

Projekt

z dnia 18 października 2024 r.

Zatwierdzony przez

UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W SZPROTAWIE

z dnia 2024 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Szprotawy

Na podstawie art.18 ust.2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz.1465), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688) oraz z uchwałą Nr XXXVI/268/2021 Rady Miejskiej w Szprotawie z dnia 20 sierpnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Szprotawy, zmienionej uchwałą Nr XXXVII/274/2021 Rady Miejskiej w Szprotawie z dnia 31 sierpnia 2021 r. o zmianie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Szprotawy oraz zmienionej uchwałą Nr LXVI/544/2023 Rady Miejskiej w Szprotawie z dnia 29 grudnia 2023 r. o zmianie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Szprotawy, uchwała się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Szprotawy, zwany dalej planem.

2. Przedmiotem planu są tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej i infrastruktury.

3. Szczegółowe granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, w skali 1:1000, który jest integralną częścią niniejszej uchwały i stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie 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, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

5. Dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowią załącznik nr 3 do uchwały.

§ 2. Uchwała niniejsza nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Szprotawa przyjętego w formie ujednocionej 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.

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

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązująca linia zabudowy;
- 4) symbol przeznaczenia terenów.

2. Niewymienione w ust. 1 oznaczenia elementów rysunku, mają charakter informacyjny lub sugerujący określone rozwiązania przestrzenne i nie są ustaleniami planu.

§ 4. 1. W planie nie określa się, ze względu na brak występowania problematyki:

- 1) zasad ochrony i kształtowania krajobrazu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;

- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 4) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. W obszarze objętym planem nie występują:

- 1) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym lub w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej;
- 3) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 4) obszary i tereny górnicze;
- 5) udokumentowane złoża kopalin i ujęcia wód podziemnych;
- 6) udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 7) obiekty elektroenergetycznej krajowej sieci przesyłowej;
- 8) grunty rolne i leśne wymagające ochrony;
- 9) obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

§ 5. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dach płaski – dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 12°;
- 2) infrastruktura techniczna – ogół podziemnych i nadziemnych obiektów budowlanych, w tym przyłączy, sieci i urządzeń uzbrojenia terenu, służących zaopatrzeniu w wodę, odprowadzeniu ścieków oraz wód opadowych i roztopowych, zaopatrzeniu w energię elektryczną, gaz i ciepło oraz łączności i telekomunikacji;
- 3) lokal mieszkalny – samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
- 4) obowiązująca linia zabudowy – linia, na której należy zlokalizować 100% elewacji budynku;
- 5) przepisy odrębne – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów gminy;
- 6) przeznaczenie podstawowe – przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu, odnoszące się do przeważającej części powierzchni działki budowlanej lub przeważającej części powierzchni całkowitej wszystkich obiektów istniejących i planowanych w jej granicach;
- 7) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie lub sposób zagospodarowania terenu, które może towarzyszyć przeznaczeniu podstawowemu na zasadzie wzbogacenia lub uzupełnienia oraz nie może powodować kolizji z przeznaczeniem podstawowym, ani występować jako samodzielna funkcja w granicach działki budowlanej;
- 8) sieć dystrybucyjna energii elektrycznej – sieć elektroenergetyczna wysokich, średnich i niskich napięć, za której ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator systemu dystrybucyjnego (OSD), nie należy do niej kwalifikować linii i stacji elektroenergetycznych nie będących własnością OSD;
- 9) teren – obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;

2. Niezdefiniowane w ust. 1 określenia, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 2

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

§ 6. W planie wyznacza się teren, o powierzchni ok. 0,05 ha, oznaczony symbolem: MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego

§ 7. W zakresie zasad realizacji zabudowy:

- 1) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych, umożliwiających osobom z różnego typu niepełnosprawnościami, dostęp do obiektów użyteczności publicznej oraz terenów publicznych;
- 2) zakazuje się realizacji obiektów tymczasowych lub dysharmonizujących z otoczeniem, w postaci kontenerów, garaży blaszanych nieotynkowanych lub kiosków;
- 3) zakazuje się stosowania, jako materiałów wykończenia elewacji: blachy falistej, trapezowej, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, o parametrach wynikających ze specyfiki obiektu lub urządzenia, z terenów o innym przeznaczeniu;
- 5) dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń technicznych lub budowlanych, związanych z obsługą ustalonego w planie przeznaczenia terenu, jak: powierzchnie jezdne, postojowe, piesze, ścieżki rowerowe, podjazdy, miejsca na odpady komunalne wraz z zadaszeniami, obiekty lub urządzenia małej architektury i infrastruktury technicznej oraz zieleń urządzoną.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. 1. W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie powodować może ponadnormatywne obciążenia środowiska naturalnego w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złośliwych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, poza granicami własności terenu, do której inwestor ma tytuł prawny.

2. W zakresie zasad ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem, nakazuje się stosowanie:

- 1) instalacji i procesów technologicznych zgodnie z dostępną techniką, z zastosowaniem hermetyzacji oraz urządzeń ograniczających emisję zanieczyszczeń do powietrza;
- 2) w celach grzewczych, paliw gwarantujących zachowanie dopuszczonych stężeń lub wartości odniesienia emitowanych zanieczyszczeń w powietrzu.

3. W zakresie zasad ochrony przed hałasem, zakazuje się przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, o których mowa w przepisach odrębnych, jak dla terenów mieszkaniowo - usługowych.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

§ 9. 1. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) dla obszaru ścisłej ochrony konserwatorskiej wpisanej do rejestru zabytków – teren miasta (wpisany pod nr 103 decyzją z dnia 08.07.1958 r. z uzupełnieniem wpisu o nr 2180 z dnia 31.01.1975) wyznaczonego na rysunku planu:
 - a) ochronę, remont i uzupełnienie nawierzchni historycznych, a kształtowanie nowych nawierzchni w nawiązaniu do historycznych
 - b) ochronę historycznej formy obiektów,
 - c) zakaz umieszczania urządzeń, takich jak anteny satelitarne, klimatyzatory, rury wentylacyjne na fasadach i elewacjach budynków eksponowanych od strony przestrzeni publicznych,
 - d) zakaz lokalizacji nowych oraz przebudowy, nadbudowy i rozbudowy istniejących parterowych pawilonów handlowych, kiosków, garaży, wiat,
 - e) ochronę zieleni historycznej,
 - f) zakaz umieszczania murali i graffiti,
 - g) zakaz umieszczania obiektów masztowych przysłaniających elewację budynków;
- 2) dla obiektu budynku zabytkowego zlokalizowanego, przy ul. Poprzecznej 1, ustala się:
 - a) rewaloryzację i ochronę historycznej formy i substancji obiektów;
 - b) zakaz ocieplania elewacji frontowych i innych elewacji posiadających dekoracje, detal architektoniczny lub wykończenie cegłą licową;

- c) zakaz umieszczania urządzeń, takich jak anteny satelitarne, klimatyzatory, rury wentylacyjne na fasadach i elewacjach budynków eksponowanych od strony przestrzeni publicznych;
- d) dopuszczenie wymiany stolarki okiennej i drzwiowej pod warunkiem odwzorowania stolarki historycznej pod względem formy;
- e) zakaz umieszczania murali i graffiti.

2. Nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych.

Rozdział 6

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 10. 1. Obsługa komunikacyjna zapewniona jest poprzez drogi publiczne usytuowane poza planem oraz stycznie do granicy planu.

2. W zakresie systemu parkowania pojazdów obowiązuje:

- 1) zapewnienie miejsc postojowych w ilości co najmniej 5 stanowisk postojowych;
- 2) zabezpieczenie dla osób posiadających karty parkingowe minimum jednego miejsca postojowego na każde zaczone 10 miejsc wyliczonych według wskaźników określonych w pkt 1, przy czym obowiązek realizacji pierwszego miejsca następuje na parkingu składającego się z minimum 5 stanowisk postojowych;
- 3) miejsca postojowe mogą być wykonane jako terenowe;
- 4) ustala się realizację stanowisk postojowych dla rowerów w ilości nie mniej niż 1 stanowisko na 5 stanowisk postojowych dla samochodów osobowych.

§ 11. 1. Ustala się ogólne zasady uzbrojenia obszarów objętych planem zgodnie z którymi:

- 1) nakazuje się w przypadku planowania prac związanych z remontem, przebudową lub budową nowych elementów infrastruktury technicznej, zachowanie stref technicznych od pozostałych elementów uzbrojenia, budynków, budowli i elementów zagospodarowania, zgodnie z pozostałymi ustaleniami planu oraz przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się:
 - a) realizację sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
 - b) dzielenie działek pod infrastrukturę techniczną;
- 3) zakazuje się:
 - a) lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej wartości określone w przepisach odrębnych,
 - b) realizacji nowych napowietrznych sieci uzbrojenia technicznego, za wyjątkiem przyłączy o charakterze czasowym.

2. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci dystrybucyjnej energii elektrycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy określonej w przepisach odrębnych.

3. Ustala się zaopatrzenie w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem warunków dostępności wody dla celów przeciwpożarowych.

4. Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej.

5. W zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych, ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie usuwania odpadów, ustala się postępowanie zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się pokrycie zapotrzebowania z sieci ciepłowniczej;
- 2) dopuszcza się, w przypadku braku technicznych możliwości podłączenia do sieci ciepłowniczej, zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł energii cieplnej.

8. Ustala się zapewnienie dostępu do obiektów i sieci teletechnicznych.

Rozdział 7 Stawki procentowe

§ 12. Ustala się stawkę procentową w wysokości 1 %, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 8 Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 13. 1. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług MW-U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) teren infrastruktury technicznej,
 - b) teren parkingu.
- 3) przeznaczenie wykluczające - teren usług handlu wielkopowierzchniowego.

2. Obowiązują następujące ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu:

- 1) obowiązujące linie zabudowy, jak na rysunku planu;
- 2) parametry budynku mieszkalno – usługowego, bez zmian:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m,
 - b) liczba kondygnacji nadziemnych części budynków, bez zmian – 4 kondygnacje,
 - c) rodzaj dachu, bez zmian – płaski;
- 3) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, bez zmian - od 0,6 do 3,0;
- 4) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, bez zmian – 0 %;
- 5) maksymalny udział powierzchni zabudowy, bez zmian – 0,7.

Rozdział 9 Przepisy końcowe

§ 14. W zakresie niniejszej uchwały traci moc uchwała nr XIII/67/99 Rady Miasta i Gminy Szprotawa z dnia 31 sierpnia 1999 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Szprotawy.

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szprotawy.

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

Przewodniczący Rady Miejskiej

Andrzej Stambulski


Anna Kowalska-Kasprzak
RADCA PRAWNY 18.10.2024 r.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego śródmieścia Szprotawy



LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- granice obszaru objętego planem miejscowym
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- obowiązująca linia zabudowy
- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- budynek zabytkowy podlegający ochronie zgodnie z planem

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

Obszar objęty planem stanowi fragment obszaru ścisłej ochrony konserwatorskiej wpisanej do rejestru zabytków – teren miasta (wpisany pod nr 103 decyzją z dnia 08.07.1958 r. z uzupełnieniem wpisu o nr 2180 z dnia 31.01.1975)

Wyrys ze studium



teren objęty planem
obszar o dominującej funkcji centrum miejskiego

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr
Rady Miejskiej w Szprotawie
z dnia.....2024 r.

Rozstrzygnięcie

o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, dotyczące obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, art. 67 ust. 3 pkt 1 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 216, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 858) Rada Miejska w Szprotawie, rozstrzyga, co następuje:

1. Sposób realizacji zapisanych w wymienionym wyżej planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, odbywać się będzie wg obowiązujących przepisów szczególnych, z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania środków finansowych.

2. Finansowanie inwestycji wymienionych w punkcie 1 odbywać się będzie zgodnie z przepisami o finansach publicznych i zamówieniach publicznych, z możliwością wykorzystania:

- a) środków pomocowych,
- b) kredytów i pożyczek,
- c) udziału inwestorów zewnętrznych w oparciu o odrębne porozumienia,
- d) obligacji komunalnych.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Szprotawie

z dnia 2024 r.

Zalacznik3.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 2024 r. poz. 1130) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi podstawowe narzędzie kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem niniejszego dokumentu jest pełna i szczegółowa regulacja zasad zagospodarowania terenu wokół istniejącego cmentarza, zgodna z obowiązującymi przepisami.

Zgodnie z uchwałą Nr XLVI/351/2022 Rady Miejskiej w Szprotawie z dnia 20 maja 2022 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie 0003 miasta Szprotawy, plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 11,07 ha w granicach którego ustala się zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, teren zabudowy wielorodzinnej, teren cmentarza czynnego, teren zieleni, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektroenergetyki, teren drogi dojazdowej i teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Szprotawa przyjętego w formie ujednocionej uchwałą nr LX/461/2023 Rady Miejskiej w Szprotawie z dnia 27 czerwca 2023 r. Zgodnie z art. 14 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przed podjęciem uchwały intencyjnej, burmistrz miasta wykonał analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu i stopnia zgodności przewidywanych rozwiązań z ustaleniami studium. Dla oceny niesprzeczności ustaleń miejscowego planu z ustaleniami studium przeanalizowano zarówno rysunek studium z częścią graficzną planu miejscowego, jak również ustalenia części opisowej studium i założeń projektu planu. Na rysunku studium tereny wokół cmentarza oznaczone są jako strefa rozwoju dominującej funkcji mieszkaniowo – usługowej. Zgodnie z art. 15 ust. 2b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym „Plan miejscowy przewidujący lokalizację nowego lub rozszerzenie istniejącego cmentarza sporządza się co najmniej dla obszaru obejmującego strefę ochronną, związaną z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu w sąsiedztwie cmentarza” Tut. organ uznał iż zagospodarowanie obszaru 50 m wokół cmentarza jako terenów rolnych, zielonych z zachowaniem istniejącej zabudowy mieszkaniowej w strefie 150 m od granic cmentarza nie narusza ustaleń studium i jest zgodne z obowiązującymi przepisami w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu oraz ustala się zakaz realizacji zabudowy i zagospodarowania terenu w granicach strefy sanitarnej, wyznaczonej w odległości 50 m od cmentarza. Z uwagi na położenie cmentarza na granicy z gminą Małomice za właściwe rozwiązanie uznano, iż jako pierwszy powinien zostać uchwalony plan w gminie Małomice, w którym wprowadzone zostaną ograniczenia w zabudowie wynikające z ustawy. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Śliwnik, gmina Małomice, został uchwalony uchwałą Nr LXXI/332/2024 Rady Miejskiej w Małomicach w dniu 27 marca 2024 r. i opublikowany w Dz. Urz. Woj. Lubus. z 2024 r. poz. 1172.

Jednocześnie nie określono katalogów ustaleń dotyczących: zasad kształtowania krajobrazu, szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości oraz tymczasowego zagospodarowywania, urządzania i użytkowania terenów z uwagi na brak okoliczności, które wymagałyby ich określenia. Przy czym należy wskazać, że pozostałe przyjęte ustalenia ogólne jak i szczegółowe będą mieć wpływ na wyżej wspomniane zagadnienia. Ponadto na przedmiotowym obszarze nie występują: krajobrazy priorytetowe i kulturowe, dobra kultury współczesnej, obszary osuwania się mas ziemnych, tereny górnicze i obszary górnicze, udokumentowane złoża kopalin i ujęcia wód podziemnych, udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, obiekty elektroenergetycznej krajowej sieci przesyłowej oraz grunty rolne i leśne wymagające ochrony.

Analizę zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zawierającą ocenę aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przyjęto uchwałą Nr XLII/437/2014 Rady Miejskiej w Szprotawie z dnia 24 października 2014 roku. Należy przyjąć zgodność projektu planu w wynikami powyższej analizy – obowiązujące plany są zmieniane zgodnie z potrzebami inwestycyjnymi i ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Szprotawa.

Wymogi wynikające z zapisów art. 1 ust. 2-4 ww. ustawy zostały uwzględnione w przedmiotowym planie w następujący sposób:

- 1)wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Przedmiotowy plan określa zagospodarowanie terenów wokół czynnego cmentarza oraz teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej. Wymagania dotyczące walorów architektonicznych i krajobrazowych ustalono rozdziale projektu uchwały ustalając zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości, bowiem aktualna struktura własnościowa oraz cechy geometryczne nieruchomości umożliwiają ich zagospodarowanie zgodnie z przyjętymi ustaleniami. Możliwy jest także ich dalszy podział dla wydzielenia działek budowlanych, a następnie realizacji przeznaczeń określonych dla poszczególnych terenów.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

Ustalenia planu będą miały wpływ na walory architektoniczne przyszłego zagospodarowania. Regulacji podlegają elementy mające znaczenie dla jakości przestrzeni, w szczególności lokalizacja i rodzaj linii zabudowy, wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy, geometria dachów.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

W granicach planu występują powierzchniowe formy ochrony przyrody, z mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* tj. Obszar Chronionego Krajobrazu „Dolina Bobru”, dla którego obowiązują przepisy odrębne. Wśród zapisów określono w szczególności: minimalną wielkość powierzchni biologicznie czynnej dla terenu, sposób odprowadzania ścieków bytowych i komunalnych oraz sposób zaopatrzenia w wodę.

W obrębie planu nie występują grunty rolne klas RIII oraz grunty leśne Ls, nie było więc konieczności uzyskania zgody właściwego ministra na zamianę przeznaczenia na cele nierolnicze i cele nieleśne.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach planu występują obiekty objęte ochroną konserwatorską, które wymieniono w uchwale, wprowadzono zapis o obowiązywaniu przepisów odrębnych w zakresie prowadzenia prac ziemnych.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych, zgodnie z uniwersalnym projektowaniem

W zakresie ochrony akustycznej ustalono nakaz dotrzymania dopuszczalnych poziomów hałasu na terenach podlegających ochronie przed hałasem w środowisku, zgodnie z przepisami odrębnymi jak dla terenu zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży.

Realizacja obiektów wymagających dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych, będzie się odbywać w oparciu o przepisy odrębne. Dodatkowo nakazano zapewnić określoną minimalną liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Realizacja ustaleń planu nie wywoła kosztów dla budżetu gminy z tytułu konieczności budowy infrastruktury. Przyjęte w planie przeznaczenia spowodują wzrost wartości gruntów.

7) prawo własności

Plan częściowo wyznacza obszar do realizacji zabudowy mieszkaniowej i stanowi własność prywatną i komunalną.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na przedmiotowym obszarze oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie występują obiekty związane z obronnością, a gmina nie znajduje się w zasięgu strefy nadgranicznej.

9) potrzeby interesu publicznego

Projektowane funkcje nie są sprzeczne z polityką przestrzenną określoną w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Szprotawa. Ponadto plan nie narusza interesu publicznego, na straży którego stoją poszczególne organy i instytucje, a które w toku prac pianistycznych uzgadniały i opiniowały projekt.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Ustalenia planu zapewniają możliwości rozwoju infrastruktury technicznej. Realizacja jest możliwa na całym obszarze objętym planem.

11)zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Procedura planistyczna gwarantowała udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawą *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz ustawą z dnia 3 października 2008 r. *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r., poz. 1029).

12)zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna cechowała się jawnością przejrzystością na wszystkich etapach prac. Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o partycypacji społecznej projektu planu miejscowego do publicznego wglądu publikowano w formie ogłoszeń w prasie lokalnej, na stronie internetowej BIP, w prasie lokalnej oraz w sposób zwyczajowo przyjęty. Sposób składania wniosków i uwag był zgodny z wymaganiami określonymi w ustawach *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (art. 18) oraz *o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (art. 40).

13)potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Zapewnienie dostaw wody docelowo odbywać się będzie poprzez gminną sieć wodociągową.

14)występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego, w szczególności wynikające ze zdiagnozowanych uwarunkowań, a także potrzeb rozwojowych gminy Szprotawa. W trakcie trwania procedury planistycznej w terminach wskazanych przez Burmistrza Szprotawy nie wpłynęły żadne wnioski ani uwagi ze strony społeczeństwa.

15)zasady właściwego kształtowania nowej zabudowy

Wyznaczony układ drogowy jest powiązany z drogami gminnymi w Szprotawie, które zapewniają dogodne dojazdy. Gmina Szprotawa nie posiada własnej stałej komunikacji publicznej. Najbliższe przystanki publicznej regionalnej komunikacji autobusowej znajdują się w Szprotawie przy ul. Małomickiej, ok. 1,0 km od granic planu.

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przedmiotowej uchwały.

Burmistrz Szprotawy

Mirosław Gąsik

KIEROWNIK WYDZIAŁU

Agnieszka Soliwoda

Agnieszka Soliwoda

Agnieszka Soliwoda