



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA ZACHODNIOPOMORSKIEGO

Szczecin, dnia 11 lutego 2026 r.

Poz. 670

UCHWAŁA NR XX.141.2026 RADY MIEJSKIEJ W PEŁCZYCACH

z dnia 27 stycznia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego rejonie ulic Chrobrego i Łąkowej w Pełczycach

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XXII.245.2022 Rady Miejskiej w Pełczycach z dnia z dnia 15 lutego 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych obszarów w granicach miasta Pełczyce, po stwierdzeniu, że niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pełczyce, przyjętego w formie ujednoliconej Uchwałą Nr XIII.87.2012 Rady Miejskiej w Pełczycach z dnia 25 października 2012 r. uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego w rejonie ulic Chrobrego i Łąkowej w Pełczycach.

Rozdział 1. Ustalenia wstępne

§ 1. 1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) dachu zielonym – należy przez to rozumieć otwartą, porośniętą roślinnością powierzchnię zapewniającą naturalną vegetację roślin na stropodachu lub tarasie obiektu budowlanego;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą niedopuszczalne jest lokalizowanie budynków, z dopuszczeniem wysunięcia na odległość nie większą niż 2m elementów takich jak: okapy, gzymsy, balkony, wykusze, galerie, werandy, tarasy i schody zewnętrzne;
- 3) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000 wraz wyrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pełczyce;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 – zbiór danych przestrzennych do planu.

3. Przedmiotem ustaleń planu jest obszar o powierzchni ok. 1,8 ha położony południowej części miasta Pełczyce, w granicach którego ustala się:

- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczony na rysunku planu symbolem **MNW-U**;
- 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej oznaczony na rysunku planu symbolem **MWW**;
- 3) teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**;
- 4) teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolem **IE**.

4. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie określa się:
 - a) zasad kształtowania i ochrony krajobrazu,
 - b) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków
 - c) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - d) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 2) nie występują:
 - a) dobra kultury współczesnej,
 - b) udokumentowane złoża kopalin, tereny górnicze i obszary górnicze,
 - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - d) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - e) krajobrazy priorytetowe.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 2. W zakresie zabudowy i zagospodarowania:

- 1) dopuszcza się lokalizację budynków na terenach oznaczonych symbolami **MNW-U** i **MWW** zgodnie z określonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a także z uwzględnieniem pozostałych ustaleń ogólnych oraz szczegółowych;
- 2) wymagania dotyczące dachów określone w ustaleniach szczegółowych nie dotyczą lukarn, wykuszy, tarasów, wejść, werand, ogrodów zimowych i klatek schodowych;
- 3) dopuszcza się budowę kondygnacji podziemnych;
- 4) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej z uwzględnieniem pozostałych ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych;
- 5) zakazuje się lokalizacji wolnostojących paneli fotowoltaicznych.

§ 3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 1) obszar objęty planem znajduje się w granicach obszaru chronionego krajobrazu „C” Barlinek, dla którego obowiązują ograniczenia i zakazy zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego;
- 3) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych;
- 4) pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych, ustala się obszar objęty planem jako teren mieszkaniowo-usługowy.

§ 4. Ustala się utrzymanie powiązań komunikacyjnych z zewnętrznym układem dróg publicznych poprzez drogi przyległe do granic planu.

§ 5. W zakresie obsługi infrastrukturalnej:

- 1) ustala się odprowadzanie ścieków komunalnych i przemysłowych poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem objętym planem;
- 2) w zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się do gruntu w granicach własnej działki, w sposób uniemożliwiający spływ na nieruchomości sąsiednie, w tym drogi,
 - b) dopuszcza się do sieci kanalizacji deszczowej,
 - c) dopuszcza się do zbiorników retencyjnych lub chłonnych zlokalizowanych na własnej działce;
- 3) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej lub w sposób indywidualny;
- 4) nakazuje się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub w sposób indywidualny;
- 5) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z urządzeń indywidualnych, w tym wytwarzających ciepło ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni;
- 6) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni;
- 7) nakazuje się zapewnić miejsce do czasowego gromadzenia odpadów na własnej działce.

§ 6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) szerokość frontu działki minimalnie 10m;
- 2) powierzchnia działek minimalnie 600 m²;
- 3) kąt położenia granic nowo wydzielanych działek w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi 90° z tolerancją 20°;
- 4) dla działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej i dojazdu parametry określone w pkt 1, 2 i 3 nie obowiązują.

§ 7. Dla ustalenia wysokości jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, określa się stawkę w wysokości 30%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 8. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub usług oznaczony na rysunku planu symbolem **MNW-U**.

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) ustala się lokalizacje usług, z zastrzeżeniem **pkt 3**;
- 3) zakazuje się lokalizacji:
 - a) usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) stacji paliw,
 - c) przedsięwzięć związanych ze zbieraniem odpadów.

3. W zakresie zagospodarowania ustala się:

- 1) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 35%;
- 2) nadziemną intensywność zabudowy od 0,01 do 0,7;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 40%.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków mieszkalnych i usługowych maksymalnie 10m,

b) dla pozostałych budynków i budowli maksymalnie 6m;

2) ustala się dachy:

a) dla budynków mieszkalnych i usługowych o kącie nachylenia od 30° do 45°, z zastrzeżeniem **pkt 3**;

b) dla pozostałych budynków i wiat o kącie nachylenia do 45°,

c) w odcieniach brązu, czerwieni, szarości, czarne lub dachy zielone;

3) dopuszcza się dachy płaskie na parterowych częściach budynków mieszkalnych, stanowiących maksymalnie 20% powierzchni zabudowy budynku oraz maksymalnie 50% wysokości budynku.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez drogi publiczne przyległe do granic planu – ul. Chrobrego lub ul. Łąkową;

2) nakazuje się wyznaczenie miejsc do parkowania:

a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej minimalnie 2 na 1 budynek mieszkalny,

b) dla zabudowy usługowej minimalnie 1 miejsce na każde rozpoczęte 150m² powierzchni użytkowej budynku,

c) minimalnie 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania, przy czym ustalenie to nie dotyczy parkingów mniejszych niż 6 miejsc do parkowania.

§ 9. 1. Ustala się teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej oznaczony na rysunku planu symbolem **MWW**.

2. Ustala się lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej.

3. W zakresie zagospodarowania ustala się:

1) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 40%;

2) nadziemną intensywność zabudowy od 0,01 do 1,2;

3) udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 30%.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

1) ustala się wysokość zabudowy:

a) dla budynków mieszkalnych maksymalnie 13m,

b) dla pozostałych budynków i budowli maksymalnie 6m;

2) ustala się dachy:

a) dla budynków mieszkalnych o kącie nachylenia od 30° do 45°,

b) dla budynków gospodarczych, garaży i wiat o kącie nachylenia do 45°,

c) w odcieniach brązu, czerwieni, szarości lub dachy zielone;

3) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garaży i wiat przy granicy działki budowlanej i w odległości 1,5m od granicy działki budowlanej, z uwzględnieniem wyznaczonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

1) ustala się obsługę komunikacyjną poprzez drogę publiczną przyległą do granic planu – ul. Chrobrego;

2) nakazuje się wyznaczenie miejsc do parkowania:

a) minimalnie 1 na 1 lokal mieszkalny.

b) minimalnie 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 10 miejsc do parkowania, przy czym ustalenie to nie dotyczy parkingów mniejszych niż 6 miejsc do parkowania.

§ 10. Ustala się teren drogi dojazdowej oznaczony na rysunku planu symbolem **KDD**, dla którego:

- 1) ustala się lokalizację drogi dojazdowej;
- 2) ustala się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 11. Ustala się teren elektroenergetyki oznaczony na rysunku planu symbolem **IE**, dla którego:

- 1) ustala się lokalizację budowli i urządzeń elektroenergetyki;
- 2) zakazuje się lokalizacji budynków;
- 3) ustala wysokość zabudowy maksymalnie 12m.

Rozdział 4. Ustalenia końcowe

§ 12. W granicach obszaru objętego planem tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą nr XXXI/175/97 Rady Miejskiej w Pełczycach z dnia 27 listopada 1997 r.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pełczyc.

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

Przewodnicząca Rady Miejskiej

Anna Dyc

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XX.141.2026
Rady Miejskiej w Pełczycach
z dnia 27 stycznia 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu

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 ze zm.), Rada Miejska w Pełczycach rozstrzyga co następuje:

Wobec braku uwag złożonych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego rejonie ulic Chrobrego i Łąkowej w Pełczycach, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XX.141.2026
Rady Miejskiej w Pełczycach
z dnia 27 stycznia 2026 r.

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o 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 ze zm.), Rada Miejska w Pełczycach rozstrzyga co następuje:

W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego rejonie ulic Chrobrego i Łąkowej w Pełczycach nie przewiduje się inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy Pełczyce, w związku z czym:

- 1) nie rozstrzyga się o sposobie ich realizacji oraz zasadach ich finansowania.
- 2) nie ustala się harmonogramu realizacji inwestycji.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XX.141.2026
Rady Miejskiej w Pełczycach
z dnia 27 stycznia 2026 r.

Dane przestrzenne

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), Rada Miejska w Pełczycach przygotowała dane przestrzenne dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego rejonie ulic Chrobrego i Łąkowej w Pełczycach.

Link: <https://bip.pelczyce.pl/arttykul/plc-mpzp-lakowa-app-2026-01-13-na-sesje>