

Projekt

z dnia 6 października 2025 r.

Zatwierdzony przez...

Bd-1437

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA WAŁCZ**

z dnia 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz w rejonie ul. Generała
Władysława Andersa - osiedle**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940; z 2025 r. poz. 527 i 680), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2024 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824; z 2025 r. poz. 527) uchwala się, co następuje:

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz w rejonie ul. Generała Władysława Andersa - osiedle, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar osiedla przy ww. ulicy ograniczony granicami oznaczonymi w załączniku nr 1 do uchwały opisanym w ust. 4 pkt 1, o łącznej powierzchni ok. 9,25 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 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 4 – 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 mieszkalnych 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.

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. Ileć 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. Ileć 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 mieszkalne 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:

- a) wolnostojącej - oznaczone na rysunku symbolami MNW poprzedzonymi kolejnymi numerami od 1 do 6,
- b) szeregowej lub grupowej – oznaczone na rysunku symbolami MNS poprzedzonymi kolejnymi numerami od 7 do 9;

2) teren komunikacji publicznej – drogi dojazdowej, oznaczony na rysunku symbolem KDD, poprzedzonym numerem 1;

3) tereny komunikacji wewnętrznej, oznaczone na rysunku symbolami KR, poprzedzonymi kolejnymi numerami od 2 do 6;

4) teren zieleni urządzonej, oznaczony na rysunku symbolem ZP, poprzedzonym numerem 1;

5) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyki, oznaczony na rysunku symbolem IE, poprzedzonym numerem 1.

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

- 1) opisowo – jako np. „tereny zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej”, albo
- 2) z zastosowaniem symbolu literowego:

- całej grupy terenów – jako np. „tereny MNW” lub
- pojedynczego terenu – jako np. „teren 1MNW”.

§ 3. 1. Ustala się:

- 1) następujące cechy elementów zagospodarowania przestrzennego jako wymagające zachowania i kształtowania:
 - a) niska zabudowa przedmieść miasta,
 - b) czytelne wnętrza urbanistyczne;
- 2) zachowanie czytelnych pierzei ulicznych.

2. Uszczegółowieniem powyższych ustaleń są ustalenia szczegółowe uchwały dla poszczególnych terenów.

§ 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 MNW i MNS – jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenu 1ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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

7. Nie przewiduje się handlu wielkopowierzchniowego.

8. Na terenie objętym planem zlokalizowane są dwa stanowiska archeologiczne wraz ze strefami ochrony ujęte w gminnej i wojewódzkiej ewidencjach zabytków, zinwentaryzowane metodą Archeologicznego Zdjęcia Polski, dalej AZP:

- 1) nr 61 – AZP 34-23/73 – oznaczone na rysunku numerem wg AZP jako stanowisko archeologiczne nr 73;
- 2) nr 62 – AZP 34-23/74 – oznaczone na rysunku numerem wg AZP jako stanowisko archeologiczne nr 74.

9. Przed rozpoczęciem inwestycji związanej z prowadzeniem prac ziemnych w granicach stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 8, ustala się obowiązek określenia zakresu i rodzaju niezbędnych badań archeologicznych z właściwym organem ochrony zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) powiązanie terenu planu z układem zewnętrznym - ul. Generała Władysława Andersa – przez istniejący zjazd planowany do przebudowy na skrzyżowanie;
- 2) miejsca postojowe do obsługi działek na terenie objętym niniejszym planem zapewnić w obrębie danej działki;
- 3) nakazuje się zapewnić:

- a) nie mniej niż jedno miejsce do parkowania pojazdów osobowych na każde rozpoczęte 50 m² 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, a gdy przepisy te nie określają wprost takich wymagań dla danych terenów – odpowiednio do zasad określonych w przepisach o drogach publicznych.

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, gromadzeniu i odprowadzaniu tych wód do środowiska – zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym także budowa:
 - a) zbiorników retencyjnych lub pompowni,
 - b) podziemnych zbiorników retencyjnych,
 - c) urządzeń do wykorzystania wód opadowych dla domu lub ogrodu (wykorzystywanie wód deszczowych i roztopowych w gospodarstwie domowym lub do nawadniania);
- 6) ujmowanie wód opadowych i roztopowych w kanały jest konieczne wyłącznie, gdy obowiązek taki wynika z przepisów odrębnych, poza tym dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, bez kanalizowania;
- 7) zaopatrzenie w ciepło ze źródeł ciepła w systemie indywidualnym lub zbiorczym, z zastosowaniem paliw: gazowych, płynnych lub stałych charakteryzujących się normowymi wskaźnikami emisji lub z wykorzystaniem odnawialnych i alternatywnych źródeł energii;
- 8) dopuszcza się pobór ciepła z sieci ciepłowniczych oraz budowę sieci ciepłowniczej;
- 9) energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej;
- 10) gaz ziemny z gazowej sieci rozdzielczej;
- 11) łączność publiczna za pomocą linii telekomunikacyjnych – kablowych, światłowodowych, a także systemu łączności bezprzewodowej;
- 12) gromadzenie i segregacja odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 6. 1. Ustala się ograniczenia zabudowy nad liniami, a także wzdłuż linii – stanowiącymi lub stanowiących 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 MNW ustala się:

- 1) zachowanie istniejących oraz budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolnostojącym;
- 2) udział powierzchni zabudowy:
 - na terenach: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW i 5MNW - nie mniejszy niż 10% i nie większy niż 40%,
 - na terenie 6 MNW – nie mniejszy niż 2% i nie większy niż 20%;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy:
 - na terenach: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW i 5MNW - nie mniejszą niż 15% i nie większą niż 80%,
 - na terenie 6 MNW - nie mniejszą niż 3% i nie większą niż 40%;
- 4) intensywność zabudowy:
 - na terenach: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW i 5MNW - nie większą niż 120%,
 - na terenie 6MNW – nie większą niż 60%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - na terenach: 1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW i 5MNW - nie mniejszy niż 40%,
 - na terenie 6MNW – nie mniejszy niż 60%;
- 6) wysokość budynków mieszkalnych od 6 do 10 m npt.;
- 7) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych:
 - na terenach 1MNW i 2MNW – od 8 do 18 m,
 - na terenach 3MNW i 4MNW – od 8 do 14 m,
 - na terenie 5MNW – od 12 do 24 m,
 - na terenie 6MNW – od 12 do 36 m;
- 8) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 50°;
- 9) kalenice dachów budynków mieszkalnych równoległe lub prostopadłe do frontu działki;
- 10) minimalną powierzchnię działek:
 - na terenach 1MNW i 2MNW – 600 m²;
 - na terenach 3MNW i 4MNW – 400 m²,
 - na terenie 5MNW – 1000 m²,
 - na terenie 6MNW – 2000 m²;
- 11) formę ochrony zabytków zgodnie z ustaleniami § 4 ust. 8-9 w granicach stanowisk archeologicznych ukazanych w rysunku na terenie 2MNW.

2. Na terenach MNW 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) 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 jednorodzinnych w układzie bliźniaczym, a także ich przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę, w tym odpowiednie zmniejszenie do 250 m² parametrów działek określonych w ust. 1 pkt 10;
- 3) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, przyłączy i urządzeń służących obsłudze ww. budynków, a także wszelkich urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale zasadami;
- 4) scalanie i podział na działki, z zachowaniem następujących warunków:
 - a) powierzchnia działek nie mniejsza niż określona odpowiednio dla danego terenu w ust. 1 pkt 10, z zastrzeżeniem ust. 2 pkt 2, 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°;
- 5) 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. wolic oczu, z kątem nachylenia połaci od 1° do maksymalnej wartości kąta nachylenia dachu budynku ustalonej w danym terenie.

3. Na terenach MNS ustala się:

- 1) zachowanie istniejących oraz budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie szeregowym;
- 2) udział powierzchni zabudowy:
 - działek wewnątrz szeregu – nie mniejszy niż 30% i nie większy niż 50%,
 - działek na skrajach szeregu – nie mniejszy niż 10% i nie większy niż 30%;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy:
 - działek wewnątrz szeregu – nie mniejszą niż 45% i nie większą niż 100%,
 - działek na skrajach szeregu – nie mniejszą niż 15% i nie większą niż 60%;
- 4) intensywność zabudowy:
 - działek wewnątrz szeregu – nie większą niż 140%,
 - działek na skrajach szeregu – nie większą niż 80%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej:
 - działek wewnątrz szeregu – nie mniejszy niż 10%,
 - działek na skrajach szeregu – nie mniejszy niż 40%;
- 6) wysokość budynków mieszkalnych od 6 do 10 m npt.;
- 7) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych od 6 do 12 m;
- 8) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 25° do 50°;
- 9) kalenice dachów budynków mieszkalnych równoległe lub prostopadłe do frontu działki;
- 10) minimalną powierzchnię działek 200 m²;

11) formę ochrony zabytków zgodnie z ustaleniami § 4 ust. 8-9 w granicach stanowisk archeologicznych ukazanych w rysunku na terenie 9MNS.

4. Na terenach MNS dopuszcza się:

1) realizację altan ogrodowych, wiat oraz zadaszonych osłon na pojemniki do gromadzenia odpadów, z uwzględnieniem poniższych warunków:

a) wymiary poziome obiektów nie większe niż 5 m,

c) wysokość obiektów do 4 m npt.,

d) dachy: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 5° do 30°;

2) zachowanie działek o parametrach mniejszych od określonych w ust. 3 pkt 10;

3) realizację, niezależnie od ustalonych linii zabudowy, przyłączy i urządzeń służących obsłudze ww. budynków, a także wszelkich urządzeń infrastruktury technicznej - zgodnie z określonymi w niniejszej uchwale zasadami;

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

a) powierzchnia działek nie mniejsza niż określona odpowiednio dla danego terenu w ust. 3 pkt 10, z zastrzeżeniem ust. 4 pkt 2, a także nie większa niż powierzchnia odpowiedniego obrysu terenu oznaczonego w rysunku,

b) szerokość frontu działek nie mniejsza niż 6 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°;

5) realizację w dachach i elewacjach frontowych facyt i lukarn na nie więcej niż 60% 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. wolic oczu, z kątem nachylenia połaci od 1° do maksymalnej wartości kąta nachylenia dachu budynku ustalonej w danym terenie.

§ 9. 1. Na terenie 1KDD ustala się:

1) realizację wszystkich elementów drogi, w tym także: chodników, ścieżek rowerowych, pasów zieleni, pasów postojowych lub miejsc postojowych;

2) zakaz zabudowy budynkami.

2. Na terenie 1KDD dopuszcza się:

1) sytuowanie sieci uzbrojenia technicznego, w tym urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, także tych służących do odprowadzania, pompowania lub retencjonowania wód opadowych i roztopowych;

2) nasadzenia drzew i krzewów oraz zagospodarowanie terenu zielenią;

3) zagospodarowanie terenu bez zachowania powierzchni biologicznie czynnej.

§ 10. 1. Na terenach KR ustala się:

1) realizację wszystkich elementów drogi, w tym także pasów postojowych lub miejsc postojowych;

2) zakaz zabudowy budynkami;

3) formę ochrony zabytków zgodnie z ustaleniami § 4 ust. 8-9 w granicach stanowisk archeologicznych ukazanych w rysunku na terenie 3KR.

2. Na terenach KR dopuszcza się:

1) sytuowanie sieci uzbrojenia technicznego, w tym urządzeń i budowli infrastruktury technicznej, także tych służących do odprowadzania, pompowania lub retencjonowania wód opadowych i roztopowych;

2) nasadzenia drzew i krzewów oraz zagospodarowanie terenu zielenią;

3) zagospodarowanie terenu bez zachowania powierzchni biologicznie czynnej.

§ 11. 1. Na terenie 1ZP ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią oraz niestanowiącymi budynków obiektami służącymi rekreacji i wypoczynkowi (place zabaw, siłownie zewnętrzne, fontanny, ławki itp. obiekty małej architektury, lądowe części pomostów), a także możliwość budowy ścieżek, chodników itp. utwardzeń terenu;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną działki lub terenu nie mniejszą niż 85%;
- 3) nakaz zachowania istniejących zbiorników wodnych oraz możliwość realizacji nowych, w tym zbiorników retencyjnych dla wód opadowych;
- 4) możliwość zachowania i realizacji obiektów infrastruktury technicznej innych niż budynki.

§ 12. Na terenie IIE ustala się:

- 1) zachowanie istniejącej kontenerowej stacji transformatorowej z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy lub odbudowy, albo budowę nowej stacji transformatorowej;
- 2) powierzchnię działki nie mniejszą niż 20 m²;
- 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 połók prostoliniowych lub krzywoliniowych, o kącie nachylenia połaci od 0° do 30°.

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

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

Uzasadnienie

Uchwałą nr VIII/LXXXIII/649/24 z dnia 27 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz w rejonie ul. Generała Władysława Andersa – osiedle – 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,
- 12) zabytki, inne niż stanowiska archeologiczne, dla których ustalono w niniejszym planie formę ochrony zabytków w postaci ustaleń ochronnych.

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 i 1940; z 2025 r. 527 i 680), 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 niż te wyznaczone w studium,
- c) walory architektoniczne i krajobrazowe – dostosowując zagospodarowanie ww. obszaru do kontekstu i otoczenia, jakim jest obszar przedmieścia,
- 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 – ustalono formę ochrony zabytków archeologicznych,
- f) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – zachowując odpowiedni układ kwartałów zabudowy oraz wskaźniki w zakresie intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej w celu wytworzenia właściwych warunków klimatycznych, a także wprowadzając ustalenia w zakresie zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
- g) walory ekonomiczne przestrzeni – lokalizując funkcje adekwatne do zapotrzebowania społecznego oraz możliwości finansowych i technicznych społeczności lokalnej,
- h) prawo własności – szanując możliwość korzystania z nieruchomości przez ich właścicieli, zajmując na cele publiczne jedynie niezbędne tereny do realizacji zadań publicznych,
- i) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – określając warunki zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych,
- j) potrzeby interesu publicznego – zachowując przestrzeń do realizacji inwestycji celu publicznego – pasy dróg publicznych,

- k) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – nie wprowadzając niesłusznych ograniczeń w tym zakresie,
 - l) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – podając do publicznej wiadomości informację o wyłożeniu planu, w tym także w Biuletynie Informacji Publicznej na stronie internetowej gminy,
 - m) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – dokumentując na bieżąco wszystkie działania, zapewniając możliwość wglądu w dokumentację stanowiącą informację publiczną,
 - n) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – nie wyznaczając nowych funkcji o dużym zapotrzebowaniu wody, a także ustalając zagadnienia zaopatrzenia w wodę w sytuacjach kryzysowych oraz do celów gaśniczych,
 - o) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska – nie wyznaczając nowych źródeł takich awarii, ani nie wyznaczając terenów zabudowy mieszkaniowej w pobliżu takich źródeł,
 - p) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej – nie dotyczy, teren planu nie obejmuje gruntów wykorzystywanych faktycznie na cele rolnicze, poza tym obejmuje tereny w granicach administracyjnych miasta;
- 2) ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ ważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne;
- 3) sytuując nową zabudowę, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomicznych przestrzeni – poprzez:
- a) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – nie dotyczy, ponieważ niniejszym planem nie zmienia się struktury przestrzennej gminy, plan bowiem wpisuje się w 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, zapewniono połączenia terenu w ruchu pieszym do terenów posiadających skomunikowanie z przystankami komunikacji publicznej,
 - c) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zapewniono rozwiązania umożliwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów, zarówno terenami komunikacji publicznej (KDD), wewnętrznej (KR) i pieszo-rowerowej (KP),
 - 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, 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 2022 r. poz. 2240) uwzględniono w ten sposób, iż ustalone zagospodarowanie terenu nie generuje ustaleń, które mogłyby skutkować brakiem zapewnienia przez realizowaną na podstawie ustaleń niniejszego planu zabudowę i zagospodarowanie terenu, minimalnych wymagań służących zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w zakresie dostępności architektonicznej, w zakresie:

- a) zapewnienia wolnych od barier poziomych i pionowych przestrzeni komunikacyjnych budynków,
- b) instalacji urządzeń lub zastosowania środków technicznych i rozwiązań architektonicznych w budynku, które umożliwiają dostęp do wszystkich pomieszczeń, z wyłączeniem pomieszczeń technicznych,
- c) zapewnienia informacji na temat rozkładu pomieszczeń w budynku, co najmniej w sposób wizualny i dotykowy lub głosowy,
- d) zapewnienia wstępu do budynku osobie korzystającej z psa asystującego, o którym mowa w art. 2 pkt 11 ustawy z dnia 27 sierpnia 1997 r. o rehabilitacji zawodowej i społecznej oraz zatrudnianiu osób niepełnosprawnych (Dz. U. z 2021 r. poz. 573 i 1981 oraz z 2022 r. poz. 558, 1700 i 1812),
- e) zapewnienia osobom ze szczególnymi potrzebami możliwości ewakuacji lub ich uratowania w inny sposób.

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

W celu sporządzenia 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 mieszkańców osiedla – członków wspólnoty samorządowej – zagospodarować tereny dróg dojazdowych do ich osiedla.

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

Burmistrz Miasta
Maciej Zebrowski

[Signature]

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miasta Wałcz

z dnia 2025 r.

**Stwierdzenie, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
miasta Wałcz w rejonie ul. Generała Władysława Andersa - osiedle
nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940; z 2025 r. poz. 527 i 680)

Rada Miasta Wałcz

**stwierdza, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz w rejonie
ul. Generała Władysława Andersa - osiedle 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 ul. Generała Władysława Andersa - osiedle obejmuje wyznaczone w studium tereny zabudowy mieszkaniowej, na których dopuszcza się uzupełnienie o zieleni i usługi. Przyjęte wskaźniki zabudowy mieszczą się w ramach nakreślonych przez ustalenia studium. Plan przewiduje też zgodnie z wytycznymi studium ochronę zabytków. Należy uznać, że ustalenia ww. planu nie naruszają ustaleń ww. studium.

Załącznik nr 3 do uchwały nr
Rady Miasta Wałcz
z dnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz w rejonie ul. Generała Władysława Andersa - osiedle

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, 1907 i 1940; z 2025 r. poz. 527 i 680)

Rada Miasta Wałcz rozstrzyga, co następuje:

- 1) uwzględnia uwagę złożoną przez panią J.K., dotyczącą działek o numerach 4990/57 i 4990/58 w zakresie przeznaczenia terenu na cele ciągu pieszo-rowerowego (7KP), w ten sposób, że całość obu ww. działek stanowić będzie teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (2MNW);
- 2) uwzględnia się uwagę złożoną przez państwa Ż. M-D. oraz A. D., dotyczącą przeznaczenia działki nr 5335/37 na cele drogi wewnętrznej (5KR), w ten sposób, że przeznacza się tą działkę na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (9MNS, po zmianie numeracji 8MNS).

Skutkiem ww. zmian jest:

- połączenie terenów 2MNW i 3MNW, powstanie jednego terenu 2MNW, a co z tym idzie zmiana numeracji o numer niżej kolejnych terenów MNW i MNS,
- likwidacja terenu 7KP,
- zmiana zasięgu terenu 9MNS, po ww. zmianach oznaczonego 8MNW i terenu 5KR.

Zakres ww. zmian dotyczy wyłącznie terenów we władaniu wnoszących uwagi.

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 ul. Generała
Władysława Andersa - osiedle - inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą
do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940; z 2025 r. poz. 527 i 680)

Rada Miasta Wałcz rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz w rejonie ul. Generała Władysława Andersa - osiedle nie przewiduje się realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Teren objęty ustaleniami planu jest już uzbrojony. Natomiast w zakresie dróg publicznych przewiduje się przejęcie gruntów na cele ich budowy oraz ich budowę. Finansowanie inwestycji nastąpi z budżetu gminy, jednak nie należy wykluczyć finansowania ze środków zewnętrznych. Realizacja inwestycji nastąpi wg planu inwestycyjnego gminy, kompleksowo lub etapowo. Perspektywa realizacji inwestycji to okres do 2040 r.

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

Dane przestrzenne