



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 19 maja 2026 r.

Poz. 2316

UCHWAŁA NR IX/XXVIII/254/26 RADY MIASTA WAŁCZ

z dnia 28 kwietnia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz w rejonie ul. Nadjeziornej – strona wschodnia

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, 1436, z 2026 r. poz. 252) 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. 527, 1543, 1668) uchwała się, co następuje:

§ 1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr VIII/XVIII/162/20 Rady Miasta Wałcz z dnia 25.02.2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz w rejonie ul. Nadjeziornej – 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.) uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz w rejonie ul. Nadjeziornej – strona wschodnia, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 4,120 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 ul. Nadjeziornej – strona wschodnia, w skali 1:1000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań

i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz” (Uchwała VII/SLII/330/18) z dnia 26 czerwca 2018r.);

2) załącznik nr 2 – wyrys 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) szerokość – wymiar poziomy stanowiący wielkość równoległą do elewacji frontowej obiektu;
- 7) 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;
- 8) WKZ – właściwego miejscowo Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 9) 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;
- 10) teren elementarny – należy przez to rozumieć wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczony symbolem teren, dla którego sformułowano ustalenia szczegółowe;
- 11) 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 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) **MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - poprzedzonymi kolejnymi numerami od 1 do 3;

- 2) **MN/U**- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub tereny zabudowy usługowej – poprzedzonymi kolejnymi numerami od 1 do 2;
- 3) **ZP** – tereny zieleni urządzonej - poprzedzone numerem 1;
- 4) **E** – elektroenergetyka – poprzedzony numerem 1;
- 5) **K** – kanalizacja – poprzedzony numerem 1;
- 6) **KD** – tereny dróg publicznych – poprzedzony numerem 1;
- 7) **KDW** – tereny dróg wewnętrznych – poprzedzone numerami od 1 do 5.

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

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

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) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek zgodnie z ustaleniami szczegółowymi dla poszczególnych terenów, z wyjątkiem działek wydzielanych pod obiekty urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) na terenie całego planu 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. Na całym obszarze planu nie dopuszcza się realizacji urządzeń automatycznych.

5. W przypadku lokalizacji drugiego lub kolejnego budynku na działce budowlanej, innego niż garażowy, gospodarczy i infrastruktury technicznej, obowiązującą linię zabudowy należy traktować jako linię nieprzekraczalną.

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

- 1) dla terenów MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

- 2) dla terenów MN/U – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 3) dla terenów: ZP – jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

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 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. 32 (AZP 34-23/44), ujętego w gminnej i wojewódzkiej ewidencji zabytków, zlokalizowanego w obszarze oznaczonym na rysunku planu.

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 szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu:

1. Zakazuje się lokalizacji:

- 1) punktów do zbierania lub przeładunku odpadów;
- 2) usług handlu hurtowego;
- 3) stacji: obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, rolniczego albo środków transportu, w tym myjni;
- 4) stacji paliw gazu płynnego;
- 5) budynków usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 500 m²;
- 6) napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 7) zakazuje się składowania lub ekspozycji wszelkich materiałów związanych z działalnością usługową poza budynkami;

2. Dopuszcza się obiekty budowlane o wysokości nie większej niż 5 m, takie jak: maszty, anteny itp. montowane na dachach budynków, z zastrzeżeniem ust 3.

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

4. Ograniczenia zabudowy nad liniami, a także wzdłuż linii stanowiących elementy sieci: energetycznych, gazowych, kanalizacyjnych, wodociągowych, ciepłowniczych, telekomunikacyjnych, polegające na:

- 1) 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,
- 2) konieczności usunięcia kolizji z liniami infrastruktury technicznej w ramach realizacji inwestycji, w tym przebudowy lub przełożenia tych linii.

§ 9. 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.

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

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 zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;
4. Kąt między granicą działki wydzielanej a granicą pasa drogowego w przedziale od 85° do 100°.
5. Nie ustala się pod infrastrukturę techniczną i komunikację minimalnej powierzchni działki.

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

- 1) obsługę komunikacyjną terenów:
 - a) 1MN poprzez drogę wewnętrzną 4KDW;
 - b) 2MN poprzez drogę wewnętrzną 1KDW oraz 4KDW;
 - c) 3MN poprzez drogę wewnętrzną 2KDW oraz 4KDW;
 - d) 1MN/U poprzez drogę wewnętrzną 3KDW oraz 4KDW;
 - e) 2MN/U poprzez drogę wewnętrzną 5KDW;
- 2) powiązanie terenu planu z układem zewnętrznym poprzez drogę powiatową nr 2330Z ul. Nadjeziorna oraz poprzez drogę gminną wewnętrzną oznaczoną w planie 4KDW;
- 3) zapewnienie miejsc do parkowania do obsługi działek na terenie objętym niniejszym planem, w obrębie danej działki;
- 4) zapewnienie:
 - a) nie mniej niż jednego miejsca do parkowania na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej lokalu, lub budynku usługowego;
 - b) nie mniej niż dwa miejsca do parkowania na każdy lokal mieszkalny, przy czym dopuszcza się parkowanie w garażu;
 - c) miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonej 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.

§ 12. 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;

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,
 - 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.

§ 13. 1. Na terenach MN ustala się:

- 1) budowę nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych w układzie wolnostojącym;
- 2) udział powierzchni zabudowy nie mniejszy niż 10% nie większy niż 40%;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy nie mniej niż 0,2 i nie większą niż 0,80;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 35%;
- 5) wysokość budynków mieszkalnych od 6 do 9 m npt.;
- 6) szerokość elewacji frontowej budynków mieszkalnych:
 - na terenach 1MN – od 10 do 20 m;
 - na terenach 2MN – od 8 do 20 m;
 - na terenach 3MN – od 8 do 20 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:

- na terenach: 1MN – 1 000 m²;
- na terenach 2MN – 900 m²;
- na terenie 3MN – 900 m²;

2. Na terenach MN 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 1MN i 2MN nie mniejsza niż 25 m oraz nie większa niż szerokość odpowiedniego obrysu terenu oznaczonego w rysunku;
 - na terenie 3MN od strony drogi 4KDW nie mniejsza niż 30 m, od strony drogi 2KDW nie ustala się z zachowaniem minimalnych powierzchni działek ustalonych w ust. 1 pkt 9;
- 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.

§ 14. 1. Na terenach MN/U ustala się:

- 1) realizację na każdej wydzielonej działce jednego budynku mieszkalnego jednorodzinnego w układzie wolnostojącym, budynku mieszkalno-usługowego, budynku usługowego;
 - 2) udział powierzchni zabudowy nie mniejszy niż 10% i nie większy niż 50%;
 - 3) nadziemną intensywność zabudowy nie mniejszą niż 0,2 i nie większą niż 1,00;
 - 4) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%;
 - 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) minimalną powierzchnię działek:
 - a) na terenach: 1MN/U – 850 m²;
 - b) na terenach 2MN/U – 1500 m².
2. Na terenach MN/U dopuszcza się:
- 1) przebudowę istniejących obiektów z zachowaniem parametrów podanych w ust. 1;
 - 2) możliwość realizacji słupowych stacji transformatorowych na terenie 2MN/U;
 - 3) dodatkowo na każdej wydzielonej działce realizację budynku mieszkalnego, mieszkalno-usługowego lub budynku usługowego jako drugiego budynku na działce z zachowaniem parametrów opisanych w ust. 1 w układzie wolnostojącym;

- 4) 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°;
- 5) 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;
- 6) 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 na rysunku planu;
 - b) szerokość frontu działek na terenie 2MN/U nie mniejsza niż 35 m oraz nie większa niż szerokość odpowiedniego obrysu terenu oznaczonego w rysunku.,

§ 15. 1. Na terenie KD ustala się:

- 1) realizację wszystkich elementów drogi, w tym ciągów pieszych lub ciągów pieszo-rowerowych oraz miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 2) zakaz zabudowy budynkami.
 2. Na terenie KD dopuszcza się:
 - 1) sytuowanie obiektów o których mowa w §12;
 - 2) nasadzenia drzew i krzewów oraz zagospodarowanie terenu zielenią;
 - 3) realizację miejsc postojowych i pasów postojowych;
 - 4) zagospodarowanie terenu bez zachowania powierzchni biologicznie czynnej.

§ 16. 1. Na terenach KDW ustala się:

- 1) realizację wszystkich elementów drogi, w tym ciągów pieszych lub pieszo-rowerowych;
- 2) zakaz zabudowy budynkami.
 3. Na terenach KDW 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 postojowych i pasów postojowych;
 - 4) 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) zakaz budowy obiektów kubaturowych.
 2. Na terenie 1ZP dopuszcza się:
 - 1) zagospodarowanie terenu zielenią niską oraz obiektami rekreacyjno-sportowymi niestanowiącymi budynków oraz obiektami służącymi rekreacji i wypoczynkowi;
 - 2) możliwość realizacji obiektów infrastruktury technicznej innych niż budynki;
 - 3) możliwość budowy dróg rowerowych, chodników itp. utwardzeń terenu.

§ 19. 1. Na terenie 1E 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 0,1 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. Na terenie 1E dopuszcza się zagospodarowanie zielenią niską.

§ 20. Na terenie 1K ustala się:

- 1) lokalizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) lokalizację dojazdów i dojść;
- 3) możliwość zagospodarowania terenu bez zachowania powierzchni biologicznie czynnej;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy od 0,1 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/XXVIII/254/26
Rady Miasta Wałcz
z dnia 28 kwietnia 2026 r.

Rysunek planu

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIASTA WAŁCZ
W REJONIE UL. NADJEZIORNEJ - STRONA WSCHODNIA**

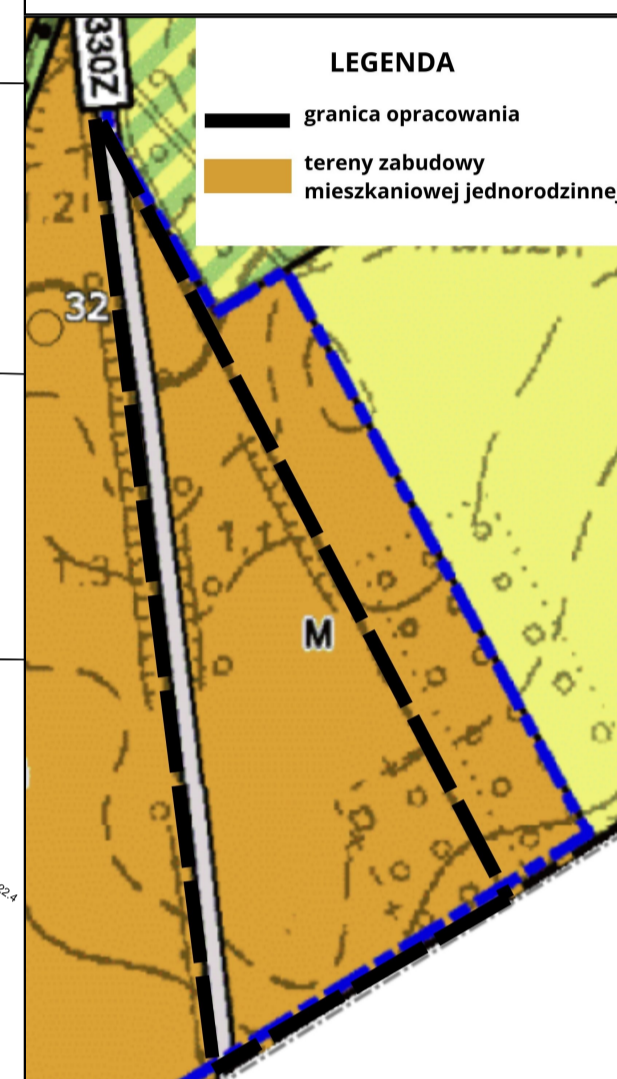
WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO MIASTA WAŁCZ

Uchwała Nr VII/SLII/330/18 z dnia 26.06.2018r.



LEGENDA

- granica opracowania
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej



LEGENDA

granica opracowania

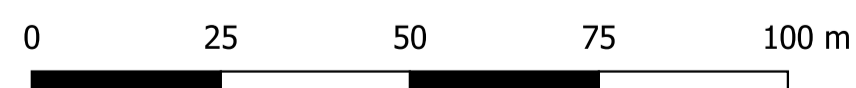
OZNACZENIA

- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obowiązująca linia zabudowy
- wymiarowanie [m]
- sugerowany podział działek
- stanowisko archeologiczne (AZP 34-23/44)
- linie rozgraniczające tereny elementarne

SYMBOLY I NAZWY TERENÓW ELEMENTARNYCH

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej: 1MN, 2MN, 3MN
- teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub teren zabudowy usługowej lub teren zabudowy mieszkaniowo - usługowej: 1MN/U, 2MN/U
- teren zieleni urządzonej: 1ZP
- elektroenergetyka: 1E
- kanalizacja: 1K
- teren drogi publicznej: 1KD
- tereny dróg wewnętrznych: 1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PL - ETR89PL-2000- Strefa 5
Licencja nr GK.6642.2.8.2025.MR_3217_P

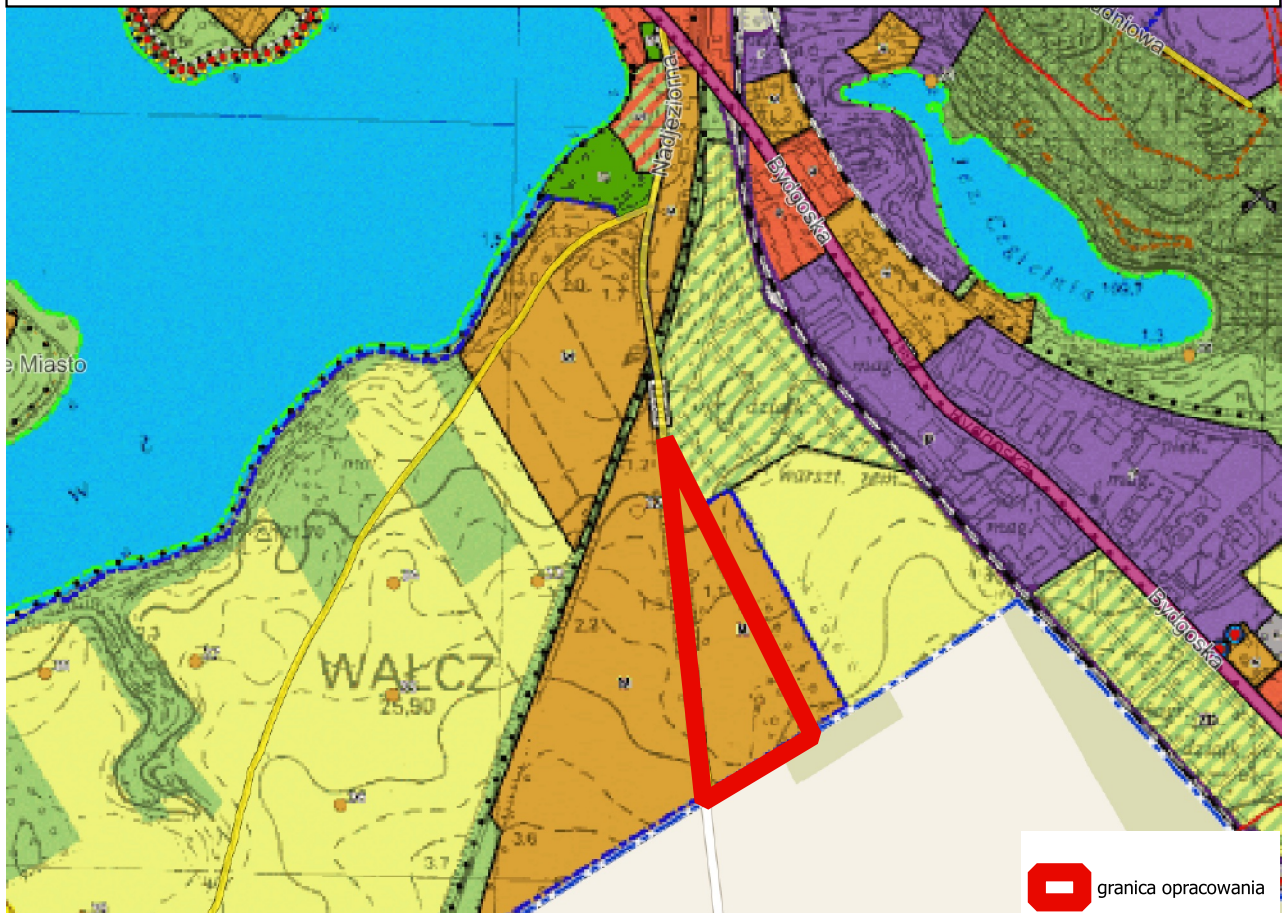


Skala 1: 1000

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX/XXVIII/254/26
 Rady Miasta Wałcz
 z dnia 28 kwietnia 2026 r.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz
 Plaszta kierunków zagospodarowania
 Skala 1:10 000



OZNACZENIA

OZNACZENIA OGÓLNE

- GRANICA MIASTA
- GRANICE OBSZARÓW OBIEKTÓW MIEJSCOWYCH PLANAMI
- GRANICE OBSZARÓW DO OBIEKTA PLANEM MIEJSCOWYM
- GRANICE OBSZARÓW ZMIANY PRZEZNACZENIA NA CELE NIELEŚNE
- OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNYCH
- OBSZARY WYPAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJE I REWOLUTYWACJE
- TZ - GRANICE TERENÓW ZAPKNIĘTYCH WOJSKOWYCH
- TK - GRANICE TERENÓW ZAPKNIĘTYCH KOLEJOWYCH
- PŁAZE I KĄPIELISKA

KIERUNKI ZMIAN W PRZEZNACZENIU TERENÓW

- MU - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWO-USŁUGOWEJ
- M - TERENY ZABUDOWY MIESZKANOWEJ
- SM - TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ
- U - TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UC - TERENY LOKALIZACJI OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNIE SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m²
- US - TERENY USŁUG SPORTU, TURYSTYCZNE I REKREACJE
- P - TERENY OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- PS - TERENY EKSPLOATACJI POWIERZCHNIOWEJ
- ZD - TERENY OGRODÓW DZIAŁKOWYCH
- ZP - TERENY ZIELENI URZĄDZONOJ
- ZC - TERENY CEMENTARZY
- IT - TERENY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ
- TERENY KOMUNIKACJI

OCHRONA I KSZTAŁTOWANIE ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

- TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH ŚRÓDLĄDOWYCH *
- TERENY LEŚNE *
- TERENY PRZEZNACZONE DO ZAŁĘBIENIA *
- TERENY TRWAŁYCH UŻYTKÓW ZIELONYCH, ZADZIEWIEŃ I DOLIN RZECZNYCH *
- TERENY ROLNICZE WYŻSZYCH KLAS BONTACYJNYCH (III-IV) *
- TERENY ROLNICZE NIŻSZYCH KLAS BONTACYJNYCH (V-VI) *
- GRANICA OBSZARU NATURA 2000 "PRZECIĄCA NAD GWODĄ"
- GRANICA OCH "PROJEKTOWANE WALECZKI I DOLINA GWODY"
- POMNIKI PRZYRODY
- PROJEKTOWANE POMNIKI PRZYRODY
- PROJEKTOWANY REZERWAT PRZYRODY "WIDŁAKOWE BÓRSKOWO"
- PROJEKTOWANE UŻYTKI EKOLOGICZNE
- PROJEKTOWANY ZESPÓŁ PRZYRODNICZO-KRAJOBRAZOWY
- UDOKUMENTOWANE ŻUŁOZA 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" CZĘŚCOWEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- STREFA "W3" OGRANICZONEJ OCHRONY STANOWISK ARCHEOLOGICZNYCH
- ZABYTKOWY ZESPÓŁ OSRODKU

KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

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

KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA
- LINIE ELEKTROENERGETYCZNE ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- GŁÓWNE PUNKTY ZASILANIA
- ISTNIEJĄCE GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- PROJEKTOWANE GAZOCIĄGI WYSOKIEGO CIŚNIENIA
- STACJE REDUKCYJNO-POWIATOWE
- ULICZA WÓD

PRZEPOMPOWNE ŚCIEKIOWE

- OCZYSZCZALNA NA ŚCIEKÓW
- CIERPLOWNIA

STREFY OCHRONNE

- OBSZARY OGRANICZEŃ DLA LOKALIZACJI ZABUDOWY MIESZKANOWEJ DO ELEKTROWN WIATROWYCH

* TERENY WSKAZANE DO WYŁĄCZENIA SPOD ZABUDOWY

Załącznik nr 3 do uchwały nr IX/XXVIII/254/26
Rady Miasta Wałcz
z dnia 28 kwietnia 2026 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu
Rada Miasta Wałcz rozstrzyga, co następuje:**

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:

nie uwzględnia uwag złożonych przez pana M.P dotyczących działek: 4895, 4896/2.

Pan M.P. wniósł o wprowadzenie do ustaleń planu obowiązku realizacji pasa zieleni izolacyjnej oddzielającego ewentualną zabudowę usługową od terenów zabudowy mieszkaniowej. Ponadto w przypadku realizacji zabudowy usługowej na działkach 4895 oraz 4896/2 szczególnie istotne jest odpowiednie ukształtowanie obsługi komunikacyjnej takich obiektów, w tym lokalizacji wjazdów, parkingów oraz sfer dostaw.

Proponuję w szczególności:

1. Wprowadzenie w ustaleniach planu obowiązku realizacji pasa zieleni izolacyjnej o minimalnej szerokości 8-10 metrów w przypadku lokalizacji zabudowy usługowej na działkach 4895 oraz 4896/2 od strony terenów zabudowy mieszkaniowej istniejącej lub planowanej.

2. Określenie, że pas zieleni izolacyjnej powinien być zagospodarowany zielenią wielopiętrową, obejmującą w szczególności zieleń wysoką i średnią, w sposób zapewniający skuteczne ograniczenie oddziaływania funkcji usługowej na tereny mieszkaniowe.

3. Wprowadzenie zapisu, że realizacja pasa zieleni izolacyjnej stanowi warunek lokalizacji zabudowy usługowej na wskazanych działkach.

4. Obsługa komunikacyjna zabudowy usługowej, w szczególności wjazdy na teren działek, miejsca parkingowe, place manewrowe oraz strefy dostaw, powinna być realizowana od strony ul. Nadziejornej

5. Elementy obsługi komunikacyjnej związanej z funkcjonowaniem usług nie powinny być lokalizowane od strony terenów zabudowy mieszkaniowej istniejącej lub planowanej.

Ponadto proponuję wprowadzenie zapisu wykluczającego lokalizację usług takich jak:

- warsztaty samochodowe,
- myjnie samochodowe,
- stacje obsługi pojazdów
- obiekty handlowe o zwiększonej intensywności ruchu,
- usługi związane z obsługą transportu,
- inne przedsięwzięcia mogące powodować zwiększony hałas, wzmożony ruch pojazdów lub inne uciążliwości dla zabudowy mieszkaniowej.
- uwaga nie uwzględniona w projekcie planu

Nie uwzględnia się uwag, ponieważ wprowadzenie obligatoryjnego pasa zieleni izolacyjnej o wskazanych parametrach, jak również uzależnienie możliwości realizacji zabudowy od jego wykonania, uznano za nadmierne ograniczenie sposobu zagospodarowania nieruchomości. Kwestie związane z kształtowaniem zieleni oraz ograniczaniem oddziaływań pomiędzy funkcjami mogą być skutecznie regulowane na etapie realizacji inwestycji, w oparciu o przepisy odrębne. W przedmiotowym projekcie planu miejscowego planowana zabudowa mieszkalno-usługowa zostało oddzielona od zabudowy mieszkaniowej terenem drogi wewnętrznej o szerokości 10 m a następnie liniami zabudowy w odległości kolejnych 6 m, co daje w sumie 16 m plus odległość linii zabudowy w działkach pod zabudowę mieszkalną po drugiej stronie drogi.

Postulaty dotyczące szczegółowego określenia zasad obsługi komunikacyjnej, w tym nakaz realizacji wjazdów wyłącznie od jednej strony, nie znajdują uzasadnienia w skali i zakresie planu miejscowego. Takie rozwiązania mogą ograniczać elastyczność zagospodarowania terenu oraz nie uwzględniać uwarunkowań technicznych i własnościowych, które są rozstrzygane na etapie projektowania inwestycji. Ponadto wskazuje się, że droga przyległa do obszaru objętego planem przy działkach 4895 i 4896/2 stanowią drogi gminne ogólnodostępne, a organem właściwym do zarządzania nimi jest gmina, która ustala zasady organizacji ruchu oraz lokalizacji zjazdów. W związku z tym nie jest zasadne przesądzanie w planie miejscowym szczegółowych rozwiązań w tym zakresie.

Odnosząc się do propozycji wykluczenia określonych rodzajów usług, wskazuje się, że projekt planu wprowadza już stosowne ograniczenia i zakazy w zakresie przeznaczenia oraz sposobów zagospodarowania terenu. W mniemaniu organu przyjęte ustalenia są wystarczające dla zapewnienia ochrony terenów zabudowy mieszkaniowej przed ewentualnymi uciążliwościami. Ewentualne oddziaływania związane z prowadzeniem działalności usługowej podlegają dodatkowo regulacjom wynikającym z przepisów odrębnych, w szczególności z zakresu ochrony środowiska. Projekt planu przewiduje zakaz lokalizacji inwestycji związanych z realizacją przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz wyklucza lokalizację obiektów takich jak:

- 1) punktów do zbierania lub przeładunku odpadów;
- 2) usług handlu hurtowego;
- 3) stacji: obsługi lub remontowych sprzętu budowlanego, rolniczego albo środków transportu, w tym myjni;
- 4) stacji paliw gazu płynnego;
- 5) budynków usług handlu o powierzchni sprzedaży większej niż 500 m²;
- 6) napowietrznych linii elektroenergetycznych;
- 7) zakazuje się składowania lub ekspozycji wszelkich materiałów związanych z działalnością usługową poza budynkami.

Ponadto działki w obrębie planowanej zabudowy mieszkalno-usługowej są już zabudowane budynkami, zgodnie z wydanymi warunkami zabudowy na budynki usługowo- mieszkalne, związku z czym jest kontynuacja zabudowy.

Załącznik nr 4 do uchwały nr IX/XXVIII/254/26
Rady Miasta Wałcz
z dnia 28 kwietnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego miasta Wałcz w rejonie ul. Nadjeziornej – 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. Nadjeziornej – strona wschodnia przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym budowę sieci wodno-kanalizacyjnej i dróg wewnętrznych. 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/XXVIII/254/26

Rady Miasta Wałcz

z dnia 28 kwietnia 2026 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 2026 r. poz. 538) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę