowiem teren ten wykracza poza granice niniejszego planu.
  15. Nie uwzględnia się uwagi pani E. J., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującej brak zaplanowania jezdni z chodnikami i miejscami postojowymi. Ustalenia § 12 ust. 1 pkt 1 wyraźnie wskazują realizację na terenach KD, w tym na drodze na terenie 2KD

(ul. Orła) wszystkich elementów drogi, w tym także: chodników, ścieżek rowerowych, pasów zieleni, pasów postojowych lub miejsc postojowych.

16. Nie uwzględnia się uwagi pani E. J., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującej brak zachowania rolnego charakteru działek oznaczonych numerami ewidencji gruntów: 4156, 4158/1 i 4160/1 (teren 2MNU). Nie jest zasadne pozostawianie terenów rolnych w centrum trzydziestotysięcznego miasta, poza tym plan miejscowy nie powinien naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz, a w obrysie terenu 2MNU w ww. studium wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej. Produkcja rolnicza w centrum miasta mogłaby być także źródłem konfliktów przestrzennych, np. z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną.
17. Nie uwzględnia się uwagi pani E. J., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującej nierzetelne określenie terenów podmokłych. Wyznaczone w planie tereny podmokłe to część występujących w obszarze planu terenów, które należy zachować ze względów ekologicznych (zachowanie terenów biologicznie czynnych, wodno-błotnych), a zarazem na zasadzie kompromisu z oczekiwaniem potencjalnych inwestorów, czy w celu poprawy warunków zamieszkania na już istniejących terenach zabudowanych. Zasięg tego rodzaju terenów może być przedmiotem regulowania przez człowieka w oparciu o ustalenia niniejszego planu i taki jest zamiar organu sporządzającego plan miejscowy.
18. Nie uwzględnia się uwagi pani E. J., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującej określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej działek jako mniejszej od 25%. Istniejące zagospodarowanie niektórych istniejących działek uniemożliwia już obecnie osiągnięcia ww. wskaźnika na poziomie 25%. Nie jest zamiarem organu sporządzającego plan miejscowy ograniczenie możliwości zagospodarowania części terenów na terenie miasta, szczególnie tych bardzo intensywnie zabudowanych.
19. Nie uwzględnia się uwagi pani E. J., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującej brak zachowania ogródków przydomowych przy obszarach: 2MNU, 3MNU i 4MNU. Kwestia zachowania ogródków przydomowych należy do właściciela lub użytkownika terenu. Ustalenia planu umożliwiają zagospodarowanie terenu na konkretne cele (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – tereny MNU, czy zieleni urządzonej – ZP). Fakt ten nie przeczy możliwości zachowania, a nawet urządzania nowych ogródków przydomowych.
20. Nie uwzględnia się uwagi pani G. F., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującej brak zaplanowania drogi 2KD z ciągiem pieszym i miejscami postojowymi dla mieszkańców. Ustalenia § 12 ust. 1 pkt 1 wyraźnie wskazują realizację na terenach KD, w tym na drodze na terenie 2KD (ul. Orła) wszystkich elementów drogi, w tym także: chodników, ścieżek rowerowych, pasów zieleni, pasów postojowych lub miejsc postojowych.
21. Nie uwzględnia się uwagi pani G. F., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującej utworzenie mariny i parkingu na terenach 2ZP i 2KP, zamiast na terenie 1ZP oraz na plaży przy ul. Bydgoskiej. Intencją organu sporządzającego projekt planu jest umożliwienie wykorzystania przez mieszkańców miasta terenów nad jeziorem, także w tej części miasta. W tym celu zasadne jest pozostawienie możliwości realizacji pomostów, a nie żadnej mariny, w tym z niewielkim punktem gastronomicznym, podobnie jak to ma miejsce w Szczecinku w rejonie Liceum Ogólnokształcącego. Jezioro Zamkowe w rejonie terenu 1ZP jest bardzo głębokie, poza tym uchodzi w tym miejscu skanalizowany odcinek kanału/cieku wodnego łączącego jezioro z Pilcą. Dodatkowo lokalizacja pomostów w tamtym rejonie nie jest pożądana ze względów kompozycyjnych, zasłaniałaby bowiem widok z obecnego skweru opodal kościoła pw. św. Antoniego na jezioro. Lokalizacja takich obiektów na terenie przystani przy ul. Bydgoskiej nie może być rozpatrywana w niniejszym planie, bowiem teren

- ten wykracza poza granice niniejszego planu. Niewielki parking jest niezbędny do obsługi tego terenu.
22. Nie uwzględnia się uwagi pani G. F., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującej brak inwentaryzacji terenów podmokłych. Wyznaczone w planie tereny podmokłe to część występujących w obszarze planu terenów, które należy zachować ze względów ekologicznych (zachowanie terenów biologicznie czynnych, wodno-błotnych), a zarazem na zasadzie kompromisu z oczekiwaniem potencjalnych inwestorów, czy w celu poprawy warunków zamieszkania na już istniejących terenach zabudowanych. Zasięg tego rodzaju terenów może być przedmiotem regulowania przez człowieka w oparciu o ustalenia niniejszego planu i taki jest zamiar organu sporządzającego plan miejscowy. Powyższe nie wymaga prowadzenia jakiegokolwiek inwentaryzacji tych terenów.
  23. Nie uwzględnia się uwagi pani G. F., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującej brak zachowania terenów rolnych na działce oznaczonej numerem ewidencji gruntów 4160/1 i działek przyległych (teren 2MNU). Nie jest zasadne pozostawianie terenów rolnych w centrum trzydziestotysięcznego miasta, poza tym plan miejscowy nie powinien naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz, a w obrysie terenu 2MNU w ww. studium wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej. Produkcja rolnicza w centrum miasta mogłaby być także źródłem konfliktów przestrzennych, np. z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną.
  24. Nie uwzględnia się uwagi pani G. F., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującej brak zachowania ogródków przydomowych przy obszarach: 2MNU, 3MNU i 4MNU. Kwestia zachowania ogródków przydomowych należy do właściciela lub użytkownika terenu. Ustalenia planu umożliwiają zagospodarowanie terenu na konkretne cele (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – tereny MNU, czy zieleni urządzonej – ZP). Fakt ten nie przeczy możliwości zachowania, a nawet urządzania nowych ogródków przydomowych.
  25. Nie uwzględnia się uwagi pani G. F., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującej zmianę funkcji użytkownika Muzeum Ziemi Wałeckiej. Wprowadzenie w planie miejscowym ustaleń umożliwiających wprowadzenie na terenie muzeum innych funkcji niż muzealna jest zasadne. Nie można wykluczyć sytuacji, że muzeum zostanie przeniesione w inne miejsce, np. w związku z pozyskaniem nowego obiektu, albo z przyczyn ekonomicznych. Póki co nie jest to zakładane, wręcz przeciwnie planuje się nieznaczne powiększenie istniejącego muzeum i zagospodarowanie przyległego terenu. Niemniej wykluczyć ew. relokacji nie można. Nie może być tak, że plan miejscowy, obowiązujący bezterminowo (aż zostanie zmieniony, co kosztuje) to uniemożliwi.
  26. Nie uwzględnia się uwagi pani K. F., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującej brak zaplanowania jezdni z chodnikiem i zatoczkami postojowymi dla mieszkańców. Ustalenia § 12 ust. 1 pkt 1 wyraźnie wskazują realizację na terenach KD, w tym na drodze na terenie 2KD (ul. Orła) wszystkich elementów drogi, w tym także: chodników, ścieżek rowerowych, pasów zieleni, pasów postojowych lub miejsc postojowych.
  27. Nie uwzględnia się uwagi pani K. F., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującej brak zachowania terenów rolnych. Nie jest zasadne pozostawianie terenów rolnych w centrum trzydziestotysięcznego miasta, poza tym plan miejscowy nie powinien naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz, a w obrysie terenu 2MNU w ww. studium wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej. Produkcja rolnicza w centrum miasta mogłaby być także źródłem konfliktów przestrzennych, np. z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną.
  28. Nie uwzględnia się uwagi pani K. F., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r.,



kwestionującej zamiar budowy pomostów i parkingów. Intencją organu sporządzającego projekt planu jest umożliwienie wykorzystania przez mieszkańców miasta terenów nad jeziorem, także w tej części miasta. W tym celu zasadne jest pozostawienie możliwości realizacji pomostów, w tym z niewielkim punktem gastronomicznym, podobnie jak to ma miejsce w Szczecinku w rejonie Liceum Ogólnokształcącego. Niewielki parking jest niezbędny do obsługi tego terenu.

29. Nie uwzględnia się uwagi pani E. B., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującej brak zaplanowania jezdni z chodnikiem i zatoczkami postojowymi dla mieszkańców. Ustalenia § 12 ust. 1 pkt 1 wyraźnie wskazują realizację na terenach KD, w tym na drodze na terenie 2KD (ul. Orła) wszystkich elementów drogi, w tym także: chodników, ścieżek rowerowych, pasów zieleni, pasów postojowych lub miejsc postojowych.
30. Nie uwzględnia się uwagi pani E. B., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującej brak zachowania terenów rolnych. Nie jest zasadne pozostawianie terenów rolnych w centrum trzydziestotysięcznego miasta, poza tym plan miejscowy nie powinien naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz, a w obrysie terenu 2MNU w ww. studium wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej. Produkcja rolnicza w centrum miasta mogłaby być także źródłem konfliktów przestrzennych, np. z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną.
31. Nie uwzględnia się uwagi pani E. B., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującej zamiar budowy pomostów i parkingów. Intencją organu sporządzającego projekt planu jest umożliwienie wykorzystania przez mieszkańców miasta terenów nad jeziorem, także w tej części miasta. W tym celu zasadne jest pozostawienie możliwości realizacji pomostów, w tym z niewielkim punktem gastronomicznym, podobnie jak to ma miejsce w Szczecinku w rejonie Liceum Ogólnokształcącego. Niewielki parking jest niezbędny do obsługi tych terenów.
32. Nie uwzględnia się uwagi pana M. L., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującej brak zachowania działki jako terenów rolnych. Nie jest zasadne pozostawianie terenów rolnych w centrum trzydziestotysięcznego miasta, poza tym plan miejscowy nie powinien naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz, a w obrysie terenu 2MNU w ww. studium wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej. Produkcja rolnicza w centrum miasta mogłaby być także źródłem konfliktów przestrzennych, np. z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną.
33. Nie uwzględnia się uwagi pana M. L., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującej brak zaplanowania drogi jako jezdni z chodnikiem i miejscami postojowymi dla mieszkańców. Ustalenia § 12 ust. 1 pkt 1 wyraźnie wskazują realizację na terenach KD, w tym na drodze na terenie 2KD (ul. Orła) wszystkich elementów drogi, w tym także: chodników, ścieżek rowerowych, pasów zieleni, pasów postojowych lub miejsc postojowych.
34. Nie uwzględnia się uwagi pana M. L., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującej utworzenie mariny i parkingu na terenach innych niż IZP. Intencją organu sporządzającego projekt planu jest umożliwienie wykorzystania przez mieszkańców miasta terenów nad jeziorem, także w tej części miasta. W tym celu zasadne jest pozostawienie możliwości realizacji pomostów, a nie żadnej mariny, w tym z niewielkim punktem gastronomicznym, podobnie jak to ma miejsce w Szczecinku w rejonie Liceum Ogólnokształcącego. Jezioro Zamkowe w rejonie terenu IZP jest bardzo głębokie, poza tym uchodzi w tym miejscu skanalizowany odcinek kanału/cieku wodnego łączącego jezioro z Pilcą. Dodatkowo lokalizacja pomostów w tamtym rejonie nie jest pożądana ze względów kompozycyjnych, zasłaniałaby bowiem widok z obecnego skweru opodal kościoła pw. św. Antoniego na jezioro. Lokalizacja takich obiektów wymaga realizacji niewielkiego parkingu.

35. Nie uwzględnia się uwagi pana M. L., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującej zmianę funkcji użytkowania Muzeum Ziemi Wałeckiej. Wprowadzenie w planie miejscowym ustaleń umożliwiających wprowadzenie na terenie muzeum innych funkcji niż muzealna jest zasadne. Nie można wykluczyć sytuacji, że muzeum zostanie przeniesione w inne miejsce, np. w związku z pozyskaniem nowego obiektu, albo z przyczyn ekonomicznych. Póki co nie jest to zakładane, wręcz przeciwnie planuje się nieznaczne powiększenie istniejącego muzeum i zagospodarowanie przyległego terenu. Niemniej wykluczyć ew. relokacji nie można. Nie może być tak, że plan miejscowy, obowiązujący bezterminowo (aż zostanie zmieniony, co kosztuje) to uniemożliwi.
36. Nie uwzględnia się uwagi pana M. L., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującej brak zachowania terenów podmokłych. Wyznaczone w planie tereny podmokłe to część występujących w obszarze planu terenów, które należy zachować ze względów ekologicznych (zachowanie terenów biologicznie czynnych, wodno-błotnych), a zarazem na zasadzie kompromisu z oczekiwaniem potencjalnych inwestorów, czy w celu poprawy warunków zamieszkania na już istniejących terenach zabudowanych. Zasięg tego rodzaju terenów może być przedmiotem regulowania przez człowieka w oparciu o ustalenia niniejszego planu i taki jest zamiar organu sporządzającego plan miejscowy.
37. Nie uwzględnia się uwagi pana M. L., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującej realizację ciągów pieszo-rowerowych poza centrum miasta. Przede wszystkim w ocenie organu sporządzającego projekt planu miejscowego rejon ul. Orlej leży w centrum miasta. Poza tym powodem przewidywania ciągów wzdłuż brzegu jeziora jest wymóg zachowania braku sprzeczności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz, które wytyczyło w tych przebiegach ciągi pieszo-rowerowe. Nie ma więc znaczenia, czy jest to centrum, czy nie jest to centrum miasta, ale tylko to, że taka politykę przestrzenną przewiduje ww. studium.
38. Nie uwzględnia się uwagi pana H. M., reprezentowanego przez Pełnomocniczkę – panią E. D.-M., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującej budowę parkingu i wyznaczenie terenu 2KP oraz wyznaczenie terenu zieleni urządzonej 2ZP – na jego nieruchomości (prywatny teren rekreacyjny i zielony, zagospodarowany zielenią). Zgodnie z przepisami art. 6 ust. 1 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia planu miejscowego kształtują sposób korzystania z nieruchomości. Umożliwienie zagospodarowania terenów zielenią urządzoną (teren 2ZP) odpowiada istniejącemu sposobowi zagospodarowania tego terenu. Natomiast wydzielenie terenu na parking (2KP) określa nowy sposób zagospodarowania terenu. Gmina ma prawo ustalić takie przeznaczenie bazując na zamiarze realizacji na końcu ul. Orlej pomostów dla mieszkańców miasta (przestrzeni publicznej), do których należy zapewnić miejsca parkingowe. Nie ma innego miejsca w pobliżu, które mogłoby zostać przeznaczone na ten cel. Ustalenia planu nie determinują kwestii władania gruntami.
39. Nie uwzględnia się uwagi pana H. M., reprezentowanego przez Pełnomocniczkę – panią E. D.-M., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującej lokalizację pomostu na terenie 2ZP, w miejscu cichym i spokojnym (ślepa ulica). Intencją organu sporządzającego projekt planu jest umożliwienie wykorzystania przez mieszkańców miasta terenów nad jeziorem, także w tej części miasta. W tym celu zasadne jest pozostawienie możliwości realizacji pomostów, w tym z niewielkim punktem gastronomicznym, podobnie jak to ma miejsce w Szczecinku w rejonie Liceum Ogólnokształcącego. Lokalizacja tych obiektów nie sprawi, że teren przestanie być cichy i spokojny. Pomosty mają służyć mieszkańcom miasta – a zakres prowadzonej na tych pomostach funkcji gastronomicznej regulować można koncesjami.

40. Nie uwzględnia się uwagi pana H. M., reprezentowanego przez Pełnomocniczkę – panią E. D.-M., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującej wszelkie prace na terenie K, z uwagi na bliskość zabudowań. Teren K obejmuje istniejącą pompownię ścieków. Zakazanie realizacji kwestionowanych prac uniemożliwi dalsze funkcjonowanie systemu kanalizacji miejskiej.
41. Nie uwzględnia się uwagi pani E. D.-M., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującej budowę parkingu i wyznaczenie terenu 2KP oraz wyznaczenie terenu zieleni urządzonej 2ZP – na jego nieruchomości (prywatny teren rekreacyjny i zielony, zagospodarowany zielenią). Zgodnie z przepisami art. 6 ust. 1 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia planu miejscowego kształtują sposób korzystania z nieruchomości. Umożliwienie zagospodarowania terenów zielenią urządzoną (teren 2ZP) odpowiada istniejącemu sposobowi zagospodarowania tego terenu. Natomiast wydzielenie terenu na parking (2KP) określa nowy sposób zagospodarowania terenu. Gmina ma prawo ustalić takie przeznaczenie bazując na zamiarze realizacji na końcu ul. Orlej pomostów dla mieszkańców miasta (przestrzeni publicznej), do których należy zapewnić miejsca parkingowe. Nie ma innego miejsca w pobliżu, które mogłoby zostać przeznaczone na ten cel. Ustalenia planu nie determinują kwestii władania gruntami.
42. Nie uwzględnia się uwagi pani E. D.-M., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującej lokalizację pomostu na terenie 2ZP, w miejscu cichym i spokojnym (ślepa ulica). Intencją organu sporządzającego projekt planu jest umożliwienie wykorzystania przez mieszkańców miasta terenów nad jeziorem, także w tej części miasta. W tym celu zasadne jest pozostawienie możliwości realizacji pomostów, w tym z niewielkim punktem gastronomicznym, podobnie jak to ma miejsce w Szczecinku w rejonie Liceum Ogólnokształcącego. Lokalizacja tych obiektów nie sprawi, że teren przestanie być cichy i spokojny. Pomosty mają służyć mieszkańcom miasta – a zakres prowadzonej na tych pomostach funkcji gastronomicznej regulować można koncesjami.
43. Nie uwzględnia się uwagi pani E. D.-M., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującej wszelkie prace na terenie K, z uwagi na bliskość zabudowań. Teren K obejmuje istniejącą pompownię ścieków. Zakazanie realizacji kwestionowanych prac uniemożliwi dalsze funkcjonowanie systemu kanalizacji miejskiej.
44. Nie uwzględnia się uwagi pani K. D. P., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującej wyznaczenie lokalizacji pomostów i parkingów na terenach 2ZP i 2KP, zamiast na terenie 1ZP oraz na przystani przy ul. Bydgoskiej. Intencją organu sporządzającego projekt planu jest umożliwienie wykorzystania przez mieszkańców miasta terenów nad jeziorem, także w tej części miasta. W tym celu zasadne jest pozostawienie możliwości realizacji pomostów, w tym z niewielkim punktem gastronomicznym, podobnie jak to ma miejsce w Szczecinku w rejonie Liceum Ogólnokształcącego. Jezioro Zamkowe w rejonie terenu 1ZP jest bardzo głębokie, poza tym uchodzi w tym miejscu skanalizowany odcinek kanału/cieku wodnego łączącego jezioro z Pilcą. Dodatkowo lokalizacja pomostów w tamtym rejonie nie jest pożądana ze względów kompozycyjnych, zasłaniałaby bowiem widok z obecnego skweru opodal kościoła pw. św. Antoniego na jezioro. Lokalizacja takich obiektów na terenie przystani przy ul. Bydgoskiej nie może być rozpatrywana w niniejszym planie, bowiem teren ten wykracza poza granice niniejszego planu. Lokalizacja tych obiektów wymaga realizacji niewielkiego parkingu.
45. Nie uwzględnia się uwagi pani K. D. P., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującej brak zaplanowania jezdni z chodnikami i miejscami postojowymi na terenie 2KD. Ustalenia § 12 ust. 1 pkt I wyraźnie wskazują realizację na terenach KD, w tym na drodze na terenie 2KD (ul. Orla) wszystkich elementów drogi, w tym także: chodników,

- ścieżek rowerowych, pasów zieleni, pasów postojowych lub miejsc postojowych.
46. Nie uwzględnia się uwagi pani K. D. P., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującej wyznaczenie terenu KX (krótkiego odcinka równoległego do ul. Kilińszczaków). W wyłożonym do publicznego wglądu projekcie planu nie ma terenu KX stanowiącego krótki odcinek, a zarazem równoległego do ul. Kilińszczaków. Teren IKX równoległy do ul. Kościuszkowców ma swe uzasadnienie w tym, że odciąży z ruchu pieszego i rowerowego równoległą ul. Kościuszkowców. Ponadto zapewni połączenie terenów IUS z ul. Kilińszczaków i ul. Sądową (dalej ul. Orlą i Al. Aten Wałęckich).
  47. Nie uwzględnia się uwagi pani K. D. P., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującej możliwość realizacji nowej zabudowy i brak ustalenia minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na terenie K. Teren K obejmuje istniejącą pompownię ścieków. Zakazanie realizacji kwestionowanych prac uniemożliwi dalsze funkcjonowanie systemu kanalizacji miejskiej. Ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej nie jest wskazane, albowiem jest to teren infrastruktury technicznej, a rozwiązania technologiczne lub sanitarne mogą wymagać zajęcia całości terenu pod utwardzenia.
  48. Nie uwzględnia się uwagi pani K. D. P., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującej niezgodne ze stanem faktycznym określenie terenów podmokłych na terenie 4ZP. Wyznaczone w planie tereny podmokłe to część występujących w obszarze planu terenów, które należy zachować ze względów ekologicznych (zachowanie terenów biologicznie czynnych, wodno-błotnych), a zarazem na zasadzie kompromisu z oczekiwaniem potencjalnych inwestorów, czy w celu poprawy warunków zamieszkania na już istniejących terenach zabudowanych. Zasięg tego rodzaju terenów może być przedmiotem regulowania przez człowieka w oparciu o ustalenia niniejszego planu i taki jest zamiar organu sporządzającego plan miejscowy.
  49. Nie uwzględnia się uwagi pani K. D. P., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującej brak ustalenia na terenach MNU, że może powstać tylko jeden lokal w miejsce jednego istniejącego lokalu mieszkalnego. Nie ma prawnej możliwości ingerencji w ten sposób w uprawnienia właścicieli terenów ustaleniami planu miejscowego. Nie jest to bowiem wskaźnik kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodny z przepisami art., 15 ust. 2-3 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
  50. Nie uwzględnia się uwagi pani K. D. P., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującej brak ustalenia na terenach MWU maksymalnej ilości nowych lokali mieszkalnych, które mogłyby powstać przy rozbudowie i nadbudowie. Nie ma prawnej możliwości ingerencji w ten sposób w uprawnienia właścicieli terenów ustaleniami planu miejscowego. Nie jest to bowiem wskaźnik kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodny z przepisami art., 15 ust. 2-3 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
  51. Nie uwzględnia się uwagi pani K. D. P., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującej brak zachowania rolnego charakteru działek oznaczonych numerami ewidencji gruntów: 4156, 4158/1, 4160/1, 4163, 4164/3 i 4167/4, linie zabudowy na tyłach zabudowy w rejonie ww. działek są wyznaczone zbyt daleko od ulicy, nie po obrysie zabudowy istniejącej, podobnie zasięg terenu 2MNU. Nie jest zasadne pozostawianie terenów rolnych w centrum trzydziestotysięcznego miasta, poza tym plan miejscowy nie powinien naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałecz, a w obrysie ww. terenów w ww. studium wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej lub tereny zieleni. Produkcja rolnicza w centrum miasta mogłaby być także źródłem konfliktów przestrzennych, np. z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną.
  52. Nie uwzględnia się uwagi pani K. D. P., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r.,

kwestionującej brak zachowania rolnego lub wolnego od zabudowy charakteru niezabudowanych części działek oznaczonych numerami ewidencji gruntów: 4313, 4312, 4311, 4310/2, 4168/4, 4180 i 4181, linie zabudowy na tyłach zabudowy w rejonie ww. działek są wyznaczone zbyt daleko od ulicy, nie po obrysie zabudowy istniejącej, podobnie jak na działkach sąsiednich. Nie jest zasadne pozostawianie terenów rolnych w centrum trzydziestotysięcznego miasta, poza tym plan miejscowy nie powinien naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz, a w obrysie ww. terenów w ww. studium wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej lub tereny zieleni. Produkcja rolnicza w centrum miasta mogłaby być także źródłem konfliktów przestrzennych, np. z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną.

53. Nie uwzględnia się uwagi pani K. D. P., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującej brak dostosowania ustaleń dla działek nr 4313 i 4311 do wymagań w strefie ochrony konserwatorskiej A, w szczególności w zakresie ustalenia:

- 1) minimalnej powierzchni biologicznie czynnej mniejszej niż 25%,
- 2) minimalnej powierzchni działek mniejszej niż 700 m<sup>2</sup>,
- 3) maksymalnej powierzchni zabudowy większej niż 50%,
- 4) maksymalnej intensywności zabudowy większej od 250%,
- 5) maksymalnej wysokości zabudowy większej od 13 m.

Ustalenia w ww. zakresie dopasowano do możliwości inwestycyjnych, w celu zagospodarowania nieużytkowanych obiektów, albo w celu lepszego zagospodarowania terenów już zagospodarowanych. Nie uznano, aby zaproponowane w uwadze wskaźniki były adekwatne do założonych celów.

54. Nie uwzględnia się uwagi pani K. D. P., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującej na terenie 2MWU następujące ustalenia:

- 1) minimalna powierzchnia biologicznie czynna mniejsza od 25%,
- 2) obszar zabudowy wykracza poza obszar obecnie zabudowany,
- 3) możliwa likwidacja istniejących terenów zielonych.

Ustalenia w ww. zakresie dopasowano do możliwości inwestycyjnych, w celu zagospodarowania nieużytkowanych obiektów, albo w celu lepszego zagospodarowania terenów już zagospodarowanych. Nie uznano, aby zaproponowane w uwadze wskaźniki były adekwatne do założonych celów.

55. Nie uwzględnia się uwagi pani K. D. P., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującej minimalne powierzchnie działek:

- 1) na terenach 7U i 8U – mniejsze od 300 m<sup>2</sup>,
- 2) na terenie 4MNU – mniejsze od 500 m<sup>2</sup>.

Ustalenia w ww. zakresie dopasowano do możliwości inwestycyjnych, w celu zagospodarowania nieużytkowanych obiektów, albo w celu lepszego zagospodarowania terenów już zagospodarowanych. Nie uznano, aby zaproponowane w uwadze wskaźniki były adekwatne do założonych celów.

56. Nie uwzględnia się uwagi pani K. D. P., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującej minimalną powierzchnię biologicznie czynną na terenach U (z wyłączeniem kościoła i sali gimnastycznej) mniejszą niż 25%, a minimalną powierzchnię biologicznie czynną terenu 4U większą niż 25%. Ustalenia w ww. zakresie dopasowano do możliwości inwestycyjnych, w celu zagospodarowania nieużytkowanych obiektów, albo w celu lepszego zagospodarowania terenów już zagospodarowanych. Nie uznano, aby zaproponowane w uwadze wskaźniki były adekwatne do założonych celów.

57. Nie uwzględnia się uwagi pani K. D. P., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującej umożliwienie wprowadzenia na terenie 3U (Muzeum Ziemi Wałeckiej) innych

usług niż muzeum, a także jego rozbudowy i jakiegokolwiek budowy nowych obiektów. Wprowadzenie w planie miejscowym ustaleń umożliwiających wprowadzenie na terenie muzeum innych funkcji niż muzealna jest zasadne. Nie można wykluczyć sytuacji, że muzeum zostanie przeniesione w inne miejsce, np. w związku z pozyskaniem nowego obiektu, albo z przyczyn ekonomicznych. Póki co nie jest to zakładane, wręcz przeciwnie planuje się nieznaczne powiększenie istniejącego muzeum i zagospodarowanie przyległego terenu. Niemniej wykluczyć ew. relokacji nie można. Nie może być tak, że plan miejscowy, obowiązujący bezterminowo (aż zostanie zmieniony, co kosztuje) uniemożliwi takie zmiany, albo nawet przebudowę i rozbudowę istniejącego obiektu na cele muzealne.

58. Nie uwzględnia się uwagi pani K. D. P., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującej ograniczenie możliwości budowy pomostów do 1 na każde 100 m linii brzegowej na terenie WS. Ustalenie takiego wskaźnika ma za zadanie ograniczenie ilości pomostów na linii brzegowej jeziora, w celu zachowania walorów krajobrazowych. Dodatkowo, właśnie dla mieszkańców założono lokalizacje pomostów, która w innych uwagach była kwestionowana. Intencją organu sporządzającego plan miejscowy jest uporządkowanie sprawy pomostów nad jeziorem.
59. Nie uwzględnia się uwagi pani K. D. P., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującej zbyt dużą wysokość obiektów możliwych do realizacji na terenie WS oraz brak nakazu zapewnienia odpowiedniego zaplecza sanitarnego. W ocenie organu sporządzającego plan miejscowy ilość nowej zabudowy na terenie WS jest optymalna. Zapewnienie wymagań sanitarnych będzie przedmiotem odrębnych opracowań na etapie realizacji inwestycji.
60. Nie uwzględnia się uwagi pani J. J., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującej lokalizację pomostów i innej infrastruktury na potrzeby przystani w rejonie ul. Orlej. Intencją organu sporządzającego projekt planu jest umożliwienie wykorzystania przez mieszkańców miasta terenów nad jeziorem, także w tej części miasta. W tym celu zasadne jest pozostawienie możliwości realizacji pomostów, a nie mariny, w tym z niewielkim punktem gastronomicznym, podobnie jak to ma miejsce w Szczecinku w rejonie Liceum Ogólnokształcącego. Lokalizacja tych obiektów wymaga realizacji niewielkiego parkingu.
61. Nie uwzględnia się uwagi pani K. B., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującej budowę mariny na końcu ul. Orlej. Intencją organu sporządzającego projekt planu jest umożliwienie wykorzystania przez mieszkańców miasta terenów nad jeziorem, także w tej części miasta. W tym celu zasadne jest pozostawienie możliwości realizacji pomostów, a nie żadnej mariny, w tym z niewielkim punktem gastronomicznym, podobnie jak to ma miejsce w Szczecinku w rejonie Liceum Ogólnokształcącego. Wymaga to także lokalizacji niewielkiego parkingu.
62. Nie uwzględnia się uwagi pani K. B., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującej przeznaczenie terenu 4ZP z uwagi na występowanie tam terenów podmokłych (torfowych). Występowanie terenów torfowych nie przeczy możliwości zagospodarowania tego terenu na cele zieleni urządzonej. Podobnie jest np. ze ścieżką z MOSiR-u do Leśniczówki Morzyce nad brzegiem jez. Raduń.
63. Nie uwzględnia się uwagi pani K. B., zawartej w piśmie złożonym 9 lipca 2024 r., kwestionującej wykroczenie z liniami zabudowy poza tereny mieszkaniowe (na tereny zieleni). Zabieg ten ma na celu umożliwienie realizacji ograniczonej do wyszczególnionych w planie obiektów (wiat, altan). Nie jest zasadne ograniczanie możliwości zagospodarowania terenu w tym zakresie. Nie umożliwia to realizacji zabudowy mieszkaniowej poza terenami mieszkaniowymi.
64. Nie uwzględnia się uwagi pana M. Ś., zawartej w piśmie złożonym 8 lipca 2024 r.,

kwestionującej brak wyznaczenia terenów zabudowy zagrodowej lub terenów rolnych na części terenu 4MNU w granicach działki oznaczonej numerem ewidencji gruntów 4173. Nie jest zasadne pozostawianie terenów rolnych w centrum trzydziestotysięcznego miasta, poza tym plan miejscowy nie powinien naruszać ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz, a w obrysie ww. terenów w ww. studium wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej lub tereny zieleni. Produkcja rolnicza w centrum miasta mogłaby być także źródłem konfliktów przestrzennych, np. z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną.

65. Nie uwzględnia się uwagi pana M. Ś., zawartej w piśmie złożonym 8 lipca 2024 r., kwestionującej dopuszczenie możliwości realizacji ciągu pieszo-rowerowego na terenie 4ZP wzdłuż jeziora, w szczególności w granicach działki nr 4173. Powodem przewidywania ciągów wzdłuż brzegu jeziora jest wymóg zachowania braku sprzeczności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz, które wytyczyło w tych przebiegach ciągu pieszo-rowerowe.
66. Nie uwzględnia się uwagi pana M. Ś., zawartej w piśmie złożonym 8 lipca 2024 r., kwestionującej brak uzgodnienia projektu planu z Dyrektorem Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie w Bydgoszczy. Nie ma żadnego przepisu, który nakazywałby dokonanie takiego uzgodnienia, co jasno wynika z przepisów art. 17 cyt. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również z przepisów Prawa wodnego.
67. Nie uwzględnia się uwagi pana M. Ś., zawartej w piśmie złożonym 8 lipca 2024 r., kwestionującej stawkę opłaty planistycznej wynoszącą 30%, zamiast 10%. Nie leży w interesie Gminy Miejskiej Wałcz obniżanie stawki opłaty planistycznej. Gmina musi ponosić koszty wyceny na potrzeby naliczenia tej stawki, a opłata naliczana jest od różnicy wartości nieruchomości przed uchwaleniem i po uchwaleniu planu miejscowego, toteż wysokości opłat nie są duże.
68. Nie uwzględnia się uwagi pani J. D-L., zawartej w piśmie złożonym 8 lipca 2024 r., kwestionującej przeznaczenie terenów nad brzegiem jeziora na cele bulwarów i terenów zielonych. Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz, które wytyczyło w tych przebiegach ciągu pieszo-rowerowe, zasadne jest ustalenie dodatkowo możliwości realizacji bulwarów i terenów zielonych.
69. Nie uwzględnia się uwagi pani J. D-L., zawartej w piśmie złożonym 8 lipca 2024 r., kwestionującej możliwość realizacji nabrzeży na terenach nad brzegiem jeziora. Możliwość realizacji nabrzeży jest konieczna, służyć to może przede wszystkim zabezpieczeniu brzegu przed erozją, a może też służyć celom rekreacyjnym dla mieszkańców miasta w tym sąsiednich nieruchomości.
70. Nie uwzględnia się uwagi pani J. D-L., zawartej w piśmie złożonym 8 lipca 2024 r., kwestionującej możliwość realizacji ciągów pieszo-rowerowych i pieszych na terenach nad brzegiem jeziora. Powodem przewidywania ciągów wzdłuż brzegu jeziora jest wymóg zachowania braku sprzeczności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz, które wytyczyło w tych przebiegach ciągu pieszo-rowerowe.
71. Nie uwzględnia się uwagi pani J. D-L., zawartej w piśmie złożonym 8 lipca 2024 r., kwestionującej możliwość zagospodarowania terenów nad jeziorem jako ogrodów przy posesjach na sąsiednich terenach MNU i U. Umożliwienie zagospodarowania tych terenów na cele ogrodów przydomowych precyzuje, że na tych terenach można realizować te ogrody. Jest więc to wartość dodana do istniejącego stanu. Dodatkowe uprawnienie właścicieli nieruchomości. Nie jest więc zasadne pozbawianie mieszkańców tego uprawnienia.

72. Nie uwzględnia się uwagi pani J. D-L., zawartej w piśmie złożonym 8 lipca 2024 r., kwestionującej wywłaszczenie działek na terenach przy jeziorze. Plan miejscowy nie przewiduje wywłaszczenia. Wywłaszczenie jest środkiem nabycia gruntów na cele publiczne i związane jest z planowaną realizacją inwestycji publicznych.
73. Nie uwzględnia się uwagi pani D. D., zawartej w piśmie złożonym 8 lipca 2024 r., kwestionującej przeznaczenie terenów nad jeziorem na cele bulwarów i terenów zielonych. Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz, które wytyczyło w tych przebiegach ciągi pieszo-rowerowe, zasadne jest ustalenie dodatkowo możliwości realizacji bulwarów i terenów zielonych.
74. Nie uwzględnia się uwagi pani D. D., zawartej w piśmie złożonym 8 lipca 2024 r., kwestionującej możliwość realizacji nabrzeży na terenach nad jeziorem. Możliwość realizacji nabrzeży jest konieczna, służyć to może przede wszystkim zabezpieczeniu brzegu przed erozją, a może też służyć celom rekreacyjnym dla mieszkańców miasta w tym sąsiednich nieruchomości.
75. Nie uwzględnia się uwagi pani D. D., zawartej w piśmie złożonym 8 lipca 2024 r., kwestionującej możliwość realizacji ciągów pieszo-rowerowych i pieszych na terenach nad jeziorem. Powodem przewidywania ciągów wzdłuż brzegu jeziora jest wymóg zachowania braku sprzeczności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz, które wytyczyło w tych przebiegach ciągi pieszo-rowerowe.
76. Nie uwzględnia się uwagi pani D. D., zawartej w piśmie złożonym 8 lipca 2024 r., kwestionującej możliwość zagospodarowania terenów nad jeziorem jako ogrodów przy posesjach na sąsiednich terenach MNU i U. Umożliwienie zagospodarowania tych terenów na cele ogrodów przydomowych precyzuje, że na tych terenach można realizować te ogrody. Jest więc to wartość dodana do istniejącego stanu. Dodatkowe uprawnienie właścicieli nieruchomości. Nie jest więc zasadne pozbawianie mieszkańców tego uprawnienia.
77. Nie uwzględnia się uwagi pani D. D., zawartej w piśmie złożonym 8 lipca 2024 r., kwestionującej wywłaszczenie działek na terenach przy jeziorze. Plan miejscowy nie przewiduje wywłaszczenia. Wywłaszczenie jest środkiem nabycia gruntów na cele publiczne i związane jest z planowaną realizacją inwestycji publicznych.
78. Nie uwzględnia się uwagi pani M. M., zawartej w piśmie złożonym 8 lipca 2024 r., kwestionującej przeznaczenie terenów nad jeziorem na cele bulwarów i terenów zielonych. Zgodnie z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz, które wytyczyło w tych przebiegach ciągi pieszo-rowerowe, zasadne jest ustalenie dodatkowo możliwości realizacji bulwarów i terenów zielonych.
79. Nie uwzględnia się uwagi pani M. M., zawartej w piśmie złożonym 8 lipca 2024 r., kwestionującej możliwość realizacji nabrzeży na terenach nad jeziorem. Możliwość realizacji nabrzeży jest konieczna, służyć to może przede wszystkim zabezpieczeniu brzegu przed erozją, a może też służyć celom rekreacyjnym dla mieszkańców miasta w tym sąsiednich nieruchomości.
80. Nie uwzględnia się uwagi pani M. M., zawartej w piśmie złożonym 8 lipca 2024 r., kwestionującej możliwość realizacji ciągów pieszo-rowerowych i pieszych na terenach nad jeziorem. Powodem przewidywania ciągów wzdłuż brzegu jeziora jest wymóg zachowania braku sprzeczności z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz, które wytyczyło w tych przebiegach ciągi pieszo-rowerowe.
81. Nie uwzględnia się uwagi pani M. M., zawartej w piśmie złożonym 8 lipca 2024 r., kwestionującej możliwość zagospodarowania terenów nad jeziorem jako ogrodów przy posesjach na sąsiednich terenach MNU i U. Umożliwienie zagospodarowania tych terenów na cele ogrodów przydomowych precyzuje, że na tych terenach można realizować te ogrody. Jest



więc to wartość dodana do istniejącego stanu. Dodatkowe uprawnienie właścicieli nieruchomości. Nie jest więc zasadne pozbawianie mieszkańców tego uprawnienia.

82. Nie uwzględnia się uwagi pani M. M., zawartej w piśmie złożonym 8 lipca 2024 r., kwestionującej wywłaszczenie działek na terenach przy jeziorze. Plan miejscowy nie przewiduje wywłaszczenia. Wywłaszczenie jest środkiem nabycia gruntów na cele publiczne i związane jest z planowaną realizacją inwestycji publicznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Wałcz  
z dnia ..... 2025 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych  
w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz w rejonie ulic: Orlej,  
Pocztowej i Sądowej - inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań  
własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

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

**Rada Miasta Wałcz rozstrzyga, co następuje:**

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

Załącznik Nr 5 do uchwały Nr .....  
Rady Miasta Wałcz  
z dnia ..... 2025 r.

### **Dane przestrzenne**

---

## Uzasadnienie

Uchwałą nr VIII/VIII/78/19 z dnia 28 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz w rejonie ulic: Orlej, Pocztowej i Sądowej 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) tereny górnicze, a także narażone na niebezpieczeństwo powodzi oraz zagrożone osuwaniem się mas ziemnych,
- 2) złoża kopalin,
- 3) formy ochrony przyrody,
- 4) obszary ograniczonego użytkowania oraz strefy przemysłowe,
- 5) obszary ciche w aglomeracji oraz poza aglomeracją,
- 6) strefy ochronne ujęć wody,
- 7) szczególne warunki korzystania z wód regionu wodnego i zlewni,
- 8) obszary wymagające scaleń i podziałów nieruchomości,
- 9) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 10) obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji,
- 11) 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, 1907, 1940), zwanej dalej u.p.z.p.

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

- 1) uwzględniono:
  - a) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – przewidując zagospodarowanie terenu z zabudową tworzącą czytelne kwartały struktury miejskiej,
  - b) potrzeby zrównoważonego rozwoju – nie wyznaczając nowych terenów pod zabudowę, a także mieszcząc się w ustaleniach dotyczących wyznaczenia terenów przeznaczonych pod zabudowę (zresztą już przeznaczonych w planie miejscowym obowiązującym przed uchwaleniem niniejszego planu) w studium,
  - c) walory architektoniczne i krajobrazowe – dostosowując zagospodarowanie ww. obszaru do kontekstu i otoczenia (j.w.), jakim jest obszar śródmieścia, z zabudową na cyplu Jeziora Zamkowego eksponowaną krajobrazowo oraz z dominantą krajobrazową wieży kościoła, jak również z licznymi subdominantami, a zarazem obiektami o szczególnych walorach architektonicznych,
  - d) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin – przewidując odpowiednią do sytuacji gospodarkę wodno-ściekową, poza tym plan nie dotyczy terenów występowania udokumentowanych złóż kopalin,
  - e) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – wprowadzając ustalenia ochronne dla zabytków nieruchomych, w tym archeologicznych – w niezbędnym zakresie,
  - f) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – zachowując odpowiedni układ kwartałów zabudowy oraz wskaźniki w zakresie intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej w celu wytworzenia właściwych warunków klimatycznych, a także wprowadzając ustalenia w zakresie zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową,
  - g) walory ekonomiczne przestrzeni – lokalizując funkcje adekwatne do zapotrzebowania społecznego oraz możliwości finansowych i technicznych społeczności lokalnej,
  - h) prawo własności – rozszerzając możliwości korzystania z nieruchomości przez ich właścicieli,

- i) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – określając warunki zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych,
  - j) potrzeby interesu publicznego – zachowując przestrzeń do realizacji inwestycji celu publicznego – pasy dróg publicznych, a także miejsca, gdzie takie inwestycje mogą być lokalizowane – pas terenów zieleni wzdłuż brzegu jeziora,
  - k) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – nie wprowadzając niesłusznych ograniczeń w tym zakresie,
  - l) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – podając do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu planu, w tym także w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej gminy,
  - m) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – dokumentując na bieżąco wszystkie działania, zapewniając możliwość wglądu w dokumentację stanowiącą informacje publiczną,
  - n) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – nie wyznaczając nowych funkcji o dużym zapotrzebowaniu wody, a także ustalając zagadnienia zaopatrzenia w wodę w sytuacjach kryzysowych oraz do celów gaśniczych,
  - o) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – nie wyznaczając nowych źródeł takich awarii, ani nie wyznaczając terenów zabudowy mieszkaniowej w pobliżu takich źródeł,
  - p) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – nie dotyczy, teren planu nie obejmuje gruntów wykorzystywanych faktycznie na cele rolnicze, poza tym obejmuje tereny w granicach administracyjnych miasta;
- 2) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne;
- 3) sytuując nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez:
- a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – nie dotyczy, ponieważ niniejszym planem nie zmienia się struktury przestrzennej gminy, plan bowiem wpisuje się w istniejącą dotąd strukturę przestrzenną, celem planu jest ochrona walorów architektonicznych, urbanistycznych oraz krajobrazowych terenu,
  - b) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – nie dokonano lokalizacji nowej zabudowy mieszkaniowej, a jedynie wyznaczono ją w ustaleniach planu w miejscach, w których już istnieje,
  - c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zapewniono rozwiązania umożliwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zarówno terenami komunikacji (KD, KDW i KX), jak i po terenach zieleni urządzonej (ZP),
  - 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 obejmuje tereny w granicach miasta, a nawet w jego centrum, zajętych pod zabudowę, co nie wpływa na zmiany w strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Rada Miasta Wałcz dokonała oceny aktualności studium uchwałą nr VII/SXX/116/16 z 23 lutego 2016 r. Przed dokonaniem tej oceny Burmistrz Miasta Wałcz wykonał analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy. Jej wyniki nie mają żadnego odniesienia do zagadnień związanych ze zmianą

zasad zagospodarowania niniejszego terenu, jednak nie wykluczają sporządzenia planu w tym rejonie miasta. Należy więc uznać niniejszy plan za zgodny z wynikami ww. analizy.

Uniwersalne projektowanie, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411) uwzględniono w ten sposób, iż ustalone zagospodarowanie terenu nie generuje ustaleń, które mogłyby skutkować brakiem zapewnienia przez realizowaną na podstawie ustaleń niniejszego planu zabudowę i zagospodarowanie terenu, minimalnych wymagań służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w zakresie dostępności architektonicznej, w zakresie:

- a) zapewnienia wolnych od barier poziomych i pionowych przestrzeni komunikacyjnych budynków,
- b) instalacji urządzeń lub zastosowania środków technicznych i rozwiązań architektonicznych w budynku, które umożliwiają dostęp do wszystkich pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych,
- c) zapewnienia informacji na temat rozkładu pomieszczeń w budynku, co najmniej w sposób wizualny i dotykowy lub głosowy,
- d) zapewnienia wstępu do budynku osobie korzystającej z psa asystującego, o którym mowa w art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 44 ze zm.),
- e) zapewnienia osobom ze szczególnymi potrzebami możliwości ewakuacji lub ich uratowania w inny sposób.

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

W celu sporządzenia 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, a także zwiększyć zainteresowanie potencjalnych kupców zakupem istniejących już nieruchomości znajdujących się w rękach prywatnych. Ponadto umożliwia racjonalne, zgodne z potrzebami, a także z możliwościami finansowymi wspólnoty samorządowej, zagospodarowanie terenów nad brzegami Jeziora Zamkowego. Plan skutkuje także tym, że w perspektywie kilkunastu – kilkudziesięciu lat nie nastąpi degeneracja atrakcyjnego krajobrazowo obszaru miasta.

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

1601  
04.03.25

BURMISTRZ MIASTA  
Maciej Szorowski