

Projekt

z dnia 8 września 2026
Zatwierdzony przez

Piotr Sydor
radca prawny
Sz - 982

**UCHWAŁA NR
RADY MIASTA WAŁCZ**

z dnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz w rejonie ulic Budowlanych,
Strefowej i Południowej – strona wschodnia**

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, poz. 912, poz. 1688) i 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. Zgodnie z Uchwałą Nr VIII/LXXIX/626/23 Rady Miasta Wałcz z dnia 28 listopada 2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz w rejonie ulic Budowlanych, Strefowej i Południowej - strona wschodnia oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz (Uchwała VII/SLII/330/18 z dnia 26 czerwca 2018r.) uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz w rejonie ulic Budowlanych, Strefowej i Południowej – strona wschodnia, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 20,5 ha.

3. Granice obszaru objętego planem określa rysunek planu w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu.

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

5. Integralną częścią planu są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz w rejonie ulic Budowlanych, Strefowej i Południowej – strona wschodnia, w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz (Uchwała VII/SLII/330/18) z dnia 26 czerwca 2018r.);
- 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 utworzone dla planu.

6. Pełny zakres ustaleń planu dla każdego terenu obejmuje:

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

7. 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) **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) **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 5;
- 5) **szerokość** – wymiar poziomy stanowiący wielkość równoległą do elewacji frontowej obiektu;
- 6) **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) **teren elementarny** – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem teren, dla którego sformułowano ustalenia szczegółowe;
- 8) **kogeneracja** – należy przez to rozumieć proces technologiczny polegający na **jednoczesnym wytwarzaniu energii elektrycznej oraz ciepła użytkowego w jednym układzie technicznym**, z wykorzystaniem tego samego paliwa, charakteryzujący się **zwiększoną sprawnością energetyczną** w porównaniu z rozdzielnym wytwarzaniem energii elektrycznej i ciepła.

8. 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 stanowią odrębne pojęcia.

9. Ilekcioć 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.

10. Ilekcioć 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.

§ 2. 1. Ustala się, w granicach niniejszego planu, następujące przeznaczenie poszczególnych terenów elementarnych, oznaczonych symbolami literowymi:

- 1) **U-P** – tereny usług lub produkcji lub usługowo – produkcyjne - poprzedzone numerami 1, 2 i 3;
- 2) **P-G** – teren produkcji lub górnictwa i wydobywania - poprzedzony numerem 1;
- 3) **ZP** - tereny zieleni urządzonej - poprzedzone numerami 1 i 2;
- 4) **L** – teren lasu – poprzedzony numerem 1;
- 5) **KDL** – tereny dróg lokalnych – poprzedzone nr 1 i 2;
- 6) **KR** – tereny dróg wewnętrznych oznaczone numerami 1 i 2;
- 7) **IE** – teren elektroenergetyki poprzedzony numerem 1;

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

- 1) opisowo – jako np. „teren elektroenergetyki”, albo
- 2) z zastosowaniem symbolu literowego:
 - a) całej grupy terenów – jako np. „L” lub
 - b) pojedynczego terenu – jako np. „teren 1L”.

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

4. Obszar objęty planem położony jest w granicach udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego, którego granice wskazane są na rysunku planu:

- 1) złożo kruszywa naturalnego „Walczy-Romet” (nr złoża KN 16597);

2) złoże kruszywa naturalnego „Wałcz-Romet 1” (nr złożeń KN 16838).

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

- 1) kształtowanie charakteru zabudowy na obszarze objętym planem poprzez ustalone w planie parametry, wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu, nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 2) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty urządzenia infrastruktury technicznej;

2. 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.

3. Dopuszcza się:

- 1) 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.
- 2) rozbudowę istniejących budynków z zachowaniem ustaleń planu dotyczących nieprzekraczalnych linii zabudowy,

4. Zakazuje się lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m² i elektrowni wiatrowych.

§ 4. W zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego:

1. Zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko:

- 1) zakładów produkcji chemicznej, w tym farmaceutycznej,
- 2) zakładów przetwarzania i składowania paliw jądrowych lub odpadów promieniotwórczych,
- 3) zakładów przetwórstwa celulozy,
- 4) składowisk odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych oraz instalacji do ich odzyskiwania, unieszkodliwiania lub utylizacji,
- 5) przedsięwzięć związanych z chowem i hodowlą zwierząt,
- 6) biogazowni,
- 7) wytwórni mas asfaltowych,
- 8) koksowni,
- 9) zakładów związanych z pierwotnym i wtórnym wytopem surowki żelaza lub stali surowej, w tym instalacje do ciągłego odlewania stali,
- 10) instalacji do prażenia lub spiekania rud metali,
- 11) zakładów związanych z wydobywaniem azbestu lub instalacji do przetwarzania azbestu lub produktów zawierających azbest.

2. W zakresie ochrony gruntów i wód:

- 1) zakazuje się podejmowania działań, które mogą prowadzić do zanieczyszczenia wód podziemnych, w szczególności zlokalizowanego pod terenem inwestycji złożeń wód podziemnych – głównego zbiornika wód podziemnych nr 125 „Wałcz-Piła”;
- 2) nakazuje się wykonania zabezpieczenia przed przenikaniem ścieków i innych zanieczyszczeń do gruntu i wód zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) nakazuje się podczyszczania, odtłuszczania, neutralizowania ścieków przemysłowych wytwarzanych w procesie produkcyjnym przed odprowadzeniem tych ścieków do systemu oczyszczania, z dopuszczeniem tymczasowego gromadzenia ścieków w szczelnych zbiornikach bezodpływowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie gospodarowania odpadami nakazuje się zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie ochrony przed hałasem – nakazuje się ograniczania emisji hałasu z poszczególnych terenów objętych planem w sposób zapewniający zachowanie akustycznych standardów jakości środowiska na terenach podlegających ochronie akustycznej zlokalizowanych w sąsiedztwie.

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

§ 5. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu nakazuje się kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

§ 6. 1. Nie określa się zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

2. Na terenie oznaczonym symbolem P-G:

- 1) na terenie wyrobiska nie stwierdzono występowania stanowisk archeologicznych i dóbr kultury;
- 2) w przypadku odkrycia w trakcie prowadzenia eksploatacji, przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie prace oraz powiadomić odpowiednie służby ochrony zabytków.

§ 7. Nie określa się wymagań wynikających z potrzeby kształtowania przestrzeni publicznych.

§ 8. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

1. Dopuszcza się obiekty budowlane o wysokości nie większej niż 5 m, takie jak: maszty, anteny itp. montowane na dachach budynków, z zastrzeżeniem pkt 2.

2. Ograniczenia, o których mowa w pkt 1, nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

3. Zakaz zagospodarowania terenu w sposób naruszający złoża kopalin, o ile nie jest to związane z eksploatacją złóż;

§ 9. W zakresie zasad i warunków scalania i podziałów nieruchomości na działki budowlane:

1. Nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości.

2. Dopuszcza się przeprowadzenie, zgodnie z przepisami odrębnymi, postępowania scalania i podziału nieruchomości przy zapewnieniu parametrów wielkościowych działek odpowiadających wielkościom działek określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów.

3. Powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych i szerokości ich frontów ustala się zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

4. Kąt między granicą działki wydzielanej a granicą pasa drogowego ustala się w przedziale od 60° do 120°.

5. Nie ustala się pod infrastrukturę techniczną i komunikację minimalnej powierzchni działki.

§ 10. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej:

- 1) nakazuje się zachowanie istniejącego układu komunikacyjnego z dopuszczeniem jego przebudowy i rozbudowy zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały,
- 2) nakazuje się powiązanie terenu planu z układem zewnętrznym poprzez drogę gminną nr 720008Z ul. Budowlanych do drogi krajowej ul. Wojska Polskiego oraz do drogi gminnej nr 720061Z ul. Południowa;
- 3) ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania zlokalizowanych w obrębie działki budowlanej:
 - a) 1 stanowisko postojowe na każde 50 m² powierzchni użytkowej lokali usługowych,
 - b) 1 stanowisko postojowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej obiektów produkcyjnych, składów i magazynów,
 - c) 1 stanowisko postojowe – na potrzeby obsługi instalacji odnawialnych źródeł energii;
- 4) nakazuje się wyznaczenia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na drogach publicznych, w strefach zamieszkania i w strefach ruchu zgodnie z przepisami odrębnymi, a na pozostałych

terenach, co najmniej 1 miejsca postojowego dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 10 stanowisk postojowych, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych;

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

- 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej z uwzględnieniem ust. 2 pkt 3;
- 2) zaopatrzenie w wodę w warunkach specjalnych z niezależnego ujęcia wody na terenie miasta, w tym zlokalizowanego poza granicami niniejszego planu;
- 3) ujmowanie wód opadowych i roztopowych w kanały wyłącznie, gdy obowiązek taki wynika z przepisów odrębnych, poza tym dopuszcza się powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, bez ich kanalizowania, pod warunkiem, że nie będzie to powodować zalewania wyznaczonych w planie terenów komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 4) 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;
- 5) odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do gminnej sieci kanalizacyjnej i dalej do oczyszczalni ścieków, z zastrzeżeniem przepisów odrębnych z uwzględnieniem ust. 2 pkt 4;
- 6) energia elektryczna z sieci elektroenergetycznej;
- 7) gaz ziemny z gazowej sieci rozdzielczej;
- 8) 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;
- 9) gromadzenie i segregację odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) ograniczenia zabudowy nad liniami, a także wzdłuż linii stanowiących elementy sieci: energetycznych, gazowych, kanalizacyjnych, wodociągowych, ciepłowniczych, telekomunikacyjnych, polegające na:
 - a) sytuowaniu zabudowy w takiej odległości od linii infrastruktury technicznej, która zapewni właściwą eksploatację ww. linii, a także zachowanie minimalnych odległości zabudowy od tych linii, wynikających z przepisów odrębnych,
 - b) konieczności usunięcia kolizji z liniami infrastruktury technicznej w ramach realizacji inwestycji, w tym przebudowy lub przełożenia tych linii.

2. Dopuszcza się:

- 1) budowę 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 budowę:
 - a) zbiorników retencyjnych lub pompowni ścieków,
 - b) podziemnych zbiorników retencyjnych i pompowni ścieków,
 - c) studni chłonnych,
- 2) powierzchniowe odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, bez kanalizowania;
- 3) do czasu realizacji sieci wodociągowej, lokalizację indywidualnych ujęć wody;
- 4) do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej, odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe;
- 5) pobór ciepła z sieci ciepłowniczych oraz budowę sieci ciepłowniczej;
- 6) łączność publiczną za pomocą linii telekomunikacyjnych – kablowych, światłowodowych, a także systemu łączności bezprzewodowej;
- 7) likwidację, relokację i przebudowę napowietrznych sieci elektroenergetycznych.

§ 12. 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, przebudowy, odbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- 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) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - g) urządzeń technologicznych związanych z funkcją produkcyjną lub magazynową,
 - h) urządzeń fotowoltaicznych i innych z zakresu odnawialnych źródeł energii,
 - i) magazynów energii,
 - j) dojazdów, dojazdów i miejsc postojowych,
 - k) zbiorników retencyjnych;
 - l) kontenerów;
 - m) punktu selektywnie zbieranych odpadów komunalnych.
- 3) dopuszcza się kogenerację;
- 4) ustala się wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) nadziemna intensywność zabudowy:
 - maksymalna – 1,4,
 - minimalna – 0,00,
 - b) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 5) ustala się zasady kształtowania zabudowy:
 - 1) maksymalna wysokość:
 - obiektów produkcyjnych, składów, magazynów – nie więcej niż 16 m,
 - budynków usługowych – nie więcej niż 10 m,
 - budynków biurowo-administracyjnych – nie więcej niż 10 m,
 - budynków portierni – nie więcej niż 5 m,
 - budynków garażowo-gospodarczych i wiat – nie więcej niż 10 m,
 - urządzeń technologicznych związanych z funkcją produkcyjną lub magazynową – nie więcej niż 20 m,
 - urządzeń fotowoltaicznych i magazynów energii – nie więcej niż 5 m,
 - kontenerów - nie więcej niż 5 m,
 - 2) geometria głównych połaci dachowych – dowolna;
- 6) ustala się parametry działek uzyskanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości:
 - a) minimalna powierzchnia – 3000 m²,
 - b) minimalna szerokości frontów – 45 m,

c) kąt położenia granic w stosunku do pasa drogowego – od 60° do 120°;

- 7) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 3000 m², z wyjątkiem działek wydzielanych dla realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dojazdów, powiększenia nieruchomości sąsiedniej oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami.

§ 13. 1. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem P-G ustala się:

- 1) lokalizację budynku socjalnego i sanitarnego;
- 2) dopuszczenie lokalizacji dróg technologicznych;
- 3) dopuszczenie lokalizacji sieci infrastruktury technicznej;
- 4) powierzchnię zabudowy nie większą niż 75 m²;
- 5) teren biologicznie czynny nie mniejszy niż 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) intensywność zabudowy od 0,00 do 0,01;
- 7) wysokość zabudowy dla budynku socjalnego i sanitarnego nie większą niż 5 m;
- 8) dowolną geometrię połaci dachowych;
- 9) dopuszczenie lokalizacji utwardzonego i szczelnego placu naprawy sprzętu oraz punktu składowania olejów;
- 10) po zakończeniu eksploatacji złoża należy zapewnić nie mniej niż 70% powierzchni terenu jako powierzchni biologicznie czynnej.

2. Etapową eksploatację złoża kruszywa naturalnego,

3. Lokalizację budynków z uwzględnieniem nieprzekraczalnych linii zabudowy wyznaczonych na rysunku planu oraz z uwzględnieniem pkt 2,

4. Podczas prac eksploatacyjnych nakaz gromadzenia zdejmowanej warstwy nakładu na tymczasowych zwałowiskach na terenie P-G.

5. Na terenie oznaczonym symbolem P-G:

- 1) uciążliwość przedsięwzięcia należy zamknąć w granicach działki, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 2) rozpoczęcie zmiany użytkowania terenu należy wykonać zgodnie z projektem zagospodarowania złoża,
- 3) należy wyznaczyć miejsca i urządzenia do gromadzenia odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) należy zapewnić urządzenia do odsączania z wody kruszywa i oczyszczania samochodów,
- 5) rekultywacja wyrobiska następować winna systematycznie w miarę postępu robót górniczych.

§ 14. 1. Na terenach KDL ustala się:

- 1) realizację wszystkich elementów drogi, w tym ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych, dróg rowerowych;
- 2) zakaz zabudowy budynkami.

2. Na terenach KDL 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) realizację miejsc do parkowania i pasów postojowych;
- 4) zagospodarowanie terenu bez zachowania powierzchni biologicznie czynnej.

§ 15. 1. Na terenie IE dopuszcza się:

- a) zachowanie istniejącej zabudowy z możliwością jej rozbudowy, nadbudowy, przebudowy, odbudowy, rozbiórki i budowy na nowo przy zastosowaniu parametrów określonych w niniejszym paragrafie;
- b) zagospodarowanie zielenią niską.

2. Na terenie IE ustala się:

- a) powierzchnię działki nie mniejszą niż 24 m²;
- b) możliwość zagospodarowania terenu bez zachowania powierzchni biologicznie czynnej;
- c) nadziemna intensywność zabudowy od 0,1 do 1,0 powierzchni działki;
- d) wymiary poziome obiektów do 6 m;
- e) wymiary pionowe obiektów do 4 m npt.;
- f) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, albo w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych, o kącie nachylenia połaci od 0° do 30°.

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

- 1) zachowuje się istniejące grunty leśne;
- 2) dopuszcza się lokalizację zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - b) dróg dojazdowych do gruntów leśnych,
 - c) urządzeń melioracji wodnych;
- 3) zakazuje się lokalizacji zabudowy.

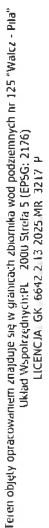
§ 17. W zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, na terenie oznaczonym symbolem ZP:

- 1) nakazuje się zagospodarowanie terenu zielenią;
- 2) możliwość realizacji obiektów infrastruktury technicznej innych niż budynki;
- 3) zakaz budowy obiektów kubaturowych.

§ 18. 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 w wysokości 30%.

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

100% (100%)



z dnia 2026 r.

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz
Planşa kierunków zagospodarowania przestrzennego
Skala 1:10000



Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Miasta Wałcz

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

W wyniku wyłożenia do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz w rejonie ulic Budowlanych, Strefowej i Południowej – strona wschodnia w terminie od 14.05.2026 roku do 19.06.2026 roku, **nie wpłynęły żadne uwagi.**

W związku z powyższym, nie ma uwag do rozpatrzenia przez Radę Miasta

Załącznik nr 4 do uchwały nr,

Rady Miasta Wałcz

z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz w rejonie ul. Budowlanych, Strefowej i Południowej – strona wschodnia 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)

Rada Miasta Wałcz rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz w rejonie ul. Budowlanych, Strefowej i Południowej – strona wschodnia przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym budowę sieci wodno-kanalizacyjnej. 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.....2026 r.

Dane przestrzenne

Uzasadnienie

Uchwała Nr VIII/LXXIX/626/23 Rady Miasta Wałcz z dnia 28 listopada 2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz w rejonie ulic Budowlanych, Strefowej i Południowej - strona wschodnia 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) formy ochrony przyrody,
- 2) obszary ograniczonego użytkowania oraz strefy przemysłowe,
- 3) obszary ciche w aglomeracji oraz poza aglomeracją,
- 4) strefy ochronne ujęć wody,
- 5) szczególne warunki korzystania z wód regionu wodnego i zlewni,
- 6) obszary wymagające scaleń i podziałów nieruchomości,
- 7) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
- 8) obszary wymagające przekształceń lub rekultywacji,
- 9) pomniki zagłady oraz ich strefy ochronne,
- 10) zabytki.

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. z2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 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:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – poprzez funkcjonalne uporządkowanie terenu przemysłowego, zapewniające czytelny układ stref użytkowych oraz eliminację konfliktów funkcjonalnych,
- 2) potrzeby zrównoważonego rozwoju – nie wyznaczając nowych terenów pod zabudowę niż te wyznaczone w studium,
- 3) walory architektoniczne i krajobrazowe – dostosowując zagospodarowanie ww. obszaru do kontekstu i otoczenia, z uwzględnieniem zieleni izolacyjnej
- 4) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin – przewidując odpowiednią do sytuacji gospodarkę wodno-ściekową,
- 5) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – nie dotyczy,
- 6) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – zachowując odpowiednie wskaźniki w zakresie intensywności zabudowy oraz udziału powierzchni biologicznie czynnej w celu wytworzenia właściwych warunków klimatycznych, wprowadzając ustalenia w zakresie zapewnienia miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, wprowadzając zapisy umożliwiające zredukowanie emisji substancji szkodliwych,
- 7) walory ekonomiczne przestrzeni – lokalizując funkcje adekwatne do zapotrzebowania społecznego oraz możliwości finansowych i technicznych społeczności lokalnej,

- 8) prawo własności – szanując możliwość korzystania z nieruchomości przez ich właścicieli, zajmując na cele publiczne jedynie niezbędne tereny do realizacji zadań publicznych,
 - 9) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – określając warunki zaopatrzenia w wodę w warunkach specjalnych,
 - 10) potrzeby interesu publicznego – zachowując przestrzeń do realizacji inwestycji celu publicznego – pasy dróg publicznych,
 - 11) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej– nie wprowadzając niesłusznych ograniczeń w tym zakresie,
 - 12) 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 oraz na stronie internetowej gminy,
 - 13) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – dokumentując na bieżąco wszystkie działania, zapewniając możliwość wglądu w dokumentację stanowiącą informację publiczną,
 - 14) 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,
 - 15) 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,
 - 16) 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:
 - 1) 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,
 - 2) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zapewniono rozwiązania umożliwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów terenami dróg wewnętrznych,
 - 3) 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.

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 wykorzystanie potencjału terenu objętego planem miejscowym przez przyszłych mieszkańców.

Wobec powyższego podjęcie niniejszej uchwały jest zasadne.

BURMISTRZ MIASTA
Maciej Zebrowski