U c h w a ł a Nr XIII/67/99
Rady Gminy i Miasta Szprotawa
z dnia 31 sierpnia 1999r

w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Szprotawy.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity : Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139) oraz art. 18, ust. 2, pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity : Dz. U. z 1996 r. Nr 13, poz. 74 z późniejszymi zmianami)

- uchwala się co następuje:

Rozdział 1

Przepisy ogólne

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Szprotawy zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar zawarty w granicach wyznaczonych przebiegiem ulic: Chodkiewicza, Krasińskiego, 3 Maja, tyłami działek przy ulicach Kopernika i Kolejowej na odcinku od Chodkiewicza do terenu dworca autobusowego włącznie, tyłami działek położonych przy ul. B.Prusa, ich przedłużeniem do ul. Waszyngtona, ulicą Waszyngtona do rzeki Bóbr, rzekami Bóbr i Szprotawką.

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest::

1) ochrona interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego;

2) ochrona interesów publicznych w zakresie usług publicznych i infrastruktury technicznej;

3) umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy eliminacji konfliktów i stworzeniu optymalnych warunków wspólnych działań.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są:
   1) teren przemysłu, usług technicznych, baz i składów oznaczony na rysunku planu symbolem P,
   2) tereny baz i składów oznaczony na rysunku planu symbolem BS1 do BS3,
   3) tereny wód otwartych oznaczone na rysunku planu symbolem W,
   4) tereny zieleni urządzonej oznaczone na rysunku planu symbolem Z1 do Z22,
   5) tereny usług sportowych oznaczone na rysunku planu symbolem US1 do US2,
   6) tereny usług ogólnomiejskich oznaczone na rysunku planu symbolem U1, U2, U3
   7) tereny usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami UP1 do UP9,
   8) tereny usług ogólnomiejskich i mieszkaniowe oznaczone na rysunku planu symbolami UM1 do UM49,
   9) tereny administracji publicznej oznaczone na rysunku planu symbolami A1 do A3,
   10) tereny urządzeń infrastruktury technicznej oznaczone na rysunku planu symbolami IE1 do IE16, IW1 do IW3, IS1 do IS5, IG oraz zasady jej kształtowania,
   11) tereny komunikacji kołowej i pieszej oraz zaplecza motoryzacji oznaczone na rysunku planu symbolami KL, KD, KDX, KX, KS,
   12) tereny kolejowe oznaczone na rysunku planu symbolem KK,

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe lub podstawowe i dopuszczalne na zasadach ustalonych w dalszych przepisach.

§ 4

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu w skali 1: 1000 stanowiący załącznik do niniejszej uchwały.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
   1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania - ściśle określone,
   2) linie podziału wewnętrznego terenów o tym samym sposobie użytkowania,
   3) linie zabudowy nieprzekraczalne,
   4) linie zabudowy ściśle określone,
   5) kierunek kalenicy w zabudowie istniejącej wymagającej przekształcenia,
   6) zabudowa istniejąca do likwidacji po okresie dekapitalizacji,
   7) kierunek kalenicy w zabudowie projektowanej,

3. Wprowadzone do rysunku planu następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami przepisów szczególnych:
   1) granica strefy zalewowej,
   2) strefa ochrony konserwatorskiej „A",
   3) strefa ochrony konserwatorskiej „B1",B2"
   4) strefa ochrony krajobrazu „K1,K2",
   5) strefa ochrony archeologicznej „W1-W5"
   6) strefa obserwacji archeologicznej,
   7) fortyfikacje do zachowania,
   8) zabytki wpisane do rejestru - do zachowania i rewaloryzacji.
   9) budynki objęte ewidencją konserwatorską - do zachowania.

§ 5

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej Uchwały jest mowa o:

1. Uchwale - należy przez to rozumieć niniejszą Uchwałę Rady Gminy i Miasta w Szprotawie o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
2. przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;
3. rysunku - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1 : 1000 stanowiący załącznik do niniejszej Uchwały;
4. obszarze - należy przez to rozumieć obszar o określonym przeznaczeniu podstawowym wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
5. przeznaczeniu podstawowym - należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
6. przeznaczeniu dopuszczalnym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe.

Rozdział 2

Ustalenia dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów.

§ 6

1. Na terenie oznaczonym symbolem P ustala się przeznaczenie podstawowe pod przemysł przetwórczy.

2. Jako przeznaczenie dopuszczalne dla terenów wymienionych w ust. 1 ustala się:
   1) zabudowę mieszkalną ściśle związaną z działalnością podstawową, warunki zabudowy zgodne z rozdziałem 3,
   2) zieleń towarzysząca i izolacyjną,
   3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. W obrębie terenu P dopuszcza się rozbudowę i modernizację istniejących budynków oraz zmianę profilu działalności pod warunkiem kształtowania zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 3.

4. Działalność prowadzona w obrębie terenów wymienionych w ust. 1 nie może powodować uciążliwości, której zasięg wykraczałby poza lokalizację budynków oraz degradować środowiska.

§ 7

1. Ustala się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami BS1 do BS3.

2. W obszarach wymienionych w ust.1 jako przeznaczenie podstawowe określa się:
   1) bazy i składy,
   2) usługi techniczne,
   3) drobną wytwórczość.

3. W obrębie terenów BS dopuszcza się:
   1) zabudowę mieszkaniową ściśle związaną z działalnością zgodną z przeznaczeniem podstawowym, pod warunkiem kształtowania zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 3.
   2) zieleń towarzyszącą i izolacyjną.

§ 8

1. Ustala się tereny wód otwartych , oznaczone na rysunku planu symbolem W do zachowania.
2. Zasady i warunki zagospodarowania obszarów wymienionych w ust.1 w uzgodnieniu z ich zarządcą.

§ 9

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami Z1 do Z22 ustala się przeznaczenie podstawowe pod zieleń miejską urządzoną.

2. Dopuszcza się na terenach, o których mowa w ust. 1 lokalizację sieci infrastruktury technicznej przy braku możliwości ich trasowania poza obszarem Z.

3. Na terenie oznaczonym symbolem Z1 dopuszcza się ponadto:
   1) funkcję mieszkaniową z wbudowanymi usługami - w istniejących budynkach,
   2) modernizacje istniejącej zabudowy zgodnie z zasadami określonymi w rozdziale 3.

§ 10

1. Ustala się tereny sportowo-rekreacyjne oznaczone na rysunku planu symbolem US1 i US2 do zachowania.

2. W obszarach wymienionych w ust.1 dopuszcza się ponadto:
   1) lokalizację obiektów handlu i małej gastronomii jako funkcję uzupełniającą przeznaczenie podstawowe;
   2) lokalizację sieci infrastruktury technicznej przy braku możliwości ich trasowania poza obszarami US.

§ 11

1. Ustala się tereny usług ogólnomiejskich oznaczone na rysunku planu symbolem U1 do U3 do zachowania.

§ 12

1. Na terenach oznaczonych symbolem UP1 do UP9 ustala się przeznaczenie podstawowe pod usługi publiczne.

2. Na terenie oznaczonym symbolem UP5 dopuszcza się zmianę funkcji obiektu na mieszkalno - usługową.

§ 13

1. Ustala się tereny usług ogólnomiejskich i mieszkaniowe o takim przeznaczeniu podstawowym oznaczone na rysunku planu symbolem UM1 do UM49.
2. Dopuszcza się na terenach, o których mowa w ust.1:
   1) garaże i parkingi obsługujące wyłącznie obszar, na którym są zlokalizowane,
   2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej ogólnomiejskiej, jeżeli ich trasowanie poza danym obszarem UM nie jest możliwe.

3. Na terenie oznaczonym symbolem UM39 projektowana zabudowa skrajnego segmentu od strony wschodniej przy ul. Gen. Andersa uzależniona będzie od zrealizowania modernizacji istniejącej zabudowy przy ul. Bema 1 – 2.
4. Na terenach oznaczonych symbolem UM41 i UM 47 istniejące obiekty adaptuje się do czasu podjęcia rekonstrukcji historycznego układu staromiejskiego, z prawem do ich remontów bieżących.
5. Remonty kapitalne, rozbudowy i modernizacje, w szczególności związane ze zmianą bryły budynku należy wykonać zgodnie z ustaleniami planu oraz wytycznymi ochrony konserwatorskiej.
5. Na terenie oznaczonym symbolem UM 34 w kwartale ulic: Młynarska, Poznańska, Waszyngtona i Kościuszki zachować historyczny charakter miasta.

§ 14

1. Ustala się na terenach oznaczonych symbolem A1 do A3 przeznaczenie podstawowe pod administrację publiczną.

§ 15

1. Ustala się tereny kolejowe oznaczone symbolem KK o podstawowym przeznaczeniu pod infrastrukturę kolejową i związaną z nią zabudowę.

2. Dopuszcza się, na terenach, o których mowa w ust. 1, lokalizację usług, jeżeli stanowią one uzupełnienie podstawowego przeznaczenia terenów i nie są uciążliwe dla środowiska.

§ 16

1. Ustala się ulice zbiorcze oznaczone na rysunku planu symbolem KZ:
   1) o szerokości w liniach rozgraniczenia minimum 20 m,
   2) o szerokości jezdni minimum 7 m,
   3) z obustronnymi chodnikami.

2. Ustala się ulice lokalne oznaczone na rysunku planu symbolem KL:
   1) o szerokości w liniach rozgraniczenia tak, jak na rysunku planu,
   2) o szerokości jezdni minimum 7 m,
   3) z obustronnymi chodnikami.

3. Ustala się ulice dojazdowe oznaczone na rysunku planu symbolem KD:
   1) o szerokości w liniach rozgraniczenia tak, jak na rysunku planu,
   2) o szerokości jezdni minimum 5 m.

3) z obustronnymi chodnikami.

4. Ustala się ciągi pieszojezdne oznaczone symbolem KDX z chodnikami lub ich zaznaczeniem odmienną fakturą posadzki.

5. Ustala się ciągi piesze oznaczone na rysunku planu symbolem KX.

6. Ustala się trasy przebiegu ścieżek rowerowych zaznaczonych na rysunku planu w liniach rozgraniczenia terenów oznaczonych symbolem KZ, KL, KX, Z8.

§ 17

1. Tereny i budynki, dla których plan ustala inne przeznaczenie niż istniejące, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z planem.

2. Na terenach, dla których plan przewiduje inne niż dotychczasowe użytkowanie mogą być budowane obiekty tymczasowe, jeżeli ich realizacja jest niezbędna do prawidłowego wykorzystania gruntów lub obiekty , które będą mogły być adoptowane do przyszłego zgodnego z planem użytkowania. Lokalizacja tych obiektów winna odbywać się zgodnie z niniejszymi ustaleniami.

3. Realizacja ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego musi uwzględniać zgodnie z przepisami, potrzeby osób niepełnosprawnych.

Rozdział 3

Zasady kształtowania zabudowy

§ 18

1. Forma nowej zabudowy powinna opierać się na dobrych wzorach architektury miasta przedwojennego i w miarę, jak to możliwe, odtworzyć jego dawny, uporządkowany wygląd. Wyrażać się to powinno w sposobie kształtowania pierzei, kwartałów, proporcjach brył poszczególnych budynków, proporcjach w elewacjach i w zastosowanych materiałach wykończeniowych.
   1) Budowa nowych budynków, rozbudowa i modernizacja może odbywać się bez ograniczeń materiałowych w zakresie rozwiązań konstrukcyjnych.
   2) Materiały wykończeniowe - tradycyjne: tynki w naturalnych barwach, drewno, kamień, ceramika, szkło, metale.
   3) Pokrycie dachów spadzistych ceramiczną dachówką karpiówką.
   4) Wysokość budynków powinna być dostosowana do zabudowy sąsiadującej.

5) Dachy strome ustawione kalenicą prostopadle lub równolegle do frontu działki - wg rysunku planu, o kącie nachylenia > 40°, kryte ceramiczną dachówką karpiówką
6) Kształtowanie elewacji - wertykalne ustawienie otworów okiennych jak i samych podziałów okien. Proporcje powierzchni otworów okiennych do powierzchni elewacji wyznaczać w nawiązaniu do zabudowy zabytkowej.
7) Kwartały zabudowy zwartej zamknięte murem z uwzględnieniem przepisów ppoż. - wg rysunku planu.
8) W dawnych a niemożliwych współcześnie do odtworzenia liniach zabudowy sytuować elementy małej architektury np. murki, parkany, żywopłoty lub różnicować materiały użyte w posadzce.

2. Zasady określone w ust. 1 dotyczą budynków nowych oraz istniejących - w planie do modernizacji, rozbudowywanych oraz przebudowywanych.

Rozdział 4

Ochrona środowiska kulturowego i przyrodniczego

§ 19

1. Na rysunku zaznaczono strefy ochrony konserwatorskiej, w obrębie których wszelkie działania należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

2. Stosownie do przepisów szczególnych ochronie podlegają pomniki przyrody, które znajdują się na terenie parku miejskiego otaczającego koryta rzeki Szprotawki i Bóbru (w rejestrze Woj. Konser. Przyrody ozn. nr 86), oraz bluszcz pospolity pokrywający mury bastei kościoła ewangelickiego (w rejestrze Woj. Konser. Przyrody ozn. nr 895).
   Wszelkie prace w ich obrębie muszą być uzgodnione z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody.

3. Na terenach ozn. symb. U, UM, US, BS działalność gospodarcza i usługowa musi spełniać wymagania przepisów sanitarnych, ochrony środowiska i ochrony interesów osób trzecich.

Rozdział 5

Infrastruktura techniczna

§ 20

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami IW1 do IW3 przeznacza się pod urządzenia zaopatrzenia w wodę.

2. Zaopatrzenie w wodę terenu śródmieścia Szprotawy projektuje się z istniejącej i projektowanej sieci wodociągowej na której należy przewidzieć montaż hydrantów nadziemnych

3. Sieć wodociągową lokalizować w liniach rozgraniczenia ulic.

§ 21

1. Tereny oznaczone na rysunku planu symbolami IS1 do IS5 przeznacza się pod urządzenia odprowadzenia ścieków.

2. Odprowadzenie ścieków z terenu śródmieścia Szprotawy przewiduje się systemem kanalizacji ogólnospławnej.

3. W celu odciążenia kolektora ogólnospławnego odprowadzającego ścieki do oczyszczalni na sieci kanalizacji ogólnospławnej przewidzieć budowę przelewów burzowych i oczyszczalni wód deszczowych - wg rysunku planu. (Jeden przelew burzowy i jedna oczyszczalnia wód deszczowych poza obszarem opracowania). Wody deszczowe powyżej ustalonego przepływu odprowadzane będą po oczyszczeniu do rzeki Szprotawka i Bóbr.

4. Przewiduje się budowę czterech przepompowni ścieków umożliwiających przerzut ścieków do istniejącej lub projektowanej kanalizacji ogólnospławnej.

5. Prace ziemne związane z przebiegami kanalizacji w obrębie przyrodniczych obiektów objętych ochroną należy prowadzić w sposób zapewniający zachowanie chronionego drzewostanu.

§ 22

1. Teren oznaczony na rysunku planu symbolem IG przeznacza się pod urządzenia zaopatrzenia w gaz.

2. Dostawę gazu dla terenu objętego opracowaniem przewiduje się z istniejącej i projektowanej sieci gazowej niskiego ciśnienia.

§ 23

1. Przewiduje się gromadzenie odpadów w typowych pojemnikach o wielkości i ilości dostosowanej do rejonów ich powstawania, przy założeniu ich segregacji.

§ 24

1. Tereny oznaczone symbolem IE przeznacza się pod infrastrukturę elektroenergetyczną:
   a) teren oznaczony symbolem IE1 - pod posterunek elektroenergetyczny,
   b) tereny oznaczone symbolami IE2 do IE16 - pod urządzenia elektroenergetyczne.

2. Sposób zasilania:
   a) zasilanie odbiorców przewiduje się liniami kablowymi n.n. wyprowadzonymi ze stacji transformatorowych;
   b) zasilanie stacji transformatorowych po stronie S.N. przewiduje się kablowe;
   c) oświetlenie zewnętrzne przewiduje się jako kablowe zasilane z poszczególnych stacji transformatorowych;
   d) linie kablowe S.N., n.n. i oświetlenia zewnętrznego należy budować wzdłuż ulic i ciągów komunikacyjnych.

§ 25

W strefie zalewowej ustala się konieczność zabezpieczenia terenów przed powodzią środkami technicznymi, które należy określić odrębnym projektem budowlanym. Do czasu wykonania inwestycji przeciwpowodziowych obowiązuje zakaz zabudowy trwałej. Modernizacje i rozbudowy obiektów w/w strefie muszą uzyskać decyzję wodno-prawną.

Rozdział 6

Przepisy końcowe

§ 26

Tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta Szprotawy uchwalonego uchwałą Nr XX/96/88 Rady Narodowej Miasta i Gminy w Szprotawie z dnia 22 marca 1988 r., z późniejszymi zmianami, w zakresie objętym niniejszą uchwałą.

§ 27

Ustala się 25 % stawkę służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art.10 ust.3 i art.36 ust.3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 28

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy i Miasta Szprotawa.

§ 29

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

Przewodniczący
Rady Gminy i Miasta
Zenon Rzyski