

**UCHWAŁA NR/.../2025
RADY MIEJSKIEJ W ZŁOCIEŃCU**

z dnia ...2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dwóch części Śródmieścia miasta Złocieniec

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, poz. 1907 i poz. 1940) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 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 2024r. poz. 1824), Rada Miejska w Złocieniu uchwala, co następuje:

**Rozdział 1
Przepisy ogólne**

§1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr LIII/478/2022 Rady Miejskiej w Złocieniu z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dwóch części Śródmieścia miasta Złocieniec, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec, przyjętego uchwałą Nr XLVI/348/2002 Rady Miejskiej w Złocieniu z dnia 13 września 2002 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec zmienioną uchwałą Nr XXVII/180/2008 Rady Miejskiej w Złocieniu z dnia 25 września 2008r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec, uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, oznaczony na rysunku planu, zwany dalej „planem”.

2. Integralną częścią niniejszej uchwały są następujące załączniki:

- 1) Nr 1 i Nr 2 – rysunki miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:500;
 - 2) Nr 3 – wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec dla terenu objętego planem;
 - 3) Nr 4 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do planu;
 - 4) Nr 5 – 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) Nr 6 - dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.
3. Definicje pojęć i sformułowania terminów używane w planie należy rozumieć jako tożsame z pojęciami i sformułowaniami określonymi w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisach odrębnych.
4. Ilekroć w uchwale używa się pojęć takich jak:
- 1) powierzchnia zabudowy, należy przez to rozumieć obszar wyznaczony przez rzut pionowy skrajnego obrysu budynku w stanie wykończonym na płaszczyznę poziomą, przyjmując za podstawę obrys: parteru - w wypadku, gdy jest on większy od rzutu pionowego obrysu ścian fundamentowych albo ścian fundamentowych, jeżeli na poziomie terenu jest on większy od rzutu obrysu parteru, przy czym:

- a) do powierzchni zabudowy nie wlicza się powierzchni budynków lub ich części znajdujących się poniżej poziomu terenu,
 - b) do powierzchni zabudowy wlicza się pole powierzchni występujących w obrębie przyziemia takich elementów budynku jak: prześwity, przejścia i przejazdy (bramy), ganki, krużganki, loggie wgłębne (cofnięte) i loggio - balkony przystawiane, werandy otwarte i oszklone oraz przybudowane szklarnie (ogrody zimowe), garaże lub wiaty garażowe - stanowiące integralną część budynku,
 - c) do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni schodów, pochylni i ramp zewnętrznych, studzienek przy okienkach piwnicznych, osłon przeciwsłonecznych, daszków, okapów dachowych oraz nadwieszonych części budynku powyżej parteru, a także powierzchni obiektów pomocniczych w szczególności: wiat, szklarni, altan;
- 2) obowiązująca linia zabudowy, należy przez to rozumieć linię w której powinna znaleźć się ściana frontowa budynku, o długości nie mniejszej niż 60% całkowitego wymiaru budynku, równoległego do tej linii; dopuszcza się wysunięcie przed obowiązującą linię zabudowy na odległość nie większą niż 1,5 m takich elementów jak: balkony, podesty, schody zewnętrzne; obowiązująca linia zabudowy nie dotyczy: okapów, pilastrów, detali architektonicznych, realizacji ocieplenia wraz z warstwami osłonowymi budynków istniejących, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej nadziemnych i podziemnych oraz zagłębionych poniżej poziomu terenu podziemnych kondygnacji budynków;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy, należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć lico ściany budynku; linia zabudowy nie dotyczy: okapów pilastrów, detali architektonicznych, ocieplenia budynków istniejących, tarasów, schodów zewnętrznych, podestów, pochylni, zagłębionych poniżej poziomu terenu podziemnych części budynku oraz, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
5. Na rysunku planu ustalono następujące elementy:
- 1) granicę obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy;
 - 4) granicę obszaru wpisanego do rejestru zabytków;
 - 5) budynki zabytkowe objęte ochroną w planie;
 - 6) działki lub części działki do przyłączenia wraz z kierunkiem przyłączenia;
 - 7) oznaczenia cyfrowo-literowe terenów.

Rozdział 2

Ustalenia ogólne

§ 2. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenów - na rysunku planu oznaczono symbolami następujące przeznaczenie terenów:

- 1) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 3) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 4) U – teren zabudowy usługowej;
- 5) KOP – teren parkingowy;
- 6) KDD – teren drogi dojazdowej.

§ 3. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) na obszarze planu ustala się obowiązek zachowania skali zabudowy i gabarytów budynków projektowanych, w tym proporcji rzutu poziomego nawiązujących do

- historycznych, dotyczy również wysokości budynków oraz szerokości frontów budynków;
- 2) geometria dachów i nachylenie połaci dachowych określono w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, przy czym:
 - a) parametry dotyczą nowych obiektów budowlanych,
 - b) w przypadku rozbudowy obiektów, dopuszcza się zachowanie istniejących parametrów dachów oraz dostosowanie projektowanych parametrów do istniejących,
 - c) dopuszcza się stosowanie dachów płaskich lub pochyłych jednospadowych dla zabudowy oficynowej,
 - d) dopuszcza się przekroczenie maksymalnego kąta pochylenia połaci dachowych w przypadku realizacji dachów mansardowych do 70°;
 - 3) ustala się pokrycie dachów pochyłych o nachyleniu powyżej 30° dachówką ceramiczną, betonową lub innym materiałem dachówkopodobnym w kolorach: odcieni czerwieni, brązu, antracytu lub czerni;
 - 4) budynki garażowe i gospodarcze realizować jako jednokondygnacyjne, przy czym wysokość kalenicy lub innego najwyżej położonego przekrycia dachu nie może przekroczyć 3,5 m od poziomu terenu;
 - 5) zakazuje się budowy blaszanych garaży i budynków gospodarczych;
 - 6) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych w formie zabudowy oficynowej;
 - 7) nakazuje się stosowanie tradycyjnych tynków i tradycyjnej kolorystyki; w przypadku nowych budynków i przy braku możliwości ustalenia koloru elewacji w budynkach zabytkowych, ustala się nawiązanie do oryginalnej kolorystyki na innych budynkach zabytkowych położonych na tym samym terenie lub w bezpośrednim jego sąsiedztwie;
 - 8) zakazuje się stosowania do wykończenia elewacji budynków materiałów (niestosowanych historycznie) takich jak: okładziny ceramiczne, z tworzyw sztucznych, blach itp.;
 - 9) w ramach terenu IMN wskazano działkę przeznaczoną na poprawę warunków zagospodarowania działek sąsiednich wraz z kierunkiem przyłączenia tj. wskazaniem, do której działki należy realizować przyłączenie;
 - 10) dopuszcza się lokalizację budynków na granicach działek lub w odległości 1,5 m od granic działek.

§ 4. Ustalenia dotyczące ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego: realizacja inwestycji w ramach otuliny Drawskiego Parku Krajobrazowego, obszaru chronionego krajobrazu „Pojezierze Drawskie” i obszaru Natura 2000 Ostoja Drawska PLB320019, musi uwzględniać zasady zagospodarowania i użytkowania terenów oraz zakazy określone w przepisach odrębnych, w szczególności o ochronie przyrody.

§ 5. Ustalenia dotyczące ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

- 1) część obszaru planu położona jest w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr 29 „Śródmieście miasta Złocieńiec”, obowiązują przepisy ustawy z dnia 23 lica 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami,
- 2) obszar planu położony jest w granicach strefy ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego WIII,
- 3) na rysunku planu wskazano następujące budynki zabytkowe chronione ustaleniami planu:
 - a) dom mieszkalny, ul. Stanisława Staszica 7,

- b) dom mieszkalny, ul. Stanisława Staszica 11,
 - c) dom mieszkalny, ul. 11 Listopada 18,
 - d) dom mieszkalny, ul. 11 Listopada 20,
 - e) dom mieszkalny, ul. 11 Listopada 22,
 - f) dom mieszkalny, ul. 11 Listopada 24,
 - g) dom mieszkalny, ul. Zaułek 5,
 - h) dom mieszkalny, ul. Zaułek 7,
 - i) dom mieszkalny, ul. Zaułek 9;
- 4) w granicach planu ustala się:
- a) obowiązek utrzymania zasadniczych elementów układu przestrzennego,
 - b) ochronę historycznie ukształtowanych szerokości frontów parceli i działek,
 - c) ochronę rozplanowania zabudowy działek i charakterystycznego usytuowania budynków,
 - d) ochronę formy architektonicznej zabudowy (istniejącej i uzupełniającej); gabaryty wysokościowe, formy dachów, zasadnicze proporcje i kompozycja elewacji, tradycyjnie stosowany materiał,
 - e) nakaz dostosowania do historycznej kompozycji przestrzennej oraz architektonicznych form zabudowy występującej na terenach sąsiednich,
 - f) nakaz stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych, przede wszystkim w pokryciach dachów i elewacjach;
- 5) zakazuje się nadbudowy budynków zabytkowych;
- 6) dopuszcza się rozbudowę budynków zabytkowych oznaczonych na rysunku planu od strony elewacji tylnej, przy zachowaniu następujących warunków:
- a) rozbudowywana część budynku winna kompozycją elewacji, detalem, rozwiązaniami materiałowymi, być dostosowana do istniejącego budynku,
 - b) wysokość budynku do kalenicy oraz wysokość górnej krawędzi elewacji, gzymsu lub okapu części rozbudowanej, nie mogą być wyższe niż wysokość tych elementów w istniejącym budynku zabytkowym,
 - c) kąt nachylenia dachu części rozbudowanej winien być taki, jak kąt dachu części istniejącej budynku zabytkowego;
- 7) w przypadku wymiany pokrycia dachu na budynku zabytkowym, nakazuje się dostosowanie w zakresie kolorystyki i materiału do pokrycia historycznego występującego na tym budynku lub w dokumentacji archiwalnej obiektu, w przypadku ich braku nawiązanie do pokrycia i kolorystyki na innym budynku zabytkowym położonym na tym samym terenie elementarnym lub sąsiednim terenie;
- 8) zakazuje się wykonywania nowych otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach frontowych, za wyjątkiem ich odtwarzania na podstawie materiałów historycznych i ikonograficznych, dopuszcza się wykonanie nowych otworów w elewacjach ogrodowych dostosowanych do kompozycji elewacji;
- 9) zakazuje się ocieplania od zewnątrz elewacji frontowych budynków zabytkowych;
- 10) zakazuje się montażu urządzeń technicznych oraz przewodów wentylacyjno-spalinowych, kabli, rur itp. na elewacjach frontowych budynków,
- 11) w przypadku wymiany stolarki okiennej i drzwiowej, ustala się obowiązek zachowania jej historycznej formy;
- 12) ustala się nakaz przywracania historycznych otworów okiennych i drzwiowych oraz obowiązek wprowadzania historycznych podziałów stolarki;
- 13) zakazuje się dobudowywania balkonów, wykuszy i logii od strony frontowej budynków zabytkowych;
- 14) jeżeli przepisy odrębne nie stanowią inaczej, dopuszcza się przebudowę, adaptację na inne cele lub likwidację bramy budynku ul. Stanisława Staszica 7, pod warunkiem

- zachowania na elewacji budynku obrysu otworu bramnego, elementów lub detalu architektonicznego świadczącego o istnieniu bramy;
- 15) zakazuje się nadbudowy i zmiany geometrii dachów budynków zabytkowych, w tym realizacji lukarn;
 - 16) doświetlenie pomieszczeń poddaszy, w przypadku ich adaptacji, realizować poprzez okna połaciowe, przy czym ich forma, kształt i rozmiar, musi być jednakowa na jednej połąci dachu a ponadto ich rozmieszczenie musi być podporządkowane oryginalnym osiom kompozycji elewacji, w szczególności nawiązywać do układu otworów okiennych i tworzyć jedną linię poziomą na całej długości połąci dachu;
 - 17) w granicach strefy ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego VIII, ustala się:
 - a) współdziałanie w zakresie zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi z odpowiednim organem ds. ochrony zabytków, w tym - powiadamianie o zamiarze podjęcia prac ziemnych,
 - b) przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na terenie objętym realizacją prac ziemnych, na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków;
 - 18) w przypadku rozbiórki budynków zabytkowych w oparciu o odpowiednią ekspertyzę o złym stanie technicznym, ustala się obowiązek wykonania inwentaryzacji architektonicznej i fotograficznej, w ramach procedury wymaganej prawem budowlanym i przekazania jednego egzemplarza do archiwum właściwego urzędu ochrony zabytków;
 - 19) w przypadku realizacji nowych budynków w miejscu rozebranych budynków zabytkowych, ustala się obowiązek:
 - a) odtworzenia gabarytów i geometrii dachów budynków zabytkowych,
 - b) odtworzenia elewacji frontowych jako ceglanych.

§ 6. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – nawierzchnie chodników i parkingów winny być realizowane jako elementy wielko i drobnowymiarowe kamienne lub drobnowymiarowe betonowe.

§ 7. Ustalenia dotyczące parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów określono w ustaleniach szczegółowych.

§ 8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych:

- 1) w zakresie ochrony przyrody, dziedzictwa kulturowego i zabytków określono w § 4 i § 5 uchwały;
- 2) tereny górnicze, tereny zagrożone powodzią oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych - nie występują.

§ 9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości - nie określa się ze względu na brak potrzeby takich regulacji.

§ 10. Ustalenia dotyczące szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu - na terenach zabudowy mieszkaniowej oraz usług związanych z zabudową mieszkaniową, zakazuje się realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu związanego z przedsięwzięciami mogącymi zawsze znacząco lub potencjalnie

znacząco oddziaływać na środowisko, określonymi w przepisach odrębnych, z wyjątkiem inwestycji celu publicznego i inwestycji telekomunikacyjnych.

§ 11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez istniejące drogi publiczne oznaczone symbolem KDD oraz drogi publiczne położone poza granicami planu, na zasadach określonych w ustaleniach szczegółowych;
- 2) ustala się następujące minimalne wskaźniki miejsc postojowych dla działek budowlanych, na których przewidziane są do realizacji nowe budynki:
 - a) dla obiektów handlowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej i min. 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych,
 - b) dla pozostałych obiektów usługowych – min. 1 stanowisko na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej i min. 1 stanowisko dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla osób niepełnosprawnych,
 - c) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – dla jednego lokalu mieszkalnego minimum 1 stanowisko na terenie nieruchomości lub w garażu wolnostojącym albo wbudowanym,
 - d) dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – minimum 1 stanowisko na dwa lokale mieszkalne;
- 3) w przypadku budowy nowych budynków albo zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części na inne funkcje i jeżeli warunki techniczne uniemożliwiają realizację wymaganej ilości miejsc postojowych, dopuszcza się realizację miejsc postojowych poza granicami działki budowlanej, w ramach parkingów publicznych lub w ramach dróg;
- 4) nie wymaga się realizacji miejsc postojowych w przypadku zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków lub ich części na inne funkcje, jeżeli zmiana taka skutkowałaby koniecznością realizacji jednego miejsca postojowego;
- 5) w zakresie sieci wodociągowej - z istniejących sieci o minimalnej średnicy dn 90 mm z uwzględnieniem zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru zgodnie z przepisami odrębnymi; alternatywne zaopatrzenie w wodę nastąpi ze studni publicznych zlokalizowanych poza granicami planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) w zakresie sieci kanalizacji sanitarnej - z istniejących sieci o średnicy min. dn 200 mm dla spływu grawitacyjnego i min. dn 32 mm dla odprowadzenia ciśnieniowego;
- 7) w zakresie sieci kanalizacji deszczowej - do istniejących sieci o średnicy min. dn 300 mm;
- 8) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - ustala się obsługę poprzez linie kablowe podziemne poprzez istniejące poza granicami planu elektroenergetyczne stacje transformatorowe;
- 9) w zakresie sieci telekomunikacyjnej - z istniejących sieci kablowych podziemnych;
- 10) w zakresie sieci gazowej - z istniejących sieci o średnicy min. dn 32 mm;
- 11) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:
 - a) ogrzewanie budynków z indywidualnych i lokalnych kotłowni;
 - b) dopuszcza się stosowanie, zgodnie z przepisami odrębnymi, odnawialnych źródeł energii, w tym w szczególności: pomp ciepła, kolektorów słonecznych, urządzeń fotowoltaicznych;
- 12) dopuszcza się montaż urządzeń wytwarzających energię elektryczną na dachach budynków, z wyłączeniem budynków zabytkowych objętych ochroną ustaleniami planu;

- 13) odpady należy gromadzić na terenie nieruchomości i odprowadzać zgodnie przepisami odrębnymi.

§ 12. Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów – nie występują.

Rozdział 3 **Ustalenia szczegółowe**

§ 13. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu na załączniku Nr 2 symbolem **1MN**:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe nie wyżej niż 9,0 m,
 - b) geometria dachów – pochyłe,
 - c) nachylenie połaci dachowych – od 35° do 45°,
 - d) powierzchnia zabudowy- nie więcej niż 70% powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna- nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźniki intensywności zabudowy – do 2,1;
- 3) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna – z drogi 1KDD i dróg położonych poza granicami planu,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11,
 - c) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 11 pkt 4;
- 4) ochrona środowiska, przyrody:
 - a) teren chroniony akustycznie, jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 5) ochrona zabytków:
 - a) teren położony w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr 29 i granicach strefy ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego WIII,
 - b) obowiązują odpowiednie ustalenia § 3 i 5;
- 6) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości - 5%.

§ 14. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu na załączniku Nr 1 symbolem **1MN-U**:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - do 2 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe nie wyżej niż 9,0 m,
 - b) geometria dachów – pochyłe,
 - c) nachylenie połaci dachowych – od 35° do 45°,
 - d) powierzchnia zabudowy – nie więcej niż 95% powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźniki intensywności zabudowy – do 2,85;
- 3) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna – z drogi 3KDD i 4KDD,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11,
 - c) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 11 pkt 4;
- 4) ochrona środowiska, przyrody:
 - a) teren chroniony akustycznie, jak teren mieszkaniowo– usługowy,
 - b) obowiązują ustalenia zawarte w § 4;

- 5) ochrona zabytków:
 - a) teren położony w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr 29 i granicach strefy ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego WIII,
 - b) obowiązują odpowiednie ustalenia § 3 i 5;
- 6) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości - 5%.

§ 15. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu na załączniku Nr 2 symbolem **1MW-U**:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - od 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 15 m,
 - b) geometria dachów – pochyłe, płaskie do zachowania,
 - c) nachylenie połaci dachów pochyłych – od 35° do 45°,
 - d) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźniki intensywności zabudowy – do 2,4;
- 4) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna – z drogi 1KDD, 2KDD oraz dróg położonych poza granicami planu,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11,
 - c) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 11 pkt 4;
- 5) ochrona zabytków:
 - a) teren położony w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr 29 i granicach strefy ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego WIII,
 - b) obowiązują odpowiednie ustalenia § 3 i 5;
- 6) ochrona środowiska, przyrody:
 - a) teren chroniony akustycznie, jak teren mieszkaniowo-usługowy,
 - b) obowiązują ustalenia § 4;
- 7) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

§ 16. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu na załączniku Nr 1 symbolem **2MW-U**:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - od 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 15 m,
 - b) geometria dachów – pochyłe,
 - c) nachylenie połaci dachów pochyłych – od 35° do 45°,
 - d) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 75 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 5 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźniki intensywności zabudowy – do 3,0;
- 3) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna – z dróg położonych poza granicami planu,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11,
 - c) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 11 pkt 4;
- 4) ochrona zabytków:

- a) teren położony w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr 29 i granicach strefy ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego WIII,
- b) obowiązują odpowiednie ustalenia § 3 i 5;
- 5) ochrona środowiska, przyrody:
 - a) teren chroniony akustycznie, jak teren mieszkaniowo-usługowy,
 - b) obowiązują ustalenia § 4;
- 6) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

§ 17. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu na załączniku Nr 1 symbolem 3MW-U:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - od 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 15 m,
 - b) geometria dachów – pochyłe,
 - c) nachylenie połaci dachów pochyłych – od 35° do 45°,
 - d) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 75 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 5 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźniki intensywności zabudowy – do 2,25;
- 3) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna – z dróg położonych poza granicami planu,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11,
 - c) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 11 pkt 4;
- 4) ochrona zabytków:
 - a) teren położony w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr 29 i granicach strefy ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego WIII,
 - b) obowiązują odpowiednie ustalenia § 3 i 5;
- 5) ochrona środowiska, przyrody:
 - a) teren chroniony akustycznie, jak teren mieszkaniowo-usługowy,
 - b) obowiązują ustalenia § 4;
- 6) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

§ 18. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu na załączniku Nr 1 symbolem 4MW-U:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - do 4 kondygnacji,
 - b) geometria dachów – płaskie,
 - c) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 60 % powierzchni działki budowlanej,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźniki intensywności zabudowy – do 3,0;
- 3) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna – z drogi 3KDD,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11,
 - c) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 11 pkt 4;
- 4) ochrona zabytków:

- a) teren położony w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr 29 i granicach strefy ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego VIII,
- b) obowiązują odpowiednie ustalenia § 3 i 5;
- 5) ochrona środowiska, przyrody:
 - a) teren chroniony akustycznie, jak teren mieszkaniowo-usługowy,
 - b) obowiązują ustalenia § 4;
- 6) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

§ 19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu na załączniku Nr 1 symbolem **5MW-U**:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 15 m,
 - b) geometria dachów – pochyłe, płaskie do zachowania,
 - c) nachylenie połaci dachów pochyłych – od 35° do 45°,
 - d) powierzchnia zabudowy - nie więcej niż 70 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 5 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźniki intensywności zabudowy – do 2,8;
- 3) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna – z drogi 4KDD oraz drogi położonej poza granicami planu,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11,
 - c) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 11 pkt 4;
- 4) ochrona zabytków:
 - a) teren położony w granicach strefy ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego VIII,
 - b) w ramach terenu oznaczono budynki zabytkowe chronione ustaleniami planu,
 - c) obowiązują odpowiednie ustalenia § 3 i 5;
- 5) ochrona środowiska, przyrody:
 - a) teren chroniony akustycznie, jak teren mieszkaniowo-usługowy,
 - b) obowiązują ustalenia § 4;
- 6) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

§ 20. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu na załączniku Nr 2 symbolem **1U**:

- 1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usługowej;
- 2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - do 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 15 m,
 - b) geometria dachów – pochyłe,
 - c) nachylenie połaci dachowych – od 35° do 45°,
 - d) powierzchnia zabudowy- nie więcej niż 40 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) powierzchnia biologicznie czynna- nie mniej niż 20 % powierzchni działki budowlanej,
 - f) wskaźniki intensywności zabudowy – do 1,6;
- 3) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna – z drogi 1KDD i drogi położonej poza granicami planu,

- b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11,
- c) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 11 pkt 4;
- 4) ochrona zabytków:
 - a) teren położony w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr 29 i granicach strefy ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego WIII,
 - b) obowiązują odpowiednie ustalenia § 3 i 5;
- 5) ochrona środowiska, przyrody - obowiązują ustalenia § 4;
- 6) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości - nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

§ 21. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu na załączniku Nr 2 symbolem 6MW-U i 7MW-U:

- 1) przeznaczenie terenów - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i usługowej;
- 2) zagospodarowanie terenów i kształtowanie zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy - od 3 kondygnacji, w tym poddasze użytkowe, nie wyżej niż 15 m,
 - b) geometria dachów – pochyłe, płaskie do zachowania,
 - c) nachylenie połaci dachów pochyłych – od 35° do 45°,
 - d) powierzchnia zabudowy - do 100 % powierzchni działki budowlanej,
 - e) wskaźniki intensywności zabudowy – do 3,0;
- 3) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna – z drogi 1KDD, 2KDD oraz drogi położonej poza granicami planu,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11,
 - c) liczba miejsc parkingowych – zgodnie z § 11 pkt 4;
- 4) ochrona zabytków:
 - a) tereny położone w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr 29 i granicach strefy ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego WIII,
 - b) w ramach terenów oznaczono budynki zabytkowe chronione ustaleniami planu,
 - c) obowiązują odpowiednie ustalenia § 3 i 5;
- 5) ochrona środowiska, przyrody:
 - a) tereny chronione akustycznie, jak tereny mieszkaniowo-usługowe,
 - b) obowiązują ustalenia § 4;
- 6) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

§ 22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu na załączniku Nr 1 symbolem 1KOP:

- 1) przeznaczenie terenu - teren parkingu;
- 2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy powierzchnia biologicznie czynna - nie mniej niż 2% powierzchni terenu,
- 3) ustalenia komunikacyjne, ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) obsługa komunikacyjna – z drogi 3KDD i drogi położonej poza granicami planu,
 - b) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej – zgodnie z § 11,
- 4) ochrona środowiska, przyrody - obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
- 5) ochrona zabytków:
 - a) teren położony w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr 29 i granicach strefy ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego WIII,
 - b) obowiązują odpowiednie ustalenia § 3 i 5;
- 6) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

§ 23. Ustalenia dla terenów oznaczonych na rysunku planu na załączniku Nr 2 symbolem **1KDD i 2KDD oraz** na rysunku planu na załączniku Nr 1 symbolem **3KDD i 4KDD:**

- 1) przeznaczenie terenów: tereny dróg dojazdowych,
- 2) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się prowadzenie podziemnych sieci infrastruktury technicznej;
- 3) ochrona zabytków:
 - a) tereny położone w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr 29 i granicach strefy ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego WIII,
 - b) obowiązują odpowiednie ustalenia § 3 i 5;
- 4) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości – nie określa się z uwagi na brak wzrostu wartości nieruchomości.

Rozdział 4 **Przepisy końcowe**

§ 24. Uchwała podlega ogłoszeniu na stronie internetowej Gminy Złocieniec.

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

Uzasadnienie

do uchwały Nr .../.../2025
Rady Miejskiej w Złocięncu
z dnia ... lutego 2025 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dwóch części śródmieścia Złocięńca

Sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dwóch części śródmieścia Złocięńca, poprzedzone zostało podjęciem uchwały Nr LIII/478/2022 Rady Miejskiej w Złocięncu z dnia 27 października 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dwóch części śródmieścia Złocięńca, po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec.

Procedura sporządzenia projektu planu została przeprowadzona zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Projekt planu został zaopiniowany i uzgodniony przez właściwe organy.

Organ w dniu 23 grudnia 2024 r. ogłosił publicznie wywieszając na tablicy ogłoszeń, publikując w prasie lokalnej i zamieszczając na stronie internetowej Gminy Złocieniec ogłoszenie o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko opracowaną w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko. Z projektem planu i prognozą można było się zapoznać w dniach od 02 stycznia 2025 r. do 31 stycznia 2025 r. Dyskusja publiczna odbyła się dnia 15 stycznia 2025 r. Na etapie wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w nieprzekraczalnym terminie do dnia 17 lutego 2025 r. uwagi nie wpłynęły.

W przedłożonym projekcie planu, w następujący sposób zostały uwzględnione wymagania określone w art. 1 ust. 2 – 4 *ustawy o planowaniu przestrzennym i zagospodarowaniu przestrzennym*:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – zostały zawarte w treści uchwały;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe – zostały uwzględnione w treści uchwały;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych – zostały zawarte w treści § 4 uchwały;
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – zostały zawarte w treści § 5 uchwały;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – zostały uwzględnione w treści uchwały;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni – zostały zachowane;
- 7) prawo własności – zostało zachowane;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – nie występują;
- 9) potrzeby interesu publicznego – zostały uwzględnione w treści uchwały;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – zostały zawarte w treści § 11 uchwały;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – projekt planu został wyłożony do publicznego zgodnie z przepisami

ustawy, a także udostępniony w postaci elektronicznej na stronach internetowych gminy Złocieniec;

- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – na każdym etapie sporządzania projektu planu dostęp społeczeństwa był zapewniony, a projekt planu udostępniany zainteresowanym stronom;
- 13) potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – zostały zawarte w treści § 11 pkt 5 uchwały;
- 14) interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne – wniosków i uwag w zakresie ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu nie wniesiono, wnioski w zakresie zmian w zagospodarowaniu terenów zostały uwzględnione w dopuszczalnym zakresie, uwag nie wniesiono;
- 15) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego – zostało zachowane;
- 16) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu – zagadnienie nie dotyczy obszaru planu;
- 17) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – zagadnienie nie dotyczy obszaru planu;
- 18) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej, w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy – zagadnienie nie dotyczy obszaru planu.

Wpływ ustaleń projektu planu na budżet gminy Złocieniec został przedstawiony w prognozie finansowej, wymaganej przepisami art. 17 pkt 5 ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*.

Opracował: