

Projekt

z dnia 1 czerwca 20
Zatwierdzony przez

tytuł nadano pod rygorem
dokumentu urzędowego
data: 2026.06.01
Piotr Sydor

Dokument
podpisany przez
Piotr Sydor
Data: 2026.06.01
09:52:35 CEST

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA WAŁCZ**

z dnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Wałcz w rejonie miasta
lokacyjnego.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 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, 1543, 1668), uchwala się, co następuje:

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Wałcz w rejonie miasta lokacyjnego, zwany dalej „planem”, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz” uchwalonego Uchwałą Nr VII/SLII/330/18 Rady Miasta Wałcz z dnia 26 czerwca 2018 r.

2. Granicę obszaru objętego planem miejscowym określa rysunek planu.

3. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) rysunek planu, zatytułowany „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Wałcz w rejonie miasta lokacyjnego” wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz – w skali 1:500, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Miasta Wałcz w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wyłożonego do publicznego wglądu, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Miasta Wałcz o sposobie realizacji zapisanych w planie zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania należących do zadań własnych gminy, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML – załącznik nr 4.

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

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

- 1) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12°;
- 2) budynku garażowo-gospodarczym – należy przez to rozumieć budynek garażowy, gospodarczy lub łączący obie funkcje;
- 3) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, na której musi znajdować się nie mniej niż 80% długości elewacji frontowej budynku;
- 4) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określoną rysunkiem planu, wyznaczającą najbliższe usytuowanie budynku i wiaty względem linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 5) terenie – należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi.

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

- 1) granica obszaru objętego planem;

- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) przeznaczenie terenów oznaczone symbolami graficznymi, cyfrowymi i literowymi;
- 4) obowiązujące linie zabudowy;
- 5) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 6) granica obszaru przestrzeni publicznej;
- 7) granice stref sanitarnych cmentarza;
- 8) granica strefy „A” ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego;
- 9) obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków;
- 10) obiekty zabytkowe ujęte w gminnej ewidencji zabytków.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenie terenów:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1MN-U, 2MN-U;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1MW-U, 2MW-U, 3MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 6MW-U, 7MW-U, 8MW-U, 9MW-U, 10MW-U, 11MW-U, 12MW-U, 13MW-U, 14MW-U, 15MW-U, 16MW-U, 17MW-U, 18MW-U, 19MW-U, 20MW-U, 21MW-U, 22MW-U, 23MW-U;
- 3) tereny zabudowy usługowej oznaczone symbolami 1U, 2U, 3U;
- 4) teren zabudowy usług administracji oznaczony symbolem UA;
- 5) teren zabudowy usług kultu religijnego oznaczony symbolem UK;
- 6) teren zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczony symbolem U-P;
- 7) teren infrastruktury technicznej – elektroenergetyka oznaczony symbolem E;
- 8) tereny zieleni urządzonej oznaczone symbolami 1ZP, 2ZP, 3ZP, 4ZP, 5ZP, 6ZP, 7ZP;
- 9) teren wód powierzchniowych śródlądowych oznaczony symbolem WS;
- 10) teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczony symbolem KDGP;
- 11) tereny dróg publicznych klasy dojazdowej oznaczone symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD;
- 12) teren placu lub rynku oznaczony symbolem KOR;
- 13) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW;
- 14) tereny ciągów pieszo-rowerowych oznaczone symbolami 1KX, 2KX, 3KX, 4KX, 5KX.

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, przy czym:
 - a) okap, gzyms, balkon, daszek nad wejściem, nie może przekroczyć wyznaczonej obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy o więcej niż 1,2 m,
 - b) schody, pochylnie i urządzenia dla osób ze szczególnymi potrzebami, nie może przekroczyć wyznaczonej obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy o więcej niż 2,0 m,
 - c) dopuszcza się rozbudowę istniejących budynków z zachowaniem ustaleń planu dotyczących obowiązującej lub nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - d) dopuszcza się odsunięcie projektowanych budynków garażowo-gospodarczych od obowiązującej linii zabudowy w głąb działki,
 - e) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, w tym stacji transformatorowych i gazowych, przed wyznaczonymi obowiązującymi lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;

- 2) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy z działkami sąsiednimi lub bezpośrednio przy tej granicy;
- 3) dopuszcza się realizację zabudowy na istniejących działkach niespełniających minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki budowlanej określonej w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

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

- 1) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenie oznaczonym symbolem MN-U, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 2) zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na terenach oznaczonych symbolami MW-U, U, UA, UK, U-P z wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) w zakresie ochrony gruntów i wód – nakaz wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) w zakresie ochrony przed hałasem:
 - a) nakaz zachowania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach oznaczonych symbolami MN-U i MW-U jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych;
- 5) w zakresie gospodarowania odpadami – nakaz zagospodarowania odpadów zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku w gminie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 7. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu ustala się nakaz kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 8. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) obowiązuje ochrona obiektów i obszarów zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - ratusz, Plac Wolności 1, ul. Kilińszczaków 67, nr rej.: A-7 z 15.06.1999 r.,
 - kościół pw. św. Mikołaja wraz z otoczeniem, Plac Wolności 1, nr rej.: A-262 z 31.05.2006 r.;
- 2) ustala się w zakresie ochrony zabytków:
 - a) strefę „A” ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego, zgodnie z rysunkiem planu, w której obowiązuje:
 - nakaz nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły, użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji budowlanej w trakcie inwestycji związanych z rozbudową i przebudową istniejących obiektów w celu zapewnienia spójności architektonicznej całego budynku,
 - nakaz dostosowania nowej zabudowy w zakresie lokalizacji, formy zabudowy, rozplanowania, skali, ukształtowania bryły, w tym kształtu i wysokości dachu, wysokości posadowienia parteru,
 - nakaz kształtowania elewacji w nawiązaniu do rozwiązań stosowanych w sąsiednich budynkach historycznych o zachowanych walorach architektonicznych,
 - zakaz stosowania tworzyw sztucznych jako materiałów okładzinowych, okładzin drewnianych i drewnopodobnych, blachy trapezowej oraz z płytek kamiennych i ceramicznych, z dopuszczeniem stosowania płytek kamiennych i ceramicznych w partiach cokołowych budynków,
 - nakaz stosowania kolorów pastelowych, stonowanych, nawiązujących do historycznej kolorystyki budynków,
 - zakaz lokalizacji elementów dysharmonizujących, w tym napowietrznych linii elektroenergetycznych i telekomunikacyjnych, konstrukcji wieżowych i masztów telekomunikacyjnych oraz elementów wysokościowych instalacji odnawialnych źródeł energii,
 - nakaz zachowania historycznych nawierzchni kamiennych istniejących dróg,
 - nakaz zachowania istniejącego drzewostanu, układu dróg i zieleni,
 - b) ochronę obiektów zabytkowych ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

- budynek mieszkalny, Plac Wolności 6,
- budynek mieszkalny, Plac Wolności 7,
- budynek mieszkalny, Plac Wolności 8,
- budynek mieszkalny, Plac Wolności 9,
- budynek mieszkalny, Plac Wolności 10,
- budynek mieszkalny, ul. S. Staszica 10,
- budynek mieszkalny, ul. S. Staszica 12,
- budynek mieszkalny, ul. Szczęśliwa 1,
- budynek mieszkalny, ul. Szczęśliwa 3,
- budynek mieszkalny, ul. Domańskiego 1,
- budynek mieszkalny, ul. Domańskiego 3,
- budynek mieszkalny, ul. Domańskiego 4,
- budynek mieszkalny, ul. Domańskiego 5,
- budynek mieszkalny, ul. Domańskiego 7,
- budynek mieszkalny, ul. Kilińskiego 1,
- budynek mieszkalny, ul. Kilińskiego 3,
- budynek mieszkalny, ul. Kilińskiego 5,
- budynek mieszkalny, ul. Kilińskiego 7,
- budynek mieszkalny, ul. Kilińskiego 9,
- budynek mieszkalny, ul. Kilińskiego 13,
- budynek mieszkalny, ul. Kilińskiego 15,
- budynek mieszkalno-usługowy, Al. Zdobywców Wału Pomorskiego 4,
- budynek mieszkalno-usługowy, Al. Zdobywców Wału Pomorskiego 6,
- budynek mieszkalny, Al. Zdobywców Wału Pomorskiego 7,
- budynek mieszkalny, Al. Zdobywców Wału Pomorskiego 8,
- budynek mieszkalno-usługowy, Al. Zdobywców Wału Pomorskiego 10,
- budynek mieszkalno-usługowy, Al. Zdobywców Wału Pomorskiego 12,
- budynek mieszkalno-usługowy, Al. Zdobywców Wału Pomorskiego 16,
- budynek mieszkalno-usługowy, Al. Zdobywców Wału Pomorskiego 20,
- budynek mieszkalny, Al. Zdobywców Wału Pomorskiego 22,
- budynek mieszkalny, Al. Zdobywców Wału Pomorskiego 26,
- budynek mieszkalny, Al. Zdobywców Wału Pomorskiego 32,
- budynek mieszkalny, Al. Zdobywców Wału Pomorskiego 34,
- budynek mieszkalny, ul. Kilińszczaków 66,
- budynek mieszkalno-usługowy, ul. Kilińszczaków 68,
- budynek mieszkalny, ul. Kilińszczaków 61,
- budynek mieszkalny, ul. Wąska 3,
- budynek mieszkalny, ul. Wąska 4,
- budynek mieszkalny, ul. Kościelna 3,

- budynek mieszkalny, ul. Papieża Jana XXIII 1,
- budynek mieszkalno-usługowy, ul. Papieża Jana XXIII 5,
- budynek mieszkalny, ul. Papieża Jana XXIII 7,
- budynek mieszkalny, ul. Papieża Jana XXIII 11,
- budynek mieszkalny, ul. Papieża Jana XXIII 13,
- budynek mieszkalny, ul. Sienkiewicza 7,
- budynek mieszkalny, ul. Zamkowa 12,

c) dla ochrony obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

- nakaz zachowania historycznej bryły i elewacji budynków,
- nakaz zachowania formy i dawnych podziałów otworów okiennych oraz drzwi zewnętrznych,
- nakaz zachowania istniejących ceglanych elewacji budynków bez docieplania zewnętrznego,
- zakaz docieplania zewnętrznego istniejących elewacji historycznych budynków z detalem architektonicznym,
- nakaz zharmonizowania wyglądu zewnętrznego detali budynków z historyczną architekturą budynków;

3) nie określa się zasad ochrony dóbr kultury współczesnej z uwagi na brak takich obiektów na obszarze objętym planem.

§ 9. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, w obrębie poszczególnych terenów: komunikacji, placu lub rynku oraz zieleni urządzonej, ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji tymczasowych obiektów budowlanych, z wyjątkiem: obiektów lokalizowanych na czas trwania wydarzeń takich jak: wystawy, pokazy, zawody sportowe, imprezy artystyczno-rozrywkowe, wydarzenia religijne, imprezy masowe, jarmarki, kiermasze;
- 2) nadanie spójnego i reprezentacyjnego wyglądu oświetleniu oraz nawierzchni;
- 3) zagospodarowanie zielenią wszystkich powierzchni wolnych od utwardzenia.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ustala się nakaz uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych, wynikających z położenia terenów objętych planem w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 125.

§ 11. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) nie wskazuje się terenów wymagających scalania i podziału nieruchomości;
- 2) dopuszcza się scalanie i podział nieruchomości, przy czym:
 - a) parametry działki nie mogą być mniejsze niż określone w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami,
 - b) dla terenów, dla których w ustaleniach szczegółowych nie określono szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - minimalna powierzchnia – 2 m²,
 - minimalna szerokość frontu – 2,0 m,
 - kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 120°.

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

- 1) strefy sanitarne cmentarza, w których obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych, zakładów produkcji żywności, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących żywność w odległości 150 m od linii rozgraniczających teren cmentarza, w przypadku zaopatrzenia w wodę z ujęć indywidualnych;
- 2) w przypadku zamknięcia cmentarza nie obowiązują ustalenia zawarte w pkt 1).

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

1) w zakresie komunikacji:

- a) nakaz zachowania istniejącego układu komunikacyjnego z dopuszczeniem jego przebudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,
- b) obsługę komunikacyjną terenów objętych planem poprzez:
 - drogi publiczne klasy dojazdowej, teren placu lub rynku oraz drogi wewnętrzne, połączonych z zewnętrznym układem komunikacyjnym,
 - dopuszczenie zachowania istniejącego sposobu obsługi komunikacyjnej dla terenów bezpośrednio przyległych do pasa drogowego drogi krajowej nr 22,
- c) minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej z zastrzeżeniem lit. d):
 - 1 stanowisko postojowe na każdy lokal mieszkalny,
 - 1 stanowisko postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
 - 1 stanowisko postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
- d) dopuszcza się lokalizację miejsc do parkowania pojazdów osobowych poza działką budowlaną lub terenem, na terenach dróg publicznych klasy dojazdowej, terenach dróg wewnętrznych lub parkingach ogólnodostępnych, przy czym:
 - dla działek z obiektem zabytkowym oraz na terenach oznaczonych symbolami: 3MW-U, 4MW-U, 7MW-U, 8MW-U - 100% miejsc do parkowania,
 - dla pozostałych terenów - 30% miejsc do parkowania;
- e) nakaz wyznaczenia co najmniej 1 miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 stanowisk postojowych, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;

2) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- a) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej lub ujęć indywidualnych,
- b) nakaz zapewnienia wody dla celów przeciwpożarowych;

3) w zakresie odprowadzenia ścieków:

- a) odprowadzenie ścieków do kanalizacji sanitarnej,
- b) dopuszczenie zachowania istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy;

4) w zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych – zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na własnym terenie lub ich odprowadzanie do kanalizacji deszczowej, dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- a) docelowe zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub ze źródeł indywidualnych,
- b) dopuszczenie lokalizacji stacji gazowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych;

6) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- a) zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej i projektowanej sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii zgodnie z przepisami odrębnymi,

- b) zachowanie istniejącej sieci elektroenergetycznej, z możliwością jej przebudowy oraz rozbudowy,
 - c) dopuszczenie lokalizacji nasłupowych stacji transformatorowych z zapewnieniem dostępu do dróg publicznych;
- 7) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej lub ze źródeł indywidualnych, z dopuszczeniem odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 14. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2.

Ustalenia szczegółowe

§ 15. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1MN-U, 2MN-U:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie, z zastrzeżeniem § 8 pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych,
 - b) budynków mieszkalno-usługowych,
 - c) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 0,90,
 - minimalny – 0,00,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 40%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku usługowego i budynku mieszkalno-usługowego – nie więcej niż 10,0 m,
 - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 4,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku mieszkalno-usługowego i budynku usługowego – dwie kondygnacje nadziemne,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - d) geometria głównych połaci dachowych:
 - dla budynku mieszkalnego jednorodzinnego, budynku usługowego i budynku mieszkalno-usługowego – dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20° – 45°,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy płaskie lub jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu 20° – 45°,
 - e) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę, papa w kolorach od brązowego, poprzez ceglany, brązowy do czerwonego lub czarnym,

f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;

5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia – 1000 m²,
- b) minimalna szerokość frontu – 15,0 m,
- c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 16. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1MW-U, 4MW-U, 5MW-U, 6MW-U, 7MW-U, 8MW-U, 9MW-U, 10MW-U, 11MW-U, 12MW-U, 13MW-U, 14MW-U, 15MW-U, 16MW-U, 17MW-U, 18MW-U, 19MW-U, 20MW-U:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie, zastrzeżeniem § 8 pkt 2;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
- b) budynków usługowych,
- c) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
- d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- e) dojazdów i miejsc postojowych;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 3,40,
 - minimalny – 0,00,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 85%,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%,

4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego wielorodzinnego i budynku usługowego – nie więcej niż 12,0 m,
 - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 4,0 m,
- b) maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego i budynku usługowego – trzy kondygnacje nadziemne,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
- c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- d) geometria głównych połaci dachowych:
 - dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego i budynku usługowego – dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20° – 45°,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy płaskie lub jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu 20° – 45°,

- e) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę, papa w kolorach od brązowego, poprzez ceglany, brązowy do czerwonego lub czarnym,
 - f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia – 200 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 15,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 200 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojść, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 2MW-U, 3MW-U, 21MW-U, 22MW-U:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie, zastrzeżeniem § 8 pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) budynków mieszkalnych wielorodzinnych,
 - b) budynków usługowych,
 - c) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - d) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - e) dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 2,55,
 - minimalny – 0,00,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 85%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%,
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość:
 - budynku mieszkalnego wielorodzinnego i budynku usługowego – nie więcej niż 9,0 m,
 - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 4,0 m,
 - b) maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego i budynku usługowego – dwie kondygnacje nadziemne,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
 - c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - d) geometria głównych połaci dachowych:
 - dla budynku mieszkalnego wielorodzinnego i budynku usługowego – dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20° – 45°,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy płaskie lub jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu 20° – 45°,

- e) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę, papa w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany, brązowy do czerwonego lub czarnym,
- f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;

5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia – 200 m²,
- b) minimalna szerokość frontu – 15,0 m,
- c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 200 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojść, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 18. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1U, 2U, 3U:

1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie, zastrzeżeniem § 8 pkt 2;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) budynków usługowych,
- b) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
- c) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- d) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 3,40,
 - minimalny – 0,00,
- b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 85%,
- c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 5%,

4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:

- a) maksymalna wysokość:
 - budynku usługowego – nie więcej niż 12,0 m,
 - budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – nie więcej niż 4,0 m,
- b) maksymalna liczba kondygnacji:
 - dla budynku usługowego – trzy kondygnacje nadziemne,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego – jedna kondygnacja nadziemna,
- c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- d) geometria głównych połaci dachowych:
 - dla budynku usługowego – dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20° – 45°,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy płaskie lub jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu 20° – 45°,
- e) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę, papa w kolorach od brunatnego, poprzez ceglany, brązowy do czerwonego lub czarnym,

f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;

5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia – 200 m²,
- b) minimalna szerokość frontu – 15,0 m,
- c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 200 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojść, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 19. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem UA:

1) zachowuje się istniejący budynek ratusza;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- b) dojazdów, dojść;

3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) wskaźnik intensywności zabudowy:

- maksymalny – 3,75,
- minimalny – 0,00,

b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 75%,

c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1%,

4) ustala się zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem § 8 pkt 1 i 2:

- a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 15,0 m,
- b) maksymalna liczba kondygnacji – cztery kondygnacje nadziemne,
- c) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
- d) geometria głównych połaci dachowych – dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20° – 45°,
- e) pokrycie dachów – dachówka, materiały imitujące dachówkę w kolorach od brązowego, poprzez ceglany, brązowy do czerwonego,
- f) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;

5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:

- a) minimalna powierzchnia – 1000 m²,
- b) minimalna szerokość frontu – 15,0 m,
- c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;

6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojść, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 20. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem UK:

1) zachowuje się istniejący budynek kościoła pw. św. Mikołaja oraz ogrodzenie parceli kościelnej;

2) dopuszcza się lokalizację:

- a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 0,90,
 - minimalny – 0,00,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 30%,
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy, z zastrzeżeniem § 8 pkt 1 i 2:
- a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 25,0 m,
 - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - c) geometria głównych połaci dachowych – dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20° – 45°,
 - d) pokrycie dachów – dachówka, blacha w rąbek stojący w kolorach od brązowego, poprzez ceglany, brązowy do czerwonego lub szarym,
 - e) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia – 3000 m²,
 - b) minimalna szerokość frontu – 15,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105°;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojeżdż i dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 21. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem U-P:

- 1) dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie, z zastrzeżeniem § 8 pkt 2;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - b) budynków usługowych,
 - c) budynków biurowo-administracyjnych,
 - d) budynków portierni,
 - e) budynków garażowo-gospodarczych i wiat,
 - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - g) dojeżdż, dojazdów i miejsc postojowych,
 - h) zbiorników retencyjnych;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 2,10,

- minimalny – 0,00,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 70%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 10%;
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
- a) maksymalna wysokość:
 - obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, budynków usługowych, budynków biurowo-administracyjnych, garażowo-gospodarczych i wiat – nie więcej niż 12,0 m,
 - budynków portierni – nie więcej niż 6,0 m,
 - b) dopuszcza się podpiwniczenie budynków,
 - c) geometria głównych połaci dachowych:
 - dla obiektów produkcyjnych, składów, magazynów, budynków usługowych, budynków biurowo-administracyjnych – dachy dwu- lub wielospadowe o nachyleniu 20° – 45° ,
 - dla budynku garażowo-gospodarczego i wiaty – dachy płaskie lub jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu 20° – 45° ,
 - d) pokrycie dachów stromych – dachówka, materiały imitujące dachówkę, papa w kolorach od brązowego, poprzez ceglany, brązowy do czerwonego lub czarnym,
 - e) w przypadku przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy dopuszcza się zachowanie istniejącej formy i pokrycia dachu;
- 5) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
- a) minimalna powierzchnia – 1000 m²,
 - b) minimalna szerokości frontów – 18,0 m,
 - c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 75° do 105° ;
- 6) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów i dojść, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 22. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem E:

- 1) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem § 8 pkt 2:
 - a) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej – stacji transformatorowych,
 - b) dojazdów i dojść;
- 2) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny – 0,80,
 - minimalny – 0,00,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy – 80%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 1%;
- 3) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość – nie więcej niż 8,0 m,
 - b) geometria głównych połaci dachowych – dowolna,
 - c) pokrycie dachów stromych – dowolne.

§ 23. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolem 1ZP:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem § 8 pkt 2:
 - a) dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
 - b) dojść i dojazdów,
 - c) placów zabaw,
 - d) urządzeń rekreacyjnych,
 - e) wiat,
 - f) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy:
 - maksymalny - 0,20,
 - minimalny - 0,0,
 - b) maksymalna powierzchnia zabudowy - 10%,
 - c) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej - 70%,
- 4) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - a) maksymalna wysokość - nie więcej niż 5,0 m,
 - b) geometria głównych połaci dachowych - dachy płaskie lub jedno- lub dwuspadowe o nachyleniu 20° - 45°.

§ 24. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 2ZP, 3ZP, 4ZP, 7ZP:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację, z zastrzeżeniem § 8 pkt 2:
 - a) dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
 - b) dojść i dojazdów,
 - c) placów zabaw,
 - d) urządzeń rekreacyjnych,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%.

§ 25. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem 6ZP:

- 1) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów,
 - b) dojść i dojazdów,
 - c) placów zabaw,
 - d) urządzeń rekreacyjnych,
 - e) mola i pomostów,

- f) przystani dla sprzętu wodnego
 - g) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - h) urządzeń wodnych;
- 3) ustala się minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej – 70%.

§ 26. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem WS:

- 1) zachowuje się istniejące zbiorniki wodne;
- 2) dopuszcza się lokalizację:
 - a) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) mola i pomostów,
 - c) przystani dla sprzętu wodnego,
 - d) dojść i dojazdów;
 - e) urządzeń wodnych.

§ 27. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, terenie oznaczonym symbolem KDGP:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 3) dopuszcza się lokalizację dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 28. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD, 5KDD, 6KDD, 7KDD, 8KDD, 9KDD, 10KDD, 11KDD, 12KDD, 13KDD:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 29. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, terenie oznaczonym symbolem KOR:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) ustala się obowiązek zachowania lub stosowania nawierzchni kamiennych;
- 3) ustala się zakaz lokalizacji miejsc postojowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów;
- 5) dopuszcza się lokalizację zieleni urządzonej;
- 6) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 30. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację jezdni, dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów;
- 3) dopuszcza się lokalizację miejsc postojowych;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 31. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenach oznaczonych symbolami 1KX, 2KX, 3KX, 4KX, 5KX:

- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) dopuszcza się lokalizację dróg dla pieszych, dróg dla pieszych i rowerów lub dróg dla rowerów;
- 3) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

Rozdział 3. Ustalenia końcowe

§ 32. Ustala się stawkę służącą naliczaniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), w wysokości 30%.

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

Załącznik nr 2 do uchwały nr
Rady Miasta Wałcz
z dnia 2026 r.

**Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego Miasta Wałcz w rejonie miasta lokacyjnego**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662) w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 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, 1543, 1668) oraz w związku z niezłożeniem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Wałcz w rejonie miasta lokacyjnego wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 8 października 2025 roku do 6 listopada 2025 roku (termin składania uwag: do dnia 21 listopada 2025 r.)

Rada Miasta Wałcz rozstrzyga, co następuje:

W związku z niezłożeniem uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz dla terenów w rejonie miasta lokacyjnego, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Miasta Wałcz

z dnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji - zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta Wałcz w rejonie miasta lokacyjnego - 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 2026 r. poz. 538), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662)

Rada Miasta Wałcz rozstrzyga co następuje:

Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej – zapisane w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Miasta Wałcz w rejonie miasta lokacyjnego inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, nie wywołują skutków finansowych obciążających budżet gminy.

Załącznik nr 4 do uchwały nr
Rady Miasta Wałcz
z dnia 2026 r.

Dane przestrzenne

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY MIASTA WAŁCZ
z dnia

w sprawie **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Wałcz w rejonie miasta lokacyjnego**

Prace nad planem miejscowym wykonano w oparciu o Uchwałę Nr VIII/XXI/231/20 Rady Miasta Wałcz z dnia 3 września 2020 r., w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Wałcz w rejonie miasta lokacyjnego.

Przedmiotem planu jest ustalenie zasad zagospodarowania obszaru na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub zabudowy usługowej, zabudowy usługowej, zabudowy usług administracji, zabudowy usług kultu religijnego, zabudowy usługowej lub obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wraz z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną.

Plan zawiera część tekstową, graficzną oraz rozstrzygnięcia i uzasadnienie. Plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz” uchwalonego Uchwałą Nr VII/SLII/330/18 Rady Miasta Wałcz z dnia 26 czerwca 2018 r., i jest zgodny z przepisami odrębnymi. Czynności formalno-prawne udokumentowane są w sporządzonej dokumentacji prac planistycznych.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538)**,

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym wyznaczenia odpowiedniej liczby miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem prognozy skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 7) prawo własności – poprzez ustalenie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem stanu prawnego gruntów;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie wystąpiła potrzeba wprowadzania ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa;
- 9) potrzeby interesu publicznego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz planem zagospodarowania przestrzennego województwa, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538);
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – poprzez przeprowadzenie procedury planistycznej zgodnie z wymogami art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538);
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 3** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), dotyczące ustalania przeznaczenia terenu lub określania potencjalnego sposobu zagospodarowania i korzystania z terenu z uwzględnieniem:

- 1) interesu publicznego i prywatnego, w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag, zmierzających do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania – poprzez rozstrzygnięcie wniosków i uwag składanych do projektu planu miejscowego zgodnie z wymogami art. 17 ust. 1 i 11 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538),
- 2) analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych – poprzez sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko i prognozy skutków finansowych z uwzględnieniem potrzeb społeczności lokalnej w zakresie wyznaczania nowych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wymogi określone w art. 1 ust. 4** ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), dotyczące uwzględnienia wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni w przypadku sytuowania nowej zabudowy w zakresie:

- 1) kształtowania struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem dostępności komunikacyjnej do dróg publicznych;
- 2) lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów z uwzględnieniem przebiegu sieci transportu publicznego;
- 3) zapewniania rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów pod drogi publiczne z uwzględnieniem chodników i ścieżek rowerowych;
- 4) dążenia 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 oraz na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione wyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa wyżej – poprzez wprowadzenie ustaleń w zakresie przeznaczenia terenów na obszarach położonych w sąsiedztwie terenów zainwestowanych i przeznaczonych pod zainwestowanie, posiadających dostęp do dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono **wyniki analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy**, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przeprowadzonej w ramach oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz, przyjętej Uchwałą Nr VII/SXX/116/16 Rady Miasta Wałcz z dnia 23 lutego 2016 r.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono zasady **uniwersalnego projektowania** poprzez ustalenie przeznaczenia oraz wprowadzenie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, biorąc pod uwagę konieczność uwzględnienia przepisów odrębnych na etapie projektowania i realizacji wszelkich obiektów budowlanych w granicach obszaru objętego planem.

W projekcie planu miejscowego uwzględniono ponadto **wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy**, poprzez sporządzenie prognozy skutków finansowych, w której określono spodziewane dochody własne i wydatki gminy, w tym na wpływy z podatku od nieruchomości oraz na opłaty i odszkodowania, o których mowa w art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), oraz wydatki związane z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, która należy do zadań własnych gminy.

BURMISTRZ MIASTA
Maciej Żebrowski

