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. uchwala 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 skali1: 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) rozstrzygniecie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu, stanowiące załącznik nr 11 do uchwały,
3) rozstrzygniecie 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 wnętrz 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^2,
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 równolegle 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 – jezdnego 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,
- przeznacza 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 równolegle 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 ceramiczna 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 równolegle 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 równolegle 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,
- realizacje 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 równolegle 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,
- przeznacza 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 równolegle 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:
- realizacje 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,
- realizacje 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:
- przeznacza się 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 zgodne 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 równolegle do frontu działek, kryty dachówką ceramiczną karpiówką 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 nietrwałej zabudowie, pod warunkiem zachowania min. 50% powierzchni parkingowej,
- powierzchnię obiektów usługowych do 20,0 m²,
- 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 ceramiczna karpiówką,
- 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 ceramiczna karpiówką,
- wymianę stolarki i remonty w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
- obsługę komunikacyjną terenu z istniejących ulic miejskich.

5) **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 m² pod warunkiem zachowania istniejącej zieleni, która powinna stanowić min.50% powierzchni działki,
- wydzielenie jednej działki o powierzchni nie większej niż 700 m² 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 – jezdnego.

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 – jezdnego 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 komunikacyjna 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 bezwzględnego 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. Uzupełnić 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.

PRZEWODNICZĄCY RADY
Julian Jankowski