UCHWAŁA NR LXIII/509/2023
RADY MIEJSKIEJ W SZPROTAWIE

z dnia 29 września 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szprotawa obejmującego tereny w obrębie miasta Szprotawy

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40, 572, 1463 i 1688) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597 i 1688) Rada Miejska w Szprotawie uchwala, co następuje:

Rozdział I.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Szprotawa obejmujący tereny w obrębie miasta Szprotawy, po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Szprotawa (Uchwała nr XXVI/144/2000 Rady Miejskiej w Szprotawie z dnia 30 czerwca 2000 r. z późniejszymi zmianami), zwany dalej „planem".

2. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Integralną część uchwały stanowią:

1) rysunek planu zatytułowany "Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Szprotawa obejmującego tereny w obrębie miasta Szprotawy" w skali 1:2000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Szprotawa, stanowiące załącznik nr 1 do niniejszej uchwały;

2) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Szprotawie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiący załącznik nr 2 do niniejszej uchwały;

3) rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Szprotawie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiący załącznik nr 3 do niniejszej uchwały;

4) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

1) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – rozumie się przez to linię wyznaczającą minimalną odległość budynku lub jego części od linii rozgraniczającej tereny o różnym przeznaczeniu, przy czym dopuszcza się wysunięcia przed nieprzekraczalną linię zabudowy: okapów i gzymsów na wysokości powyżej parteru: do 1,0 m; balkonów, galerii, tarasów, schodów zewnętrznych, pochylni i ramp: do 1,5 m; innych elementów takich jak: wykusze, przedsionki, daszki nad wejściami, wiatrołapy: do 1,5 m;

2) **powierzchni zabudowy** – rozumie się przez to powierzchnię terenu zajętą przez budynek w stanie wykończonym. Powierzchnia zabudowy jest wyznaczona przez rzut pionowy zewnętrznych krawędzi budynku na powierzchnię terenu. Do powierzchni zabudowy nie wlicza się: powierzchni obiektów budowlanych ani ich części nie wystających ponad powierzchnię terenu, powierzchni elementów drugorzędnych, np. schodów zewnętrznych, ramp zewnętrznych, daszków, markiz, balkonów, loggii, występów dachowych, oświetlenia zewnętrznego, tarasów i powierzchni utwardzonych;

3) **powierzchni całkowitej zabudowy** – rozumie się przez to sumę powierzchni wszystkich kondygnacji budynku liczonych po obrysie zewnętrznym budynku. Do powierzchni całkowitej wlicza się, poddasza, tarasy, tarasy na dachach, kondygnacje techniczne i kondygnacje magazynowe itp.;

4) **usługach nieuciążliwych** – rozumie się przez to usługi, które nie powodują przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego inwestor posiada tytuł prawny oraz nie są zaliczone do

przedsięwzięć mogących zawsze znacząco lub potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych;

5) **działce budowlanej** – rozumie się przez to nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego;

6) **terenie** – rozumie się przez to powierzchnię o określonym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wyznaczoną na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczonej symbolem literowym lub cyfrowo-literowym.

Rozdział II.
Ustalenia szczegółowe

§ 3. W zakresie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania ustala się:

1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczony symbolem: **MN**;

2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U**;

3) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MW, 2MW, 3MW**;

4) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, oznaczone symbolami: **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U;**

5) tereny zabudowy usługowej, oznaczone symbolami: **1U, 2U, 3U;**

6) teren zabudowy usługowej - usług publicznych, oznaczony symbolem: **UP;**

7) teren obsługi komunikacji, oznaczony symbolem: **KS;**

8) tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD;**

9) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW.**

§ 4. 1. Na rysunku planu przedstawiono graficznie następujące obowiązujące ustalenia planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) wymiary;

5) przeznaczenie terenu – oznaczone barwą i symbolem literowym lub cyfrowo-literowym;

6) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia wraz z jej pasem technologicznym;

7) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi Q=1%;

8) stanowiska archeologiczne;

9) obszar ścisłej ochrony konserwatorskiej – układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków pod nr 103 i 2180;

10) obiekt wpisany do rejestru zabytków;

11) obiekty zabytkowe objęte ochroną na mocy niniejszego planu;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu, niewymienione w ust. 1, stanowią informacje.

§ 5. Na obszarze objętym planem nie występują uwarunkowania wymagające określenia ustaleń w zakresie:

1) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych;

2) granic i sposobu zagospodarowania obszarów osuwania się mas ziemnych;

3) granic i sposobu zagospodarowania obszarów krajobrazów określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

§ 6. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) lokalizację budynków i wiat z wyłączeniem obiektów infrastruktury technicznej zgodnie z liniami zabudowy wyznaczonymi na rysunku planu, oraz z uwzględnieniem ograniczeń zapisanych w §12;

2) stosowanie jednolitej kolorystyki dachów dla wszystkich budynków i obiektów realizowanych w ramach jednego przedsięwzięci inwestycyjnego z uwzględnieniem obostrzeń zapisanych w §11.

§ 7. 1. W zakresie określenia zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych z wyjątkiem terenu 1U oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, inwestycji celu publicznego;

3) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających możliwość powstania poważnej awarii przemysłowej;

4) zagospodarowanie zielenią wszystkich wolnych od utwardzenia fragmentów terenu;

5) zagospodarowanie mas ziemnych pochodzących z wykopów o dopuszczalnej zawartości substancji powodujących ryzyko w glebie lub ziemi na działce budowlanej poprzez wykorzystanie ich do kształtowania terenów zieleni towarzyszącej inwestycjom, z dopuszczeniem usuwania ich także poza obszar planu, zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) w przypadku zanieczyszczenia gleby lub ziemi remadiacja zgodnie z przepisami odrębnymi;

7) zakaz zanieczyszczania środowiska gruntowo – wodnego.

2. W zakresie ochrony przed hałasem ustala się, nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie akustycznej, zgodnie z przepisami odrębnymi, tj.;

1) dla terenów oznaczonych symbolem MN jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;

2) dla terenów oznaczonych symbolem MW jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;

3) dla terenów oznaczonych symbolem: MN/U, MW/U jak dla terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowo – usługowe;

§ 8. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych stanowiący tereny dróg publicznych ustala się obowiązek zagospodarowania i kształtowania nawierzchni chodników i placów w sposób umożliwiający korzystanie osobom ze szczególnymi potrzebami, na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

§ 9. 1. Nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku procedury scalania i podziału:

1) minimalną powierzchnię działki: 500 m^2;

2) minimalną szerokość frontu działki: 18,0 m;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego od 70° do 110°.

§ 10. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na terenach znajdujących się w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, na których niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi Q=1% wyznaczonych na rysunku planu ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi w tym:

1) całkowity zakaz lokalizacji nowej zabudowy;

2) zakaz gromadzenia substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody;

3) zakaz składowania odpadów, lokalizowania grzebowisk zwierząt oraz odprowadzania do wód lub gruntu nieoczyszczonych ścieków;

4) zakaz lokalizacji instalacji wykorzystujących energię z promieniowania słonecznego – instalacji fotowoltaicznych.

§ 11. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej ustala się:

1) na obszarze objętym planem występują następujące obszary podlegające ochronie:

a) Układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków pod nr 103 i 2180,

b) Stanowisko archeologiczne Szprotawa 17 (AZP 70-14/62) – układ urbanistyczny wpisany do rejestry zabytków pod nr 103 i 2180,

c) Stanowisko archeologiczne Szprotawa III (AZP70-14/23) – cmentarzysko z okresu epoki brązu;

2) dla obszarów stanowisk archeologicznych, wyznaczonych na rysunku planu tj: Szprotawa 17 (AZP 70-14/62) – układ urbanistyczny wpisany do rejestru zabytków pod nr 103 i 2180; Szprotawa III (AZP70-14/23) - cmentarzysko z okresu epoki brązu - dla wszystkich prac ziemnych planowanych do wykonania w granicach i bezpośrednim sąsiedztwie stanowiska archeologicznego prowadzenie wyprzedzających badań archeologicznych i postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dla obszaru ścisłej ochrony konserwatorskiej wpisanego do rejestru zabytków – układ urbanistyczny (nr 103 decyzją z dnia 08.07.1958 r. z uzupełnieniem wpisu o nr 2180 z dnia 31.01.1975) wyznaczonego na rysunku planu:

a) ochronę, remont i uzupełnienie nawierzchni historycznych, a kształtowanie nowych nawierzchni w nawiązaniu do historycznych,

b) ochronę historycznej formy obiektów - zakaz nadbudowy i rozbudowy obiektów zabytkowych,

c) w przypadku lokalizowania nowej zabudowy - dostosowanie jej do istniejącej lub sąsiadującej zabudowy historycznej w szczególności w zakresie linii i wysokości zabudowy, ukształtowania dachów,

d) dostosowanie lokalizacji miejsc postojowych, zieleni itp. do historycznego ukształtowania przestrzeni,

e) zakaz umieszczania urządzeń, takich jak anteny satelitarne, klimatyzatory, rury wentylacyjne na fasadach i elewacjach budynków eksponowanych od strony głównych ulic,

f) ochronę historycznej osi widokowej na wieżę dawnego kościoła ewangelickiego znajdującego się poza granicami planu poprze zakaz nadbudowy budynku zlokalizowanego przy ul. Kościuszki 21a,

g) zakaz lokalizacji nowych oraz przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących parterowych pawilonów handlowych, kiosków, garaży, wiat,

h) nakaz kształtowania nowej zabudowy w nawiązaniu do zabudowy historycznej w zakresie pokryć dachowych, elewacji frontowych, kolorystyki,

i) zakaz stosowania blachodachówki, blach falistych i trapezowych, okładzin typu siding, ogrodzeń betonowych za wyjątkiem słupków i podmurówek,

j) zakaz umieszczania paneli fotowoltaicznych na dachach i elewacjach od strony głównych ulic,

k) ochronę zieleni historycznej,

l) zakaz umieszczania murali i graffiti,

m) zakaz umieszczania obiektów masztowych przysłaniających elewację budynków;

4) dla obiektu wpisanego do rejestru zabytków (budynek mieszkalny, ul. Kościuszk 9 – nr rej 628) oraz obiektów zabytkowych objętych ochroną na mocy niniejszego plany wyznaczonych na rysunku planu tj.:

- budynek mieszkalny, ul. Kościuszki l,

- budynek mieszkalny, ul. Kościuszki 2,

- budynek mieszkalny, ul. Kościuszki 3,
- budynek mieszkalny, ul. Kościuszki 7,
- budynek mieszkalny, ul. Kościuszki 8,
- budynek mieszkalny, ul. Kościuszki 10,
- budynek mieszkalny, ul. Kościuszki 25,
- budynek mieszkalny, ul. Kościuszki 29,
- budynek Starostwa Powiatowego, ul. Kościuszki 30,
- budynek mieszkalny, ul. Kościuszki 31,
- budynek mieszkalny, ul. Kościuszki 34,
- budynek stodoły, ul. Kościuszki 34,
- budynek mieszkalny, ul. Młynarska 20,
- budynek mieszkalny, ul. Młynarska 21,
- budynek mieszkalny, ul. Młynarska 22,
- budynek mieszkalny, ul. Młynarska 23,
- budynek mieszkalny, ul. Młynarska 24,

a) rewaloryzację i ochronę historycznej formy i substancji obiektów,

b) zakaz ocieplania elewacji frontowych i innych elewacji posiadających dekoracje, detal architektoniczny lub wykończenie cegłą licową,

c) zakaz umieszczania urządzeń, takich jak anteny satelitarne, klimatyzatory, rury wentylacyjne na fasadach i elewacjach budynków eksponowanych od strony przestrzeni publicznych,

d) dopuszczenie wymiany stolarki okiennej i drzwiowej pod warunkiem odwzorowania stolarki historycznej pod względem formy,

e) zakaz umieszczania murali i graffiti.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się:

1) uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej;

2) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia o szerokości po 7,0 m od osi skrajnego przewodu w obu kierunkach, zgodnie z rysunkiem planu;

3) do czasu skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych postępowanie w pasie technologicznym zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 13. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

1) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego: z dróg wewnętrznych i publicznych, w tym znajdujących się poza granicami opracowania planu. Przy czym w przypadku lokalizacji inwestycji przy drogach publicznych o dwóch różnych klasach obsługę komunikacyjną należy zapewnić od strony drogi o niższej klasie lub z dróg wewnętrznych lub dojazdów;

2) zachowanie ciągłości powiązań elementów pasa drogowego, w szczególności jezdni, ścieżek rowerowych, chodników w granicach obszaru planu oraz z zewnętrznym układem komunikacyjnym, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym:

a) dla terenów MW i MW/U - co najmniej jedno miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde 50 lokali mieszkalnych,

b) dla terenów U i UP - co najmniej jedno miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każdy teren;

4) na działce zajmowanej przez obiekt budowlany, dla nowych i rozbudowywanych obiektów, wymogi parkingowe dla samochodów osobowych w łącznej liczbie:

a) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każdy lokal mieszkalny,

b) nie mniejszej niż 1 miejsca postojowe na każde 50 m^2 powierzchni użytkowej usług,

c) dla obiektów wielofunkcyjnych sumaryczną liczbę stanowisk postojowych.

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

1) ustala się:

a) lokalizację, rozbudowę, przebudowę, modernizację lub likwidację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi,

c) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej,

d) zaopatrzenie w wodę dla celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,

e) zaopatrzenie w energię elektryczną – siecią średniego lub niskiego napięcia, lub pozyskaną z odnawialnych źródeł energii, odpowiednio do potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi,

f) zagospodarowanie odpadów - zgodnie z przepisami odrębnymi,

g) odprowadzanie ścieków bytowych i komunalnych - do kanalizacji sanitarnej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

h) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej. W przypadku braku kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z dachów budynków na własny nieutwardzony teren,

i) nakaz oczyszczania wód opadowych i roztopowych pochodzących z powierzchni zanieczyszczonych – zgodnie z przepisami odrębnymi,

j) zaopatrzenie w ciepło – zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się:

a) zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskaną z odnawialnych źródeł energii, o których mowa w lit. b) z wyłączeniem elektrowni wiatrowych i biogazowni,

b) lokalizację obiektów i urządzeń związanych z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii o mocy nieprzekraczającej 500kW,

c) możliwość realizowania elektroenergetycznych stacji transformatorowych jako wolno stojących małogabarytowych lub słupowych.

§ 14. W zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów ustala się zakaz lokalizacji nowych tymczasowych obiektów budowlanych z wyjątkiem obiektów budowlanych służących realizacji inwestycji związanej ze stałym zagospodarowaniem i usytuowanych do czasu zakończenia etapu budowy.

§ 15. Ustala się wysokość stawki procentowej, służącej naliczaniu jednorazowej opłaty od wzrostu wartości nieruchomości związanej z uchwaleniem planu:

1) dla terenów MN, MN/U, MW, MW/U, U – 30%,

2) dla pozostałych terenów – 0,01%.

§ 16. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **MN**:

1) Ustala się:

a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej;

c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,35;

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;

e) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 10,0 m,

f) geometria dachu: dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 12°,

g) wykończenie zewnętrzne budynków:

- kolorystyka elewacji – kolory pastelowe, białe, szare oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,

- kolorystyka połaci dachowej – kolory czerwone, brązowe i antracytowe oraz ich pochodne;

h) zakaz lokalizacji wiat, budynków garażowych, gospodarczo – garażowych i gospodarczych;

i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §13 ust. 1 pkt 3 i 4;

j) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 1.

2) Dopuszcza się lokalizację:

a) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

b) kondygnacji podziemnej.

§ 17. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1MN/U, 2MN/U, 3MN/U**:

1) Ustala się:

a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej;

b) lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych;

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 45% powierzchni działki budowlanej;

d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,35;

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 40%;

f) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego – nie wyżej niż 10,0 m,

- budynku gospodarczego lub garażowego lub gospodarczo-garażowego – nie wyżej niż 6,0 m;

g) geometria dachu: dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 12° lub od 30° do 45°;

h) wykończenie zewnętrzne budynków:

- kolorystyka elewacji – kolory pastelowe w tym białe oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,

- kolorystyka połaci dachowej – kolory czerwone, brązowe i antracytowe oraz ich pochodne;

i) zakaz lokalizacji wiat, budynków garażowych, gospodarczo – garażowych i gospodarczych;

j) dla istniejącego budynku znajdującego się na terenie 1MN/U w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią odpowiednie jego zabezpieczenie przeciwpowodziowe w przypadku remontu lub modernizacji,

k) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §13 ust. 1 pkt 3 i 4;

l) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 1.

2) Dopuszcza się lokalizację:

a) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

b) kondygnacji podziemnej.

§ 18. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1MW, 2MW, 3MW**:

1) Ustala się:

a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;

b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;

c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna – 0,01, maksymalna – 2,4;

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;

e) wysokość zabudowy:

- dla terenów 1MW, 2MW - nie wyżej niż 17,0 m,

- dla terenu 3MW – nie wyżej niż 15,0 m;

f) geometria dachu:

- dla terenów 1MW, 2MW - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 12°,

- dla terenu 3MW – dach dwuspadowy o kącie nachylenia połaci dachowej od 20° do 45° z główną kalenicą usytuowaną równolegle względem ulicy Kościuszki;

g) wykończenie zewnętrzne budynków:

- kolorystyka elewacji – kolory pastelowe, biały, szary oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych,

- kolorystyka połaci dachowej – kolory czerwone, brązowe i antracytowe oraz ich pochodne naturalnych z zastrzeżeniem;

h) zakaz lokalizacji wiat, budynków garażowych, gospodarczo – garażowych i gospodarczych;

i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §13 ust. 1 pkt 3 i 4;

j) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 1.

2) Dopuszcza się lokalizację:

a) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

b) obiektów i urządzeń sportowo – rekreacyjnych (w tym place zabaw);

c) kondygnacji podziemnej.

§ 19. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **1MW/U, 2MW/U, 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U**:

1) Ustala się:

a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej;

b) lokalizację usług wyłącznie nieuciążliwych;

c) dla terenu 5MW/U zakaz nadbudowy istniejącego w dniu uchwaleni planu budynku;

d) maksymalną powierzchnię zabudowy:

- dla terenów 1MW/U, 2MW/U - 70% powierzchni działki budowlanej,

- dla terenów 3MW/U, 4MW/U, 5MW/U, 6MW/U, 7MW/U – 45% powierzchni działki budowlanej;

e) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna – 0,01, maksymalna – 2,7;

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 25%;

g) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12,0 m, z zastrzeżeniem §11 pkt 3 lit c;

h) geometria dachu: dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 12° lub od 30° do 45°;

i) wykończenie zewnętrzne budynków:

- kolorystyka elewacji – kolory pastelowe, biały, szary oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych z zastrzeżeniem §11 pkt 3 i 4,
- kolorystyka połaci dachowej – kolory czerwone, brązowe i antracytowe oraz ich pochodne z zastrzeżeniem §11 pkt 3 i 4;

j) zakaz lokalizacji wiat, budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garażowych;

k) dla istniejącego budynku znajdującego się na terenie 4MW/U w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią odpowiednie jego zabezpieczenie przeciwpowodziowe w przypadku remontu lub modernizacji,

l) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §13 ust. 1 pkt 3 i 4;

m) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 1.

2) Dopuszcza się lokalizację:

a) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

b) obiektów i urządzeń sportowo – rekreacyjnych, (w tym place zabaw);

c) kondygnacji podziemnej.

§ 20. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **1U, 2U, 3U**:

1) Ustala się:

a) lokalizację zabudowy usługowej;

b) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garażowych;

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;

d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,2;

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 15%;

f) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 12,0 m, z zastrzeżeniem §11 pkt 3 lit c;

g) geometria dachu: dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 12° lub od 30° do 45°;

h) wykończenie zewnętrzne budynków:

- kolorystyka elewacji – kolory pastelowe, białe, szary oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych z zastrzeżeniem §11 pkt 3 i 4,
- kolorystyka połaci dachowej – kolory czerwone, brązowe i antracytowe oraz ich pochodne z zastrzeżeniem §11 pkt 3 i 4;

i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §13 ust. 1 pkt 3 i 4;

j) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 1.

2) Dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 21. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **UP**:

1) Ustala się:

a) lokalizację zabudowy usługowej – usług publicznych;

b) zakaz lokalizacji budynków gospodarczych, gospodarczo-garażowych i garażowych;

c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej;

d) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,2;

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 30%;

f) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 11,0 m;

g) geometria dachu: dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°;

h) wykończenie zewnętrzne budynków:

- kolorystyka elewacji – kolory pastelowe w tym białe oraz cegła, kamień i drewno w barwach naturalnych z zastrzeżeniem §11 pkt 4,
- kolorystyka połaci dachowej – kolory czerwone, brązowe i antracytowe oraz ich pochodne z zastrzeżeniem §11 pkt 4;

i) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §13 ust. 1 pkt 3 i 4;

j) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 1.

2) Dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 22. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem: **KS**:

1) Ustala się:

a) lokalizację urządzeń obsługi komunikacji – parkingu, przystanków, budynków garażowych, placów do nawracania, elementów infrastruktury drogowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej;

c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna – 0,01, maksymalna – 0,6;

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 15%;

e) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 6,0 m;

f) geometria dachu: dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°;

g) dostęp do terenu zgodnie z §13 ust. 1 pkt 1.

2) Dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej.

§ 23. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDD, 2KDD** ustala się:

1) lokalizację drogi publicznej – klasy dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla terenu 2KDD lokalizacja placu do nawracania o minimalnych szerokościach w liniach rozgraniczających 12,5 m x 12,5 m na nieprzejezdnym krańcu drogi;

4) sytuowanie elementów infrastruktury drogowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 24. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW** ustala się:

1) lokalizację drogi wewnętrznej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

3) sytuowanie elementów infrastruktury drogowej i technicznej zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 25. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Szprotawy.

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

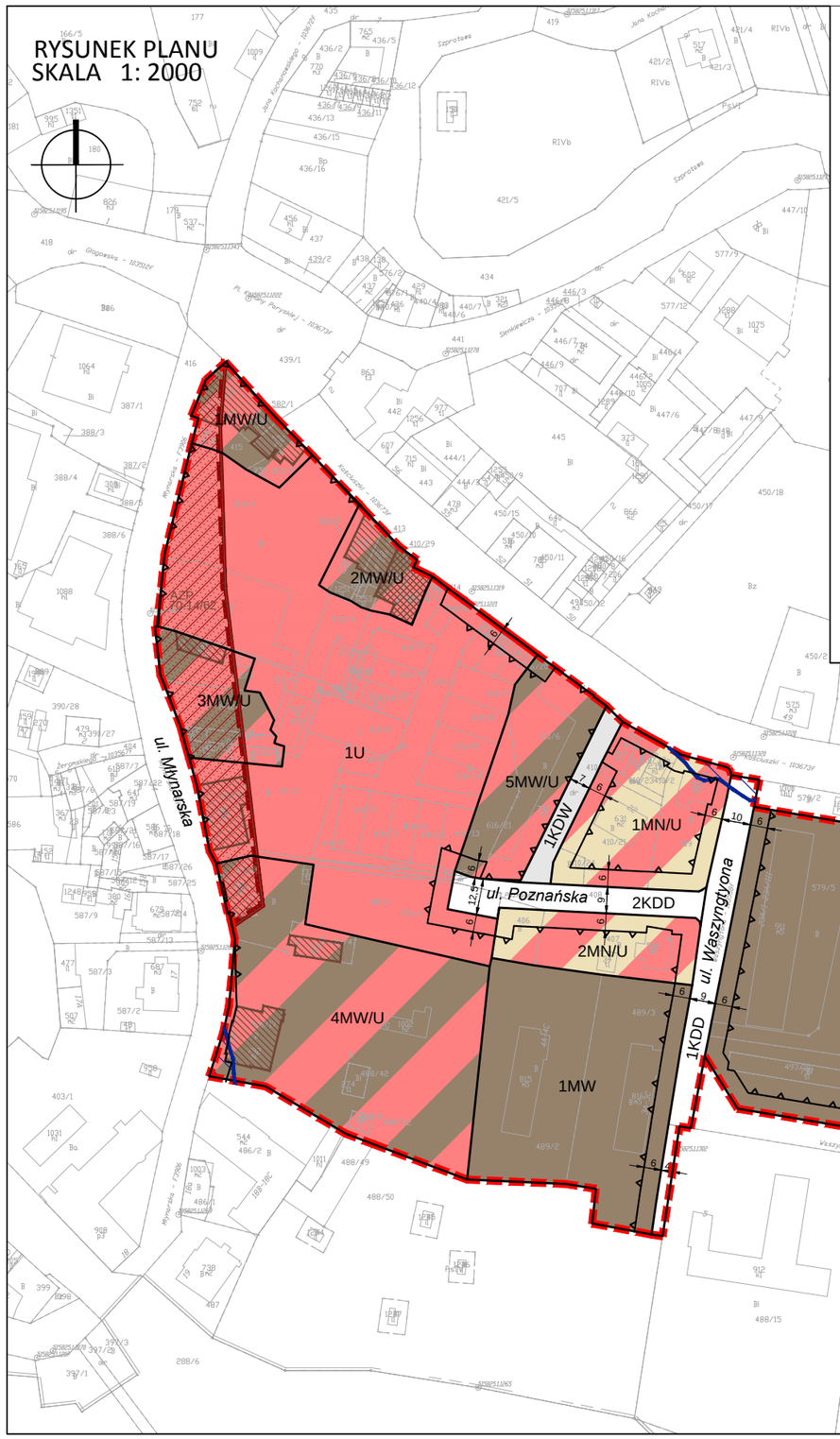
Przewodniczący Rady
Miejskiej

Andrzej Stambulski

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SZPROTAWA OBEJMUJĄCEGO TERENY W OBRĘBIE MIASTA SZPROTAWY

ZAŁĄCZNIK NR 1 -
do uchwały nr ...../...../2023
Rady Miejskiej w Szprotawie
z dnia ..... 2023 r.

RYSUNEK PLANU
SKALA 1: 2000



OZNACZENIA DO RYSUNKU PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- MN — SYMBOLE TERENÓW ELEMENTARNYCH
- 16,5 — WYMIARY
- MN — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
- MW — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
- MW/U — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
- U — TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- UP — TEREN USŁUG PUBLICZNYCH
- KS — TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- KDD — TEREN DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW — TEREN DRÓG WEWNĘTRZNYCH

TERENY OCHRONNE:

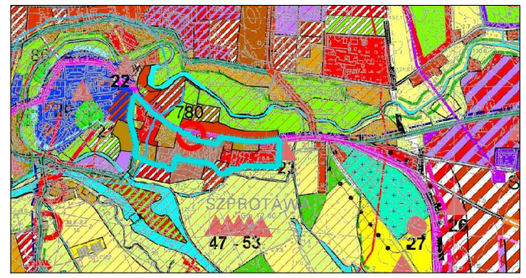
- NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- PAS TECHNOLOGICZNY NAPOWIETRZNYCH LINII ELEKTROENERGETYCZNYCH ŚREDNIEGO NAPIĘCIA
- AZP 70-14/23 — STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- OBSZAR ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁAD URBANISTYCZNY WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW POD NR 103 I 2180
- OBIEKT WPISANY DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKTY ZABYTKOWE OBJĘTE OCHRONĄ NA MOCY NINIEJSZEGO PLANU
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI Q=1%

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- ul. Młynarska — NAZWY WŁASNE

OBSZAR OPRACOWANIA POŁOŻONY W CAŁOŚCI W STREFIE "A" ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA RZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY SZPROTAWA (TEKST UJEDNOLICONY - UCHWAŁA NR LXI/489/2023 RADY MIEJSKIEJ W SZPROTAWIE Z DNIA 28 LIPCA 2023 R.)
skala 1:25 000



- GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MPZP

Poświadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
Organ prowadzący państwowy zasób geodezyjny i kartograficzny: STAROSTA ŻAGAŃSKI
Nazwa materiału zasobu: Plik dxf
Identyfikator ewidencyjny materiału: SZ.G.6642.800.2019

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXIII/509/2023

Rady Miejskiej w Szprotawie

z dnia 29 września 2023 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Szprotawie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szprotawa obejmującego tereny w obrębie miasta Szprotawy

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597 i 1688) rozstrzyga się, co następuje:

§ 1. Zgodnie z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597 i 1688) projekt został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15 maja do 09 czerwca 2023 r., uwagi można było składać do 26 czerwca 2023r. W ustalonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

§ 2. Z uwagi na powyższe Rada Miejska w Szprotawie nie rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag.

Lp.	Data wpły-wu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu planu dla nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Szprotawie w sprawie rozpatrzenia uwagi		Uwagi
						uwaga uwzględ-niona	uwaga nieuwzględ-niona	
-	-	-	-	-	-	-	-	-

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr LXIII/509/2023

Rady Miejskiej w Szprotawie

z dnia 29 września 2023 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Szprotawa obejmującego tereny w obrębie miasta Szprotawy inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597 i 1688) Rada Miejska w Szprotawie rozstrzyga co następuje:

§ 1. Uchwalenie przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania dotyczy terenów w dużej mierze uzbrojonych w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i zagospodarowanych. Głównym projektowanym przeznaczeniem obszaru opracowania są tereny zabudowy mieszkaniowej lub usługowej oraz tereny dróg publicznych i dróg wewnętrznych.

§ 2. Sposób realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej - komunikacyjnej, które należą do zadań własnych gminy przedstawiono poniżej.

Plan nie zakłada lokalizację nowych ani poszerzeń istniejących dróg gminnych, które mogłyby stanowić obciążenie budżetu gminy ze względu na konieczność ich budowy oraz utrzymania. Zadania w zakresie ewentualnej dodatkowej infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej i kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazociągowej zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - na podstawie przepisów odrębnych.

§ 3. W planie dla całego obszaru opracowania dopuszczono lokalizację obiektów, urządzeń lub sieci infrastruktury technicznej. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie inwestycji będzie odbywać się poprzez:

1) wydatki z budżetu gminy;
2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy – w ramach m.in.:
   a) dotacji unijnych,
   b) dotacji samorządu województwa,
   c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
   d) kredytów i pożyczek bankowych,
   e) innych środków zewnętrznych.
3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego – „PPP”, a także właścicieli nieruchomości.

Rozstrzygnięcie nie jest uchwałą budżetową w sprawach planowanych wydatków na inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej tylko propozycją do rozważenia przy uchwalaniu budżetu gminy w tej części.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr LXIII/509/2023

Rady Miejskiej w Szprotawie

z dnia 29 września 2023 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

1.Opracowanie dotyczy terenu znajdującego się w centralnej części gminy Szprotawa, we fragmencie obrębu 2 miasta Szprotawy, u zbiegu ulic: Kościuszki oraz Młynarskiej. Powierzchnia obszaru wynosi około 7,8 ha. Teren opracowania obejmuje obszar w przeważającym stopniu zagospodarowany. W jego granicach znajdują się budynki mieszkalne jednorodzinne, wielorodzinne oraz mieszkalno-usługowe, budynki usługowe pełniące funkcję handlową oraz budynek Starostwa Powiatowego. Zabudowa obszaru uzupełniona jest o występujące na tym obszarze budynki gospodarczo-garażowe. Zachodni fragment obszaru opracowania objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską.

2.Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr VI/44/2019 Rady Miejskiej w Szprotawie z dnia 29 marca 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szprotawa obejmującego tereny w obrębie miasta Szprotawy.

3.Obszar opracowania objęty jest obowiązującym miejscowym planem przyjęty uchwałą nr XIII/67/99 Rady Miejskiej w Szprotawie z dnia 31 sierpnia 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Szprotawy, zmieniony uchwałą nr XXXII/222/05 Rady Miejskiej w Szprotawie z dnia 25 lutego 2055 roku w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Szprotawa – Śródmieście.

4.W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Szprotawa, (uchwalonego uchwałą Nr XXVI/144/2000 Rady Miejskiej w Szprotawie z dnia 30 czerwca 2000 r.

-zmienionego uchwałą Nr LII/422/10 Rady Miejskiej w Szprotawie z dnia 29 stycznia 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Szprotawa,

-zmienionego uchwałą Nr LVIII/488/10 Rady Miejskiej w Szprotawie z dnia 29 kwietnia 2010 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Szprotawa dla terenów parków siłowni wiatrowych w obrębie wsi Dzikowice i Długie,

-zmienionego Uchwałą Nr XV/109/2011 Rady Miejskiej w Szprotawie z dnia 30 września 2011 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Szprotawa,

-zmienionego Uchwałą Nr XXVII/187/2012 Rady Miejskiej w Szprotawie z dnia 30 maja 2012 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Szprotawa,

-zmienionego Uchwałą Nr XLIV/327/2013 Rady Miejskiej w Szprotawie z dnia 13 września 2013 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Szprotawa,

-zmienionego Uchwałą Nr LX/461/2023 Rady Miejskiej w Szprotawie z dnia 27 czerwca 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Szprotawa,

-zmienionego Uchwałą Nr LXI/489/2023 Rady Miejskiej w Szprotawie z dnia 28 lipca 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Szprotawa),

analizowany obszar znajduje się na terenach o dominującej funkcji mieszkaniowej kilkurodzinnej oraz wielorodzinnej. Ponadto wyznaczone są obszary przeznaczone pod funkcję usługową.

5.Projekt zmiany miejscowego planu nie wymaga uzyskania decyzji Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi wyrażającej zgodę na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz nie wymaga uzyskania decyzji wyrażającej zgodę na przeznaczenie gruntów leśnych na cele nieleśne.

6.Stosownie do art. 20 ust 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597 i 1688), Rada Miejska w Szprotawie w końcowej procedurze tworzenia planu stwierdziła, że przyjęte w projekcie rozwiązania nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Szprotawa.

7.Do planu zostały sporządzone:

-„Prognoza oddziaływania na środowisko na potrzeby miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szprotawa obejmującego tereny w obrębie miasta Szprotawy”,

-„Prognoza skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szprotawa obejmującego tereny w obrębie miasta Szprotawy”.

8.Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, 1506, 1597 i 1688), a także zgodnie z przepisami odrębnymi, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szprotawa obejmującego tereny w obrębie miasta Szprotawy uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia.

9.W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowane są wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym poprzez zastosowane zapisy w części tekstowej, oparte o aktualne przepisy prawa. Jednocześnie w procesie planistycznym zapewnia się możliwość udziału społeczeństwa na poszczególnych etapach procedury planistycznej, tj.

a)ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Szprotawie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w mieście w dniu 13 września 2019 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu i możliwości składania do niego wniosków w terminie 21 dni od daty ogłoszenia,

b)ogłoszono i obwieszczono w prasie publicznej, na stronie BIP Urzędu Miejskiego w Szprotawie oraz w sposób zwyczajowo przyjęty w mieście w dniu 05 maja 2023 r. o wyłożeniu do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko w ustawowym terminie (tj. od 15 maja do 09 czerwca 2023 r.), terminie i miejscu dyskusji publicznej (26 maja 2023 r. o godz. 10.15) i możliwości składania uwag do projektu planu w terminie większym niż 14 dni od zakończenia wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu (tj. do 26 czerwca 2023 r.). W ustalonym terminie nie wpłynęły żadne uwagi.

Przeprowadzone procedury planistyczne były jawne i przejrzyste.

10.W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szprotawa obejmującego tereny w obrębie miasta Szprotawy w ustawowym terminie nie wpłynęły żadne wnioski od osób prywatnych, natomiast wpłynęło 14 pism od instytucji. Postulaty instytucji zostały rozpatrzone i częściowo uwzględnione na etapie opracowywania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

11.W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej, usługowej, usług publicznych, tereny obsługi komunikacji oraz dróg publicznych i wewnętrznych.

12.W trakcie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zrealizowano wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ustala zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania ładu przestrzennego poprzez m.in. ustalenie zasad ochrony obiektów wpisanych do rejestru zabytków, ustalenie lokalizacji zabudowy w obszarze ograniczonym przez nieprzekraczalne linie zabudowy, określenie geometrii dachów, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej oraz określenie intensywności zabudowy, co zapewnia realizację wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych oraz wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych.

Poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci i obiektów infrastruktury technicznej zabezpieczono możliwość rozwoju infrastruktury technicznej, w tym potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględnia potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, prawo własności,

a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami.

Ze względu na walory ekonomiczne przestrzeni, potrzeby interesu publicznego oraz obecne zainwestowanie obszaru, w projekcie planu następują zmiany w stosunku do obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmujący teren opracowania. Zmiany te dotyczą dostosowania zapisów miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego do istniejącej sytuacji prawnej oraz przekształceniu i zmianie przeznaczenia terenów znajdujących się w granicach planu zgodnie z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków Miasta i Gminy Szprotawa.

13.Zgodnie z wymogami art. 14 ust. 5 ustawy Burmistrz Szprotawy przeprowadził analizy dotyczące zasadności przystąpienia do sporządzenia przedmiotowej planu oraz stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Odpowiednio do oceny aktualności Studium (…) oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego aktualizacja studium dla części obszaru opracowana została dokonana w międzyczasie procedowania planu. Przeznaczenie terenu określone w ww. Studium jest zgodne ze stanem obecnym oraz planowanym założeniem dla tego obszaru. Zmiana planu dla przedmiotowego obszaru wynika wyłącznie z potrzeb realizacji inwestycji i wniosków właścicieli w celu usprawnienia inwestycyjnego.

14.Uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie znacząco wpływać na finanse publiczne, w tym na budżet gminy, zgodnie z założeniami oraz wnioskami i zaleceniami przedstawionymi w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szprotawa obejmującego tereny w obrębie miasta Szprotawy". Zgodnie z nimi uchwalenie zamierzonych funkcji terenów zainwestowanych pod zabudowę nie daje dodatniego ani ujemnego bilansu dla gminy. Przy czym w prognozie nie uwzględniono potencjalnych zysków dla gminy wynikających z poprawy zapisów w stosunku do obowiązującego planu, umożliwiające dalsze rozsądne zagospodarowanie i zainwestowanie terenu. Dodatkowo w przeciągu dziesięcioletniego okresu obowiązywania planu koszty poniesione w związku ze sporządzeniem planu zwrócą się. Przeprowadzona analiza ekonomiczna wykazuje zasadność realizacji planu, zarówno pod względem ekonomicznym jak i formalno - prawnym.

15.Burmistrz Szprotawy w dalszej procedurze, zgodnie z art. 17 pkt 14 ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przedstawił Radzie Miejskiej w Szprotawie projekt planu.

16.Wejście w życie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szprotawa obejmującego tereny w obrębie miasta Szprotawy z zastosowaniem procedury przewidzianej ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stworzy podstawy prawne do wydawania decyzji administracyjnych. Ustalenia ww. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego pozwalają na planowe wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej lub usługowej, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.

17.W związku z powyższym podjęcie prac planistycznych jest uzasadnione.