

Projekt Burmistrza Szprotawy 05 września 2024 r.

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Szprotawie
z dnia

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu
położonego w obrębie 0003 miasta Szprotawy**

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 ze zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art.67 ust 3 pkt 2 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) oraz z uchwałą Nr XLVI/351/2022 Rady Miejskiej w Szprotawie z dnia 20 maja 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie 0003 miasta Szprotawy, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1.

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie 0003 miasta Szprotawy, zwany dalej planem.

2. Przedmiotem planu są tereny istniejącego cmentarza, zabudowy mieszkaniowej, zieleni, rolnictwa, infrastruktury i komunikacji.

3. Szczegółowe granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, w skali 1:1000, który jest integralną częścią niniejszej uchwały i stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

4. 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, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

5. Dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowią załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2.

Uchwała niniejsza nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Szprotawa przyjętego w formie ujednoliconej uchwałą nr LX/461/2023 Rady Miejskiej w Szprotawie z dnia 27 czerwca 2023 r.

§ 3.

1. Następujące oznaczenia graficzne, na rysunku planu, są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) symbol przeznaczenia terenów;
- 6) budynki zabytkowe;
- 7) strefa ochrony konserwatorskiej cmentarza;

- 8) zieleń historyczna wysoka do zachowania;
- 9) strefa oddziaływania linii ŚN 15kV;
- 10) linie wymarujące odległości;
- 11) strefa sanitarna wyznaczona w odległości 150m od cmentarza;
- 12) strefa sanitarna wyznaczona w odległości 50m od cmentarza.

2. Niewymienione w ust. 1 oznaczenia elementów rysunku, mają charakter informacyjny lub sugerujący określone rozwiązania przestrzenne i nie są ustaleniami planu.

§ 4.

1. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania problematyki:

- 1) zasad kształtowania krajobrazu;
- 2) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. W obszarze objętym planem nie występują:

- 1) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym lub w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) obszary i tereny górnicze;
- 5) udokumentowane złoża kopalin i ujęcia wód podziemnych;
- 6) udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 7) obiekty elektroenergetycznej krajowej sieci przesyłowej;
- 8) grunty rolne i leśne wymagające ochrony.

§ 5.

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) budowla przykryta dachem – obiekt budowlany, któremu nie można przypisać parametru objętości, w szczególności jest to altana lub wiata;
- 2) dach płaski – dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 12°;
- 3) infrastruktura techniczna – ogół podziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych, w tym przyłączy, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 4) lokal mieszkalny – samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, poza którą nie może być wysunięta zewnętrzna ściana budynku;
- 6) przepisy odrębne – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów gminy;

- 7) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu, odnoszące się do przeważającej części powierzchni działki budowlanej lub przeważającej części powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach;
- 8) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu, które może towarzyszyć przeznaczeniu podstawowemu na zasadzie wzbogacenia lub uzupełnienia oraz nie może powodować kolizji z przeznaczeniem podstawowym, ani występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej;
- 9) sieć dystrybucyjna energii elektrycznej – sieć elektroenergetyczna wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator systemu dystrybucyjnego (OSD), nie należy do niej kwalifikować linii i stacji elektroenergetycznych nie będących własnością OSD;
- 10) teren – obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
- 11) zabudowa kubaturowa – budynki i inne obiekty budowlane, którym można przypisać parametr objętości;
- 12) zieleń historyczna wysoka – szpalery drzew tworzące aleje lub pojedyncze drzewa wysokie.
 2. Niezdefiniowane w ust. 1 określenia, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6.

1. W planie wyznacza się tereny, o powierzchni ok. 11,07 ha, oznaczone symbolami:
 - 1) **MNW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej (pow. ok. 1,60 ha);
 - 2) **MW** – teren zabudowy **mieszkaniowej** wielorodzinnej (pow. ok. 0,14 ha);
 - 3) **CC** – teren cmentarza czynnego (pow. ok. 1,02 ha);
 - 4) **Z** – teren zieleni (pow. ok. 2,98 ha);
 - 5) **RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy (pow. ok. 4,27 ha);
 - 6) **IE** – teren elektroenergetyki (pow. ok. 0,01 ha);
 - 7) **KDD** – teren drogi dojazdowej (pow. ok. 0,57 ha);
 - 8) **KR** – teren komunikacji drogowej wewnętrznej (pow. ok. 0,48 ha).
2. Ustalenia planu, obowiązują dla każdej działki budowlanej położonej w jego granicach.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7.

1. W zakresie zasad realizacji zabudowy:
 - 1) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych, umożliwiających osobom z różnego typu niepełnosprawnościami, dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz terenów publicznych;
 - 2) nakazuje się sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, przy czym:
 - a) linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków,

- b) nieprzekraczalne linie zabudowy nie obowiązują obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych oraz innych urządzeń uzbrojenia terenu,
 - c) dopuszcza się przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy na odległość do 1,5m przez nadwieszenia, w szczególności: okapy, balkony, loggie, wykusze oraz elementy termomodernizacji lub elementy wejść do budynków, jak schody zewnętrzne, podesty, daszki, pochylnie;
- 3) nakazuje się stosowanie pokrycia w ujednoczonej kolorystyce czerwieni, brązu, antracytu i szarości na dachach stromych, dla projektowanych budynków lub ich części na terenie jednej działki budowlanej;
 - 4) zakazuje się realizacji obiektów tymczasowych lub dysharmonizujących z otoczeniem, w postaci kontenerów, garaży blaszanych nieotynkowanych lub kiosków;
 - 5) zakazuje się stosowania, jako materiałów wykończenia elewacji: blachy falistej, trapezowej, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;
 - 6) dopuszcza się stosowanie okładzin z tworzyw sztucznych imitujących naturalne materiały jak kamień i drewno;
 - 7) dopuszcza się lokalizację budynków garaży jako wolnostojących, w tym na granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy, z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i przepisów techniczno - budowlanych;
 - 8) dopuszcza się wydzielanie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, o parametrach wynikających ze specyfiki obiektu lub urządzenia, z terenów o innym przeznaczeniu;
 - 9) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń technicznych lub budowlanych, związanych z obsługą ustalonego w planie przeznaczenia terenu, jak: powierzchnie jezdne, postojowe, piesze, ścieżki rowerowe, podjazdy, miejsca na odpady komunalne wraz z zadaszeniami, obiekty lub urządzenia małej architektury i infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną.

2. W przypadku lokalizacji w obszarze planu stałych lub czasowych obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 50 m nad poziomem terenu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8.

1. W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska:

- 1) nakazuje się powiadomienie właściwych służb, w przypadku dokonania odkrycia kopalnianych szczątków roślin lub zwierząt, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) nakazuje się zachowanie historycznej zieleni wysokiej oznaczonej na rysunku planu;
- 3) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie powodować może ponadnormatywne obciążenia środowiska naturalnego w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, poza granicami własności terenu, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 4) zakazuje się lokalizowania urządzeń do wykorzystania energii wiatrowej i biogazowni.

2. W zakresie zasad ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem, nakazuje się stosowanie:

- 1) instalacji i procesów technologicznych zgodnie z dostępną techniką, z zastosowaniem hermetyzacji oraz urządzeń ograniczających emisję zanieczyszczeń do powietrza;
- 2) w celach grzewczych, paliw gwarantujących zachowanie dopuszczonych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń w powietrzu.

3. W zakresie zasad ochrony przed hałasem, zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych, na terenie oznaczonym symbolem literowymi MNW, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz MW jak dla terenów zabudowy wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

4. W zakresie zasad ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:

- 1) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;
- 2) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i komunalnych do ziemi;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania.

5. W zakresie zasad ochrony wód:

- 1) nakazuje się zabezpieczenie terenów przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) podczas prowadzonych prac budowlanych należy zwrócić szczególną uwagę, aby nie doszło do wycieku substancji ropopochodnych do gruntu oraz wód;
- 3) zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami i gospodarki ściekowej wpływającej negatywnie na wody powierzchniowe i gruntowe.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

§ 9.

1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) dla terenu objęty planem na obszarze zabytkowego układu rurlistycznego Szprotawa – Iława:
 - a) ochronę, remont i uzupełnienie nawierzchni historycznych, a kształtowanie nowych nawierzchni w nawiązaniu do historycznych,
 - b) ochronę historycznej formy obiektów,
 - c) zakaz umieszczania urządzeń, takich jak anteny satelitarne, klimatyzatory, rury wentylacyjne na fasadach i elewacjach budynków eksponowanych od strony przestrzeni publicznych,
 - d) zakaz lokalizacji nowych oraz przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących parterowych pawilonów handlowych, kiosków, garaży, wiat,
 - e) ochronę zieleni historycznej,
 - f) zakaz umieszczania murali i graffiti,
 - g) zakaz umieszczania obiektów masztowych przysłaniających elewację budynków.

2. Na obszarze objętym planem znajdują się obiekty zabytkowe, które obejmuje się ochroną konserwatorską w planie:

- 1) budynek przy ul. Skłodowskiej - Curie nr 2;
- 2) budynek przy ul. Skłodowskiej - Curie nr 3;
- 3) budynek przy ul. Wolności nr 12;
- 4) budynek przy ul. Wolności nr 13;

5) budynek przy ul. Wolności nr 14.

3. Dla zabytków, o których mowa w ust. 2 obowiązują ustalenia:

- 1) nakazuje się utrzymanie historycznego pokrycia dachowego w formie dachówki, a w przypadku konieczności wymiany - zastosowanie materiału tożsamego;
- 2) nakazuje się utrzymanie historycznej stolarki okiennej lub wymianę z powtórzeniem formy, podziałów, detalu i kolorystyki;
- 3) nakazuje się utrzymanie wystroju zewnętrznego budynku (detalu architektonicznego, schodów, balustrad, itp.);
- 4) zakazuje się przebudowy i nadbudowy, w tym zmiany historycznej formy zewnętrznej w sposób, który doprowadzi do utraty wartości historycznego budynku i zaburzenia jego kompozycji;
- 5) zakazuje się wprowadzania pokrycia dachowego z blach profilowanych;
- 6) zakazuje się umieszczania na eksponowanych elewacjach elementów naruszających ich kompozycję (w tym urządzeń technicznych, reklam, świetlnych ekranów, anten satelitarnych i podobnych).

4. W granicach planu znajduje się cmentarz komunalny oznaczony na rysunku planu przy ulicy Polnej, który obejmuje się ochroną konserwatorską w planie.

5. Dla zabytku obszarowego, o którym mowa w ust. 4 obowiązują ustalenia:

- 1) nakazuje się utrzymanie istniejącej zieleni urządzonej wysokiej ;
- 2) nakazuje się zachowanie i ochronę starodrzewu i komponowanej zieleni, historycznych ciągów komunikacyjnych;
- 3) nakazuje się dostosowanie małej architektury do charakteru historycznego zagospodarowania przestrzeni, z poszanowaniem pierwotnej funkcji;
- 4) zakazuje się zagospodarowania obszaru w sposób niedostosowany do zabytkowego charakteru.

6. Nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych.

7. Na terenach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% obowiązują przepisy odrębne.

Rozdział 6.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 10.

1. Do przestrzeni publicznych, o których mowa w przepisach o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie zalicza się tereny oznaczone symbolem: **KDD i KR**.

2. Na terenach przestrzeni publicznych ustala się:

- 1) zapewnienie ogólnodostępności terenu;
- 2) stosowanie rozwiązań umożliwiających swobodne przemieszczanie się osób z różnego typu niepełnosprawnością;
- 3) utrzymanie istniejącej zieleni.

3. W zakresie umieszczania w przestrzeni publicznej urządzeń infrastruktury technicznej obowiązują zapisy zawarte w § 14.

Rozdział 7.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

§ 11.

1. W granicach planu, znajduje się Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Bobru”, dla którego obowiązują przepisy odrębne, w szczególności: ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2023 r., poz. 1336 ze zm.) i uchwała nr XXIV/321/16 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 10 października 2016 r. w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Dolina Bobru” (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2016 r. poz. 2051) zmieniona uchwałą nr LXI/935/24 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 29 stycznia 2024 r. zmieniająca uchwałę w sprawie wyznaczenia obszaru chronionego krajobrazu „Dolina Bobru” (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2024 r. poz. 539).

2. Na części obszaru objętego planem w załączniku nr 1 oznaczono: tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, które stanowią obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w obszarze tym obowiązują przepisy odrębne ustawy Prawa Wodnego, ponadto na rysunku oznaczono obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

Rozdział 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy

§ 12.

1. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazie zabudowy, ustala się nakaz realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach stref sanitarnych, wyznaczonych w odległości 50 m i w odległości 150 m od cmentarza, zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznej SN-15kV, (20kV), ustala się pas ochrony funkcyjnej o szerokości 14,0m, w granicach którego:

- 1) zakazuje się:
 - a) lokalizacji obiektów kubaturowych,
 - b) montażu elementów reklamowych wymagających fundamentowania,
 - c) nasadzeń zieleni wysokiej;
- 2) dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi: realizację infrastruktury technicznej, miejsc parkingowych i ciągów komunikacji;
- 3) w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej zakazy, o których mowa w pkt 1, przestają obowiązywać, również na rysunku planu.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13.

1. Obsługa komunikacyjna zapewniona jest poprzez drogi publiczne usytuowane w granicach planu.
2. W zakresie systemu parkowania pojazdów obowiązuje:
 - 1) zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej 1 stanowisko postojowe na 1 **lokal mieszkalny**;
 - 2) zabezpieczenie dla osób posiadających karty parkingowe minimum jednego miejsca postojowego na każde zaczęte 20 miejsc wyluczonych według wskaźników określonych w pkt 1, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje na parkingu składającego się z minimum 10 stanowisk postojowych;
 - 3) miejsca postojowe mogą być wykonane jako terenowe lub jako garaż wbudowany lub wolnostojący, zgodnie z ustaleniami szczegółowymi;

- 4) ustala się realizację stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 1 stanowisko na 10 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.

§ 14.

1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi terenu, w szczególności stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) na terenach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% ustala się wymóg zabezpieczenia wszelkich obiektów infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi **oraz instalacji odnawialnych źródeł energii wyłącznie na ścianach lub dachach budynków powyżej rzędnej zwierciadła wody powodziowej 1%.**

2. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy określonej w przepisach odrębnych, z wykluczeniem siłowni wiatrowych i biogazowni.

3. Ustala się zaopatrzenie w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem warunków dostępności wody dla celów przeciwpożarowych.

4. Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej.

5. W zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie usuwania odpadów, ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się wykorzystanie lokalnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, z uwzględnieniem § 8 ust. 2 pkt 2;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy określonej w przepisach odrębnych, z wykluczeniem siłowni wiatrowych i biogazowni;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z dystrybucyjnej sieci gazowej.

8. Ustala się zapewnienie dostępu do obiektów i sieci teletechnicznych.

Rozdział 10.

Stawki procentowe

§ 15.

Ustala się stawkę procentową w wysokości 1 %, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 11.

Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 16.

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej **MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren niesklasyfikowany - garaże lub budowle przykryte dachem, place zabaw;
 - c) teren zieleni urządzonej.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne i obowiązujące linie zabudowy, jak na rysunku planu - w odległości 4m do 8m liczonej krawędzi jezdni drogi KDD zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry budynków mieszkalnych:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy –11 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – do 3 kondygnacji,
 - c) rodzaj dachu – dach stromy dwuspadowy o symetrycznym układzie połączeń dachowych, kryty dachówką w odcienach naturalnej czerwieni,
 - d) kąt nachylenia głównych połączeń dachowych dla dachu stromego - pomiędzy 40° a 45°;
- 3) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - od 0,01 do 0,6;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6;
- 6) wysokość zabudowy budynków garaży lub budowli przykrytych dachem - maksymalnie 5 m;
- 7) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania – jedno miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny wliczając garaż;
- 8) na terenach, oznaczonych na rysunku, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%:
 - a) ustala się wymóg wyniesienia poziomu parteru ponad poziom wód powodziowych Q1%, oraz zastosowania wodoodpornych lub mało wrażliwych materiałów,
 - b) zakazuje się:
 - lokalizacji podpiwniczeń,
 - zmiany kształtowania terenu poza obrysem budowli planowanych do posadowienia,
 - zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków na cele mieszkaniowe.

§ 17.

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wielorodzinnej **MW** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren niesklasyfikowany - garaże lub budowle przykryte dachem, place zabaw,
 - c) teren zieleni urządzonej.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, jak na rysunku planu - w odległości od 6m do 10 m liczonej od krawędzi jezdni drogi dojazdowej KDD zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) parametry budynków mieszkalnych:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy –11 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – do 3 kondygnacji,
 - c) rodzaj dachu – dach stromy dwuspadowy o symetrycznym układzie połączeń dachowych, kryty dachówką w odcienach naturalnej czerwieni,
 - d) kąt nachylenia głównych połączeń dachowych dla dachu stromego - pomiędzy 40° a 45°,
- 3) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - od 0,01 do 0,6;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 %;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5;
- 6) wysokość zabudowy budynków garaży lub budowli przykrytych dachem - maksymalnie 5 m;
- 7) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania – jedno miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny;
- 8) na terenach, oznaczonych na rysunku, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%:
 - a) ustala się wymóg wyniesienia poziomu parteru ponad poziom wód powodziowych Q1%, oraz zastosowania wodoodpornych lub mało wrażliwych materiałów,
 - b) zakazuje się:
 - lokalizacji podpiwniczeń,
 - zmiany kształtowania terenu poza obrysem budowli planowanych do posadowienia,
 - zmiany sposobu użytkowania istniejących budynków na cele mieszkaniowe.

§ 18.

1. Dla terenu cmentarza czynnego **CC** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza czynnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren zieleni urządzonej.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) parametry: budynków, kolumbarium oraz obiektów kubaturowych ściśle związane z obsługą terenu cmentarza:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy –12 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków – do 2 kondygnacji,

- c) rodzaj dachu – dach stromy o symetrycznym układzie połaci dachowych, kryty dachówką ceramiczną lub cementową,
 - d) kąt nachylenia głównych połaci dachowych dla dachu stromego - pomiędzy 25° a 45°,
- 2) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - od 0,01 do 0,6;
 - 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 %;
 - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,8;
 - 5) minimalna liczba miejsc do parkowania zgodnie z § 19 ust. 3.

§ 19.

- 1. Dla terenu zieleni oznaczonego symbolem **Z** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe teren zieleni;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren parkingu.
- 2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %;
 - 2) wysokość budowli - maksymalnie 5 m.
 - 3. Ustala się budowę min. 10 miejsc do parkowania do obsługi cmentarza czynnego oznaczonego symbolem **CC**, zgodnie z przepisami odrębnymi.
 - 4. Na terenach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% ustala się wymóg zastosowania wodoodpornych lub mało wrażliwych na wodę materiałów, zabezpieczenia wszelkich obiektów infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi.

§ 20.

- 1. Dla terenu rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczonego symbolem **RN** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające teren infrastruktury technicznej, o ile jej lokalizacja nie będzie naruszała przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych.
- 2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0 %;
 - 2) wysokość budowli - maksymalnie 5 m.

§ 21.

- 1. Dla terenu elektroenergetyki oznaczonego symbolem **IE** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren elektroenergetyki;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: teren infrastruktury technicznej.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0 %;
 - 2) wysokość budowli - maksymalnie 5 m.
3. Na terenach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% ustala się wymóg zastosowania wodoodpornych lub mało wrażliwych na wodę materiałów, zabezpieczenia wszelkich obiektów infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi.

§ 22.

1. Dla terenu drogi dojazdowej oznaczonego symbolem **KDD** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren zieleni urządzonej;
 - 3) minimalną szerokość w linach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu 6,0 m.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0 %;
 - 2) wysokość budowli - maksymalnie 5 m.
 3. Zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych i urządzeń niezwiązanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji.
 4. Na terenach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% ustala się wymóg zastosowania wodoodpornych lub mało wrażliwych na wodę materiałów, zabezpieczenia wszelkich obiektów infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi.

§ 23.

1. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego symbolem **KR** ustala się:
 - 1) przeznaczenie podstawowe: teren drogi dojazdowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren zieleni urządzonej;
 - 3) minimalną szerokość w linach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu 3,0 m.
2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:
 - 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0 %;
 - 2) wysokość zabudowy - maksymalnie 5 m.
 3. Zakazuje się realizacji obiektów kubaturowych i urządzeń niezwiązanych z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji.

Rozdział 12.

Przepisy końcowe

§ 24.

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szprotawy.

§ 25.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.