



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 8 listopada 2012 r.

Poz. 2110

UCHWAŁA NR XXVIII/192/2012 RADY MIEJSKIEJ W SZPROTAWIE

z dnia 29 czerwca 2012 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu w obrębach: Szprotawa i Nowa Kopernia-Polkowiczki

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001r Nr 142, poz.1591, z późniejszymi zmianami), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 z 2003r., poz.717z późniejszymi zmianami), a także w związku z Uchwałą Nr XXXIII/229/05 Rady Miejskiej w Szprotawie z dnia 30 marca 2005 r. w sprawie przystąpienia do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części terenu w obrębach: Szprotawa i Nowa Kopernia - Polkowiczki po stwierdzeniu zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szprotawa uchwalonego uchwałą nr XXVI/144/2000 Rady Miejskiej w Szprotawie z dnia 30 czerwca 2000r. zmienionego uchwałą nr XXVIII/192/2012 Rady Miejskiej w Szprotawie z dnia 29 czerwca 2012 roku *Rada Miejska w Szprotawie **uchwala** co następuje:*

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Wyznacza się tereny planu w granicach linii rozgraniczających jednostek określonych na rysunku w skali 1:1000.

2. Załącznikami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000; stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szprotawa, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasadach ich finansowania, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szprotawa, stanowiące załącznik nr 3.

§ 2. 1. Plan, o którym mowa w §1 ust.1, ustala przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej.

2. Zakres planu jest zgodny z wymogami zawartymi w art. 15 ust. 2 obowiązującej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Z uwagi na niewystępowanie problematyki, plan nie określa:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak występowania takich dóbr;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, ze względu na brak występowania takich terenów;

- 3) granic terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², ze względu na brak lokalizacji takich obiektów w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szprotawa;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania – z uwagi na fakt, że w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Szprotawa nie przewidziano tu obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 5) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczeń dotyczących prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, ze względu na brak występowania takich terenów
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. Ilekroć w ustaleniach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1, ust.1;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć graficzny zapis planu przedstawiony na mapie w skali 1:1000 do niniejszej uchwały;
- 3) **terenie jednostki planu** - należy przez to rozumieć przestrzeń wyznaczoną liniami rozgraniczającymi na rysunku planu miejscowego, o danej kategorii przeznaczenia i określonych zasadach zagospodarowania, oznaczony odpowiednim symbolem cyfrowo-literowym
- 4) **kategorie przeznaczenia terenów** – należy przez to rozumieć podstawowe przeznaczenie terenu wyrażone, na rysunkach planu i odpowiednio – w tekście uchwały, symbolem literowym, jest to rozumiane jako przewidziany rodzaj użytkowania terenu który przeważa lub powinien przeważać w obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, jako przeznaczenie dopuszczalne rozumie się rodzaj przeznaczenia inny niż podstawowy, który uzupełnia i wzbogaca przeznaczenie podstawowe i z nim nie koliduje,
- 5) **usługach** – należy przez to rozumieć takie usługi, które nie wytwarzają dóbr materialnych i służą zaspokojeniu podstawowych potrzeb ludności, w zakresie handlu detalicznego i hurtowego, m.in.: gastronomii, kultury, turystyki, zdrowia, telekomunikacji, pośrednictwa finansowego, związanych z nieruchomościami, informatyczne, związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, badawczo-rozwojowe, hotelarskie i związane z kulturą, rekreacją i sportem, sprzedaży pojazdów zmechanizowanych, z wyłączeniem usług obsługi komunikacji oraz stacji paliw płynnych o ile nie zostały dopuszczone w ustaleniach szczegółowych,
- 6) **tymczasowym sposobie zagospodarowania, urządzenia lub użytkowania terenu** – należy przez to rozumieć dotychczasowe użytkowanie terenu do czasu zagospodarowania zgodnie z przeznaczeniem ustalonym planem;
- 7) **uciążliwości** – należy przez to rozumieć przekroczenie standardów jakości środowiska, w tym zjawiska lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla otaczającego terenu, a zwłaszcza hałas, wibracje, zanieczyszczenia powietrza i zanieczyszczenia odpadami, przekraczające obowiązujące wielkości normowe;
- 8) **działalności produkcyjnej** - należy przez to rozumieć działalność wytwarzającą i przetwarzającą bezpośrednio dobra materialne;
- 9) **terenie o niskiej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć parametr efektywnego wykorzystania terenów zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustalony na podstawie proporcji: sumy powierzchni wszystkich kondygnacji naziemnych, liczonej w zewnętrznym obrysie murów do powierzchni terenu, który winien zawierać się w granicach 0,5- 0,75;
- 10) **wysokości** – należy przez to rozumieć pionową odległość od poziomu gruntu do najwyższego punktu obiektu, a w przypadku budynku do najwyższego punktu dachu;
- 11) **dachach stromych** – należy rozumieć dachy dwuspadowe, wielospadowe i łamane – polskie, przy czym dany rodzaj dachu należy stosować konsekwentnie dla budynków wyodrębnionych przestrzennie i wymaga zachowania symetrycznego kąta spadku połaci dachowych z dopuszczeniem występow, których suma szerokości nie może przekraczać połowy długości dachu,

- 12) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć aktualne w momencie realizacji niniejszej uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, linie ograniczające obszar, na którym dopuszcza się realizację obiektów kubaturowych, dotyczą głównych brył budynków, z dopuszczeniem zmniejszenia o 20% w stronę drogi w zakresie ryzalitów, wykuszy, ganków nie przekraczających 50% szerokości elewacji frontowej budynku,

2. Oznaczeniami nie wymienionymi w ust.1 dotyczącymi elementów informacyjnych na rysunkach planu są:

- 1) orientacyjny przebieg istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej SN 15 (20 kV) wraz ze strefą ochronną;
- 2) istniejące obiekty budowlane kolidujące z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie;
- 3) treść podkładu mapowego,
- 4) orientacyjne linie podziałów wewnętrznych,
- 5) istniejące rowy melioracyjne i wody powierzchniowe.

§ 5. Na obszarze objętym planem wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem – „**MW**”;
- 2) tereny zabudowy mieszanej mieszkaniowej i usługowej, oznaczone na rysunku symbolem „**MU**”;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem „**MN**”;
- 4) tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolem – „**U**”;
- 5) tereny usług kultu religijnego, oznaczone na rysunku symbolem – „**UK**”;
- 6) tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem – „**US**”;
- 7) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, oznaczone na rysunku symbolem „**MZ**”;
- 8) teren zieleni izolacyjnej, oznaczony na rysunku planu symbolem – „**ZI**”;
- 9) teren zieleni parkowej, oznaczony na rysunku planu symbolem – „**ZP**”;
- 10) teren zieleni leśnej i przeznaczone do zalesienia, oznaczone na rysunku planu symbolem – „**ZL**”;
- 11) teren lokalizacji cmentarzy, oznaczony na rysunku planu symbolem – „**ZC**”;
- 12) teren lokalizacji ogrodów działkowych, oznaczony na rysunku planu symbolem – „**ZD**”;
- 13) teren lokalizacji wód powierzchniowych, oznaczony na rysunku planu symbolem – „**WS**”;
- 14) teren ujęcia wody oznaczony na rysunku planu symbolem - „**WZ**”;
- 15) tereny infrastruktury technicznej dla potrzeb elektroenergetyki, oznaczone na rysunku symbolem – „**E**”;
- 16) tereny komunikacji drogowej, oznaczone na rysunku symbolem – „**KL**”, „**KD**”, „**KDX**”.

§ 6. Oznaczenia sposobów zagospodarowania i zabudowy terenów:

- 1) budynki wpisane do rejestru zabytków,
- 2) granica strefy „W” archeologicznej ochrony konserwatorskiej,
- 3) budynki ujęte w gminnej ewidencji zabytków - objęty ochroną ustaloną planem,
- 4) granica działki budowlanej – ustalona planem,
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – ustalona planem,

6) granica strefy ochrony bezpośredniej ujęcia wody.

§ 7. 1. Dla terenów, o których mowa w ust.1 ustala się następujące funkcje stanowiące o ich przeznaczeniu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej „**MW**”, obejmują istniejącą i projektowaną zabudowę; na terenie dopuszcza się: lokalizację usług wbudowanych do dwóch kondygnacji oraz zespołów garażowych stanowiących zamknięcie wewnątrz zabudowy mieszkaniowej, realizację zieleni urządzonej, dróg wewnętrznych, urządzeń infrastruktury technicznej wg potrzeb, na terenie zabudowy śródmiejskiej wpisanej do rejestru zabytków obowiązuje nawiązanie do historycznej zabudowy w zakresie kształtowania dachów, formy i wykończenia obiektów oraz rewitalizacja przestrzeni uwzględniająca przekształcenia i uzupełnienia zabudowy śródrynkowej,
- 2) tereny zabudowy mieszanej mieszkaniowej i usługowej „**MU**”, obejmują istniejącą i projektowaną zabudowę o funkcji mieszkaniowej niskiej intensywności zabudowy z dopuszczeniem nieuciążliwych usług wolnostojących lub wbudowanych nie przekraczających 50% powierzchni budynku lub w przypadku zabudowy wolnostojącej 50% powierzchni działki,
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej - jednorodzinnej „**MN**”, obejmują zabudowę projektowaną o funkcji mieszkaniowej niskiej intensywności zabudowy z dopuszczeniem nieuciążliwych usług wbudowanych nie przekraczających 30% powierzchni budynku,
- 4) tereny zabudowy usługowej „**U**”, obejmują tereny o funkcji usługowej, o uciążliwości ograniczonej do granic posiadanej działki, dopuszcza się lokalizację: dróg wewnętrznych, zieleni urządzonej, urządzeń infrastruktury technicznej wg potrzeb z wyłączeniem lokalizacji usług obsługi komunikacji w tym warsztatów, stacji paliw o ile ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej,
- 5) tereny usług kultu religijnego „**UK**” obejmują tereny o funkcji usług sakralnych z zachowaniem istniejącej zabudowy ośrodków kultu religijnego, budowie i urządzenia związane z tradycją religijną, obiekt wpisany do rejestru zabytków wymaga utrzymania formy i zagospodarowania zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi,
- 6) tereny usług sportu i rekreacji „**US**” obejmują projektowaną zabudowę usługową w zieleni o funkcji sportowo-rekreacyjnej w tym: boiska, korty tenisowe, hale sportowe, lodowiska, hale widowiskowo-sportowe, powierzchnia zabudowy kubaturowej do 40% powierzchni jednostki planu, dopuszcza się realizację mieszanej lub jednorodnej funkcji usługowej pod warunkiem zapewnienia miejsc parkingowych i obsługi komunikacyjnej na terenie jednostki planu, ponadto dopuszcza się realizację zabudowy o funkcji społecznej lub administracji publicznej,
- 7) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych „**MZ**”, obejmujące istniejącą lub projektowaną zabudowę zagrodową wraz z zabudowaniami gospodarczo-magazynowymi, inwentarskimi i ogrodniczymi, dla których ustala się utrzymanie dotychczasowej funkcji z dopuszczeniem ich przebudowy i zmiany sposobu użytkowania na funkcje mieszkalne lub agroturystyczne,
- 8) teren zieleni izolacyjnej „**ZI**” obejmują tereny istniejących łąk, przeznaczone na zieleni urządzoną o charakterze izolacyjnym dla sąsiedniej funkcji terenu, na którym dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, budowę ścieżek rowerowych, ciągów pieszych i dróg dojazdowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej i drogowej,
- 9) teren zieleni parkowej „**ZP**” obejmują tereny przeznaczone na urządzoną zieleni publiczną z dopuszczeniem realizacji urządzeń sportowych, placów zabaw, ścieżek rowerowych, ciągów pieszych i dróg dojazdowych oraz urządzeń infrastruktury technicznej wg potrzeb,
- 10) teren zieleni leśnej „**ZL**” obejmują istniejącą i projektowaną zieleni leśną podlegającą utrzymaniu lub zalesieniu zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
- 11) teren lokalizacji cmentarzy „**ZC**” obejmuje teren istniejącego cmentarza bez zmian w użytkowaniu dopuszcza się realizację obiektów małej architektury oraz obiektów kubaturowych związanych z funkcją podstawową terenu ,

- 12) teren ogrodów działkowych „**ZD**”, obejmują teren istniejących ogrodów działkowych z dopuszczeniem funkcji usługowo-administracyjnej związanej z utrzymaniem i administracją zespołu ogrodów oraz obsługi komunikacyjnej i parkingowej,
 - 13) tereny wód powierzchniowych „**WS**”, istniejące rowy melioracyjne z dopuszczeniem budowy obiektów technicznych i urządzeń wg potrzeb,
 - 14) tereny ujęcia wody oznaczony symbolem „**WZ**”, na którym dopuszcza się budowę: budowli, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej wg potrzeb,
 - 15) tereny infrastruktury technicznej dla potrzeb elektroenergetyki, „**E**” obejmują tereny istniejących i projektowanych stacji transformatorowych z możliwością włączenia do terenów sąsiednich;
2. Na pozostałych terenach, o których mowa w §6 obowiązuje funkcja zgodna z przeznaczeniem.
3. Na obszarze objętym planem miejscowym zakazuje się:
- 1) realizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m²,
 - 2) projektowanych dominant urbanistycznych w tym wież i masztów o wysokości powyżej 20m z wyjątkiem realizacji obiektów telekomunikacyjnych wynikających z przepisów odrębnych,
 - 3) projektowanych usług polegających na przetwarzaniu i składowaniu odpadów zawierających związki niebezpieczne w tym złomowiska samochodów i urządzeń gospodarstwa domowego,
 - 4) hodowli zwierząt powyżej 40DPJ.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 8. Na obszarze objętym planem kształtowanie i ochronę ładu przestrzennego należy realizować poprzez:

- 1) zachowanie linii zabudowy i gabarytów budynków w tym wysokości, formy dachu i układu kalenicy;
- 2) stosowanie zasady dotyczącej budynków, które w ramach jednego przedsięwzięcia inwestycyjnego muszą być ujednolicone pod względem formy,
- 3) zachowanie i ochronę istniejącego zadrzewienia również wzdłuż dróg o ile nie koliduje z planowanym zainwestowaniem,
- 4) zakaz lokalizacji wolnostojących obiektów tymczasowych w postaci obiektów blaszanych, kontenerowych z wyjątkiem okresu budowy,
- 5) dopuszczenie lokalizacji obiektów towarzyszących funkcji podstawowej pod warunkiem zachowania ustaleń przypisanych dla danego terenu,
- 6) zakaz stosowania betonowych płotów oraz pełnego muru powyżej 1,2m,
- 7) dopuszczenie lokalizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na terenach o innym przeznaczeniu, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 9. 1. Ze względu na ochronę środowiska w tym zdrowia ludzi, przyrody i krajobrazu:

- 1) ustala się:
 - a) przy budowie miejsc postojowych dla różnych środków transportu, urządzeń komunikacji wewnętrznej oraz w zakresie mycia pojazdów mechanicznych wymagane jest zastosowanie rozwiązań technicznych wykluczających możliwość migracji do środowiska zanieczyszczonych wód z terenów parkowania pojazdów i innych tego typu urządzeń ,
 - b) ścieki deszczowe z powierzchni utwardzonych należy zagospodarować w granicach własnych lokalizacji,
 - a w przypadku zanieczyszczeń substancjami ropopochodnymi – należy je odpowiednio oczyszczać, ścieków wskazujących obecność szkodliwych dla gleb i wód podziemnych składników nie można odprowadzać do gruntu ani do rowów,

c) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów podmiot wytwarzający odpady komunalne winien je wstępnie segregować i składować w odpowiednich do rodzaju odpadów pojemnikach: na odpady wymieszane przeznaczone na składowisko, na surowce wtórne, na odpady organiczne przeznaczone do kompostowania, na wydzielone odpady niebezpieczne, które należy utylizować lub wywozić w uzgodnieniu z właściwą służbą ochrony środowiska.

d) przy ogrzewaniu budynków i pozyskiwaniu ciepła dla celów technologicznych należy wykorzystać energię

ze źródeł odnawialnych, paliw płynnych, ciekłych i gazowych lub innych nie powodujących przekroczenia dopuszczalnych emisji do powietrza atmosferycznego, eksploatacja instalacji powodująca wprowadzenie gazów lub pyłów do powietrza atmosferycznego nie powinna powodować przekroczenia standardów jakości powietrza poza terenem do którego prowadzący emisję posiada tytuł prawny,

2) zakazuje się:

a) likwidowania i oszpecania istniejących zadrzewień, o ile nie stanowią zagrożenia zdrowia i życia ludzi oraz nie stanowią przeszkody w przeprowadzeniu infrastruktury technicznej;

b) odprowadzania nieczyszczonych ścieków do gruntu,

c) odprowadzenia ścieków technologicznych o przekroczonych normach zanieczyszczeń do zewnętrznego systemu kanalizacji bez ich podczyszczenia w indywidualnych podczyszczalniach ścieków.

2. Poziom hałasu mierzony na granicy terenu usług oświaty i zabudowy mieszkaniowej nie może przekraczać dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych dla terenów przeznaczonych pod budynki związane ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży i pod zabudowę mieszkalną – określonych ustawą prawo ochrony środowiska.

3. Ze względu na dopuszczalne poziomy hałasu, o których mowa w przepisach o ochronie środowiska:

1) tereny kategorii oznaczonych symbolem „MN” zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) tereny kategorii oznaczonych symbolami „MU”, „MR” zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi;

3) tereny kategorii oznaczonych symbolami „MW”, zalicza się do terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego;

4) tereny kategorii oznaczonych symbolami „US” zalicza się do terenów zabudowy związanej ze stałym lub wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży;

5) dla terenów pozostałych kategorii przeznaczenia poziomu hałasu nie normuje się.

4. Wokół wyznaczonego terenu cmentarza obowiązują strefy zgodnie z przepisami odrębnymi, w tym 50-metrowa, w której zakazuje się:

1) lokalizacji nowych budynków mieszkalnych;

2) lokalizacji nowych budynków pod usługi handlu artykułami spożywczymi i gastronomii, obiekty produkcji artykułów żywności, obiekty służące do magazynowania i przechowywania artykułów spożywczych;

3) zmiany przeznaczenia istniejących budynków pod nowe mieszkania i usługi w zakresie handlu artykułami spożywczymi i gastronomii, obiekty produkcji artykułów żywności, obiekty służące do magazynowania i przechowywania artykułów spożywczych;

4) lokalizacji nowych studni;

5) wykorzystywania wody ze źródeł i strumieni do picia oraz do potrzeb gospodarczych.

5. W trakcie realizacji ustaleń planu należy przestrzegać zasad gospodarowania w Obszarach Chronionego Krajobrazu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Wokół ujęć wody zlokalizowanych na terenach o symbolu „WZ” obowiązują strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej, w zasięgu których obowiązują rygory wynikające z ustawy – Prawo wodne oraz określone w pozwoleniu wodnoprawnym.

Rozdział 5.**Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 10. 1. Na terenach objętych planem ochrona zabytków obejmuje zobowiązanie osób prowadzących roboty budowlane i ziemne w przypadku ujawnienia w trakcie prac przedmiotu, który posiada cechy zabytku, do:

- 1) wstrzymania wszelkich prac, mogących uszkodzić lub zniszczyć znalezisko, do czasu wydania przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków odpowiednich zarządzeń;
- 2) zabezpieczenia odkrytego przedmiotu przy użyciu dostępnych środków wraz z miejscem jego odkrycia;
- 3) niezwłocznego powiadomienia o tym Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeżeli nie jest to możliwe Burmistrza Szprotawy.

2. Na obszarze opracowania zlokalizowano stanowiska archeologicznego. **Na terenie zlokalizowanych stanowisk archeologicznych, w zależności od charakteru i rodzaju prac ziemnych, inwestor winien zapewnić archeologiczne badania wyprzedzające lub badania (nadzory) archeologiczne, po uzgodnieniu i uzyskaniu pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.** Tabela nr 1.

LP	MIEJSCOWOŚĆ	NUMER STANOWISK A W MIEJSCU	NUMER STANOWISKA NA OBSZARZE	RODZAJ STANOWISK A	CHRONOLOGIA
1	Nowa Kopernia - Polkowiczki	1	11	cmentarzysko	EB-H
2	Nowa Kopernia - Polkowiczki	4	12	osada	ŚR
3	Nowa Kopernia - Polkowiczki	5	13	osada	L
4	Szprotawa - Zarzecze	5	14	osada	EB-H, K. łuz
5	Szprotawa - Zarzecze	4	15	osada osada osada	H, k. łuzicka ŚR H, k. łuz. lub pom.
6	Szprotawa - Zarzecze	7	16	cmentarzysko	EB-H
7	Szprotawa - Zarzecze	6	17	cmentarzysko	EŻ
8	Szprotawa - Zarzecze	8	18	cmentarzysko	EK
9	Szprotawa Puszczykowo Małe	2	30	śląd osadn. śląd osadn.	OWR ŚR
10	Szprotawa Puszczykowo Małe	1	31	śląd osadn. osada	pradzieje WŚ
11	Szprotawa Puszczykowo Małe	4	32	osada cmentarzysko	EK EB
12	Szprotawa Puszczykowo Małe	3	33	osada? osada	N/KAK?/ ŚR
13	Szprotawa - Zarzecze	1	35	śląd osadn. śląd osadn.	pradzieje ŚR

14	Szprotawa - Zarzecze	2	36	osada osada ślad osadn.	EB ŚR pradzieje
----	----------------------	---	----	-------------------------------	-----------------------

3. Obiekty wpisane do rejestru zabytków, gminnej ewidencji zabytków oraz budynki o wysokich wartościach kulturowych należy utrzymywać w dobrym stanie technicznym i estetycznym, w przypadku daleko posuniętych zniekształceń – uporządkowanie elewacji budynków na podstawie zachowanej ikonografii, utrzymanie detalu architektonicznego wraz z odtworzeniem brakujących fragmentów, utrzymanie możliwie pełnego wyposażenia wewnątrz / stolarka okienna, schody, drzwi, klamki, boazerie, piece, kominki, sztukaterie/, zakaz wprowadzania stolarki okiennej z PCV, maksymalne uszanowanie dawnego podziału wnętrza przy prowadzonych pracach remontowych,

4. Dla terenu znajdującego się w otoczeniu zabytku – zespołu urbanistycznego miasta Szprotawa wpisanego do rejestru zabytków pod numerem 103 i 2128 / w promieniu 1 km od granicy ścisłej strefy/ obowiązuje:

- a) wykonanie robót budowlanych w otoczeniu zabytku wpisanego do rejestru wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- b) w obszarze otoczenia obowiązuje ochrona wartości widokowych zabytku oraz ochrona przed szkodliwym oddziaływaniem czynników zewnętrznych,

5. W przypadku rozbiórki obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej wpisanych do ewidencji gminnej lub wojewódzkiej, wymagane jest opracowanie dokumentacji konserwatorskiej.

6. W stosunku do obiektów budowlanych oraz obszarów niewpisanych do rejestru zabytków, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę obiektu budowlanego wydaje właściwy organ w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

7. W przypadku nowej zabudowy lokalizowanej wokół obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej wymagane jest dostosowanie jej charakteru do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie skali i bryły w oparciu o nawiązanie do lokalnych tradycji budowlanych z uwzględnieniem walorów kulturowych obszaru.

8. Ochronie konserwatorskiej podlegają obiekty podlegające ochronie konserwatorskiej wpisane do rejestru zabytków. Tabela nr 2.

MIEJSCOWOŚĆ	OBIEKT	ADRES	NR Rejestru	UWAGI
Szprotawa	Cmentarz Żydowski	ul. Kraszewskiego o	3232	
Szprotawa	Kościół p.w. Zbawiciela Świata	ul. Kościelna	3324	

9. Obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Tabela nr 3.

MIEJSCOWOŚĆ	OBIEKT	ADRES
Szprotawa	ul. Kraszewskiego – budynek mieszkalny	ul. Kraszewskiego 4
Szprotawa	Krzyż pokutny	ul. Kraszewskiego

10. Na terenie Cmentarza Żydowskiego obowiązuje:

- a) zachowanie funkcji i charakteru cmentarza,
- b) wszelkie działania na terenie cmentarza wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków,
- c) trwałe zachowanie i rewitalizacja terenu cmentarza,
- d) utrzymanie formy krajobrazu kulturowego,
- e) zabezpieczenie widoku na zabytkowe elementy krajobrazu objętego ochroną prawną na podstawie przepisów odrębnych i dążenie do właściwej ekspozycji tych obiektów,
- f) zakaz lokalizacji obiektów o formach i kubaturze obcych historycznie, zakłócających ekspozycję cmentarza objętego ochroną,

11. Zasady ochrony wartości kulturowych.

- 1) w odniesieniu do obiektu Kościoła p.w. Zbawiciela Świata, wpisanego do rejestru zabytków, wymienionego w tabeli nr 2:
 - a) obiekt utrzymywać w dobrym stanie technicznym i estetycznym, wraz z utrzymaniem detalu architektonicznego, stolarki okiennej i drzwiowej i wyposażenia wnętrz,
 - b) nie dopuszcza się nadbudowy i przekształcania form dachów ,
 - c) nie dopuszcza się istotnych zmian układu i kompozycji otworów okiennych i drzwiowych w elewacjach,
 - d) dopuszcza się usunięcie zmian, które zakłóciły wcześniejsze walory historyczne obiektu,
 - e) przy wymianie stolarki okiennej i drzwiowej należy utrzymać historyczny wzór, materiał i podział,
 - f) nie dopuszcza się instalowania anten satelitarnych, reklam wielkogabarytowych, urządzeń klimatyzacyjnych oraz zewnętrznych rur na elewacjach frontowych i bocznych;
 - g) kolorystykę elewacji należy przyporządkować uwarunkowaniom historycznym, w tym określonych w oparciu o badania stratygraficzne lub ikonograficzne;
 - h) w kolorystyce należy uwzględnić ich cechy stylistyczne; podczas remontów części elewacji należy nową kolorystykę dostosować do istniejącej,
 - i) wszelkie działania wymagają pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Rozdział 6.

Zasady kształtowania przestrzeni publicznych

§ 11. 1. Na obszarze objętym planem przestrzenie publiczne stanowią:

- 1) drogi publiczne, oznaczone na rysunku symbolem „KD” , „KL” ;
- 2) tereny zieleni urządzonej, oznaczone na rysunku symbolem „ZP” , „ZI” ,
- 3) tereny wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku symbolem „WS” .

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1 pkt 1 dopuszcza się realizację chodników, ścieżek rowerowych oraz elementów małej architektury w formie ławek lub przystanków autobusowych w pasach dróg, o ile nie koliduje to z użytkowaniem drogi.

3. Na wszystkich terenach publicznych określonych w ust. 1 ustala się zakaz ich grodzenia oraz obowiązek lokalizacji reklam w formie zorganizowanej i ujednoliconej co do wielkości i jakości w obrębie jednorodnych przestrzeni miejskich i zgodnie z ustaleniami szczegółowymi.

4. Elewacje obiektów sąsiadujących bezpośrednio z terenami, o których mowa w ust.1 pkt 1, stanowią elementy przestrzeni publicznej, a zatem wymagają kontynuacji i nawiązania rozwiązań architektonicznych do zabudowy sąsiedniej w zakresie wysokości gzymsów, rozwiązania detali, formy architektonicznej oraz kolorystyki.

5. Na terenach dróg publicznych dopuszcza się lokalizację obiektów małej architektury, schodów i podjazdów, nośników reklamowych oraz obiektów usługowych, pod warunkiem, że nie będą kolidowały z funkcją komunikacyjną i sieciami infrastruktury technicznej, na warunkach określonych przez zarządcę drogi, oraz przy uwzględnieniu innych ustaleń niniejszego planu i regulacji określonych w obowiązujących przepisach.

6. Obiekty usługowe, o których mowa w ust 5, mają spełniać następujące warunki:

- 1) lokalizacja wyłącznie w tymczasowych obiektach budowlanych lub w namiotach,
- 2) przeznaczenie dla handlu, gastronomii lub do wykorzystania przy organizacji imprez masowych
- 3) zapewnienia bezpieczeństwa komunikacji w formie zagospodarowania zielenią, małą architekturą w tym stosowania przegród metalowych lub drewnianych o wysokości do 1,2m.

§ 12. 1. Reklamy na terenach przylegających do dróg publicznych można umieszczać wyłącznie na budynkach i ogrodzeniach.

2. Reklamy i szyldy umieszczane na ogrodzeniach nie mogą być wyższe niż te ogrodzenia.

Rozdział 7.

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 13. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, oznaczone na rysunku symbolem „**MW**”, dla których

1) ustala się następujące warunki:

- a) teren istniejącej zabudowy średniowysokiej,
 - b) zachowuje się istniejącą zabudowę bez zmian i przekształceń kubaturowych,
 - c) obsługa komunikacyjna poprzez drogi wewnętrzne z zachowaniem istniejących zjazdów,
 - d) zagospodarowanie terenu niezabudowanego na urządzone tereny zielone, chodniki, parkingi, miejsca rekreacji,
 - e) obowiązuje forma architektoniczna nawiązująca do historycznej zabudowy pałacowej zgodnie z wytycznymi konserwatorskimi,
- 2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania na cele usługowe lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wraz z zagospodarowaniem terenu o charakterze pałacowo-parkowym;
- 3) zakazuje się realizacji garaży wolnostojących oraz zespołów obiektów konstrukcji kontenerowej,

§ 14. Wyznacza się tereny zabudowy mieszanej mieszkaniowej i usługowej, oznaczone na rysunku symbolem „**MU**”, dla których

1) ustala się następujące warunki:

- a) teren istniejącej i projektowanej zabudowy mieszanej wolnostojącej lub zwartej,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0m od granicy z liniami rozgraniczającymi dróg oznaczonych symbolem „KD”, „KDW” lub zgodnie z rysunkiem planu,
- c) maksymalna wysokość obiektów – trzy kondygnacje do 7,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu i nie większa niż 12,0 m mierzona od poziomu terenu do poziomu kalenicy,
- d) dachy strome, kryte dachówką, o kącie nachylenia połaci od 20° do 45°,
- e) realizacja obsługi parkingowej na terenie posiadanej działki w tym min 1 miejsce parkingowe na każde 30m² powierzchni sprzedaży,
- f) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, miejsca rekreacji, z zachowaniem minimum 30% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej;

2) dopuszcza się:

- a) zabudowę zwartą lub wolnostojącą,

- b) realizację zabudowy mieszkaniowej i usługowej w układzie mieszanym lub jednorodnym z wyłączeniem usług uciążliwych dla zabudowy mieszkaniowej,
- c) odstępstwa od określonej konstrukcji dachu na powierzchni max. do 20 %,
- d) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, altan, zwieńczonych dachami stromymi lub płaskimi,

§ 15. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolami „MN”, dla których:

1) ustala się następujące warunki:

- a) tereny zabudowy wolnostojącej,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy, oznaczone na rysunku planu, w przypadku braku linii zabudowy na rysunku obowiązuje odległość wynikająca z przepisów odrębnych,
- c) maksymalna wysokość obiektów – dwie kondygnacje, składająca się z parteru oraz poddasza, tj. 4,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu i nie większa niż 10,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy,
- d) dachy strome, kryte dachówką, o układzie zwróconym kalenicą równoległe do osi drogi, o kącie nachylenia połaci od 25° do 45°, nie dotyczy balkonów lub tarasów,
- e) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, miejsca rekreacji, z zachowaniem minimum 50% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej;

2) dopuszcza się:

- a) zmianę układu kalenicy w stosunku do ulicy, na działkach narożnych i nie przylegających do dróg,
- b) odstępstwa od określonej konstrukcji dachu na powierzchni max. do 20 %,
- c) realizację parterowych obiektów towarzyszących zabudowie mieszkaniowej, a w szczególności garaży, altan, zwieńczonych dachami stromymi,

§ 16. Wyznacza się tereny zabudowy usługowej, oznaczone na rysunku symbolem „U”, dla których,

1) ustala się następujące warunki:

- a) tereny zabudowy usługowej, wolnostojącej lub zwartej,
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy oznaczone na rysunku planu, w przypadku braku linii zabudowy na rysunku obowiązuje odległość wynikająca z przepisów odrębnych,
- c) maksymalna wysokość obiektów – nie większa niż 15,0m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy lub zwieńczenia dachów płaskich,
- d) dachy o nachyleniu połaci do 45°,
- e) realizacja obsługi parkingowej zapewniającej miejsca postojowe dla obsługi usług w tym osób niepełnosprawnych,
- f) powierzchnia zabudowy kubaturowej do 60% terenu jednostki planu,
- g) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone w tym zieleni dekoracyjną, place manewrowe, miejsca postojowe, z zachowaniem min. 30% powierzchni terenu jednostki planu użytkowanej jako biologicznie czynnej;

2) dopuszcza się realizację obiektów technicznych oraz towarzyszących funkcji podstawowej;

§ 17. Wyznacza się tereny usług kultu religijnego, oznaczone na rysunku symbolem – „UK”, dla którego:

1) ustala się następujące warunki:

- a) zachowuje istniejące obiekty z dopuszczeniem przekształceń zgodnych z ustaleniami konserwatorskimi,
- b) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na tereny zieleni urządzonej, ciągi piesze i rekreacyjne, place, miejsca rekreacji wraz z elementami malej architektury sakralnej,

2) dopuszcza się budowę pomników i dominant związanych z funkcją obiektu;

§ 18. tereny usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem – „**US**”, dla którego

1) ustala się następujące warunki:

- a) teren przeznaczony pod realizację obiektów, budowli i urządzeń sportowych,
- b) zagospodarowanie terenów na urządzone tereny zielone, parkingi, chodniki, place, miejsca rekreacji i sportu;
- c) realizacja zagospodarowania wymaga zapewnienia obsługi parkingowej na terenie jednostki planu,

2) dopuszcza się:

- a) realizację obiektów i urządzeń sportowych, obiektów administracyjnych z funkcją usługowo-handlową pod warunkiem zachowania maksymalnej wysokości – trzy kondygnacje, maksymalnie do wysokości 15,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu,
- b) zagospodarowanie terenu i realizację ogrodów zabaw dla dzieci,
- c) realizację ogrodzeń wysokich z wyłączeniem realizacji prefabrykowanych elementów betonowych,
- d) realizację obiektów i urządzeń sportowych, rekreacyjnych w tym przeznaczonych do organizacji imprez masowych,

§ 19. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczone na rysunku symbolem „**MZ**”, dla których:

1. ustala się następujące warunki:

- a) zachowuje się istniejącą zabudowę zagrodową z możliwością rozbudowy, przebudowy i budowy nowych obiektów;
- b) nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0m od granicy z liniami rozgraniczającymi dróg oznaczonych symbolem „**KD**”, „**KDW**” lub zgodnie z rysunkiem planu;
- c) maksymalna wysokość obiektów – dwie kondygnacje, składająca się z parteru oraz poddasza, tj. 4,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu najwyższego okapu i nie większa niż 10,0 m mierzone od poziomu terenu do poziomu kalenicy;
- d) realizacja obsługi parkingowej na terenie posiadanej działki,
- e) zagospodarowanie terenów niezabudowanych na urządzone tereny zielone, miejsca rekreacji, z zachowaniem minimum 40% powierzchni działki użytkowanej jako biologicznie czynnej;

2. dopuszcza się:

- a) realizację obiektów towarzyszących zabudowie zagrodowej, a w szczególności garaży, składów i magazynów, budynków gospodarczych i inwentarskich zwieńczonych dachami stromymi;
- b) realizację zagospodarowania na cele usług agroturystycznych;
- c) zmianę funkcji terenu z przeznaczeniem pod realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej zgodnie z ustaleniami jak dla jednostki „**MN**”;

3. zakazuje się zwiększenia parametrów uciążliwości istniejących hodowli zwierzęcych na terenach które sąsiadują bezpośrednio z zabudową mieszkaniową;

§ 20. Wyznacza się tereny zieleni izolacyjnej oznaczone na rysunku planu symbolem „**ZI**”, dla których

1) ustala się zagospodarowanie urządzonej zielenią;

2) dopuszcza się:

- a) nasadzenia drzew z zachowaniem odległości od istniejącej infrastruktury nadziemnej i podziemnej;
- b) realizację obiektów i urządzeń małej architektury;
- c) zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

- d) realizację zabudowy mieszkaniowej zgodnie z ustaleniami jak dla jednostki oznaczonej symbolem „MN” z wyłączeniem terenów stref ochronnych,
- e) budowę i rozbudowę infrastruktury technicznej i drogowej;

§ 21. Wyznacza się teren zieleni parkowejznaczony na rysunku planu symbolem „ZP,” , dla którego:

1) ustala się następujące warunki:

- a) zagospodarowanie urządzonej zielenią parkową,
- b) nasadzenia drzew i krzewów ozdobnych;

2) dopuszcza się realizację:

- a) placów zabaw, urządzeń sportu i rekreacji;
- b) wolnostojących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- c) urządzeń infrastruktury drogowej i parkingowej,
- d) obiektów i urządzeń małej architektury.

§ 22. Wyznacza się tereny leśne oznaczone na rysunku planu symbolem „ZL” , dla których ustala się zagospodarowanie w kierunku leśnym na podstawie planu urządzenia lasu, dopuszcza się budowę obiektów związanych z gospodarką leśną w tym leśnicówki.

§ 23. Wyznacza się tereny lokalizacji cmentarzy oznaczony na rysunku planu symbolem „ZC,” , dla których:

1) zachowuje się istniejące tereny cmentarza bez zmian w użytkowaniu;

2) dopuszcza się realizację:

- a) zagospodarowanie urządzonej zielenią parkową;
- b) budowę obiektów małej architektury oraz budynków i urządzeń związanych z obsługą cmentarza;
- c) wolnostojących urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,

§ 24. Wyznacza się tereny lokalizacji ogrodów działkowych, oznaczone na rysunku planu symbolem „ZD” , dla których:

1) zachowuje się teren istniejącego zespołu ogrodów działkowych;

2) dopuszcza się:

- a) realizację dróg wewnętrznych, ścieżek rowerowych i pieszych;
- b) realizację zespołów parkingów służących do obsługi funkcji podstawowej;
- c) realizację obiektów administracyjno-usługowych i urządzeń związanych z prowadzeniem i utrzymaniem ogrodów działkowych;
- d) zmianę funkcji terenu po likwidacji ogrodów działkowych, na funkcję zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, pod warunkiem wydzielenia dróg wewnętrznych i realizacji zabudowy zgodnie z ustaleniami jak dla jednostki oznaczonej symbolem „MN” ;

§ 25. Wyznacza się tereny lokalizacji wód powierzchniowych, oznaczone na rysunku planu symbolem „WS” , dla których:

1) zachowuje się istniejące cieki rowów melioracyjnych oraz oczka i stawy wodne;

2) dopuszcza się budowę przejść pieszych, zbiorników otwartych, budowli i urządzeń komunikacyjnych i rekreacyjnych;

3) zabrania się realizacji ogrodzeń oraz ograniczania przepływu wody;

§ 26. Wyznacza się tereny ujęcia wody oznaczone na rysunku planu symbolem „WZ” ,na których dopuszcza się budowę budynków i budowli, urządzeń oraz sieci infrastruktury technicznej związanych z utrzymaniem i użytkowaniem ujęcia wody, zagospodarowanie terenu wymaga zachowania warunków i stref ochronnych wynikających z odrębnych decyzji.

§ 27. Wyznacza się tereny lokalizacji elektroenergetycznych stacji transformatorowych oznaczone na rysunku planu symbolami „E” :

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe pod realizację obiektów i urządzeń infrastruktury elektroenergetycznej;
- 2) dopuszcza się:
 - a) włączenie do przyległego terenu, w przypadku odstąpienia od realizacji na tym terenie urządzeń elektroenergetycznych;
 - b) lokalizację urządzeń na granicy działki,
 - c) wydzielenie działek o powierzchni min. 30m².

Rozdział 8.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 28. 1. Prace ziemne oraz postępowanie w trakcie kolizji z urządzeniami melioracji szczegółowych i ewentualną ich przebudowę, należy przeprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

2. W przypadku kolizji planowanych obiektów z siecią drenarską, sieć należy przebudować na warunkach zarządcy sieci.

3. Istniejące rowy melioracyjne i wody powierzchniowe należy zachować, dopuszcza się ich modernizację i przebudowę po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez zarządcę.

§ 29. 1. Przez tereny oznaczone na rysunku planu przebiegają napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia SN 15kV i niskiego napięcia NN 0.4kV.

2. Prace ziemne oraz postępowanie w trakcie kolizji z urządzeniami elektroenergetycznymi i ewentualną ich przebudowę, należy przeprowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi, w uzgodnieniu z zarządcą sieci.

3. Zasilanie kablowe SN i nn poszczególnych obiektów i zespołów zabudowy należy prowadzić w pasach zieleni, chodnikach i ciągach pieszych oraz w pasach infrastruktury wraz z budową szafek kablowych przy granicy działek na terenach publicznych, z zachowaniem maksymalnej 500 m, długości obwodów kablowych nn wyprowadzonych ze stacji transformatorowych,

4. Dla linii napowietrznych SN ustala się strefę wyłączoną z budownictwa szerokości 10,0m , po 5,0m od osi linii,

5. Stacje transformatorowe należy lokalizować centralnie względem obciążenia z zapewnieniem dojazdu o szerokości min. 3,5m z drogi publicznej, na działkach wydzielonych.

6. Dopuszcza się budowę stacji transformatorowych na terenach własnych inwestora stosownie do potrzeb zasilania,

7. Dopuszcza się budowę urządzeń elektroenergetycznych na obszarach leśnych w pasach technicznych podlegających wylesieniu.

8. Zakazuje się zabudowy i nasadzeń drzew i krzewów na trasie przebiegu projektowanych i istniejących linii elektroenergetycznych z dopuszczeniem ich przebudowy na warunkach określonych przez zarządcę sieci,

§ 30. 1. Sieć wodociągową przeciwpożarową należy lokalizować w ciągach komunikacyjnych dróg,

2. Sieć wodociągowa przeciwpożarowa powinna zapewniać wydajność nie mniejszą niż 5 dm³/s i ciśnienie w hydrancie zewnętrznym nie mniejsze niż 0,1MPa przez co najmniej 2 godziny.

3. Sieć wodociągową przeciwpożarową należy wykonać jako sieć obwodową.

4. Na sieci wodociągowej przeciwpożarowej należy zastosować hydranty zewnętrzne nadziemne o średnicy nominalnej DN80 wyposażone w układ odcinający,

5. Dopuszcza się instalowanie hydrantów podziemnych o średnicy nominalnej DN80 w przypadku gdy zainstalowanie hydrantów nadziemnych jest szczególnie utrudnione lub utrudniają komunikację,

6. Dopuszcza się budowę sieci wodociągowej przeciwpożarowej rozgałęzieniowej poza obszarami miejskimi oraz tam, gdzie łączna wymagana ilość wody nie przekracza 20dm³/s

§ 31. 1. Wokół ujęć wody zlokalizowanych na terenach o symbolu „WZ” obowiązują: strefa ochrony bezpośredniej ujęcie północne i ujęcie południowe, strefa ochrony pośredniej wewnętrznej i zewnętrznej, rezerwa terenu dla rozbudowy ujęcia wody.

2. W strefie ochrony bezpośredniej i strefie ochrony pośredniej wewnętrznej:

- 1) zabrania się użytkowania gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęć,
- 2) ustala się obowiązek ogrodzenia terenu i zagospodarowania go zielenią,
- 3) ustala się ograniczenie do niezbędnych potrzeb przebywania osób nie zatrudnionych stale przy urządzeniach poboru wody,
- 4) ustala się obowiązek zapewnienia szczelności obudów studziennych zabezpieczających przed przenikaniem zanieczyszczeń do wód podziemnych,

3. W strefie ochrony pośredniej zewnętrznej zabrania się:

- 1) wprowadzania ścieków do ziemi i wód powierzchniowych,
- 2) rolniczego wykorzystania ścieków,
- 3) przechowywania i składowania odpadów promieniotwórczych,
- 4) lokalizowania nowych zakładów i ferm chowu zwierząt,
- 5) lokalizowania nowych magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych oraz rurociągów do ich transportu,
- 6) lokalizowania wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych,
- 7) mycia pojazdów mechanicznych,
- 8) urządzania parkingów i obozowisk,
- 9) lokalizowania ujęć wody nie związanych z zaopatrzeniem w wodę miasta Szprotawy,
- 10) lokalizowania cmentarzy i grzebania zwierząt.

Rozdział 9.

Ustalenia dotyczące zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§ 32. 1. Ustala się następujące zasady podziału działek dla terenów oznaczonych symbolem:

- „1) MN, MU granice nowych podziałów geodezyjnych wymagają zachowania ustaleń szczegółowych jednostek planu oraz minimalnej szerokości frontu działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej wolnostojącej – 18,0m z wyjątkiem działek narożnych oraz powierzchni min. 600 m² lub są zgodne z liniami podziału wewnętrznego uwidocznionymi na rysunku planu, minimalna szerokość działki budowlanej w zabudowie zwartej – 9,0m,”
- 2) dopuszcza się odstępstwo od wymogów określonych w pkt 1 w przypadku konieczności wydzielenia działek, na których realizowane byłyby urządzenia infrastruktury technicznej lub dodatkowe wewnętrzne układy komunikacyjne o szerokości w liniach rozgraniczających min. 8,0m albo o szerokości min 5,0 m w przypadku dojazdu do maksymalnie 2 działek lub terenów użytkowanych rolniczo;
- 3) zakazuje się wydzielania działek nie posiadających dostępu do drogi z wyjątkiem sytuacji kiedy wydzielenie działki służy polepszeniu warunków zagospodarowania działki przyległej posiadającej dostęp do drogi.

2. Dopuszcza się scalenia działek obejmujące min. 3 działki sąsiadujące ze sobą.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 33. 1. Przez teren miasta przebiegają drogi o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym:

- 1) powiatowe:

2) gminne.

2. Wjazdy z dróg wymienionych w ust. 1 na tereny przyległe należy realizować z dróg niższej kategorii w tym dróg wewnętrznych.

§ 34. Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem „**KL**” – drogi publiczne lokalne, dla których:

1) ustala się następujące warunki:

- a) szerokości wg stanu istniejącego w liniach rozgraniczających;
- b) dostępność poprzez skrzyżowania w uzgodnieniu z zarządcą drogi;
- c) zachowuje się istniejące wjazdy na działki przyległe,
- d) zachowuje się istniejące urządzenia i systemy melioracji wodnych;

2) dopuszcza się:

- a) przebudowę w liniach rozgraniczających oraz rozbudowę na terenach przyległych;
- b) lokalizację zatok parkingowych wzdłuż jezdni na warunkach zarządcy drogi;
- c) budowę nowych zjazdów na działki przyległe o ile nie występuje możliwość zapewnienia obsługi komunikacyjnej z dróg „**KD**”;
- d) budowę infrastruktury technicznej na warunkach zarządcy drogi,
- e) przebudowę urządzeń i systemów melioracji wodnych oraz ich skanalizowanie.

§ 35. 1. Wyznacza się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem „**KD**” – drogi publiczne dojazdowe, dla których:

1) ustala się następujące warunki:

- a) szerokości projektowanych dróg od 10,0m do 15,0m w liniach rozgraniczających,
- b) zachowuje się istniejące szerokości dróg w granicach działek z dopuszczeniem wydzielenia terenów niezbędnych do poszarzenia zgodnie z ustaleniem pkt. a;
- c) jezdnie o szerokości 5,0 - 8,0 m;
- d) jednostronne ciągi piesze;
- e) przejścia piesze należy projektować w poziomie jezdni, z różnicami poziomów niwelowanymi pochylniami dostosowanymi do poruszania się osób niepełnosprawnych;
- f) zachowuje się istniejące urządzenia i systemy melioracji wodnych;

2) dopuszcza się:

- a) realizację dwustronnych wydzielonych ciągów pieszych;
- b) wjazdy na działki przyległe;
- c) wydzielenie ścieżek rowerowych,
- d) realizację organizacji ruchu jednokierunkowego,
- e) nasadzenia drzew i krzewów,
- f) lokalizację zatok parkingowych wzdłuż jezdni,
- g) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcą drogi,
- h) realizację nawierzchni jednoprzestrzennej pieszo-jezdnej,
- i) przebudowę urządzeń i systemów melioracji wodnych oraz ich skanalizowanie,
- j) użytkowanie dróg jako dróg wewnętrznych,

2. Ustala się realizację inwestycji przy zapewnieniu dróg pożarowych wynikających z przepisów odrębnych.

§ 36. 1. Wyznaczają się tereny komunikacyjne, oznaczone na rysunku planu symbolem „KDX” – tereny ciągów pieszo-jezdnych, dla których:

- 1) się następujące warunki:
 - a) szerokość 4,0m do 8,0m w liniach rozgraniczających,
 - b) zachowuje się istniejące urządzenia i systemy melioracji wodnych;
- 2) dopuszcza się:
 - a) wjazdy na działki przyległe,
 - b) realizację organizacji ruchu jednokierunkowego,
 - c) nasadzenia drzew i krzewów,
 - d) lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w uzgodnieniu z zarządcą ciągu pieszo-jednego,
 - e) realizację nawierzchni jednoprzestrzennej pieszo-jednej,
 - f) włączenie do terenów przyległych i realizację zagospodarowania terenu zgodnie z ustaleniami określonymi dla tej jednostki.
 - g) przebudowę urządzeń i systemów melioracji wodnych oraz ich skanalizowanie,
 - h) użytkowanie ciągów jako dróg wewnętrznych.

§ 37. 1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów:

- 1) sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic i ciągów komunikacji;
- 2) wszelkie inwestycje i zmiany w zakresie zaopatrzenia w ciepło, wodę, gaz, energię elektryczną, odprowadzenia ścieków wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci;
- 3) przy projektowaniu nowych inwestycji należy unikać kolizji z istniejącymi elementami infrastruktury technicznej; w przypadku kolizji projektowanego zagospodarowania należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach odrębnych po uzgodnieniu z właściwym operatorem sieci;
- 4) dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w pkt1. terenach, o ile nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje tych terenów;
- 5) zabrania się projektowania naziemnych sieci uzbrojenia technicznego z wyjątkiem niezbędnych urządzeń i przyłączy o charakterze czasowym.

2. W zakresie zaopatrzenia w wodę

- 1) ustala się:
 - a) budowę sieci wodociągowej z zaleceniem układu pierścieniowego, zapewniającego ciągłość dostawy wody dla odbiorców,
 - b) dostawę wody z miejskiej sieci wodociągowej,
 - c) rozbudowę, modernizację istniejących sieci na terenach zainwestowanych,
- 2) dopuszcza się budowę ujęć własnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych:

- 1) ustala się budowę rozdzielczej sieci kanalizacji;
- 2) w okresie przejściowym dopuszcza się budowę zbiorników bezodpływowych;
- 3) docelowo po wybudowaniu sieci kanalizacyjnej ustala się obowiązek podłączenia do niej wszystkich terenów zabudowanych.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków opadowych ustala się:

- 1) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do projektowanej sieci kanalizacji deszczowej;

2) objęcie systemami odprowadzającymi ścieki opadowe i roztopowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych;

3) dopuszcza się:

- a) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do rowów melioracyjnych i sąsiednich retencyjnych zbiorników wodnych po ich wstępnym podczyszczeniu,
- b) odprowadzenia wód opadowych z połąci dachowych i z dróg o nawierzchni przepuszczalnej na nieutwardzony własny teren inwestora,
- c) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do studni chłonnych,
- d) gromadzenie wody deszczowej na działkach w zbiornikach retencyjnych.

5. W zakresie zaopatrzenia w gaz:

- 1) z istniejącej, bądź projektowanej dystrybucyjnej sieci gazowej w uzgodnieniu z operatorem sieci po spełnieniu warunków technicznych i ekonomicznych przyłączenia na zasadach określonych przez operatora sieci,
- 2) dopuszcza się budowę i przebudowę gazociągów w liniach rozgraniczających dróg i pasach infrastruktury na terenach sąsiednich,
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń gazowych w tym zaworów i gazomierzy przy granicy działek budowlanych,
- 4) dopuszcza się wykorzystanie gazu do celów grzewczych zgodnie z warunkami operatora sieci.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zasilanie terenów objętych planem, z istniejących sieci elektroenergetycznych średniego napięcia poprzez jej rozbudowę i z projektowanych sieci niskiego i średniego napięcia w tym również z istniejących i z projektowanych stacji transformatorowych,
- 2) kablowe linie elektroenergetyczne należy lokalizować w liniach rozgraniczenia dróg, dopuszcza się także budowę linii na terenach inwestycyjnych z zaleceniem ich budowy przy granicach działek przed nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 3) zaleca się budowę stacji transformatorowych na wydzielonych działkach 5,0 x 6,0m z zapewnieniem dojazdu na terenach wskazanych na rysunku lub na terenie inwestora wg potrzeb i budowę linii kablowych,
- 4) zachowuje się istniejące stacje transformatorowe 15/0,4kV i linie napowietrzne 15kV wraz z korzyściami technicznym wolnym od zabudowy zgodnie z rysunkiem planu, z możliwością ich przebudowy na warunkach operatora na koszt inwestora,
- 5) rozwiązania techniczne sposobu zasilania obiektów określone zostaną w warunkach przyłączenia do sieci elektroenergetycznej właściwego operatora,
- 6) realizacja przyłączenia wymaga zniwelowania terenu do rzędnych docelowych na trasie przebiegu sieci elektroenergetycznych oraz skoordynowania działań całkowitego uzbrojenia terenu w urządzenia infrastruktury technicznej w tym sieci kanalizacyjnych i wodociągowych,
- 7) dopuszcza się budowę linii energetycznych służących przyłączeniu planowanych farm wiatrowych zlokalizowanych w sąsiednich gminach.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się:

- 1) wykorzystanie paliw proekologicznych w tym np: gazu, oleju, energii elektrycznej i odnawialnej do celów grzewczych,
- 2) dopuszcza się wykorzystanie paliw stałych: węgiel, drewno.

8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów ustala się:

- 1) lokalizację pergoli i placów na pojemniki do odpadów stałych i pojemników do selektywnej zbiórki odpadów w granicach działek z dopuszczeniem lokalizacji w ogrodzeniach działek przyległych do dróg „KD”;

2) miejsce lokalizacji pojemników do selektywnej zbiórki odpadów należy w miarę możliwości realizować w pergolach lub żywopłotach.

9. W zakresie budowy sieci telekomunikacyjnych ustala się realizację systemu kablowej sieci telefonicznej.

§ 38. 1. 1 W granicach poszczególnych działek budowlanych należy zapewnić możliwość lokalizacji niezbędnej ilości miejsc postojowych;

2. ustala się następujące wymagania odnośnie minimalnej liczby miejsc postojowych dla samochodów osobowych:

- 1) w nowej zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,5 miejsca postojowe na jedno mieszkanie;
- 2) w nowej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej - 2 miejsca postojowe na jeden dom;
- 3) w nowych obiektach przeznaczonych dla handlu - jedno miejsce postojowe na każde rozpoczęte 30 m² powierzchni sprzedaży;
- 4) w nowych obiektach przeznaczonych dla nie wymienionych w pkt 3 i 4 usług - jedno miejsce postojowe na 50 m² powierzchni użytkowej;
- 5) w obiektach przeznaczonych dla prowadzenia działalności gospodarczych innych niż usługowe - jedno miejsce postojowe na 3 stanowiska pracy.

3. Określone w ust. 2 wymagania nie dotyczą:

- 1) działek budowlanych w granicach terenów wpisanych do rejestru zabytków;
- 2) obiektów w których lokale dla prowadzenia działalności zajmują nie więcej niż 30 m² powierzchni użytkowej;
- 3) obiektów przebudowywanych lub modernizowanych o powierzchni użytkowej do 100m²;
- 4) w przypadku zapewnienia niezbędnej ilości miejsc postojowych na parkingach ogólnodostępnych położonych w odległości nie większej niż 200 m od obsługiwanego obiektu.

Rozdział 11. Przepisy końcowe

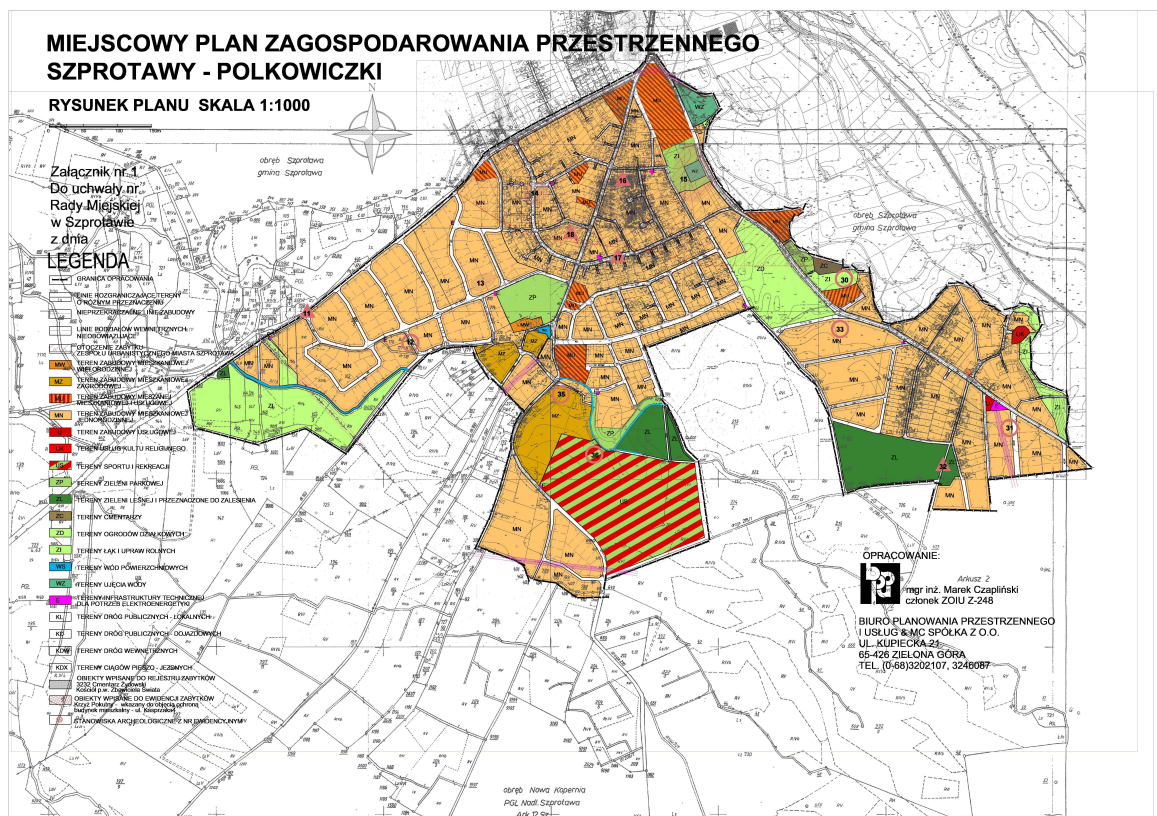
§ 39. Na podstawie art. 36 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla terenów przeznaczonych do zagospodarowania ustala się 30% stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości.

§ 40. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szprotawy.

§ 41. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.

Przewodniczący Rady
Miejskiej

Andrzej Skawiński



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXVIII/192/2012
Rady Miejskiej w Szprotawie
z dnia 29 czerwca 2012 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

dotyczy: sposobu rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szprotawa

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz w nawiązaniu do informacji Burmistrza Szprotawy stwierdza się, że do wymienionego wyżej projektu planu miejscowego osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nie posiadające osobowości prawnej nie wniosły żadnych uwag wymagających rozpatrzenia przez Radę Miejską w Szprotawie.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXVIII/192/2012
Rady Miejskiej w Szprotawie
z dnia 29 czerwca 2012 r.

Rozstrzygnięcie

dotyczy: sposobu realizacji zadań z zakresu infrastruktury technicznej oraz zasad ich finansowania, zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szprotawa

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 późniejszymi zmianami), art. 7 ust. 1 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) oraz art. 167, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 30 czerwca 2005 roku o finansach publicznych (Dz. U. Nr 249, poz. 2104 z późniejszymi zmianami) Rada Miejska w Szprotawie rozstrzyga co następuje:

1. Z ustaleń zawartych w uchwale w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Szprotawa oraz z przeprowadzonej analizy prognozy skutków finansowych uchwalenia tego planu wynika, że realizacja zapisanych w nim zadań z zakresu infrastruktury technicznej może pociągnąć za sobą wydatki z budżetu gminy;

2. Inwestycje i nakłady wynikające z realizacji zapisów przedmiotowej uchwały, w tym inwestycje

w zakresie infrastruktury technicznej, które są niezbędne dla prawidłowego i uporządkowanego zagospodarowania terenu objętego planem, będą finansowane ze środków budżetowych gminy kredytów, obligacji oraz środków pomocowych, przy czym:

- a) limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne będą ujęte każdorazowo w budżecie gminy na każdy rok,
- b) istnieją możliwości ubiegania się o dofinansowanie z funduszy strukturalnych UE w zakresie uzbrojenia pozostającego w gestii gminy i/lub współfinansowania tych inwestycji z zainteresowanymi inwestorami.