

Złocieniec, dnia 13 maja 2025 roku

ZNU.6721.4.2025.EA

ANALIZA
ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZANIA ZMIANY MIEJSCOWEGO
PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
oraz
STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ PLANISTYCZNYCH
Z USTALENIAMI
studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego
gminy Złocieniec

(zgodnie z art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.)

I. Podstawa prawna

1. ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) – art. 14 ust. 5.
2. studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec przyjęte uchwałą Nr XLVI/348/2002 Rady Miejskiej w Złocięncu z dnia 13 września 2002 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec zmienione uchwałą Nr XXVII/180/2008 Rady Miejskiej w Złocięncu z dnia 25 września 2008 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec, zwane dalej studium.
3. obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zatwierdzony uchwałą Nr V/51/2011 Rady Miejskiej w Złocięncu z dnia 24 lutego 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec – „Zamkowa” (Dz. Urz. Województw Zachodniopomorskiego z 2011 r. Nr 58 poz. 1059).

Analiza niniejsza dotyczy terenu działek gruntu nr ewid. 5/29, 5/74, 5/75, 5/76, 5/77, 5/78, 9/24, 9/25, 10/34, 10/35 oraz 5/56 obręb ewid. 0008 – Złocieniec - 8, jednostka ewid. Złocieniec – obszar miejski, dla którego wnioskuje się o sporządzenie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w związku z zapisem w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego zatwierdzonym uchwałą Nr V/51/2011 Rady Miejskiej w Złocięncu z dnia 24 lutego 2011 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec – „Zamkowa” (Dz. Urz. Województw Zachodniopomorskiego z 2011 r. Nr 58 poz. 1059). Teren działek:

- nr ewid. 5/74, 5/75, 5/76, 5/77, 9/24, 9/25, 10/34, 10/35 położony jest na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem **8.MN/MNu**;
- nr ewid. 5/78 położony jest na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem **4.MN**
- 5/29 położony jest na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem **17.KD-L**;

- 5/56 położony jest na obszarze oznaczonym na rysunku planu symbolem 7.MNu/U.

II. Analiza zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Dokonując analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany planu miejscowego ustalono, że sporządzenie planu ma na celu aktualizację obowiązującego na tym obszarze przeznaczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami 8.MN/MNu; 4.MN; 17.KD-L; 7.MNu/U;

dla których obowiązują następujące ustalenia:

- § 11. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 4.MN, dla którego ustala się:
- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne: określono na rysunku planu,
 - b) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 30% w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50% w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - d) wysokość budynków: do dwóch kondygnacji, nie więcej niż 10,0 m,
 - e) geometria dachów: dachy spadziste o nachyleniu połaci dachowych 25 -50°;
 - 3) zasady i warunki podziału: zgodnie z obowiązującymi liniami podziału na działki budowlane określonymi na rysunku planu;
 - 4) szczególne zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się sytuowanie budynków na granicach nieruchomości (zabudowa bliźniacza),
 - b) zagospodarowanie nieruchomości wzdłuż granicy przyległej do terenu 13 ZP realizować w sposób nie powodujący osunięcia się skarpy – zalecane nasadzenia zieleni;
 - 5) stawka jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0%.
- § 14. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem 7.MNu/U, dla którego ustala się:
- 1) przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług o powierzchni do 40% powierzchni całkowitej budynku jako lokal użytkowy wbudowany,
 - b) zabudowa usługowa o powierzchni sprzedaży do 400 m²;
 - 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne określono na rysunku planu,
 - b) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40% w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - d) wysokość budynków: do dwóch kondygnacji, nie więcej niż 10,0 m,
 - e) geometria dachów: dachy spadziste o nachyleniu połaci dachowych 30 -50°;
 - 3) zasady i warunki podziału:
 - a) dopuszcza się podział terenu, pod warunkiem, że każda nowa nieruchomość będzie posiadała bezpośredni dojazd z drogi publicznej lub wewnętrznej, a także będzie zapewnione doprowadzenie wszystkich sieci uzbrojenia technicznego,
 - b) minimalna powierzchnia działki – 800 m²,
 - c) minimalna szerokość frontu działki – 40 m,

- d) granice działek prostopadłe do ulic, z tolerancją 5⁰;
- 4) szczególne zasady zagospodarowania terenu:
 - a) zagospodarowanie nieruchomości wzdłuż granicy przyległej do terenu 15 ZPn należy realizować w sposób nie powodujący osunięcia się skarpy – zalecane nasadzenia zieleni,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynków na granicach nieruchomości (zabudowa bliźniacza);
- 5) stawka jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 30%.

§ 15. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **8.MN/MNu**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z zastrzeżeniem pkt.4 lit.a,
- 2) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:
 - a) linie zabudowy nieprzekraczalne: określono na rysunku planu,
 - b) powierzchnia zabudowy nie więcej niż 50% w stosunku do powierzchni działki budowlanej;
 - c) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 25% w stosunku do powierzchni działki budowlanej,
 - d) wysokość budynków: do dwóch kondygnacji, nie więcej niż 12,0 m,
 - e) geometria dachów: dachy spadziste o nachyleniu połaci dachowych 30 -50⁰;
- 3) zasady i warunki podziału:
 - a) linie podziału dla działek oznaczonych na rysunku planu numerami porządkowymi 7, 8 i 9 są obowiązujące,
 - b) dopuszcza się powiększenie działek budowlanych oznaczonych na rysunku planu numerami porządkowymi 1, 2, 3 i 4 o teren usytuowany pomiędzy tymi działkami - dopuszcza się podział tego terenu zgodnie z potrzebami ewentualnych nabywców;
- 4) szczególne zasady zagospodarowania terenu:
 - a) na działkach o numerach porządkowych 1 i 2 dopuszcza się lokalizację usług do 40% całkowitej powierzchni budynków,
 - b) dopuszcza się sytuowanie budynków na granicach nieruchomości (zabudowa bliźniacza);
- 5) stawka jednorazowej opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0%.

§ 24. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **17.KD-L**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie: droga publiczna lokalna;
- 2) parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) szerokość w liniach rozgraniczających nieregularna 10 -20 m – według rysunku planu,
 - b) nawierzchnia utwardzona;
- 3) szczególne zasady zagospodarowania terenu:
 - a) dopuszcza się realizację parkingów zatokowych,
 - b) na odcinku usytuowanym w sąsiedztwie terenu **15.ZPn** jezdnię należy maksymalnie odsunąć w kierunku działek przeznaczonych do zabudowy,
 - c) tereny nie zainwestowane należy zagospodarować zielenią,
 - d) w liniach rozgraniczających dopuszcza się prowadzenie sieci infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ustaleń § 6;
- 4) stawka opłaty za wzrost wartości nieruchomości - 0 %.

Analizą zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania objęto działkę gruntu nr ewid. 5/29, 5/74, 5/75, 5/76, 5/77, 5/78, 9,24, 9/25, 10/34, 10/35 oraz 5/56 obręb ewid. 0008 – Złocieniec - 8, jednostka ewid. Złocieniec – obszar

miejski. Celem opracowania analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest szczegółowa ocena aktualności zapisów obecnego planu wobec bieżących potrzeb miasta.

Analizowane tereny działek, za wyjątkiem działki gruntu nr ewid. 5/56, są użytkowane jako drogi. Właścicielem działek jest Gmina Złocieniec. Działka gruntu nr ewid. 5/56 jest działką prywatną. Sporządzenie zmiany planu dla terenu działek gruntu nr ewid. 5/74, 5/75, 5/76, 5/77, 9/24, 9/25, 10/34, 10/35 oznaczonych w obowiązującym miejscowym planie symbolem 8.MN/MNu oraz działki gruntu nr ewid. 5/78 oznaczonej na rysunku planu symbolem 4.MN, ma na celu aktualizację obowiązującego na tym obszarze przeznaczenia terenu. Obecnie obowiązujący plan przewiduje na aktualizowanym terenie jedynie zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, natomiast działki są obecnie użytkowane jako drogi dojazdowe do nieruchomości. Bardziej zasadnym zapisem byłoby określenie przeznaczenia terenu ww. działek jako tereny dróg wewnętrznych – KDW. Zmiana umożliwiłaby zagospodarowanie tego terenu, stanowiącego obecnie nieurządzone drogi dojazdowe. Byłoby to z pewnością korzystne dla wizerunku miasta oraz mieszkańców tego obszaru.

Działka gruntu nr ewid. 5/29 została oznaczona w planie miejscowym symbolem 17.KD-L – droga publiczna lokalna. W stosunku do ww. działki Gmina planuje przeznaczenie części tej działki pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.

Działka gruntu nr ewid. 5/56 będąca działką prywatną została oznaczona symbolem 7.MNu/U - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z dopuszczeniem usług o powierzchni do 40% powierzchni całkowitej budynku jako lokal użytkowy wbudowany. Zmiana planu w zakresie tej działki polega na przeznaczeniu części tej działki pod drogę publiczną.

Uchyła się uchwałę nr VI/83/2024 Rady Miejskiej w Złocięcu z dnia 28 listopada 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec – „Zamkowa” ponieważ zasadnym jest objęcie zmianą planu większej liczby działek.

Analiza stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planistycznych z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec

Kierunek rozwoju (zagospodarowania przestrzennego) terenu w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec przyjętym uchwałą Nr XLVI/348/2002 Rady Miejskiej w Złocięcu z dnia 13 września 2002 r. w sprawie uchwalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec, zmienionym uchwałą Nr XXVII/180/2008 Rady Miejskiej w Złocięcu z dnia 25 września 2008 r. w sprawie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec dla działek:

- nr ewid. 5/74, 5/75, 5/76, 5/77, 5/78, 9/24, 9/25, 10/34, 10/35 oraz 5/56 określony został symbolem **MU,M1** – „tereny intensywnej zabudowy mieszkaniowo-usługowej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”;
- nr ewid. 5/29 określony został symbolem **U** - „tereny usług”.

Przewidywane przeznaczenie terenu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego: *tereny dróg wewnętrznych – KDW*.

III. Wnioski

- 1) Przystąpienie do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest zasadne
- 2) Przewidywane rozwiązania planistyczne są zgodne z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec.

OPRACOWAŁ

ZATWIERDZIŁ

.....
Złocieniec, dnia 13 maja 2025 roku

.....
Złocieniec, dnia 13 maja 2025 roku

Załączniki:

- 1) wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec
- 2) wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec – „Zamkowa” cz.1
- 3) wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Złocieniec – „Zamkowa” cz.2