



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 17 grudnia 2025 r.

Poz. 5781

UCHWAŁA NR IX/XXII/210/25 RADY MIASTA WAŁCZ

z dnia 25 listopada 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz w rejonie Osiedla Olimpijskiego

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680), 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) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr VIII/LXXII/573/23 Rady Miasta Wałcz z dnia 30.05.2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany uchwały nr III/sXXXVI/251/01 w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcza - Al. Zdobywców Wału Pomorskiego i uchwałą Nr IX/XVIII/162/25 Rady Miasta Wałcz z dnia 24.06.2025 r. zmieniającą uchwałą nr VIII/LXXII/573/23 w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany uchwały nr III/sXXXVI/251/01 w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcza - Al. Zdobywców Wału Pomorskiego, 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.) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz w rejonie Osiedla Olimpijskiego, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 4,6787 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 Osiedla Olimpijskiego, w skali 1:1000, wraz z wrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz” (Uchwała VII/SLII/330/18) z dnia 26 czerwca 2018r.);
- 2) załącznik nr 2 – wrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie uwzględnienia uwag do projektu planu;
- 4) załącznik nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 5) załącznik nr 5 – dane przestrzenne 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) obowiązujące linie zabudowy – linie wyznaczające miejsce usytuowania zewnętrznej ściany budynków na długości nie mniejszej niż 70% długości elewacji frontowej, przed którą można wyprowadzić lub od której można odsunąć w głąb działki – wszelkie elementy budynków nie tworzące kubatury o powierzchni użytkowej oraz te tworzące kubaturę o powierzchni użytkowej, o ile gabaryty tych elementów nie przekraczają granic działki budowlanej oraz następujących wielkości:
 - a) wysokość – wysokości górnej krawędzi elewacji frontowej budynku,
 - b) szerokość – 6 m;
- 5) gabaryty – podstawowe, charakterystyczne wymiary obiektów lub ich elementów opisane odpowiednio w przepisach niniejszego planu, przy czym:
 - a) wymiary pionowe to wysokość ww. obiektów lub ich elementów,
 - b) wymiary poziome opisane w pkt 6 i 7;
- 6) głębokość – wymiar poziomy stanowiący wielkość prostopadłą do elewacji frontowej obiektu;
- 7) szerokość – wymiar poziomy stanowiący wielkość równoległą do elewacji frontowej obiektu;
- 8) zaopatrzenie w wodę w warunkach specjalnych – zaopatrzenie w wodę podczas dłuższej przerwy w dostawach wody będącej wynikiem poważnych awarii, skażenia wody w sieci lub ujęciu, w szczególności w sytuacjach kryzysowych, takich jak: wojna, stany nadzwyczajne, klęski żywiołowe, albo ataki terrorystyczne;
- 9) WKZ – właściwego miejscowo Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 10) urządzenie automatyczne – obiekt znajdujący się poza budynkami i tymczasowymi obiektami budowlanymi, umożliwiający zdalne dostarczanie usług oraz pełną lub częściową samoobsługę klienta, w szczególności: bankomaty, automaty z żywnością, paczkomaty, lodówki z żywnością, panele i stacje dostarczające usługi transportowe;
- 11) teren elementarny – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem teren, dla którego sformułowano ustalenia szczegółowe;
- 12) obiekty rekreacyjno-sportowe – należy przez to rozumieć budowle i urządzenia służące rekreacji, w szczególności takie jak: plac zabaw, siłownia plenerowa, minigolf, boisko, kort i itp..

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 oraz obiekty fizjograficzne stanowią odrębne pojęcia.

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

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

11. Obowiązujące linie zabudowy, o których mowa w ust. 7 pkt 4, dla obiektów innych niż budynki mieszkalne stanowią maksymalne nieprzekraczalne linie zabudowy zdefiniowane w ust. 7 pkt 3.

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

- 1) **MNW** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, poprzedzonymi kolejnymi numerami od 1 do 5;
- 2) **MNB** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej, poprzedzonymi kolejnymi numerami od 1 do 2;
- 3) **US** – teren usług sportu i rekreacji, poprzedzony numerem 1;
- 4) **MNW-UHD** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług handlu detalicznego, poprzedzonymi kolejnymi numerami od 1 do 2;
- 5) **ZP** – tereny zieleni urządzonej, poprzedzonymi kolejnymi numerami od 1 do 3;
- 6) **ZN** – teren zieleni naturalnej, poprzedzony numerem 1;
- 7) **IE** – teren elektroenergetyki, poprzedzony numerem 1;
- 8) **IKP** – teren pompowni ścieków, poprzedzony numerem 1;
- 9) **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, poprzedzonymi numerami od 1 do 7.

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

- 1) opisowo – jako np. „teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej”, albo
- 2) z zastosowaniem symbolu literowego:
 - a) całej grupy terenów – jako np. „tereny MNW” lub
 - b) pojedynczego terenu – jako np. „teren 1MNW”.

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

§ 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 i obowiązujące linie zabudowy;
- 2) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakazuje się handlu wielkopowierzchniowego.

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 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.

4. Dopuszcza się realizację urządzeń automatycznych, jednak tylko na obszarze 2MNW-UHD i 1IE.

§ 4. 1. W zakresie zasad ochrony środowiska przyrodniczego ustala się zakaz 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) obiektów infrastruktury technicznej i transportowej;

3) realizacji zabudowy usług handlu detalicznego 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 MNB – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dla terenów MNW-UHD – jak dla zabudowy mieszkaniowej z usługami;
- 3) dla terenów: ZP, ZN, US – 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.

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

§ 6. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się ochronę zabytku archeologicznego – stanowisko archeologiczne stan. 76 (AZP 34-23/88), ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencjach zabytków, zlokalizowanego w obszarze oznaczonym na rysunku planu, w formie strefy ochrony stanowisk archeologicznych WIII.

2. Na terenie strefy, o której mowa w ust. 1 obowiązuje:

- 1) nakaz uzgadniania wszelkich poczynań inżynierskich, budowlanych i innych podejmowanych w obrębie granic strefy ochrony stanowiska archeologicznego z WKZ;
- 2) realizacja inwestycji może wymagać przeprowadzenia badań archeologicznych;
- 3) uzyskanie stosownego pozwolenia WKZ przy rozpoczęciu prac ziemnych związanych z realizacją inwestycji.

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

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

§ 8. 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.

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

- 1) powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych i szerokości ich frontów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
- 2) kąt między granicą działki wydzielanej a granicą pasa drogowego w przedziale od 85° do 100°;

2. Nie wyznacza się terenów wymagających wszczęcia postępowania scalania i podziału nieruchomości i w związku z tym nie ustala się szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

3. Dopuszcza się scalenie działki powstałej na terenie elementarnym 5MNW z działką 5206/10.

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

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

- 1) powiązanie terenu planu z układem zewnętrznym poprzez sieć dróg wewnętrznych ustalonych na terenie sąsiedniego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego istniejącym zjazdem do Al. Zdobywców Wału Pomorskiego;
- 2) zapewnienie miejsc postojowych do obsługi działek na terenie objętym niniejszym planem, w obrębie danej działki;
- 3) zapewnienie:
 - a) nie mniej niż jednego miejsca postojowego na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu usługowego;
 - b) nie mniej niż jednego miejsca postojowego na każdy lokal mieszkalny, przy czym dopuszcza się parkowanie w garażu;
 - 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.

§ 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 segregacje odpadów w miejscach ich powstawania oraz ich dalsze zagospodarowanie, zgodne 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,
 - c) zakazie zabudowy na obszarze pasa technologicznego napowietrznej linii elektroenergetycznej 15 kV o szerokości 7 m od osi linii w każdą stronę do czasu relokacji lub skablowania tej 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,
 - b) podziemnych zbiorników retencyjnych,
 - c) studni chłonnych,
 - d) urządzeń do wykorzystania wód opadowych dla domu lub ogrodu (wykorzystywanie wód deszczowych i roztopowych w gospodarstwie domowym lub do nawadniania);
- 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. Nie określa się sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 13. 1. Na terenach MNW ustala się:

- 1) budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolnostojącym;
- 2) udział powierzchni zabudowy:
 - a) na terenach: 1MNW, 2MNW, 3MNW i 4MNW- nie mniejszy niż 8% i nie większy niż 40%,
 - b) na terenie 5 MNW – nie mniejszy niż 2% i nie większy niż 20%;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy:
 - a) na terenach: 1MNW, 2MNW, 3MNW i 4MNW - nie mniejszą niż 0,16 i nie większą niż 0,80,
 - b) na terenie 5MNW - nie mniejszą niż 0,04 i nie większą niż 0,40;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej: a)na terenach: 1MNW – nie mniej niż 50%,
 - b) na terenach 2MNW, 3MNW i 4MNW - nie mniejszy niż 40%,
 - c) na terenie 5MNW – nie mniejszy niż 50%;
- 5) wysokość budynków mieszkalnych od 6 do 9 m npt.;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych:
 - a) na terenach: 1MNW i 2MNW – od 10 do 20 m,
 - b) na terenach 3MNW– od 8 do 15 m,
 - c) na terenie 4MNW – od 8 do 15 m,
 - d) na terenie 5MNW – od 5 do 10 m;
- 7) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;
- 8) kalenice dachów budynków mieszkalnych równoległe do frontu działki;
- 9) minimalną powierzchnię działek:
 - a) na terenach: 1MNW – 1 100 m²,
 - b) na terenach 2MNW – 900 m²,

- c) na terenie 3MNW – 700 m²,
- d) na terenie 4MNW – 600 m²,
- e) na terenie 5MNW – 850 m².

2. Na terenach MNW dopuszcza się:

- 1) realizację budynków gospodarczych, garażowych 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 5 m,
 - b) wysokość obiektów do 4 m npt.,
 - c) dachy: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 15° do 45°;
- 2) 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;
- 3) podział na działki, z zachowaniem następujących warunków:
 - a) powierzchnia działek nie mniejsza niż określona odpowiednio dla danego terenu w ust. 1 pkt 9, a także nie większa niż powierzchnia odpowiedniego obrysu terenu elementarnego oznaczonego w rysunku,
 - b) szerokość frontu działek:
 - na terenie 1MNW i 2MNW nie mniejsza niż 30 m oraz nie większa niż szerokość odpowiedniego obrysu terenu oznaczonego w rysunku,
 - na terenie 3MNW nie mniejsza niż 17 m oraz nie większa niż szerokość odpowiedniego obrysu terenu oznaczonego w rysunku,
 - na terenie 4MNW nie mniejsza niż 23 m oraz nie większa niż szerokość odpowiedniego obrysu terenu oznaczonego w rysunku,
 - na terenie 5MNW nie mniejsza niż 16 m oraz nie większa niż szerokość odpowiedniego obrysu terenu oznaczonego w rysunku;
- 4) 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.

3. Na terenach MNB ustala się:

- 1) budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie zabudowy bliźniaczej;
- 2) udział powierzchni zabudowy nie mniejszy niż 10% i nie większy niż 35%;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,2 i nie większą niż 0,70;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 35%;
- 5) wysokość budynków mieszkalnych od 6 do 9 m npt.;
- 6) szerokość elewacji frontowej:
 - a) na terenach 1MNB - od 6 m do 14 m,
 - b) na terenach 2MNB - od 6 m do 12 m;
- 7) dachy budynków mieszkalnych dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;
- 8) kalenice dachów budynków mieszkalnych równoległe do frontu działki;
- 9) minimalną powierzchnię działek:
 - a) na terenach 1MNB – 700 m²,
 - b) na terenach 2MNB – 750 m².

2. Na terenach MNB dopuszcza się:

- 1) realizację budynków gospodarczych, garażowych 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 5 m,
 - b) wysokość obiektów do 4 m npt.,
 - c) dachy: jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci od 15° do 30°;
- 2) 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;
- 3) podział na działki, z zachowaniem następujących warunków:
 - a) powierzchnia działek nie mniejsza niż określona odpowiednio dla danego terenu w ust. 3 pkt 9, a także nie większa niż powierzchnia odpowiedniego obrysu terenu elementarnego oznaczonego w rysunku,
 - b) szerokość frontu działek:
 - na terenach 1MNB – nie mniej niż 18 m oraz nie większa niż szerokość odpowiedniego obrysu terenu oznaczonego w rysunku,
 - na terenach 2 MNB – nie mniej niż 15 m oraz nie większa niż szerokość odpowiedniego obrysu terenu oznaczonego w rysunku;
- 4) realizację w dachach i elewacjach frontowych facjat 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.

§ 14. 1. Na terenach MNW-UHD ustala się:

- 1) realizację budynków usługowych lub usługowo-mieszkalnych;
- 2) udział powierzchni zabudowy nie mniejszy niż 10% i nie większy niż 40%;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,2 i nie większą niż 0,80;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 20%;
- 5) wysokość budynków od 6 do 9 m npt.;
- 6) dachy budynków dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 30° do 45°;
- 7) kalenice dachów budynków równoległe do frontu działki;
- 8) powierzchnię działki:
 - a) na terenie 1MNW-UHD - nie mniejszą niż 700 m²;
 - b) na terenie 2MNW-UHD – nie mniejszą niż 1300 m².

2. Na terenach MNW-UHD dopuszcza się:

- 1) 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;
- 2) realizację mieszkania dla właściciela na powierzchni nie większej niż 49 % powierzchni całkowitej budynku;
- 3) podział na działki, z zachowaniem następujących warunków:
 - a) powierzchnia działek nie mniejsza niż określona w ust. 1 pkt 8, a także nie większa niż powierzchnia odpowiedniego obrysu terenu oznaczonego w rysunku,
 - b) szerokość frontu działek:
 - na terenach 1MNW-UHD nie mniejsza niż 27 m oraz nie większa niż szerokość odpowiedniego obrysu terenu oznaczonego w rysunku,

- na terenach 2MNW-UHD - nie mniejsza niż 49 m oraz nie większa niż szerokość odpowiedniego obrysu terenu oznaczonego w rysunku;

4) lokalizowanie urządzeń automatycznych na terenie 2MNW-UHD w sposób:

- a) nieutrudniający komunikacji pieszej, rowerowej i samochodowej,
- b) przyległe najdłuższą krawędzią do ścian budynków usługowo-mieszkalnych w miejscach pozbawionych otworów okiennych lub drzwiowych.

§ 15. 1. Na terenie 1US ustala się:

- 1) prawo do budowy obiektów niekubaturowych służących rekreacji oraz niezbędnych sieci infrastruktury technicznej i nawierzchni utwardzonej;
- 2) udział powierzchni zabudowy nie większy niż 50%;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy 0,5;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 50%.

2. Na terenie 1US dopuszcza się:

- 1) budowę obiektu pomocniczego dla niekrytego obiektu sportowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 45 m², typu przebieralnia, pomieszczenie na sprzęt sportowy, toalety itp.;
- 2) budowę budynku usługowego o powierzchni zabudowy nie większej niż 45 m²;
- 3) wysokość budynków do 4 m npt.;
- 4) dachy budynków płaskie lub dwuspadowe, wielospadowe o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°;
- 5) budowę ciągów pieszo-rowerowych i innych elementów zagospodarowania terenu, takich jak mała architektura;
- 6) zagospodarowanie terenu zielenią oraz obiektami rekreacyjno-sportowymi, niestanowiącymi budynków obiektami służącymi rekreacji i wypoczynkowi z wyłączeniem obiektów typu skate park, pumptruck.

§ 16. 1. Na terenach KR ustala się:

- 1) realizację wszystkich elementów drogi, w tym pasów postojowych, miejsc postojowych, ciągów pieszo-rowerowych oraz miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 2) zakaz zabudowy budynkami.

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.

§ 17. 1. Na terenie 1ZP ustala się:

- 1) powierzchnię biologicznie czynną działki lub terenu nie mniejszą niż 85%;
- 2) zachowanie istniejących systemów melioracji wodnych oraz możliwość realizacji nowych, w tym zbiorników retencyjnych dla wód opadowych;
- 3) zakaz budowy obiektów kubaturowych.

2. Na terenie 1ZP dopuszcza się:

- 1) możliwość realizacji obiektów infrastruktury technicznej innych niż budynki;
- 2) zagospodarowanie terenu zielenią niską oraz obiektami rekreacyjno-sportowymi niestanowiącymi budynków oraz obiektami służącymi rekreacji i wypoczynkowi;
- 3) możliwość budowy ścieżek pieszych lub pieszo-rowerowych, chodników itp. utwardzeń terenu.

3. Na terenie 2ZP ustala się:

- 1) powierzchnię biologicznie czynną działki lub terenu nie mniejszą niż 80%;
 - 2) zachowanie istniejących systemów melioracji wodnych oraz możliwość realizacji nowych, w tym zbiorników retencyjnych dla wód opadowych;
 - 3) zakaz budowy obiektów kubaturowych.
4. Na terenie 2ZP dopuszcza się:
- 1) możliwość realizacji obiektów infrastruktury technicznej innych niż budynki;
 - 2) zagospodarowanie terenu zielenią niską oraz obiektami rekreacyjno-sportowymi niestanowiącymi budynków oraz obiektami służącymi rekreacji i wypoczynkowi;
 - 3) możliwość budowy ścieżek pieszych lub pieszko-rowerowych, chodników itp. utwardzeń terenu;
 - 4) możliwość wykonania parkingu przy zastosowaniu nawierzchni ażurowych, wodoprzepuszczalnych.

5. Na terenie 3ZP ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią niską;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną działki lub terenu nie mniejszą niż 85%;
- 3) zakaz budowy obiektów kubaturowych.

6. Na terenie 3ZP dopuszcza się:

- 1) możliwość budowy ścieżki pieszej lub pieszko-rowerowej, chodników;
- 2) możliwość realizacji obiektów infrastruktury technicznej innych niż budynki.

§ 18. Na terenie 1ZN ustala się:

- 1) zagospodarowanie terenu zielenią niską;
- 2) powierzchnię biologicznie czynną działki lub terenu nie mniejszą niż 85%;
- 3) możliwość budowy ścieżki pieszej lub pieszko-rowerowej;
- 4) możliwość realizacji obiektów infrastruktury technicznej innych niż budynki;
- 5) zakaz budowy obiektów kubaturowych.

§ 19. 1. Na terenie 1IE ustala się:

- 1) budowę stacji transformatorowej;
- 2) powierzchnię działki nie mniejszą niż 24 m²;
- 3) możliwość zagospodarowania terenu bez zachowania powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy od 0,2 do 1,0 powierzchni działki;
- 5) wymiary poziome obiektów do 6 m;
- 6) wymiary pionowe obiektów do 4 m npt.;
- 7) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, albo w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych, o kącie nachylenia połaci od 0° do 30°.

2. Dopuszcza się:

- 1) budowę urządzeń automatycznych;
- 2) zagospodarowanie zielenią niską.

§ 20. Na terenie 1IKP ustala się:

- 1) lokalizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizację dojazdów i dojazdów;
- 3) możliwość zagospodarowania terenu bez zachowania powierzchni biologicznie czynnej;

- 4) nadziemna intensywność zabudowy od 0,2 do 1,0 powierzchni działki;
- 5) wymiary poziome obiektów do 6 m;
- 6) wymiary pionowe obiektów do 4 m npt.;
- 7) dachy jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe, albo w formie powłok prostoliniowych lub krzywoliniowych, o kącie nachylenia połaci od 0° do 30°.

§ 21. 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%.

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

Przewodniczący Rady Miasta Wałcz

Dariusz Szalla

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr IX/XXII/210/25
Rady Miasta Wałcz
z dnia 25 listopada 2025 r.

Rysunek planu

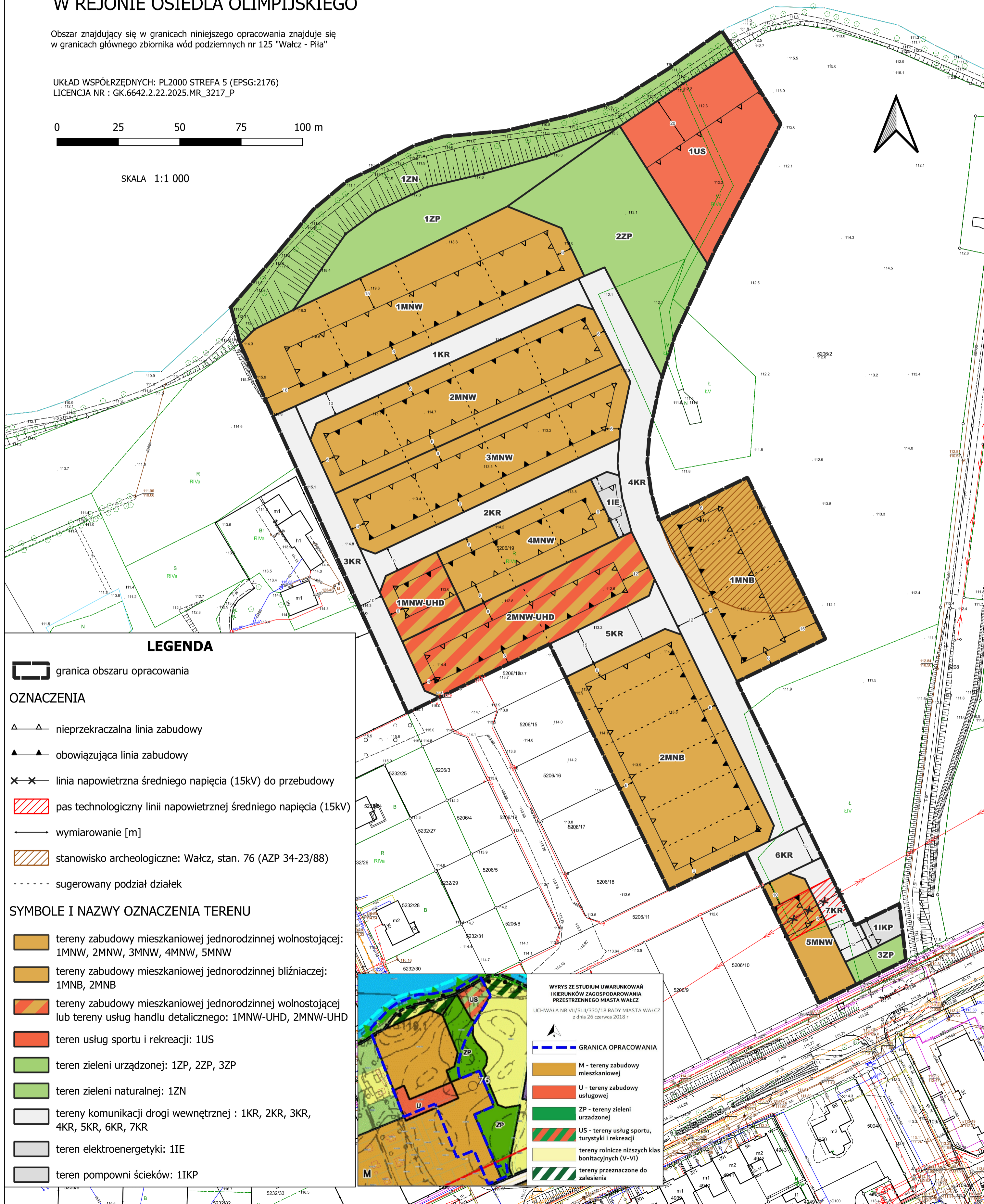
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WAŁCZ W REJONIE OSIEDLA OLIMPIJSKIEGO

Obszar znajdujący się w granicach niniejszego opracowania znajduje się
w granicach głównego zbiornika wód podziemnych nr 125 "Wałcz - Piła"

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL2000 STREFA 5 (EPSG:2176)
LICENCJA NR : GK.6642.2.22.2025.MR_3217_P

0 25 50 75 100 m

SKALA 1:1 000



LEGENDA

granica obszaru opracowania

OZNACZENIA

nieprzekraczalna linia zabudowy

obowiązująca linia zabudowy

linia napowietrzna średniego napięcia (15kV) do przebudowy

pas technologiczny linii napowietrznej średniego napięcia (15kV)

wymiarowanie [m]

stanowisko archeologiczne: Wałcz, stan. 76 (AZP 34-23/88)

sugerowany podział działek

SYMBOLE I NAZWY OZNACZENIA TERENU

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej:
1MNW, 2MNW, 3MNW, 4MNW, 5MNW

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej:
1MNB, 2MNB

tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
lub tereny usług handlu detalicznego: 1MNW-UHD, 2MNW-UHD

teren usług sportu i rekreacji: 1US

teren zieleni urządzonej: 1ZP, 2ZP, 3ZP

teren zieleni naturalnej: 1ZN

tereny komunikacji drogi wewnętrznej: 1KR, 2KR, 3KR,
4KR, 5KR, 6KR, 7KR

teren elektroenergetyki: 1IE

teren pompowni ścieków: 1IKP

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA WAŁCZ
UCHWAŁA NR VII/SL/1/330/18 RADY MIASTA WAŁCZ
z dnia 26 czerwca 2018 r.

GRANICA OPRAWOWANIA

M - tereny zabudowy mieszkaniowej

U - tereny zabudowy usługowej

ZP - tereny zieleni urządzonej

US - tereny usług sportu, turystyki i rekreacji

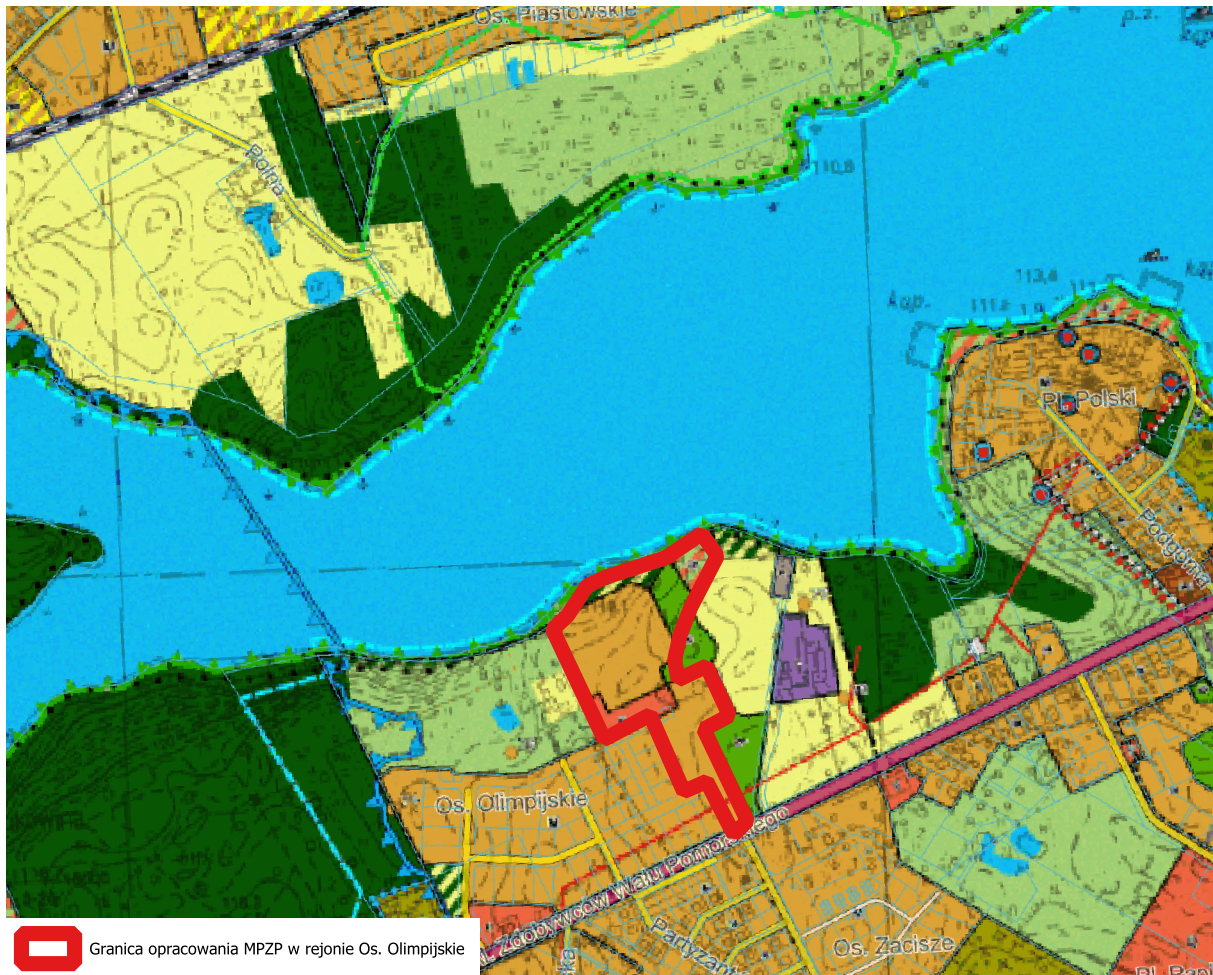
tereny rolnicze niższych klas bonitacyjnych (V-VI)

tereny przeznaczone do zalesienia

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX/XXII/210/25
 Rady Miasta Wałcz
 z dnia 25 listopada 2025 r.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz

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



Granica opracowania MPZP w rejonie Os. Olimpijskie

OZNACZENIA

OZNACZENIA OGÓLNE

- GRANICA MIASTA
- GRANICE OBSZARÓW OBLICZYCH MIĘDZYMIA PLANAMI
- GRANICE OBSZARÓW DO OBLICZA PLANEM MIĘDZYMIA
- GRANICE OBSZARÓW ZMIANY PRZEZNACZENIA NA CELE NIELEŚNE
- OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- OBSZARY WYKAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJE I REMONTY WACJE
- TZ - GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH WÓJSKOWYCH
- TK - GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH KOLEJOWYCH
- PLAŻE I KAPIELISKA

KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

- MU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWO-USŁUGOWEJ
- M - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ
- RM - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UC - TERENY LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDELWYCH O POWIERZCHNIE SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m²
- US - TERENY USŁUG SPORTU, TURYSTYCZNE I REKREACJE
- P - TERENY PRZEZNACZONE DO PRODUKCJI, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- PG - TERENY EKSPLOATACJI POWIERZCHNIOWEJ
- ZD - TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- ZC - TERENY CMENTARZY
- IT - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- TERENY KOMUNIKACJI

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH *
- TERENY LEŚNE *
- TERENY PRZEZNACZONE DO ZALESIENIA *
- TERENY TRWAŁYCH UŻYTKÓW ZIELONYCH, ZADRZEWIEN I DOLIN RZECZYNYCH *
- TERENY ROLNICZE WYŻSZYCH KLAS BIONTYCZNYCH (III-IV) *
- TERENY ROLNICZE NIŻSZYCH KLAS BIONTYCZNYCH (V-VI) *
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "PUSZCZA NAD GWDĄ"
- GRANICA OCH "PROJEKTOWANE WALKI I DOLINA GWODY"
- POMNIKI PRZYRODY
- PROJEKTOWANE POMNIKI PRZYRODY
- PROJEKTOWANY REZERWAT PRZYRODY "WIDAKOWE BÓRBAKOWO"
- PROJEKTOWANE USZKI EKOLOGICZNE
- PROJEKTOWANY ZESPÓŁ PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWY
- WODOKOMUNIKACJA ZŁOŻA KOPALIN
- GRANICE TERENÓW GÓRNICZYCH
- GRANICE OBSZARÓW GÓRNICZYCH

OCHRONA DZIEDZICTWA KULTUROWEGO

- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE
- STREFA "A" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "B" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- STREFA "W1" PEŁNEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "W2" CZĘŚCIOWEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "W3" OGRANICZONEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- ✂ ZABYTKOWY ZESPÓŁ OSOBNY

KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

- DROGA EKSPRESOWA S10
- WĘZŁY DROGOWE
- DRUGI KRAJOWE
- DRUGI WOJEWÓDZKIE
- DRUGI POWIATOWE
- DRUGI GMINNE
- DRUGI PIESZO-ROWEROWE
- LINIA KOLEJOWA

KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚRĘDNIEGO NAPIĘCIA
- GŁÓWNE PUNKTY ZASILANIA
- ISTNIĄCE GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- PROJEKTOWANE GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- STACJE REDUKCYJNO-POMIAROWE
- WĘZŁA WÓD

PRZEPOMPOWNE ŚCIEKÓW

- ▲ OCZYSZCZALNIA ŚCIEKÓW
- ▲ CIEPLOWNIA

STREFY OCHRONNE

- OBSZARY OGRANICZEŃ DLA LOKALIZACJI ZABUDOWY MIESZKANOWEJ OD ELEKTROWNI WIATROWYCH

* TERENY WSKAZANE DO WYŁĄCZENIA SPOD ZABUDOWY

Załącznik nr 3 do uchwały nr IX/XXII/210/25
Rady Miasta Wałcz
z dnia 25 listopada 2025 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 Osiedla Olimpijskiego w terminie od 16.09.2025 roku do 24.10.2025 roku, **nie wpłynęły żadne uwagi.**

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

Załącznik nr 4 do uchwały nr IX/XXII/210/25
Rady Miasta Wałcz
z dnia 25 listopada 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz w rejonie Osiedla Olimpijskiego 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)

Rada Miasta Wałcz rozstrzyga, co następuje:

Zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz w rejonie Osiedla Olimpijskiego 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 IX/XXII/210/25

Rady Miasta Wałcz

z dnia 25 listopada 2025 r.

Zalacznik5.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę