Projekt Burmistrza
Druk Nr 418

UCHWAŁA NR ..../.../2026
RADY MIEJSKIEJ W ZŁOCIEŃCU
z dnia .....2026 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 2026 r. poz. 538, poz. 781, poz. 864, poz. 912) Rada Miejska w Złocieńcu uchwala, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§1. 1. Zgodnie z uchwałą Nr XXII/257/2026 Rady Miejskiej w Złocieńcu z dnia 26 lutego 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany 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 Złocieńcu 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 Złocieńcu z dnia 25 września 2008 r. 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 – rozstrzygniecie 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;
   4) Nr 5 - dokument elektroniczny zawierający dane przestrzenne.
3. Ilekroć w uchwale używa się pojęć takich jak:
   1) 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;
   2) 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.

4. 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 parkingu;
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^{o};
3) ustala się pokrycie dachów pochyłych o nachyleniu powyżej 30^{o} 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 do 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 1MN 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 2061 „Śródmieście miasta Złocieniec", 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 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 połaci 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 połaci dachu;
17) w granicach strefy ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego WIII, 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 z materiałów historycznych lub nawiązujących do historycznych.

§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 m^2 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 m^2 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 symbolem **1MN** (załącznik Nr 2):
1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
    a) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,
    b) geometria dachów – pochyłe,
    c) nachylenie połaci dachowych – 35^{o} do 45^{o},
    d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,7,
    e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1,
    f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,4,
    g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0;
2) 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;

3) ochrona środowiska, przyrody:
   a) teren chroniony akustycznie, jako teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
   b) obowiązują ustalenia zawarte w § 4;
4) ochrona zabytków:
   a) teren położony w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr 2061 i granicach strefy ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego WIII,
   b) obowiązują odpowiednie ustalenia § 3 i 5;
5) stawka procentowa od wzrostu wartości nieruchomości - 5%.

§14. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1MN-U** (załącznik Nr 1):
1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;
2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
   a) maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,
   b) geometria dachów – pochyłe,
   c) nachylenie połaci dachowych – 35^{o} do 45^{o},
   d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,95,
   e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,
   f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,9,
   g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0;
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;
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 2061 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 symbolem **1MW-U** (załącznik Nr 2):
1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;
2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
   a) maksymalna wysokość zabudowy – 15 m,
   b) geometria dachów – pochyłe, płaskie do zachowania
   c) nachylenie połaci dachowych – 35^{o} do 45^{o},
   d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6,
   e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2,
   f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,8,
   g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0;
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;

5) ochrona zabytków:
   a) teren położony w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr 2061 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 symbolem **2MW-U** (załącznik Nr 1):
1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;
2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
   a) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,
   b) geometria dachów – pochyłe,
   c) nachylenie połaci dachowych – 35^{o} do 45^{o},
   d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,75,
   e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,05,
   f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,25,
   g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,4;
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;
4) ochrona zabytków:
   a) teren położony w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr 2061 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 symbolem **3MW-U** (załącznik Nr 1):
1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;
2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
   a) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,
   b) geometria dachów – pochyłe,
   c) nachylenie połaci dachowych – 35^{o} do 45^{o},
   d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,75,
   e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,05,
   f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,25,
   g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 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;

4) ochrona zabytków:
   a) teren położony w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr 2061 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 symbolem **4MW-U** (załącznik Nr 1):
1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;
2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
   a) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,
   b) geometria dachów – płaskie
   c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6,
   d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2,
   e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,4,
   f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 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;
4) ochrona zabytków:
   a) teren położony w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr 2061 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.

§19. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **5MW-U** (załącznik Nr 1):
1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;
2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
   a) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,
   b) geometria dachów – pochyłe, płaskie do zachowania,
   c) nachylenie połaci dachowych – 35^{o} do 45^{o},
   d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,7,
   e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,05,
   f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 2,1,
   g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,3;
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;

4) ochrona zabytków:
   a) teren położony w granicach strefy ograniczonej ochrony stanowiska archeologicznego WIII,
   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 terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **6MW-U i 7MW-U** (załącznik Nr 2):
1) przeznaczenie terenów - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;
2) zagospodarowanie terenów i kształtowanie zabudowy:
   a) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,
   b) geometria dachów – pochyłe, płaskie do zachowania,
   c) nachylenie połaci dachowych – 35^{o} do 45^{o},
   d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 1,0,
   e) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 3,0,
   f) minimalna nadziemna intensywność zabudowy:
      - dla terenu 6MW-U – 1,8,
      - dla terenu 7MW-U – 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;
4) ochrona zabytków:
   a) tereny położone w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr 2061 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.

§21. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** (załącznik Nr 2):
1) przeznaczenie terenu - teren zabudowy usługowej;
2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy:
   a) maksymalna wysokość zabudowy – 15,0 m,
   b) geometria dachów – pochyłe,
   c) nachylenie połaci dachowych – 35^{o} do 45^{o},
   d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,4,
   e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2,
   f) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,
   g) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0;

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;
4) ochrona zabytków:
   a) teren położony w granicach obszaru wpisanego do rejestru zabytków pod nr 2061 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.

§22. Ustalenia dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KOP** (załącznik Nr 1):
1) przeznaczenie terenu - teren parkingu;
2) zagospodarowanie terenu i kształtowanie zabudowy - powierzchnia biologicznie czynna 0%;
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 2061 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 symbolem **1KDD, 2KDD,** (załącznik Nr 2)**, 3KDD, 4KDD, 5KDD** (załącznik Nr 1):
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 2061 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.

PRZEWODNICZĄCA RADY

Aneta Kuszmar

Uzasadnienie
do uchwały Nr …/…/2026 Rady Miejskiej w Złocieńcu z dnia … października 2026 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dwóch części śródmieścia Złocieńca

Sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dwóch części śródmieścia Złocieńca, poprzedzone zostało podjęciem uchwały Nr XXII/257/2026 Rady Miejskiej w Złocieńcu z dnia 26 lutego 2026 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla dwóch części śródmieścia Złocieńca, 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.

W przedłożonym projekcie planu, w następujący sposób zostały uwzględnione wymagania określone w art. 1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu 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;
4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
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;
11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – projekt planu został poddany konsultacjom społecznym 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;
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 – wniesiono jedną uwagę do planu, która została uwzględniona;
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.

Opracował: **Zatwierdził:**