UCHWAŁA NR LXIII/510/2023
RADY MIEJSKIEJ W SZPROTAWIE

z dnia 29 września 2023 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szprotawa obejmującego tereny w obrębie Wiechlice

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), 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 obejmującego tereny w obrębie Wiechlice, 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 późn. zm.), 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 obejmujący tereny w obrębie Wiechlice" w skali 1:2000, wraz z wyrysem ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Miasta i Gminy Szprotawa, stanowiący 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) **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;

6) **zabudowie bliźniaczej –** rozumie się przez to dwa budynki mieszkalne jednorodzinne o jednakowej lub zbliżonej do siebie kubaturze, położone na sąsiednich działkach, stykające się ze sobą jedną boczną ścianą;

7) **zabudowie szeregowej –** rozumie się przez to zespół trzech lub więcej budynków mieszkalnych jednorodzinnych o jednakowej lub zbliżonej do siebie kubaturze, położonych na sąsiednich działkach, stykających się ze sobą bocznymi ścianami z dwóch stron z wyjątkiem skrajnych budynków w zespole, które stykają się jedną boczną ścianą;

8) **zieleni izolacyjnej** – rozumie się przez to drzewa zimozielone o docelowej wysokości minimalnej 2,0 m, przy czym nasadzenia należy realizować w trzech rzędach, tak by roślinność tworzyła zwarty pas zieleni.

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

1) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolami: **1MN, 2MN, 3MN**;

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

3) teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczony symbolem: **U/P**;

4) tereny obsługi komunikacji, oznaczone symbolami: **1KS, 2KS**;

5) teren dróg publicznych – klasy lokalnej, oznaczony symbolem: **KDL**;

6) tereny dróg publicznych – klasy dojazdowej, oznaczone symbolami: **1KDD, 2KDD, 3KDD**;

7) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW**.

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

1) granice 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) strefa zieleni izolacyjnej;

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

8) obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi q=10%.

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;

4) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

§ 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 §11;

2) stosowanie jednolitej kolorystyki dachów dla wszystkich budynków i obiektów realizowanych w ramach jednego przedsięwzięci inwestycyjnego.

§ 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 z zakresu łączności publicznej;

2) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, z wyjątkiem terenu U/P, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej oraz 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 remediację 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: MN/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: 800 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 obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi q=1% oraz obszaru szczególnego zagrożenia powodzią, na którym niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi q=10% 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 szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym terenów wyłączonych z zabudowy ustala się: uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów wymagań i ograniczeń technicznych wynikających z przebiegu istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej.

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

1) obsługę komunikacyjną w zakresie ruchu samochodowego: z dróg publicznych i wewnętrznych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) lokalizację stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym dla terenu U/P nie mniejsza niż 1 miejsce na każde 20 miejsc postojowych dla samochodów osobowych;

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

   a) nie mniejszej niż 2 miejsca postojowe na każdy lokal mieszkalny,

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

   c) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 75 m^2 powierzchni użytkowej funkcji produkcyjnej lub 1 miejsce postojowe na każde 3 osoby zatrudnione w produkcji,

   d) nie mniejszej niż 1 miejsce postojowe na każde 200 m^2 powierzchni użytkowej magazynu lub składu lub 1 miejsce postojowe na każde 3 osoby zatrudnione w magazynie lub składzie,

   e) 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, odpowiednio do potrzeb, zgodnie z przepisami odrębnymi oraz z dopuszczeniem pkt 2 lit. a),

   f) zagospodarowanie odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi,

   g) odprowadzanie ścieków bytowych do kanalizacji sanitarnej, przy czym do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub przydomowych oczyszczalni ścieków zgodnie z przepisami odrębnymi,

   h) odprowadzanie ścieków przemysłowych po odpowiednim podczyszczeniu zgodnie z przepisami odrębnymi, do kanalizacji sanitarnej przy czym do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe,

   i) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych zgodnie z wymogami przepisów odrębnych w zakresie ich oczyszczania:

      - na własny nieutwardzony teren z uwzględnieniem wprowadzenia urządzeń ograniczających ilości odprowadzanych wód na rzecz ewaporacji,

      - do kanalizacji deszczowej,

      - do rowów lub dołów chłonnych lub zbiorników retencyjnych,

j) podczyszczanie wód opadowych i roztopowych z nawierzchni zanieczyszczonych zgodnie z przepisami odrębnymi,

k) 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.

§ 13. 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.

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

1) dla terenów MN, MN/U, U/P – 30%,

2) dla pozostałych terenów – 0,01%.

Rozdział II.
Przepisy Szczegółowe

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

1) Ustala się:

a) lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

b) maksymalną powierzchnię zabudowy: 35% powierzchni działki budowlanej;

c) intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: minimalna – 0,01, maksymalna – 1,05;

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

e) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego – nie wyżej niż 9,0 m,

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

f) geometria dachu: dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 12° lub od 25° do 45°,

g) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m^2, przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;

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) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 2 i 3;

j) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 1.

2) Dopuszcza się lokalizację:

a) zabudowy bliźniaczej i szeregowej;

b) budynku garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy;

c) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

d) kondygnacji podziemnej.

§ 16. 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: 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: 40%;

f) wysokość zabudowy:

- budynku mieszkalnego jednorodzinnego, mieszkalno-usługowego lub usługowego – nie wyżej niż 9,0 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 25° do 45°;

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 800 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;

i) 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;

j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 2 i 3;

k) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 1.

2) Dopuszcza się lokalizację:

a) zabudowy bliźniaczej i szeregowej;

b) budynku garażowego, gospodarczego lub gospodarczo-garażowego bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy;

c) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

d) kondygnacji podziemnej.

§ 17. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **U/P**:

1) Ustala się:

a) lokalizację zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

b) lokalizację zieleni izolacyjnej w strefie zieleni izolacyjnej zgodnie z rysunkiem planu;

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 – 1,8;

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni działki budowlanej: 20%;

f) wysokość zabudowy: nie wyżej niż 15,0 m;

g) geometria dachu: dachy o kącie nachylenia połaci dachowych od 0° do 45°,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m², przy czym zasady podziału działki budowlanej nie dotyczą działek przeznaczonych pod infrastrukturę techniczną;

i) dla obszaru szczególnego zagrożenia powodzią postępowanie zgodnie z §10;

j) lokalizację stanowisk postojowych, zgodnie z §12 ust. 1 pkt 2 i 3;

k) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 1.

2) Dopuszcza się lokalizację:

a) budynków biurowych, socjalnych i technicznych związanych z obsługą zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów;

b) obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej;

c) jednej kondygnacji podziemnej.

§ 18. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KS, 2KS**:

1) Ustala się:

a) lokalizację obiektów i urządzeń służących obsługi komunikacji – parkingu, zatoczki;

b) zakaz zabudowy;

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w powierzchni terenu: 15%;

d) dostęp do terenu zgodnie z §12 ust. 1 pkt 1;

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

§ 19. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenu oznaczonego symbolem **KDL** ustala się:

1) lokalizację drogi publicznej – klasy lokalnej;

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

3) lokalizację placu do nawracania o minimalnych wymiarach 20 m x 20 m, na nieprzejezdnym krańcu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;

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

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

1) lokalizację drogi publicznej – klasy dojazdowej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu to jest nie mniejszej niż 10 m;

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

§ 21. W zakresie szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu dla terenów oznaczonych symbolami: **1KDW, 2KDW, 3KDW, 4KDW, 5KDW, 6KDW** ustala się:

1) lokalizację drogi wewnętrznej;

2) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu to jest:

a) dla terenów 1KDW, 2KDW, 3KDW nie mniejszej niż 10 m;

b) dla terenów 4KDW i 6KDW nie mniejszej niż 8 m,

c) dla terenu 5KDW nie mniejszej niż 6 m;

3) dla terenów 4KDW, 5KDW lokalizację placu do nawracania o minimalnych wymiarach 12,5 m x 12,5 m, na nieprzejezdnym końcu drogi, zgodnie z rysunkiem planu;

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

Rozdział III.
Przepisy Końcowe

§ 22. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Burmistrzowi Szprotawy.

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

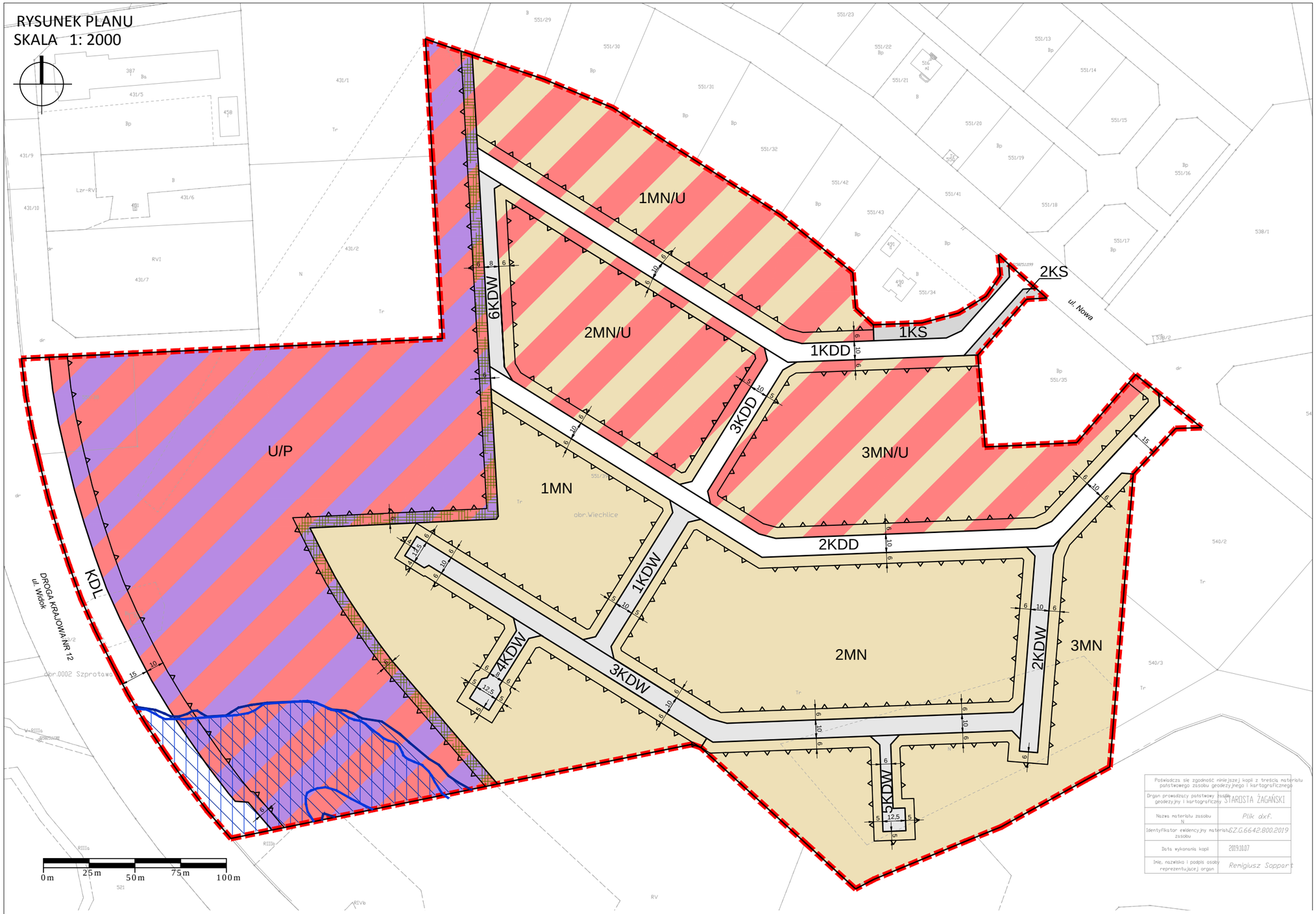
Przewodniczący Rady
Miejskiej

Andrzej Stambulski

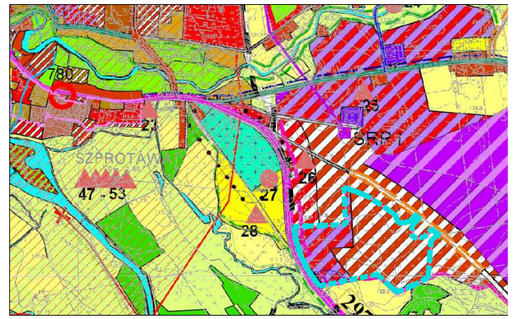
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY SZPROTAWA OBEJMUJĄCEGO TERENY W OBRĘBIE WIECHLICE

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

RYSUNEK PLANU
SKALA 1: 2000



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



GRANICA TERENU OBJĘTEGO OPRACOWANIEM MPZP

OZNACZENIA DO RYSUNKU PLANU:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIA ROZGRANICZAJĄCA TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 16,5 WYMIARY
- MN TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- MN/U TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUGOWEJ
- U/P TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ, OBIEKTÓW PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW I MAGAZYNÓW
- KS TEREN OBSŁUGI KOMUNIKACJI

KOMUNIKACJA:

- KDL TEREN DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY LOKALNEJ
- KDD TEREN DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY DOJAZDOWEJ
- KDW TEREN DRÓG WEWNĘTRZNYCH

TERENY OCHRONNE:

- STREFA ZIELENI IZOLACYJNEJ
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIEN POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOSI Q=1%
- OBSZAR SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ NA KTÓRYM PRAWDOPODOBIEŃSTWO WYSTĄPIEN POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOSI Q=10%

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- /// NAZWY WŁASNE

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 zasobu	GZG.6642.800.2019
Data wykonania kopii	2019.10.07
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ	Remigiusz Soppart

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr LXIII/510/2023

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 Wiechlice

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, 1509, 1597 i 1688) projekt planu został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 15 maja do 09 czerwca 2023 r., uwagi można było składać do 26 czerwca 2023 r. 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/510/2023

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 Wiechlice 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 terenu nieuzbrojonego w podstawowe sieci infrastruktury technicznej i niezagospodarowanego. Głównym projektowanym przeznaczeniem obszaru opracowania są tereny zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowej lub usługowej, teren zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów 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 zakłada lokalizację nowych dróg gminnych, które mogą 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 oraz drogowej należą do zadań własnych gminy.

Finansowanie w/w 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/510/2023

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 Wiechlice, pomiędzy ul. Nową oraz ul. Widok, graniczącym z miastem Szprotawa. Powierzchnia obszaru wynosi około 16,6 ha. Teren opracowania obejmuje niezabudowane i niezagospodarowane działki znajdujące się w sąsiedztwie obiektów usługowo-produkcyjnych oraz powstającego osiedla mieszkaniowego w zabudowie jednorodzinnej.

2.Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego sporządzony został na podstawie uchwały Nr V/36/2019 Rady Miejskiej w Szprotawie z dnia 22 lutego 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szprotawa obejmującego tereny w obrębie Wiechlice.

3.Obszar opracowania w chwili obecnej objęty jest miejscowym planem przyjęty uchwałą nr XXXVII/249/97 Rady Gminy i Miasta w Szprotawie z dnia 11 grudnia 1997 r w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Szprotawa zmieniony uchwałą nr XXXIX/226/2001 Rady Miejskiej w Szprotawie z dnia 11 października 2001 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szprotawa.

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 przeznaczonych pod rozwój zabudowy mieszkaniowo-usługowej oraz w strefie rozwoju dominującej funkcji produkcyjno - usługowej.

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 Wiechlice”,

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

8.Stosownie do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. 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 Wiechlice 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 zapewniono 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 Wiechlice w ustawowym terminie nie wpłynęły żadne wnioski od osób prywatnych, natomiast wpłynęło 16 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 wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej lub usługowej, zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, 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 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 uchwalonego uchwałą Nr XXVI/144/2000 Rady Miejskiej w Szprotawie z dnia 30 czerwca 2000 r. z późniejszymi zmianami.

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 Wiechlice". 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 oraz rzeczywisty potencjał 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 Wiechlice 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 oraz zabudowy usługowej, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, przy jednoczesnym zapewnieniu właściwego poziomu ochrony poszczególnych elementów środowiska i walorów krajobrazu kulturowego.

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