

**UCHWAŁA NR
Rady Miejskiej w Pełczycach**

z dnia 2026 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru
rekreacyjnego na zachód od jeziora Panieńskiego w mieście Pełczyce**

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) i 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.), w związku z uchwałą nr XII.76.2025 Rady Miejskiej w Pełczycach z dnia 13 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego obszaru 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 rekreacyjnego na zachód od jeziora Panieńskiego w mieście Pełczyce.

**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 wegetację roślin na stropodachu lub tarasie obiektu budowlanego;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą niedopuszczalne jest lokalizowanie budynków oraz wieży widokowej;
- 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 z wrysem ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pełczyce;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych w ramach konsultacji społecznych do 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 – dane przestrzenne.

3. Na obszarze objętym planem:

1) nie określa się:

- a) zasad kształtowania krajobrazu,
- b) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
- c) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- d) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału,
- e) 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 szczegółowe

§ 2. 1. Ustala się teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem **US**.

2. W zakresie przeznaczenia:

- 1) ustala się lokalizację usług sportu i rekreacji;
- 2) dopuszcza się lokalizację usług handlu lub usług gastronomii.

3. W zakresie zasad zagospodarowania ustala się:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) udział powierzchni zabudowy maksymalnie 10%;
- 3) nadziemną intensywność zabudowy od 0 do 0,2;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej minimalnie 60%;
- 5) lokalizację wieży widokowej.

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków maksymalnie 6m,
 - b) dla wieży widokowej maksymalnie 30m,
 - c) dla wiat i pozostałych budowli maksymalnie 5m;
- 2) ustala się dachy o kącie nachylenia do 45° w odcieniach brązu, czerwieni, szarości lub dachy zielone.

5. 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;
- 3) pod względem dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych, ustala się obszar objęty planem jako teren rekreacyjno-wypoczynkowy.

6. W zakresie obsługi komunikacyjnej:

- 1) ustala się dojazd z przyległych dróg lub przyległych nieruchomości;
- 2) nakazuje się wyznaczenie miejsc do parkowania minimalnie 1 miejsce na każde rozpoczęte 50m² powierzchni użytkowej budynku,
- 3) ustala się nie mniej niż 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 12 miejsc do parkowania, przy czym ustalenie to nie dotyczy parkingów mniejszych niż 6 miejsc do parkowania.

7. W zakresie obsługi infrastrukturalnej:

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury; z zastrzeżeniem **pkt 2**;

- 2) dopuszcza się lokalizację przewodów elektroenergetycznych i teletechnicznych pod ziemią;
- 3) w zakresie odprowadzania ścieków komunalnych i przemysłowych:
 - a) ustala się poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do gminnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
 - b) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza zagospodarowanie w sposób indywidualny, z zastrzeżeniem lit. c,
 - c) zakazuje się oczyszczania w indywidualnych systemach oczyszczania;
- 4) 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;
- 5) nakazuje się zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej lub w sposób indywidualny;
- 6) nakazuje się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub w sposób indywidualny;
- 7) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą z urządzeń indywidualnych, w tym wytwarzających ciepło ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni;
- 8) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną ze źródeł odnawialnych, z wyłączeniem biogazowni;
- 9) nakazuje się zapewnić miejsce do czasowego gromadzenia odpadów na własnej działce.

8. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 1%.

Rozdział 3. **Ustalenia końcowe**

§ 3. W granicach planu tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przyjętego uchwałą Nr XXXI/175/97 Rady Miejskiej w Pełczycach z dnia 27 listopada 1997 r.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Pełczyc.

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


Dennis Warchołak

ZALĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR _____ RADY MIEJSKIEJ W PĘLCZYCACH Z DNIA _____



Załącznik nr 2 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Pełczycach

ROZSTRZYGNIECIE

o sposobie rozpatrzenia uwag złożonych w ramach konsultacji społecznych do 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 w ramach konsultacji społecznych do projektu miejscowego planu dla obszaru rekreacyjnego na zachód od jeziora Panieńskiego w mieście Pełczyce, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Pełczycach

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 rekreacyjnego na zachód od jeziora Panieńskiego w mieście Pełczyce 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

Rady Miejskiej w Pełczycach

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 rekreacyjnego na zachód od jeziora Panieńskiego w mieście Pełczyce

link: <https://bip.pełczyce.pl/arttykul/2026-01-15-materialy-na-sesje-mpzp-wieza-app>

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi podstawowe narzędzie kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem niniejszego dokumentu jest określenie zasad zagospodarowania w zakresie usług sportu i rekreacji, w tym umożliwiających lokalizację wieży widokowej nad jeziorem Panieńskim.

Podstawę do rozpoczęcia procedury projektowej stanowi uchwała XII.76.2025 Rady Miejskiej w Pełczycach z dnia 13 marca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranego obszaru w granicach miasta Pełczyce. Obszar planu o powierzchni ok. 1 ha znajduje się w zachodniej części miasta Pełczyce nad jeziorem Panieńskim.

Przyjęte ustalenia nie stoją w sprzeczności z przesądzeniami kierunkowymi określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pełczyce, przyjętym w formie ujednoliconej uchwałą XIII/87/2012 Rady Miejskiej w Pełczycach z dnia 25 października 2012 r. Uwzględniono także założenia i wymagania dotyczące uniwersalnego projektowania.

W granicach planu ustala się teren usług sportu i rekreacji oznaczony symbolem US. Nie ustalono przy tym katalogów dotyczących zasad kształtowania krajobrazu, zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału oraz sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z uwagi na brak okoliczności, które wymagałyby ich określenia. Należy jednak wskazać, że przyjęte ustalenia szczegółowe będą mieć wpływ na wyżej wspomniane zagadnienia. Ponadto na przedmiotowym obszarze nie występują dobra kultury współczesnej, udokumentowane złoża kopalin, tereny górnicze i obszary górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazy priorytetowe.

Wymogi wynikające z zapisów art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy zostały uwzględnione w przedmiotowym planie w następujący sposób:

1) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Przedmiotowy plan umożliwi lokalizację zabudowy jedynie na 10% powierzchni działki budowlanej. Dodatkowo umożliwiono lokalizację wieży widokowej o wysokości do 30m o charakterze dominanty stanowiącej lokalną atrakcję turystyczną.

2) potrzeby zrównoważonego rozwoju

Ustalenia niniejszego planu miejscowego stanowią zasadniczą kontynuację rozwiązań przyjętych w dokumencie przyjętym przez Radę Miejską w Pełczycach z dnia 27 listopada 1997 r. w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który określał sportowo-rekreacyjny charakter strefy wzdłuż zachodniego brzegu jeziora Panieńskiego.

3) walory architektoniczne i krajobrazowe

Wpływ na walory krajobrazowe będzie miała wieża widokowa o dopuszczalnej wysokości maksymalnej 30m, która będzie stanowić dominantę architektoniczną. Zakłada się jednak że nie będzie miała negatywnego wpływu wygląd sylwety miasta Pełczyce z brzegu jeziora Panieńskie.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach planu nie występują obiekty objęte ochroną konserwatorską.

5) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin

Obszar planu znajduje się na obszarze chronionego krajobrazu "C" Barlinek, dla których obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych, w tym w aktach powołujących te obiekty.

Zgodnie z ewidencją gruntów i budynków nie występują grunty leśne, natomiast dla gruntów rolnych klasy RIIB nie było konieczne uzyskanie decyzji ministra ds. rozwoju wsi, ponieważ obszar znajduje się w granicach miasta Pełczyce.

W granicach planu nie występują udokumentowane złoża kopalin.

6)wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także osób ze szczególnymi potrzebami

Nie występują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu związane z istniejącą infrastrukturą techniczną, a także obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

Przy realizacji zagospodarowania należy uwzględnić przepisy dotyczące obiektów wymagających dostosowania dla osób ze szczególnymi potrzebami.

7)walory ekonomiczne przestrzeni

Przyjęte w planie przeznaczenie stanowi kontynuację dotychczasowego, przez co nie wpłynie na zmianę atrakcyjności i wartości gruntów.

8)potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na przedmiotowym obszarze oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty związane z obronnością, a gmina Pełczyce nie znajduje się w strefie nadgranicznej.

9)prawo własności

Przewiduje się, po uchwaleniu planu miejscowego działka 53/4 obręb Pełczyce zostanie przejęta przez Gminę Pełczyce od Skarbu Państwa, który reprezentuje Krajowy Ośrodek Wsparcia Rolnictwa – Oddział Terenowy w Szczecinie, na podstawie odpowiedniego porozumienia.

Gmina Pełczyce planuje realizować zagospodarowanie w ramach przyjętej funkcji sama lub w porozumieniu z innymi zainteresowanymi.

10)potrzeby interesu publicznego

Budowa wieży widokowej będzie stanowić lokalną atrakcję turystyczną służącą zarówno lokalnej społeczności jak i turystom odwiedzającym Gminę. Z kolei sam plan nie narusza interesu publicznego, na straży którego stoją poszczególne organy i instytucje, a które w toku prac planistycznych uzgadniały i opiniowały projekt.

11)potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Ustalenia planu zapewniają możliwości rozwoju infrastruktury technicznej. Realizacja jest możliwa na całym obszarze objętym planem, przy czym może być realizowana wyłącznie dla obsługi określonych w planie przeznaczeń.

12)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Procedura planistyczna gwarantowała udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 ze zm.). W trakcie trwania procedury planistycznej w terminach wskazanych przez Burmistrza Pełczyc nie wpłynęły wnioski oraz uwagi ze strony społeczeństwa.

13)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna cechowała się jawnością i przejrzystością na wszystkich etapach prac. Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o konsultacjach społecznych projektu planu miejscowego publikowano w formie ogłoszeń na tablicy ogłoszeń, na stronie internetowej BIP oraz stronie internetowej gminy oraz w prasie lokalnej. Sposób składnia wniosków i uwag był zgodny z wymaganiami określonymi w ustawach o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*.

14)potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Plan umożliwia realizację urządzeń infrastruktury wodociągowej.

15)potrzeba zapobiegania poważnym awariom i ograniczenia ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska

Ze względu na charakter planowanego przedsięwzięcia należy przyjąć, że wystąpienie poważnych awarii nie będzie miało miejsca.

16)potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji leśnej

Planowana funkcja jako teren usług sportu i rekreacji US nie uwzględnia możliwości kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji leśnej.

17)występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego, w szczególności wynikające z uwarunkowań infrastrukturalnych i przyrodniczych, a także potrzeb rozwojowych gminy Pełczyce.

18)zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy

Ustalenia planu spełniają wymagania ładu przestrzennego oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią, ponieważ nie powodują rozpraszania układów urbanistycznych.

19)wpływ ustaleń planu na finanse publiczne i budżet gminy

Gmina Pełczyce planuje realizację zagospodarowania związanego z projektowanym przeznaczeniem, w tym wieży widokowej, które będzie finansowane ze środków własnych lub przy współudziale środków zewnętrznych. Natomiast przyjęte zapisy planu nie wywołują konieczności realizacji przedsięwzięcia, stąd też w momencie uchwalenia planu miejscowego nie jest możliwe precyzyjne określenie kosztów jak i terminu budowy.

BURMISTRZ PEŁCZYC

mgr Anna Kochanowicz