

# **Uchwała Nr XXXII/222/05**

## **Rady Miejskiej w Szprotawie**

### **z dnia 25 lutego 2005 roku**

**w sprawie : zmiany miejscowego planu zagospodarowania  
przestrzennego Szprotawa - Śródmieście**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz zgodnie z Uchwałą Nr XVIII / 114 / 04 Rady Miejskiej w Szprotawie z dnia 29 stycznia 2004 r. w sprawie przystąpienia do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Szprotawa – Śródmieście i zgodnie z uchwałą Nr XXVII/183/04 Rady Miejskiej w Szprotawie z dnia 28 października 2004 r. uchwała się, co następuje:

**§1.1.** Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Szprotawa – Śródmieście, uchwalonego uchwałą nr XIII / 67/ 99 Rady Gminy i Miasta Szprotawa z dnia 31 sierpnia 1999 r., ogłoszonego w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego Nr 12, poz. 123, z dnia 8 czerwca 2000 r.

2. Wyznacza się tereny zmiany wymienionej w ust. 1 w granicach linii rozgraniczających jednostek określonych na rysunkach nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8 i 9 w skali 1:1000.

3. Integralną częścią niniejszej uchwały, która stanowi część tekstową zmiany planu są:

- 1) rysunki zmiany planu w skali 1: 1000, stanowiące załączniki nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9 do uchwały oraz rysunek w skali 1:5000 stanowiący załącznik nr 10 do uchwały,
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 11 do uchwały,
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji, zapisanych w zmianie planu, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 12 do uchwały.

**§ 2.** Uchwała niniejsza jest zgodna z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Szprotawa uchwalonego uchwałą nr XXVI /144/ 2000 Rady Gminy i Miasta Szprotawa z dnia 30 czerwca 2000 r.

**§ 3.** Zmiana planu obejmuje tereny położone w „Śródmieściu” przeznaczone na cele mieszkaniowe, usługowe, usługowo – mieszkaniowe, produkcyjno – usługowe, zieleni urządzonej oraz infrastruktury towarzyszącej w tym komunikacji.

**§ 4. Ustalenia przestrzenne – ogólne:**

1) ustala się:

- a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania,
- b) obowiązujące linie zabudowy, dotyczące głównej bryły budynku,
- c) nieprzekraczalne linie zabudowy,
- d) uciążliwość obiektów projektowanych nie może wykraczać poza granice wyznaczonej działki,
- e) nowa zabudowa winna opierać się na wzorach architektury miasta przedwojennego, na podstawie przeprowadzonej kwerendy kartograficznej i ikonograficznej, w szczególności :
  - wyrażać się to powinno w sposobie kształtowania pierzei i kwartałów, zasadą winno być nawiązanie do historycznej parcelacji, podkreślonej architektonicznymi podziałami brył oraz elewacji projektowanych budynków,
  - pokrycie dachów - dachówka ceramiczna, karpiówka zgodnie z zapisami par.5 lub materiał drobnowymiarowy, który można stosować w obiektach związanych z obsługą podstawowej funkcji terenu,
  - materiały wykończenia zewnętrznego – naturalne tynki i materiały budowlane,
  - oświetlenie terenów objętych zmianą planu powinno być zróżnicowane i podkreślać charakter wnętrza urbanistycznych poprzez indywidualne rozwiązanie w stosunku do skali zabudowy, jej charakteru oraz funkcji,
  - zachowanie istniejących nawierzchni brukowych w ciągu ulic, chodników i placów,
  - kolorystykę elewacji oraz reklamy należy podporządkować funkcji terenu, architekturze i uwarunkowaniom historycznym,
- f) projekty budowlane winny być opracowane w sposób indywidualny, dostosowane do charakteru zabudowy ulicy; należy je poprzedzić kwerendą archiwalną i konsultować na wszystkich etapach projektowania ze służbą konserwatorską,

- g) realizację nowych budynków winny poprzedzać badania archeologiczne, wymagające pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- h) realizacja ustaleń w zakresie zagospodarowania terenów oraz rozwiązań technicznych i architektonicznych winna uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych;
- 2) dopuszcza się:
  - a) lokalizację garaży oraz obiektów uzupełniających podstawowe przeznaczenie terenu przy granicy działki z wyłączeniem granic od strony dróg i elewacji frontowych obiektów,
  - b) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, pod warunkiem, że nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje terenów;
- 3) zakazuje się:
  - a) lokalizacji inwestycji należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
  - b) lokalizacji wolnostojących obiektów usługowych o powierzchni sprzedaży powyżej 500 m<sup>2</sup>,
  - c) realizacji warsztatów samochodowych, myjni i stacji paliw płynnych,
  - d) lokalizowanie nowej zabudowy kubaturowej na terenach zagrożonych zalaniem wodami powodziowymi Q 1 od rzeki Bóbr oraz Szprotawy zgodnie z ustaleniami planu określonymi w § 5.

## **§ 5. Ustalenia dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów.**

### **1. Jednostka strukturalna nr 1 stanowiąca załącznik nr 1.**

- 1) **Teren oznaczony symbolem 1-U,M** – funkcja usługowo – mieszkaniowa
  - a) ustala się:
    - obowiązujące linie zabudowy pokrywające się z liniami rozgraniczającymi tereny,
    - adaptację istniejących budynków z możliwością remontów i przebudowy przy zachowaniu istniejącego charakteru zabudowy,
    - wysokość zabudowy projektowanej 3 kondygnacje oraz poddasze użytkowe, wysokość budynków powinna być dostosowana do zabudowy istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie,

- dachy strome o nachyleniu min. 40° ustawione kalenicą prostopadle do frontu działek, kryte dachówką ceramiczną karpiówką,
- nowe budynki winny harmonizować pod względem kubatury, formy architektonicznej oraz materiałów wykończenia zewnętrznego do zabudowy sąsiadującej,
- obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej ulicy miejskiej i projektowanego ciągu pieszo – jezdnego KDX;

b) dopuszcza się:

- realizację ogrodzeń od strony ciągu pieszo – jezdnego KDX do wysokości max 1,5 m pod warunkiem zapewnienia wjazdu na działkę,
- realizację usług do drugiej kondygnacji włącznie,
- budowę obiektów i urządzeń związanych z obsługą podstawowej funkcji terenu w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- realizację małej architektury, pergoli na pojemniki na odpady stałe przy granicy działki, od strony ciągu pieszo – jezdnego KDX,
- realizację wbudowanych, wentylowanych pomieszczeń na gromadzenie odpadów;

c) zakazuje się:

- realizacji usług wymagających samodzielnych powierzchni obsługi parkingowej i dostawczej,
- pokrycia dachów blachą.

**2) Teren oznaczony symbolem 2-U,M – funkcja usługowo - mieszkaniowa**

a) ustala się:

- linie wewnętrznego podziału – ściśle określone,
- obowiązujące linie zabudowy pokrywające się z liniami rozgraniczającymi tereny,
- adaptację istniejących budynków z możliwością remontów i przebudowy przy zachowaniu istniejącego charakteru zabudowy,
- dla budynku nr 22, nr 25, nr 26, nr 27, nr 28 i nr 29 przy ul. Odrodzenia utrzymanie istniejącej formy architektonicznej wraz z układem kompozycyjnym elewacji, detalem architektonicznym oraz stolarką drzwiową i okienną, która powinna odtwarzać historyczny podział i materiał,
- dachy kryte dachówką ceramiczną karpiówką,
- wymianę stolarki i remonty w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

- obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej ulicy miejskiej i projektowanego ciągu pieszo – jezdnego KDX,
  - ograniczoną obsługę dostawczą i parkingową;
- b) dopuszcza się:
- realizację ogrodzeń od strony ciągu pieszo – jezdnego KDX do wysokości max 1,5 m pod warunkiem zapewnienia wjazdu na działkę,
  - realizację usług do drugiej kondygnacji włącznie,
  - budowę obiektów i urządzeń związanych z obsługą podstawowej funkcji terenu w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - realizację małej architektury, pergoli na pojemniki na odpady stałe przy granicy działki, od strony ciągu pieszo – jezdnego KDX,
  - realizację wbudowanych, wentylowanych pomieszczeń na gromadzenie odpadów;
- c) zakazuje się:
- realizacji usług wymagających samodzielnych powierzchni obsługi parkingowej i dostawczej,
  - pokrycia dachów blachą.

### 3) **Teren oznaczony symbolem KS** – teren parkingu

- a) ustala się:
- lokalizację miejsc postojowych dla samochodów osobowych;
- b) dopuszcza się:
- możliwość rozbudowy budynku nr 11 przy ul. I Armii przyległego do projektowanego parkingu przy zachowaniu warunków określonych dla terenu 1 – U,M,
  - realizację zieleni urządzonej.

### 4) **Teren oznaczony symbolem KDX** – projektowany ciąg pieszo – jezdny

- a) ustala się:
- szerokość w liniach rozgraniczenia – 7,0 m z dopuszczeniem miejscowego zwężenia zgodnie z rysunkiem zmiany planu.

## 2. **Jednostka strukturalna nr 2 stanowiąca załącznik nr 2.**

### 1) **Teren oznaczony symbolem 1-U,M** – funkcja usługowo - mieszkaniowa

- a) ustala się:
- linie wewnętrznego podziału – orientacyjne,

- obowiązujące linie zabudowy pokrywające się z liniami rozgraniczającymi,
  - adaptację istniejących budynków z możliwością remontów i przebudowy przy zachowaniu istniejącego charakteru zabudowy,
  - dla budynku nr 2 przy ul. Kościuszki ograniczenie obsługi dostawczej związanej z brakiem dojazdu na zaplecze działki,
  - dla budynku nr 1, nr 2, nr 3, przy ul. Kościuszki utrzymanie istniejącej formy architektonicznej wraz z układem kompozycyjnym elewacji, detalem architektonicznym oraz stolarką drzwiową i okienną, która powinna odtwarzać historyczny podział i materiał,
  - dachy kryte dachówką ceramiczną karpiówką,
  - wymianę stolarki i remonty w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - wysokość zabudowy projektowanej 2 - 3 kondygnacje oraz poddasze użytkowe, wysokość budynków powinna być dostosowana do zabudowy istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie,
  - dachy strome o nachyleniu min. 40° ustawione kalenicą równoległą do frontu działek, kryte dachówką ceramiczną karpiówką,
  - nowe budynki winny harmonizować pod względem kubatury, formy architektonicznej oraz materiałów wykończenia zewnętrznego do zabudowy sąsiadującej,
  - przeznacza się do likwidacji zabudowę gospodarczą,
  - obsługę komunikacyjną terenu z istniejących ulic miejskich i projektowanego ciągu pieszo – jezdni KDX;
- b) dopuszcza się:
- łączenie działek pod warunkiem zapewnienia dojazdu,
  - realizację usług do drugiej kondygnacji włącznie;
- c) zakazuje się:
- lokalizacji wolnostojących budynków usługowych,
  - pokrycia dachów blachą.

**2) Teren oznaczony symbolem 2-U,M – funkcja usługowo – mieszkaniowa**

a) ustala się:

- linie wewnętrznego podziału - orientacyjne,
- obowiązujące linie zabudowy pokrywające się z liniami rozgraniczającymi,

- adaptację istniejących budynków z możliwością remontów i przebudowy przy zachowaniu istniejącego charakteru zabudowy,
- dla budynku nr 7, nr 8, nr 9 i nr 10 przy ul. Kościuszki utrzymanie istniejącej formy architektonicznej wraz z układem kompozycyjnym elewacji, detalem architektonicznym oraz stolarką drzwiową i okienną, która powinna odtwarzać oryginalny podział i materiał,
- dachy kryte dachówką ceramiczną karpiówką,
- wymiana stolarki i remonty w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- przeznaczają się do likwidacji istniejącą zabudowę tymczasową i gospodarczą wskazaną na rysunku zmiany planu,
- wysokość zabudowy projektowanej 2 - 3 kondygnacje oraz poddasze użytkowe, wysokość budynków powinna być dostosowana do zabudowy istniejącej w bezpośrednim sąsiedztwie,
- dachy strome o nachyleniu min. 40° ustawione kalenicą równoległą do frontu działek, kryte dachówką ceramiczną karpiówką,
- nowe budynki winny harmonizować pod względem kubatury, formy architektonicznej oraz materiałów wykończenia zewnętrznego do zabudowy sąsiadującej,
- obsługę komunikacyjną terenu z istniejących ulic miejskich i projektowanych ciągów pieszo – jezdnych KDX;

b) dopuszcza się;

- nadbudowę garaży dobudowanych do budynku nr 23 przy ul. Młynarskiej,
- łączenia działek pod warunkiem zapewnienia dojazdu,
- realizację usług do drugiej kondygnacji włącznie;

c) zakazuje się:

- lokalizacji wolnostojących budynków usługowych,
- pokrycia dachów blachą.

**3) Teren oznaczony symbolem 3-U,M – funkcja usługowo - mieszkaniowa**

a) ustala się:

- obowiązujące linie zabudowy pokrywające się z liniami rozgraniczającymi,
- adaptację istniejącego budynku z możliwością remontu i przebudowy przy zachowaniu istniejącego charakteru zabudowy,

- utrzymanie istniejącej formy architektonicznej wraz z układem kompozycyjnym elewacji, detalem architektonicznym oraz stolarką drzwiową i okienną, która powinna odtwarzać oryginalny podział i materiał,
- dach kryty dachówką ceramiczną karpiówką,
- wymiana stolarki i remonty w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej ulicy miejskiej;

b) zakazuje się:

- pokrycia dachu blachą.

**4) Teren oznaczony symbolem 4-U,M** – funkcja usługowo - mieszkaniowa

a) ustala się:

- obowiązujące linie zabudowy pokrywające się z liniami rozgraniczającymi,
- likwidację istniejącej zabudowy tymczasowej,
- wysokość zabudowy projektowanej 2 - 3 kondygnacje oraz poddasze użytkowe, wysokość budynków powinna być dostosowana do zabudowy sąsiadującej,
- dachy strome o nachyleniu min. 40° ustawione kalenicą równoległą do frontu działek, kryte dachówką ceramiczną karpiówką,
- nowe budynki winny harmonizować pod względem kubatury, formy architektonicznej oraz materiałów wykończenia zewnętrznego do zabudowy sąsiadującej,
- obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej ulicy miejskiej i projektowanej drogi dojazdowej wewnętrznej KDW;

b) dopuszcza się:

- realizację usług do drugiej kondygnacji włącznie;

c) zakazuje się:

- pokrycia dachów blachą.

**5) Teren oznaczony symbolem 5-U,M** – funkcja usługowo - mieszkaniowa

a) ustala się:

- linie wewnętrznego podziału – orientacyjne,
- obowiązujące linie zabudowy pokrywające się z liniami rozgraniczającymi,
- wysokość zabudowy projektowanej 2 - 3 kondygnacje oraz poddasze użytkowe, wysokość budynków powinna być dostosowana do zabudowy sąsiadującej,



- dachy strome o nachyleniu min. 40° ustawione kalenicą równoległą do frontu działek, kryte dachówką ceramiczną karpiówką,
- nowe budynki winny harmonizować pod względem kubatury, formy architektonicznej oraz materiałów wykończenia zewnętrznego do zabudowy sąsiadującej,
- obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej ulicy miejskiej i projektowanej drogi dojazdowej wewnętrznej KDW;

b) dopuszcza się:

- łączenie działek,
- realizację usług do drugiej kondygnacji włącznie;

c) zakazuje się:

- lokalizacji wolnostojących budynków usługowych,
- pokrycia dachów blachą.

**6) Teren oznaczony symbolem 6-U,M – funkcja usługowo-mieszkaniowa**

a) ustala się:

- linie wewnętrznego podziału – orientacyjne,
- nieprzekraczalne linie zabudowy pokrywające się z liniami rozgraniczającymi,
- wysokość zabudowy projektowanej 2 - 3 kondygnacje oraz poddasze użytkowe, wysokość budynków powinna być dostosowana do zabudowy sąsiadującej,
- dachy strome o nachyleniu min. 40° ustawione kalenicą równoległą do drogi ozn. symb. KDW, kryte dachówką ceramiczną karpiówką,
- nowe budynki winny harmonizować pod względem kubatury, formy architektonicznej oraz materiałów wykończenia zewnętrznego do zabudowy sąsiadującej,
- obsługę komunikacyjną terenu z projektowanej drogi dojazdowej wewnętrznej KDW;

b) dopuszcza się:

- jednorodną funkcję – usługową lub mieszkaniową,
- łączenie działek;

c) zakazuje się:

- lokalizacji wolnostojących budynków usługowych,
- pokrycia dachów blachą.

**7) Teren oznaczony symbolem 7-U,M – funkcja usługowo-mieszkaniowa**

a) ustala się:

- linie wewnętrznego podziału – orientacyjne,

- nieprzekraczalne linie zabudowy pokrywające się z liniami rozgraniczającymi,
  - przeznaczają się do likwidacji zabudowę gospodarczą wskazaną na rysunku zmiany planu,
  - wysokość zabudowy projektowanej 2 - 3 kondygnacje oraz poddasze użytkowe, wysokość budynków powinna być dostosowana do zabudowy sąsiadującej,
  - dachy strome o nachyleniu min. 40° ustawione kalenicą równoległą do drogi ozn. symb. KDW, kryte dachówką ceramiczną karpiówką,
  - nowe budynki winny harmonizować pod względem kubatury, formy architektonicznej oraz materiałów wykończenia zewnętrznego do zabudowy sąsiadującej,
  - obsługę komunikacyjną terenu z projektowanej drogi dojazdowej wewnętrznej KDW;
- b) dopuszcza się:
- jednorodną funkcję – usługową lub mieszkaniową,
  - łączenie działek;
- c) zakazuje się:
- lokalizacji wolnostojących budynków usługowych,
  - pokrycia dachów blachą.
- 8) **Teren oznaczony symbolem KDW** – projektowana droga dojazdowa wewnętrzna zakończona placem manewrowym
- a) ustala się:
- szerokość w liniach rozgraniczenia – 10,0 m;
- b) dopuszcza się:
- realizację nawierzchni jednoprzestrzennej pieszo – jezdnej,
  - realizację jednostronnego lub dwustronnego ciągu pieszego.
- 9) **Tereny oznaczone symbolem KDX** – projektowane ciągi pieszo – jezdne
- a) ustala się:
- szerokość w liniach rozgraniczenia – 6.0 m.
- 10) **Tereny oznaczone symbolem KX** – projektowane ciągi piesze
- a) ustala się:
- szerokość w liniach rozgraniczenia – 5,0m;
- b) dopuszcza się:
- wjazdy awaryjne i dojazdy gospodarcze do nieruchomości przyległych.

### 3. Jednostka strukturalna nr 3 stanowiąca załącznik nr 3.

1) **Teren oznaczony symbolem 1-M,U** – funkcja mieszkaniowo – usługowa

a) ustala się:

- nieprzekraczalne linie zabudowy pokrywające się z liniami rozgraniczającymi,
- adaptację istniejącego budynku z możliwością remontów i przebudowy przy zachowaniu istniejącego charakteru zabudowy,
- utrzymanie istniejącej formy architektonicznej wraz z układem kompozycyjnym elewacji, detalem architektonicznym oraz stolarką drzwiową i okienną, która powinna odtwarzać historyczny podział i materiał,
- dach kryty dachówką ceramiczną karpiówką,
- wymiana stolarki i remonty w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej ulicy miejskiej;

b) dopuszcza się:

- lokalizację budynków gospodarczych i garaży poza terenem zagrożonym zalaniem wodami Q 1%;

c) zakazuje się:

- pokrycia dachu blachą.

2) **Teren oznaczony symbolem 2-M,U** – funkcja mieszkaniowo – usługowa

a) ustala się:

- nieprzekraczalne linie zabudowy pokrywające się z liniami rozgraniczającymi,
- adaptację istniejących budynków z możliwością remontów i przebudowy przy zachowaniu istniejącego charakteru zabudowy,
- dla budynku nr 19 przy ul. Młynarskiej utrzymanie istniejącej formy architektonicznej wraz z układem kompozycyjnym elewacji, detalem architektonicznym oraz stolarką drzwiową i okienną, która powinna odtwarzać historyczny podział i materiał,
- dach kryty dachówką ceramiczną karpiówką,
- wymiana stolarki i remonty w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej ulicy miejskiej;

- b) zakazuje się:
- lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej na terenie zagrożonym zalaniem wodami powodziowymi Q 1,
  - pokrycia dachów blachą.
- 3) **Teren oznaczony symbolem 3-U** – funkcja usługowa z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej
- a) ustala się:
- nieprzekraczalne linie zabudowy pokrywające się z liniami rozgraniczającymi,
  - adaptację istniejącego budynku z możliwością przebudowy i zmiany funkcji na mieszkaniową,
  - obsługę komunikacyjną terenu z projektowanej drogi dojazdowej ozn. w planie symb. KD (poza obszarem opracowania);
- b) dopuszcza się:
- rozbudowę zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku zmiany planu.
- 4) **Teren oznaczony symbolem 4-RO** – teren ogrodów przydomowych
- a) ustala się:
- podział i włączenie działek do przyległych terenów mieszkaniowo – usługowych w celu polepszenia warunków zagospodarowania tych terenów;
- b) dopuszcza się:
- realizację dróg wewnętrznych i gospodarczych o szer. 3,5 – 5,0 m;
- c) zakazuje się:
- lokalizacji obiektów kubaturowych.
- 5) **Teren oznaczony symbolem 5-ZP** - teren zieleni urządzonej
- a) ustala się:
- zagospodarowanie terenu zielenią niską i wysoką;
- b) dopuszcza się:
- realizację ciągów pieszych,
  - realizację czasowych urządzeń sportowo – rekreacyjnych.
- 6) **Teren oznaczony symbolem 6-ZP** – teren zieleni urządzonej
- a) ustala się:
- zagospodarowanie terenu zielenią niską i wysoką;

- b) dopuszcza się:
- lokalizację garaży, zgodnie z warunkami określonymi przepisami szczególnymi,
  - realizację placów zabaw,
  - realizację obiektów i urządzeń małej architektury,
  - realizację ogrodów przydomowych na potrzeby sąsiadującej zabudowy wielorodzinnej – poza terenem opracowania.

**7) Teren oznaczony symbolem 7-ZN** – teren skarpy i zieleni niskiej

a) ustala się:

- funkcję terenu związaną z techniczną obsługą rzeki Bóbr;

b) dopuszcza się:

- realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

**8) Teren oznaczony symbolem 8 – KS** – teren istniejących garaży jednopoziomowych

a) ustala się:

- przeznaczona do likwidacji zabudowę garażową wskazaną na rysunku zmiany planu;

b) dopuszcza się:

- uzupełnienie zabudowy zgodnie z warunkami określonymi przepisami szczególnymi,
- realizację garaży dwupoziomowych pod warunkiem wykonania dojazdu przez teren ozn. symb. 6 – ZP.

**9) Teren oznaczony symbolem KDX** – projektowany ciąg pieszo – jezdny

a) ustala się:

- szerokość w liniach rozgraniczenia – 6 do 8 m.

#### **4. Jednostka strukturalna nr 4 stanowiąca załącznik nr 4.**

**1) Teren oznaczony symbolem 1-UK** – funkcja usług kultu religijnego – istniejący kościół

a) ustala się:

- obowiązujące linie zabudowy zgodnie z rysunkiem zmiany planu,
- odbudowę i zachowanie istniejącej substancji zabytkowej,
- realizację domu parafialnego od strony istniejącego budynku nr 7 przy Pl. Ewangelickim,
- uzupełnienie istniejącego muru z cegły,
- urządzenie terenu zielenią niską i krzewami;

- b) zakazuje się:
- na obszarze zagrożonym zalaniem wodami powodziowymi Q 1% lokalizowania nowej zabudowy.
- 2) **Teren oznaczony symbolem 2–M,U** – funkcja mieszkaniowo - usługowa
- a) ustala się:
- adaptację istniejącego budynku wielorodzinnego z możliwością remontu i przebudowy przy zachowaniu istniejącego charakteru zabudowy;
- b) dopuszcza się:
- jednorodną funkcję – mieszkaniową lub usługową,
  - rozbudowę istniejących garaży w zakresie niezbędnym do ich funkcjonowania pod warunkiem, że nie przekroczy ona 30% powierzchni zabudowy tych garaży;
- c) zakazuje się:
- budowy nowych budynków gospodarczych i garaży.
- 3) **Teren oznaczony symbolem 3–M,U** - funkcja mieszkaniowo – usługowa
- a) ustala się:
- obowiązujące linie zabudowy pokrywające się z liniami rozgraniczającymi,
  - adaptację istniejącego budynku z możliwością remontu i przebudowy przy zachowaniu istniejącego charakteru zabudowy,
  - utrzymanie istniejącej formy architektonicznej wraz z układem kompozycyjnym elewacji, detalem architektonicznym oraz stolarką drzwiową i okienną, która powinna odtwarzać historyczny podział i materiał,
  - wymiana stolarki i remonty w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
  - wysokość zabudowy projektowanej 2 kondygnacje oraz poddasze użytkowe, wysokość budynku powinna być dostosowana do zabudowy sąsiadującej,
  - dach stromy o nachyleniu min. 30° ustawiony kalenicą równoległą do frontu działek, kryty dachówką ceramiczną karpówką lub materiałem drobnowymiarowym z wyjątkiem pokryć blaszanych,
  - nowy budynek powinien harmonizować pod względem kubatury, formy architektonicznej oraz materiałów wykończenia zewnętrznego do zabudowy sąsiadującej,
  - obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej ulicy miejskiej;

b) dopuszcza się:

- urządzenie ogrodów przydomowych,
- wykorzystanie partii muru na odcinku ok. 12 m w celu włączenia go do fasady budynku lub do przebudowy,
- warunkowego ogrodzenia terenu – do wys. 1,5 m, którego forma powinna nawiązywać do historycznej zabudowy np. poprzez wprowadzenie materiałów: cegła z metalem lub drewnem w formie ażurowej lub wykonane w zieleni - żywopłot,
- przebudowę istniejących budynków gospodarczo-garażowych;

c) zakazuje się:

- na obszarze zagrożonym zalaniem wodami powodziowymi Q 1% lokalizowanie nowej zabudowy.

**4) Teren oznaczony symbolem 4-P** - funkcja produkcyjna – przetwórstwo zbożowe

a) ustala się:

- uciążliwość wynikająca z prowadzonej działalności gospodarczej nie powinna przekraczać granic użytkowania terenu,
- adaptację istniejących budynków z możliwością przebudowy i modernizacji ,
- obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej ulicy miejskiej;

b) dopuszcza się:

- zmianę profilu działalności o charakterze nieuciążliwym,
- lokalizację parkingu jednopoziomowego urządzonego w zieleni pod warunkiem uszczelnienia podłoża w celu zapobieżenia infiltracji zanieczyszczeń ropopochodnych do gleby;

c) zakazuje się:

- lokalizacji nowej zabudowy kubaturowej na terenie zagrożonym zalaniem wodami powodziowymi Q1.

**5) Teren oznaczony symbolem 5-KS** - teren parkingu ogólnodostępnego

a) ustala się:

- przeznaczenie terenu na powiększenie przyległego parkingu (dz. nr ewid. 388/6),
- lokalizację parkingu jednopoziomowego;

b) dopuszcza się:

- realizację parkingu w zieleni,
- stanowiska o powierzchni ażurowej,

- tymczasowy sposób zagospodarowania terenu pod lokalizację usług o nietrwalej zabudowie, pod warunkiem zachowania max. 50% powierzchni parkingowej,
  - powierzchnię obiektów usługowych do 20,0 m<sup>2</sup>,
  - obiekty powtarzalne o konstrukcji przenośnej drewnianej lub stalowej,
  - dla realizacji zabudowy tymczasowej zachowanie ciągów komunikacji pieszej o szerokości min. 3,5 m,
  - zagospodarowanie tymczasowe terenu należy opracować w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- c) zakazuje się:
- wydzielanie samodzielnych działek.

**6) Teren oznaczony symbolem 6-IW** – teren urządzeń zaopatrzenia w wodę

- a) utrzymuje się istniejącą stację uzdatniania wody bez zmian w użytkowaniu.

**7) Teren oznaczony symbolem 7-ZP** – teren zieleni urządzonej

- a) ustala się:

- zagospodarowanie terenu zielenią parkową;

- b) dopuszcza się:

- realizację zieleni rekreacyjnej,
- realizację urządzeń sportu i rekreacji o charakterze osiedlowym,
- realizację urządzeń małej architektury,
- realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;

- c) zakazuje się:

- lokalizacji obiektów kubaturowych,
- realizacji urządzeń i zagospodarowania terenu mającej wpływ na jego ukształtowanie.

**8) Teren oznaczony symbolem 8-ZP** – teren zieleni urządzonej

- a) ustala się:

- zagospodarowanie terenu zielenią rekreacyjną;

- b) dopuszcza się:

- lokalizację boiska sportowego – osiedlowego,
- realizację placów zabaw, urządzeń sportu i rekreacji,
- realizację urządzeń małej architektury,
- lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej;

- c) zakazuje się:

- lokalizacji obiektów kubaturowych.



- 9) **Teren oznaczony symbolem 9 – RO** – teren ogrodów przydomowych
- a) ustala się:
- podział i włączenie działek do przyległych terenów mieszkaniowo – usługowych w celu polepszenia warunków zagospodarowania tych terenów,
  - niezobowiązujące podziały wewnętrzne;
- b) dopuszcza się:
- zagospodarowanie terenu zgodnie z ustaleniami dla terenu ozn. symb. 8 – ZP;
- c) zakazuje się:
- lokalizacji obiektów kubaturowych.
- 10) **Teren oznaczony symbolem 10 – ZN** – teren skarpy i zieleni niskiej
- a) ustala się:
- funkcję terenu związaną z techniczną obsługą kanału;
- b) dopuszcza się:
- realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.
- 11) **Teren oznaczony symbolem KDW** – istniejąca droga dojazdowa wewnętrzna
- a) ustala się:
- szerokość w liniach rozgraniczenia od 7,0 do 8,0 m,
  - wjazd z ulicy Młynarskiej poprzez istniejącą drogę wewnętrzną – poza granicami opracowania;
- b) dopuszcza się:
- realizację nawierzchni jednoprzestrzennej pieszo – jezdnej,
  - realizację zieleni niskiej i średnio – wysokiej.
- 12) **Teren oznaczony symbolem KX** – ciąg pieszy
- a) ustala się:
- szerokość w liniach rozgraniczenia od 2,0 do 10,0 m;
- b) dopuszcza się:
- tymczasowy sposób zagospodarowania terenu pod lokalizację usług o nietrwałej zabudowie, pod warunkiem zachowania ciągu pieszego o szerokości min. 3,5 m, przy zachowaniu warunków określonych dla terenu ozn.symb. 5 – KS.

## 5. Jednostka strukturalna nr 5 stanowiąca załącznik nr 5.

1) **Teren oznaczony symbolem 1-U,M** - funkcja usługowo - mieszkaniowa

a) ustala się:

- nieprzekraczalne linie zabudowy pokrywające się z liniami rozgraniczającymi,
- adaptację istniejącego budynku z możliwością remontów i przebudowy przy zachowaniu jego gabarytu,
- obsługę komunikacyjną z istniejących ulic miejskich i drogą wewnętrzną;

b) dopuszcza się:

- lokalizację parkingów jednopoziomowych,
- docelowo teren winien być zainwestowany w sposób trwały zabudową kamienicową po uprzednim przeprowadzeniu badań archeologicznych wyznaczających linie zabudowy oraz parcelację poszczególnych działek;

c) zakazuje się:

- nadbudowy i rozbudowy budynku.

2) **Teren oznaczony symbolem 2-U,M** – funkcja usługowo – mieszkaniowa

a) ustala się:

- obowiązujące linie zabudowy pokrywające się z liniami rozgraniczającymi,
- adaptację istniejącego budynku z możliwością remontów i przebudowy przy zachowaniu istniejącego charakteru zabudowy,
- utrzymanie istniejącej formy architektonicznej wraz z układem kompozycyjnym elewacji, detalem architektonicznym oraz stolarką okienną i drzwiową,
- dach kryty dachówką ceramiczną karpówką,
- wymianę stolarki i remonty w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- obsługę komunikacyjną z istniejącej ulicy miejskiej.

3) **Teren oznaczony symbolem 3-U** - funkcja usługowa o charakterze nieuciążliwym

a) ustala się:

- zachowanie istniejącego budynku i adaptację na cele usługowe lub kulturalne z możliwością remontu i przebudowy przy zachowaniu jego gabarytu oraz istniejącego charakteru,

- utrzymanie istniejącej formy architektonicznej wraz z układem kompozycyjnym elewacji i detalem architektonicznym,
  - obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej ulicy miejskiej;
- b) dopuszcza się:
- funkcję usług publicznych w tym oświatowych,
  - realizację zespołu wejściowego.

**4) Teren oznaczony symbolem 4-U** - funkcja usługowa o charakterze nieuciążliwym

a) ustala się:

- obowiązujące linie zabudowy zgodne z rysunkiem zmiany planu,
- zachowanie istniejącego budynku i adaptację na cele usługowe lub kulturalne z możliwością remontu i przebudowy przy zachowaniu jego gabarytu oraz istniejącego charakteru,
- utrzymanie istniejącej formy architektonicznej wraz z układem kompozycyjnym elewacji i detalem architektonicznym oraz stolarką drzwiową i okienną,
- dach kryty dachówką ceramiczną karpiówką,
- wymianę stolarki i remonty w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- obsługę komunikacyjną terenu z istniejących ulic miejskich.

**b) Teren oznaczony symbolem 5-U,M** – funkcja usługowo - mieszkaniowa

a) ustala się:

- nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem zmiany planu,
- wysokość zabudowy projektowanej 2 kondygnacje oraz poddasze użytkowe, wysokość budynku powinna być dostosowana do zabudowy sąsiadującej, – historycznej,
- dach stromy o nachyleniu min 40° ustawiony kalenicą prostopadle do frontu działki, kryty dachówką ceramiczną karpiówką,
- nowy budynek winien harmonizować pod względem kubatury, formy architektonicznej oraz materiałów wykończenia zewnętrznego do zabudowy sąsiadującej, – historycznej,
- obsługę komunikacyjną terenu z istniejących ulic miejskich;

b) dopuszcza się:

- dach stromy wielospadowy o nachyleniu min. 40°, kryty dachówką ceramiczną karpiówką,

- c) zakazuje się:
- pokrycia dachu blachą.

## **6. Jednostka strukturalna nr 6 stanowiąca załącznik nr 6.**

- 1) **Teren oznaczony symbolem 1-ZP** - teren zieleni parkowej z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej

a) ustala się:

- zachowanie zieleni wysokiej,
- adaptację istniejących budynków z możliwością remontów i przebudowy przy zachowaniu istniejącego charakteru zabudowy,
- utrzymanie istniejącej formy architektonicznej wraz z układem kompozycyjnym elewacji, detalem architektonicznym oraz stolarką okienną i drzwiową, która powinna odtwarzać historyczny podział i materiał,
- dachy kryte dachówką ceramiczną karpiówką,
- wymianę stolarki i remonty w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- obsługę komunikacyjną z istniejących ulic miejskich;

b) dopuszcza się:

- możliwość wydzielenia działek pod istniejącą zabudowę mieszkaniową o powierzchni max 900 m<sup>2</sup> pod warunkiem zachowania istniejącej zieleni, która powinna stanowić min.50% powierzchni działki,
- wydzielenie jednej działki o powierzchni nie większej niż 700 m<sup>2</sup> pod projektowaną zabudowę mieszkaniową, pod warunkiem zachowania istniejącej zieleni, która powinna stanowić 50% powierzchni działki,
- wysokość projektowanego budynku 2 kondygnacje oraz dach, przy czym wysokość budynku licząc od średniego poziomu terenu do górnej krawędzi gzymsu nie może przekraczać 8m,
- dach stromy o nachyleniu min. 40°, kryty dachówką ceramiczną karpiówką z możliwością wykorzystania poddasza na cele użytkowe,
- dojazdy i dojścia wydzielonymi ciągami w zieleni parkowej,
- lokalizację elementów małej architektury (ławki, pergole) i urządzeń służących aktywności fizycznej,
- lokalizację stacji transformatorowej;

c) zakazuje się:

- wygradzania działek z wyjątkiem zastosowania ogrodzenia wykonanego w zieleni.

- 2) **Teren oznaczony symbolem 2-ZN** – teren skarpy i zieleni niskiej
- a) ustala się:
- funkcję terenu związaną z techniczną obsługą rzeki Szprotawki;
- b) dopuszcza się:
- realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

## 7. Jednostka strukturalna nr 7 stanowiąca załącznik nr 7.

- 1) **Teren oznaczony symbolem 1-US** – teren usług sportu i rekreacji – istniejący basen z zapleczem
- a) ustala się:
- nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem zmiany planu, od strony ulicy Kopernika dla zabudowy projektowanej 8 m od krawędzi jezdni,
  - zachowanie istniejącego obiektu z możliwością przebudowy i modernizacji,
  - obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej ulicy miejskiej;
- b) dopuszcza się:
- lokalizację obiektów handlu i małej gastronomii jako funkcji uzupełniającej.
- 2) **Teren oznaczony symbolem 2- M,U** – funkcja mieszkaniowo – usługowa
- a) ustala się:
- nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem zmiany planu, od strony ulicy Kopernika dla zabudowy projektowanej 8 m od krawędzi jezdni,
  - zachowanie istniejącego budynku z możliwością remontów i przebudowy przy zachowaniu istniejącego charakteru zabudowy,
  - utrzymanie istniejącej formy architektonicznej wraz z układem kompozycyjnym elewacji i detalem architektonicznym,
  - dach kryty dachówką ceramiczną karpiówką,
  - obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej ulicy miejskiej;
- b) dopuszcza się:
- realizację jednorodnej funkcji usługowej lub mieszkaniowej,
  - wydzielenie samodzielnej działki budowlanej z zapewnionym dojazdem,
  - wysokość zabudowy projektowanej 2 kondygnacje oraz dach, przy czym wysokość budynku licząc od średniego poziomu terenu do górnej krawędzi gzymsu nie może przekraczać 8,0 m,

- dach stromy o nachyleniu min 40°, kryte dachówką ceramiczną karpiówką z możliwością wykorzystania poddasza na cele użytkowe.
- 3) **Teren oznaczony symbolem 3–M** – funkcja mieszkaniowa  
- z dopuszczeniem funkcji usługowej
- a) ustala się:
- adaptację istniejącego budynku z możliwością remontu i przebudowy przy zachowaniu istniejącego charakteru zabudowy,
  - obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej drogi dojazdowej i projektowanego ciągu pieszo – jezdni.
- 4) **Teren oznaczony symbolem 4–M** – funkcja mieszkaniowa  
z dopuszczeniem funkcji usługowej
- a) ustala się:
- powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% obszaru działki, przy czym udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50% obszaru działki,
  - nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem zmiany planu, od strony ulicy Kopernika dla zabudowy projektowanej 8 m od krawędzi jezdni,
  - wysokość zabudowy 2 kondygnacje oraz dach, przy czym wysokość budynku licząc od średniego poziomu terenu do górnej krawędzi gzymsu nie może przekraczać 8 m,
  - dach stromy o nachyleniu min. 40°, kryty dachówką ceramiczną karpiówką z możliwością wykorzystania poddasza na cele użytkowe,
  - obsługa komunikacyjna terenu z projektowanego ciągu pieszo – jezdni ozn. symb. KDX.
- 5) **Teren oznaczony symbolem KDX** – projektowany ciąg pieszo - jezdny
- a) ustala się:
- szerokość w liniach rozgraniczenia – 6 m.
- 6) **Teren oznaczony symbolem 5 – M,U** – funkcja mieszkaniowo – usługowa
- a) ustala się:
- nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem zmiany planu,

- zachowanie istniejącego budynku z możliwością remontów i przebudowy przy zachowaniu istniejącego charakteru zabudowy,
  - utrzymanie istniejącej formy architektonicznej wraz z układem kompozycyjnym elewacji i detalem architektonicznym,
  - dach kryty dachówką ceramiczną karpiówką,
  - obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej ulicy miejskiej;
- b) dopuszcza się:
- realizację jednorodnej funkcji usługowej lub mieszkaniowej,
  - lokalizację garaży.

## **8. Jednostka strukturalna nr 8 stanowiąca załącznik nr 8.**

- 1) **Teren oznaczony symbolem 1-P,U** – funkcja produkcyjno usługowa w tym handlu o charakterze nieuciążliwym

a) ustala się:

- nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem zmiany planu,
- adaptację istniejących budynków z możliwością przebudowy i modernizacji,
- obsługę dostawczą i parkingową w granicach posiadanej nieruchomości,
- obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej ulicy miejskiej poprzez budowę dróg wewnętrznych i placów manewrowych;

b) dopuszcza się:

- rozbudowę istniejących budynków pod warunkiem, że nie przekroczy ono 60% powierzchni zabudowy już istniejącej,
- podział wtórny terenu pod warunkiem zapewnienia dojazdu drogami wewnętrznymi do poszczególnych działek.

- 2) **Teren oznaczony symbolem 2-M** – funkcja mieszkaniowa z dopuszczeniem funkcji usługowej

a) ustala się:

- nieprzekraczalne linie zabudowy pokrywające się z liniami rozgraniczającymi,
- adaptację istniejącego budynku z możliwością remontu i przebudowy przy zachowaniu istniejącego charakteru zabudowy,
- obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej ulicy miejskiej;

b) dopuszcza się:

- lokalizację garaży i budynków gospodarczych.

**3) Teren oznaczony symbolem 3-M - funkcja mieszkaniowa z dopuszczeniem funkcji usługowej**

a) ustala się:

- powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% obszaru działki, przy czym udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50% obszaru działki,
- nieprzekraczalne linie zabudowy pokrywające się z liniami rozgraniczającymi,
- wysokość zabudowy 2 kondygnacje oraz dach, przy czym wysokość budynku licząc od średniego poziomu terenu do górnej krawędzi gzymsu nie może przekraczać 8 m,
- dach stromy o nachyleniu min. 40°, kryty dachówką ceramiczną karpiówką z możliwością wykorzystania poddasza na cele użytkowe,
- obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej ulicy miejskiej.

**9. Jednostka strukturalna nr 9 stanowiąca załącznik nr 9.**

**1) Teren oznaczony symbolem 1- M,U – funkcja mieszkaniowo – usługowa**

a) ustala się:

- nieprzekraczalne linie zabudowy pokrywające się z liniami rozgraniczającymi,
- adaptację istniejącego budynku z możliwością remontu i przebudowy przy zachowaniu istniejącego charakteru,
- utrzymanie istniejącej formy architektonicznej wraz z układem kompozycyjnym elewacji, detalem architektonicznym oraz stolarką drzwiową i okienną, która powinna odtwarzać historyczny podział i materiał,
- dach kryty dachówką ceramiczną karpiówką,
- wymiana stolarki i remonty w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej ulicy miejskiej;

b) zakazuje się:

- nadbudowy budynku.

**2) Teren oznaczony symbolem 2- M – funkcja mieszkaniowa z dopuszczeniem funkcji usługowej**

a) ustala się:

- powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30% obszaru działki, przy czym udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50% obszaru działki,



- nieprzekraczalne linie zabudowy zgodne z rysunkiem zmiany planu, od strony ulicy Kochanowskiego dla zabudowy projektowanej 8 m od krawędzi jezdni,
- wysokość zabudowy 2 kondygnacje oraz dach, przy czym wysokość budynku licząc od średniego poziomu terenu do górnej krawędzi gzymsu nie może przekraczać 8 m,
- dach stromy o nachyleniu min. 40°, kryty dachówką ceramiczną karpiówką z możliwością wykorzystania poddasza na cele użytkowe,
- obsługa komunikacyjna terenu z istniejącej ulicy miejskiej.

**3) Teren oznaczony symbolem 3-ZN** – teren skarpy i pas zieleni niskiej

a) ustala się:

- funkcje terenu związaną z techniczną obsługą rzeki Szprotawy;

b) dopuszcza się:

- realizację ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

## **§ 6 Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej.**

1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia terenów.

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic i ciągów komunikacji pieszej,
- 2) wszelkie inwestycje i zmiany w zakresie odprowadzenia ścieków oraz zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i gaz wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci,
- 3) przy projektowaniu nowych inwestycji w przypadku kolizji projektowanego zamierzenia należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych po uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci,
- 4) dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt 1 terenach, pod warunkiem, że nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje terenów.

2. Zaopatrzenie w wodę przeznaczoną do spożycia oraz na cele socjalno – bytowe poprzez wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i jej rozbudowę; należy zapewnić wymagane zaopatrzenie wodne dla celów przeciwpożarowych.

3. Odprowadzenie ścieków sanitarnych i ścieków deszczowych poprzez wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i jej rozbudowę.  
Należy objąć systemem odprowadzającym ścieki deszczowe wszystkie tereny zabudowane i utwardzone.
4. Zaopatrzenie w energię elektryczną - liniami kablowymi 0,4 KV z istniejących stacji transformatorowych.  
Przewidywane zapotrzebowanie mocy szczytowej dla potrzeb planowanej zabudowy w ilości 600 KVA.
5. Zaopatrzenie w gaz poprzez wykorzystanie istniejących urządzeń i ich rozbudowę.
6. Zaopatrzenie w ciepło z istniejących źródeł oraz indywidualne z zastosowaniem proekologicznych nośników energii.
7. Usuwanie odpadów stałych po wstępnej segregacji do pojemników usytuowanych na działkach, a następnie wywóz na składowisko odpadów.

## **§ 7 Ustalenia dotyczące ochrony wartości kulturowych.**

1. Przedmiotowy teren stanowi obszar ochrony konserwatorskiej miasta o dużych wartościach kulturowych, dobrze zachowanej historycznej strukturze przestrzennej, przeznaczonej do bezwzględного zachowania.  
Ochronie konserwatorskiej poddaje się historyczną kompozycję przestrzenną wraz z jej integralnymi elementami.
2. Tereny stanowiące przedmiot zmiany planu leżą na obszarze zespołu urbanistycznego objętego ochroną prawną na podstawie wpisu do rejestru zabytków pod nr 103 i 2180.
3. Utrzymuje się do zachowania obiekty wpisane do rejestru zabytków i objęte ewidencją konserwatorską, obiekty wykazano na rysunkach zmiany planu.
4. Uzupelnąć ewidencję konserwatorską o obiekty jeszcze w niej nie figurujące, powstałe przed 1945 rokiem, posiadające wartości kulturowe.
5. Na całym obszarze opracowania obowiązuje konieczność przeprowadzenia badań archeologicznych, które winny poprzedzać wszelkie inwestycje budowlane oraz zapewnienie nadzoru archeologicznego w trakcie prac ziemnych o mniejszym zasięgu, np. wymiana i remonty kanalizacji, rozbiórki obiektów, przyłącza.
6. Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w przypadku ujawnienia w trakcie prac przedmiot, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić w tym Burmistrza Miasta i Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Jednocześnie

zobowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez LWKZ odpowiednich zarządzeń.

7. W przypadku planowania wyburzeń obiektów odgrywających istotną rolę w historycznym układzie urbanistyczno-krajobrazowym miasta wymagane jest uzyskanie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na całkowitą wymianę substancji zabytkowej.
8. Rozbiórkę obiektów nie wpisanych do rejestru zabytków ale o wartościach historycznych dopuszcza się w sytuacjach szczególnie uzasadnionych ich stanem zachowanie, stwarzającym zagrożenie dla życia lub mienia, potwierdzonym orzeczeniem o stanie technicznym, inwentaryzacją i dokumentacją fotograficzną po uprzednim uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

## **§ 8 Ustalenia dotyczące środowiska przyrodniczego**

1. Zachowuje się i waloryzuje istniejące kompleksy zieleni miejskiej.
2. Na obszarze objętym zmianą planu, ochronie prawnej podlega pomnik przyrody – bluszcz pospolity pokrywający mury bastei kościoła poewangelickiego, wpisany do rejestru Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody pod nr 895, (rys nr 4, teren ozn. sym1 - UK).
3. Zakazuje się lokalizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zgodnie z przepisami ochrony środowiska.

## **§ 9 Ustalenia dotyczące scalania i podziału terenów.**

Dopuszcza się scalenia działek i podział zgodnie z ustaleniami i rysunkiem zmiany planu.

Dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania terenu niezbędnego do funkcjonowania samodzielnej działki budowlanej lub poprawienia zagospodarowania istniejącej działki budowlanej.

## **§ 10 Warunki tymczasowego zagospodarowania terenów.**

1. Tereny i budynki, dla których zmiana planu ustala inne przeznaczenie niż istniejące, mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie ze zmianą planu.
2. Na terenach, dla których zmiana planu przewiduje inne niż dotychczasowe użytkowanie mogą być budowane obiekty tymczasowe, niezbędne w trakcie realizacji ustaleń zmiany planu

lub obiekty, które będą mogły być adoptowane do przyszłego zgodnego ze zmianą planu użytkowania.

Realizacja tych obiektów winna odbywać się na zasadach dzierżawy w okresach krótkoterminowych ( 3 lata).

**§ 11** Ustalenia dotyczące stawek procentowych służących naliczeniu opłaty od wzrostu wartości nieruchomości.

Ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem zmiany planu, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

**§ 12** Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Szprotawa – Śródmieście uchwalonego uchwałą nr XIII / 67 / 99 Rady Gminy i Miasta Szprotawa z dnia 31 sierpnia 1999r. (Dz. Urz. Woj. Lubuskiego Nr 12, poz. 123 z dnia 8 czerwca 2000 r.) w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

**§ 13** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szprotawy.

**§ 14** Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Szprotawa oraz wywieszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Szprotawie.

Załącznik nr 11  
do uchwały nr XXXII/222/05  
Rady Miejskiej w Szprotawie

z dnia 25 lutego 2005 roku

## **ROZSTRZYGNIĘCIE**

o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Szprotawa - Śródmieście.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz w nawiązaniu do informacji Burmistrza Szprotawy stwierdza się, że do wymienionego wyżej projektu zmiany miejscowego planu osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej nie wniosły żadnych uwag.

Załącznik nr 12  
do uchwały nr XXXII/222/05  
Rady Miejskiej w Szprotawie  
z dnia 25 lutego 2005 roku

## ROZSTRZYGNIECIE

dotyczy: sposobu realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Śródmieście -Szprotawa,

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2003 r., Nr 80, poz. 717 ze zm.), art. 7 ust. 1, pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) oraz art. 111, ust 2 pkt 1 ustawy z dnia 26 listopada 1998 r. *o finansach publicznych* (t.j. Dz. U. z 2003 r. Nr 15, poz. 148 ze zm.) Rada Miejska w Szprotawie rozstrzyga co następuje:

1. z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej w tym budowy dróg, kanalizacji, wodociągów, ciągów pieszych, pociąga za sobą wydatki z budżetu gminy w zakresie realizacji zadań własnych,
2. inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w zakresie budowy i rozbudowy infrastruktury technicznej, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania terenu objętego planem, będą finansowane ze środków:
  - budżetowych gminy wg planowanej realizacji inwestycyjnej i wprowadzonej w kolejnych latach do budżetu przez Radę Miejską w Szprotawie,
  - z pozabudżetowych środków w tym z funduszy unii europejskiej,
  - wynikających z porozumień w ramach partnerstwa publiczno-prywatnego,
  - ze środków własnych inwestorów na terenie posiadanych nieruchomości.

