

Projekt Burmistrza Szprotawy 06 września 2024 r.

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Szprotawie**  
**z dnia .....**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia 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 XXXVI/268/2021 Rady Miejskiej w Szprotawie z dnia 20 sierpnia 2021 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Szprotawy, zmienionej uchwałą Nr XXXVII/274/2021 Rady Miejskiej w Szprotawie z dnia 31 sierpnia 2021 roku o zmianie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Szprotawy oraz zmienionej uchwałą Nr LXVI/544/2023 Rady Miejskiej w Szprotawie z dnia 29 grudnia 2023 roku o zmianie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Szprotawy, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.**

1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Szprotawy, zwany dalej planem.
2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej i infrastruktury.
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 ujednoczonej 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) obowiązująca linia zabudowy;
  - 4) symbol przeznaczenia terenów.

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 ochrony i kształtowania krajobrazu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) 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;
- 9) obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

#### **§ 5.**

1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dach płaski – dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 12°;
- 2) 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;
- 3) lokal mieszkalny – samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
- 4) obowiązująca linia zabudowy – linia, na której należy zlokalizować 100% elewacji budynku;
- 5) przepisy odrębne – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów gminy;
- 6) 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;
- 7) 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;

- 8) 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;
- 9) teren – obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;

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.**

W planie wyznacza się teren, o powierzchni ok. 0,05 ha, oznaczony symbolem: **MW-U** – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

#### **§ 7.**

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) zakazuje się realizacji obiektów tymczasowych lub dysharmonizujących z otoczeniem, w postaci kontenerów, garaży blaszanych nieotynkowanych lub kiosków;
- 3) zakazuje się stosowania, jako materiałów wykończenia elewacji: blachy falistej, trapezowej, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, o parametrach wynikających ze specyfiki obiektu lub urządzenia, z terenów o innym przeznaczeniu;
- 5) 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.

## **Rozdział 4.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

#### **§ 8.**

1. W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska 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.

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, jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych.

## **Rozdział 5**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.**

#### **§ 9.**

1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:
- 1) dla obszaru ścisłej ochrony konserwatorskiej wpisanej do rejestru zabytków – teren miasta (wpisany pod nr 103 decyzją z dnia 08.07.1958 r. z uzupełnieniem wpisu o nr 2180 z dnia 31.01.1975) wyznaczonego na rysunku planu:
    - 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) dla obiektu budynku zabytkowego zlokalizowanego, przy ul. Poprzecznej 1, ustala się:
    - a) rewaloryzację i ochronę historycznej formy i substancji obiektów;
    - b) zakaz ocieplania elewacji frontowych i innych elewacji posiadających dekoracje, detal architektoniczny lub wykończenie cegłą licową;
    - c) zakaz umieszczania urządzeń, takich jak anteny satelitarne, klimatyzatory, rury wentylacyjne na fasadach i elewacjach budynków eksponowanych od strony przestrzeni publicznych;
    - d) dopuszczenie wymiany stolarki okiennej i drzwiowej pod warunkiem odwzorowania stolarki historycznej pod względem formy;
    - e) zakaz umieszczania murali i graffiti.
2. Nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych.

## **Rozdział 6.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

#### **§ 10.**

1. Obsługa komunikacyjna zapewniona jest poprzez drogi publiczne usytuowane poza planem oraz stycznie do granicy planu.

2. W zakresie systemu parkowania pojazdów obowiązuje:

- 1) zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej 5 stanowisk postojowych;
- 2) zabezpieczenie dla osób posiadających karty parkingowe minimum jednego miejsca postojowego na każde zaczęte 10 miejsc wyliczonych według wskaźników określonych w pkt 1, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje na parkingu składającego się z minimum 5 stanowisk postojowych;
- 3) miejsca postojowe mogą być wykonane jako terenowe;
- 4) ustala się realizację stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 1 stanowisko na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.

## § 11.

1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia obszarów objętych planem zgodnie z którymi:
  - 1) nakazuje się w przypadku planowania prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej, zachowanie stref technicznych od pozostałych elementów uzbrojenia, budynków, budowli i elementów zagospodarowania, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
  - 2) dopuszcza się:
    - a) realizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
    - b) dzielenie działek pod infrastrukturę techniczną;
  - 3) zakazuje się:
    - a) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej wartości określone w przepisach odrębnych,
    - b) realizacji nowych napowietrznych sieci uzbrojenia technicznego, za wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym.
2. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy określonej w przepisach odrębnych.
3. Ustala się zaopatrzenie w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem warunków dostępności wody dla celów przeciwpożarowych.
4. Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych 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 pokrycie zapotrzebowania z sieci ciepłowniczej;
  - 2) dopuszcza się, w przypadku braku technicznych możliwości podłączenia do sieci ciepłowniczej, zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł energii cieplnej.
8. Ustala się zapewnienie dostępu do obiektów i sieci teletechnicznych.

## Rozdział 7.

### Stawki procentowe

## § 12.

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 8.

### Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu

## § 13.

1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług **MW-U** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające:
    - a) teren infrastruktury technicznej,
    - b) teren parkingu.
  - 3) przeznaczenie wykluczające - teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

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

- 1) obowiązujące linie zabudowy, jak na rysunku planu;
- 2) parametry budynku mieszkalno – usługowego, bez zmian:
  - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
  - b) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków, bez zmian – 4 kondygnacje,
  - c) rodzaj dachu, bez zmian – płaski;
- 3) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, bez zmian - od 0,6 do 3,0;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, bez zmian – 0 %;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy, bez zmian – 0,7.

## **Rozdział 9.**

### **Przepisy końcowe**

#### **§ 14.**

W zakresie niniejszej uchwały traci moc uchwała nr XIII/67/99 Rady Miasta i Gminy Szprotawa z dnia 31 sierpnia 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Szprotawy.

#### **§ 15.**

Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szprotawy.

#### **§ 16.**

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