

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W SZPROTAWIE**

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych  
w centrum miasta Szprotawy**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 1130 z późn. zm.<sup>1)</sup>) 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, z 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668) oraz z uchwałą Nr XIV/84/2024 Rady Miejskiej w Szprotawie z dnia 27 grudnia 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w centrum miasta Szprotawy, uchwała się, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w centrum miasta Szprotawy w sąsiedztwie Placu Ewangelickiego, zwany dalej planem.

2. Przedmiotem planu są tereny: zabudowy mieszkaniowej, usług i zieleni urządzonej lub parkingu.

3. Szczegółowe granice obszaru objętego planem określono w części graficznej, zwanej dalej rysunkiem planu, w skali 1:1000, która jest integralną częścią niniejszej uchwały i stanowi załącznik nr 1 do uchwały.

4. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.

5. 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 3 do uchwały.

6. Dane przestrzenne utworzone dla planu, stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 2. Niniejsza uchwała nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Szprotawa przyjętego w formie ujednoliconej uchwałą nr VI/30/2024 Rady Miejskiej w Szprotawie z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy 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) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) strefa zieleni;
- 6) pomnik przyrody;
- 7) drzewa do zachowania;

<sup>1)</sup>Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz.U. z 2024 poz. 1907 i 1940, w Dz.U. z 2025 poz. 527, 680, 1668 i 1847, w Dz.U. z 2026 poz. 24.

- 8) wymiary w [m];
- 9) symbol przeznaczenia terenów;
- 10) wartości kulturowe.

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 kształtowania krajobrazu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. W obszarze objętym planem nie występują:

- 1) tereny górnicze;
- 2) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 3) krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej;
- 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.

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

- 1) dach płaski – dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest mniejszy niż 12°;
- 2) dach stromy – dach, którego kąt nachylenia połaci dachowych jest większy niż 16°;
- 3) 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;
- 4) lokal mieszkalny – samodzielny lokal mieszkalny w rozumieniu ustawy z dnia 24 czerwca 1994 r. o własności lokali;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy – linia, poza którą nie może być wysunięta zewnętrzna ściana budynku;
- 6) obowiązująca linia zabudowy - linia, na której nakazuje się sytuować minimum 50% długości ściany elewacji budynku, przy czym linia ta będzie linią nieprzekraczalną dla budynków towarzyszących na terenach, gdzie zapisy niniejszej uchwały dopuszczają ich lokalizację;
- 7) przepisy odrębne – przepisy obowiązujących ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz akty prawne organów gminy;
- 8) 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;
- 9) 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;

- 10) 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;
  - 11) teren – obszar ograniczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczony symbolem;
  - 12) zabudowa kubaturowa – budynki i inne obiekty budowlane, którym można przypisać parametr objętości.
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. 1. W planie wyznacza się tereny, o powierzchni ok. 0,63 ha, oznaczone symbolami:

- 1) MW/U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług (pow. ok. 0,22 ha);
- 2) U – teren usług (pow. ok. 0,23 ha);
- 3) ZP – teren zieleni urządzonej (pow. ok. 0,18 ha).

2. Ustalenia planu, obowiązują dla każdej działki budowlanej położonej w jego granicach.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego**

§ 7. 1. W zakresie zasad realizacji zabudowy:

- 1) nakazuje się stosowanie rozwiązań technicznych i architektonicznych, umożliwiających dostęp do: terenów publicznych, obiektów użyteczności publicznej lub części budynków, w których możliwe jest wprowadzenie ruchu dla osób z różnego typu niepełnosprawnościami;
- 2) nakazuje się sytuowanie budynków zgodnie z wyznaczonymi liniami zabudowy, przy czym:
  - a) linie zabudowy nie odnoszą się do podziemnych części budynków,
  - b) nieprzekraczalne linie zabudowy nie obowiązują obiektów małej architektury, kontenerowych stacji transformatorowych i kontenerowych toalet oraz innych urządzeń uzbrojenia terenu,
  - c) dopuszcza się przekroczenia nieprzekraczalnych linii zabudowy na odległość do 1,5m przez nadwieszenia, w szczególności: okapy, balkony, loggie, wykusze oraz elementy termomodernizacji lub elementy wejść do budynków, jak schody zewnętrzne, podesty, daszki, pochylnie;
- 3) nakazuje się stosowanie pokrycia w kolorystyce czerwieni, brązu, antracytu, szarości i patyny na dachach stromych, dla projektowanych budynków lub ich części;
- 4) zakazuje się realizacji obiektów tymczasowych lub dysharmonizujących z otoczeniem, w postaci garaży blaszanych, nieotynkowanych lub kiosków;
- 5) zakazuje się stosowania, jako materiałów wykończenia elewacji: blachy falistej, trapezowej, okładzin z tworzyw sztucznych typu siding;
- 6) dopuszcza się stosowanie okładzin z tworzyw sztucznych imitujących naturalne materiały jak kamień i drewno;
- 7) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się remonty, bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku do parametrów wyznaczonych w planie;
- 8) dla istniejącej zabudowy dopuszcza się przebudowy, rozbudowy, nadbudowy i rozbiórki niehistorycznych elementów bez konieczności dostosowania istniejących elementów budynku nieobjętych pracami, do parametrów wyznaczonych w planie;
- 9) dopuszcza się wydzielanie działek pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, o parametrach wynikających ze specyfiki obiektu lub urządzenia, z terenów o innym przeznaczeniu;
- 10) 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 zieleni urządzonej.

2. W przypadku lokalizacji w obszarze planu stałych lub czasowych obiektów budowlanych o wysokości równej lub wyższej niż 50 m nad poziomem terenu, należy postępować zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 8. 1. W zakresie ogólnych zasad ochrony środowiska:

- 1) zakazuje się realizacji inwestycji oraz prowadzenia działalności, której oddziaływanie powodować może ponadnormatywne obciążenia środowiska naturalnego w zakresie emisji hałasu, wibracji, zanieczyszczeń powietrza, substancji złownych oraz niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego, poza granicami własności terenu, do której inwestor ma tytuł prawny;
- 2) zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem inwestycji celu publicznego z zakresu uzbrojenia terenu.

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, na terenach oznaczonych symbolem literowym: MW/U jak dla terenów mieszkalno – usługowych.

4. W zakresie zasad ochrony powierzchni ziemi oraz ochrony środowiska przed odpadami:

- 1) nakazuje się gromadzenie i usuwanie odpadów komunalnych, zgodnie z regulacjami obowiązującymi w gminie;
- 2) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i komunalnych do ziemi;
- 3) dopuszcza się wykorzystanie dla potrzeb niwelacji terenu mas ziemnych, stanowiących grunt rodzimy, usuwany lub przemieszczany, w związku z realizacją przedsięwzięcia lub realizacją elementów zagospodarowania terenu, z zastrzeżeniem przepisów o ograniczeniu zmian naturalnego ukształtowania.

5. W zakresie zasad ochrony wód:

- 1) nakazuje się zabezpieczenie terenów przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) podczas prowadzonych prac budowlanych należy zwrócić szczególną uwagę, aby nie doszło do wycieku substancji ropopochodnych do gruntu oraz wód;
- 3) zakazuje się prowadzenia gospodarki odpadami i gospodarki ściekowej powodującej zanieczyszczenia wód powierzchniowych i gruntowych.

#### **Rozdział 5.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.**

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

- 1) dla obszaru objętego planem znajdującego się na terenie zespołu urbanistyczno – krajobrazowego Szprotawy wpisanego do rejestru zabytków pod nr 103, decyzją z dnia 8 lipca 1958 r., oraz pod nr 2180 decyzją z dnia 31 stycznia 1975 r.:
  - a) ochronę i waloryzację historycznej formy i substancji obiektów zgodnie z zasadami konserwatorskimi oraz zakazuje się podejmowania działań mających negatywny wpływ na wartości historyczne obiektów takich jak nadbudowy, rozbudowy, z dopuszczeniem realizacji ramp i tarasów umożliwiających dostęp dla osób z różnego typu niepełnosprawnościami,
  - b) kształtowanie elementów małej architektury w tym oświetlenia placów ulic i budynków z uwzględnieniem zabytkowego charakteru zabudowy,
  - c) zakaz ocieplania elewacji,

- d) zakaz umieszczania urządzeń, takich jak: anteny satelitarne, klimatyzatory, rury wentylacyjne na fasadach i elewacjach budynków eksponowanych od strony przestrzeni publicznych,
  - e) zakaz wprowadzania obiektów dysharmonizujących garaży, kiosków,
  - f) zakaz stosowania materiałów zewnętrznych niezgodnych z charakterem historycznej zabudowy: blachy falistej, blachy dachówko podobnej, okładzin typu siding, ogrodzeń z prefabrykowanych elementów betonowych,
  - g) nakaz zachowania i odtwarzania nawierzchni historycznej - wyłącznie na zewnątrz budynku, zachowanie istniejących nawierzchni brukowanych w ciągach ulic, chodników i placów oraz nawierzchni kamiennych odkrytych w trakcie prac remontowych,
  - h) nakaz zachowania podziału parcelacyjnego podkreślającego historyczną zabudowę,
  - i) nakaz stosowania na dachach pokryć z ceramicznej dachówki karpiówki lub materiałów tożsamyh z historycznymi;
- 2) objęcie ochroną konserwatorską obiektów zabytkowych:
- a) kościoła ewangelickiego wzniesionego na zrębach murów piastowskiego zamku książęcego z XIV w., który wpisany jest do rejestru zabytków pod nr 635 decyzją z dnia 5 lipca 1963 r. oraz pod nr 1895 z dnia 10 września 1965 r. wraz z portalem wejścia głównego wpisanym do rejestru zabytków ruchomyh decyzją z dnia 30 marca 1976 r. pod nr 189 oraz decyzją z dnia 31 października 2011 r. pod nr L-B-116,
  - b) baszty wraz z murami miejskimi, przy kościele ewangelickim, wpisanej do rejestru zabytków pod nr 145 decyzją z dnia 27 marca 1961 r.,
  - c) budynku dawnego gimnazjum im. Henricha Laube, ob. szkoła podstawowa, wpisanego do rejestru zabytków pod nr L-800/A decyzją z dnia 26 czerwca 2018 r.;
- 3) dla obszaru stanowiska archeologicznego Szprotawa 17 (AZP 70-14/62, znajdującego się w całym obszarze objętym planem nakaz:
- a) w przypadku prowadzenia prac ziemnych na obszarze ww. stanowiska archeologicznego stosowania obowiązujących przepisów odrębnych,
  - b) w przypadku realizacji inwestycji budowlanej, uwzględnienia wyników przeprowadzonych badań archeologicznych.

## **Rozdział 6.**

### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów**

§ 10. 1. Na części obszaru objętego planem w załączniku nr 1 oznaczono: tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest: wysokie i wynosi 10%, średnie i wynosi 1%, które stanowią obszary szczególnego zagrożenia powodzią, w obszarach tych obowiązują przepisy odrębne ustawy Prawa Wodnego, ponadto na rysunku oznaczono obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%.

2. Na terenie objętym planem znajduje się krajobraz priorytetowy pod nazwą *Miasto Szprotawa* określony w Audycie krajobrazowym województwa Lubuskiego przyjętym przez Sejmik Województwa Lubuskiego uchwałą nr IV/66/24 z dnia 28 października 2024 r.

3. Na terenie objętym planem znajduje się pomnik przyrody (bluszcz na murach kościoła Ewangelickiego), oznaczony na rysunku planu, który podlega ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 7.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej**

- § 11. 1. Obsługa komunikacyjna zapewniona jest poprzez drogi publiczne usytuowane poza granicami planu.
2. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;

- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się wydzielanie działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnej dla obsługi terenu, w szczególności stacji transformatorowych, przepompowni ścieków, o parametrach innych niż określone w niniejszej uchwale oraz z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 4) na terenach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz średnie i wynosi 1% ustala się wymóg zabezpieczenia wszelkich obiektów infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi oraz instalacji odnawialnych źródeł energii wyłącznie na ścianach lub dachach budynków powyżej rzędnej zwierciadła wody powodziowej 1%.

3. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub z odnawialnych źródeł energii o mocy określonej w przepisach odrębnych, z wykluczeniem siłowni wiatrowych i biogazowni oraz zastrzeżeniem realizacji stacji transformatorowych wyłącznie poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.

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

5. Ustala się odprowadzenie ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, z zastrzeżeniem realizacji przepompowni ścieków wyłącznie poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią.

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

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

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się wykorzystanie lokalnych niskoemisyjnych źródeł ciepła, z uwzględnieniem § 8 ust. 2 pkt 2;
- 2) dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii o mocy określonej w przepisach odrębnych, z wykluczeniem siłowni wiatrowych i biogazowni;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w ciepło z dystrybucyjnej sieci gazowej.

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

## **Rozdział 8. 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 9.**

### **Przeznaczenie terenu. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu**

§ 13. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem MW/U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) funkcje, o których mowa w pkt 1 mogą występować łącznie lub samodzielnie w ramach jednej działki budowlanej;
- 3) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) miejsca do parkowania,
  - b) dojścia i dojazdy,
  - c) uzbrojenie terenu,
  - d) zieleni urządzona,
  - e) zabudowa towarzysząca: wiaty, altany, place zabaw, garaże i budynki gospodarcze;
- 4) przeznaczenie wykluczające:
  - a) usługi handlu wielkopowierzchniowego,

b) usługi rzemieślnicze.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu - w odległości liczonej od linii rozgraniczenia i od zewnętrznej krawędzi jezdni, dopuszcza się lokalizację zabudowy towarzyszącej na granicy działki budowlanej lub w odległości 1,5 m od granicy, z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy i przepisów techniczno – budowlanych;
  - 2) wysokość zabudowy:
    - a) nie większa niż 10,0 m dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej,
    - b) nie większa niż 6,0 m dla zabudowy towarzyszącej;
  - 3) liczba kondygnacji nadziemnych:
    - a) nie większą niż 4 dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usługowej,
    - b) nie większą niż 1 dla zabudowy towarzyszącej;
  - 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50%;
  - 5) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - od 0,65 do 1,2;
  - 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %;
  - 7) rodzaj dachu:
    - a) dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej dachy czterospadowe o nachyleniu głównych połaci od 25 do 45°,
    - b) dla pozostałych elementów budynków mieszkalnych oraz zabudowy towarzyszącej, dachy o dowolnym nachyleniu,
    - c) pokrycie dachów w odcieniach: szarości, czerwieni lub brązu;
  - 8) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:
    - a) dla zabudowy wielorodzinnej 1 miejsce do parkowania na 1 lokal,
    - b) dla zabudowy usługowej 2 miejsca do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej,
    - c) 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania,
    - d) dopuszcza się parkowanie na terenach sąsiednich placów i ulic usytuowanych poza granicami planu.
  - 9) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu:
    - a) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych musi stanowić co najmniej 60% powierzchni tej strefy,
    - b) obowiązuje ochrona drzew do zachowania wskazanych na rysunku planu.
- § 14. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem U ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren usług;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) dojścia i dojazdy,
  - b) uzbrojenie terenu,
  - c) wieże widokowe,
  - d) zieleni urządzonej;
- 3) przeznaczenie wykluczające:
  - a) usługi handlu wielkopowierzchniowego,

b) usługi rzemieślnicze.

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

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu, nie dotyczą pochylni, schodów terenowych i związanych z nimi murków oporowych i balustrad;
- 2) wysokość zabudowy nie większa niż 55,0 m;
- 3) liczba kondygnacji nadziemnych:
  - a) główna bryła budynku do dwóch kondygnacji,
  - b) wieża do czterech kondygnacji;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80%;
- 5) minimalna i maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - od 0,5 do 1,3;
- 6) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %;
- 7) rodzaj dachu:
  - a) obszar murów obwodowych otwarty,
  - b) wieża dach kopulasty, kryty blachą;
- 8) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania:
  - a) dla zabudowy usługowej min. 20 miejsc parkingowych,
  - b) 1 miejsce do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 20 miejsc do parkowania,
  - c) dopuszcza się parkowanie na terenach sąsiednich placów i ulic usytuowanych poza granicami planu.
- 9) w strefie zieleni, wyznaczonej na rysunku planu:
  - a) nawierzchnia ziemna urządzona w sposób zapewniający naturalną vegetację, retencję wód opadowych musi stanowić co najmniej 60% powierzchni tej strefy,
  - b) obowiązuje ochrona drzew do zachowania wskazanych na rysunku planu.

§ 15. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) chodniki,
  - b) ścieżki rowerowe,
  - c) infrastruktura techniczna,
  - d) zabudowa towarzysząca: wiaty, altany, place zabaw, toalety;
- 3) przeznaczenie wykluczające – teren parkingu.

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

- 1) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 90 %;
- 2) wysokość budowli - maksymalnie 5 m, nie dotyczy pochylni, schodów terenowych i związanych z nimi murków oporowych i balustrad.

3. Na terenach, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie Q10% i średnie Q1% ustala się wymóg zastosowania wodoodpornych lub mało wrażliwych materiałów, zabezpieczenia wszelkich obiektów infrastruktury technicznej przed uszkodzeniami w czasie powodzi.

**Rozdział 10.**  
**Przepisy końcowe**

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Szprotawy.

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

*Anna Kowalska-Wasprzak*  
RADCA PRAWNY 25.03.2026r.

# Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w centrum miasta Szprotawa

skala 1:1000 0 25 50 75 100 m



## LEGENDA:

### OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

- granice opracowania planu
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalna linia zabudowy
- obowiązująca linia zabudowy
- strefa zieleni
- pomnik przyrody
- drzewa do zachowania
- wymiary [m]

### PRZEZNACZENIE TERENÓW

- teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- teren usług
- teren zieleni urządzonej

### WARTOŚCI KULTUROWE

- bud. szkoły podst. rej. zab. nr L-800/A z dnia 26-06-2018 r.
- baszta z murami miejskimi rej. zab. nr 145 z dnia 27-03-1961 r.
- kościół ewangelicki rej. zab. nr 635 z dnia 5-07-1963 r.

### OZNACZENIA INFORMACYJNE

- tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, stanowią obszary szczególnego zagrożenia powodzią
- tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, stanowią obszary szczególnego zagrożenia powodzią
- tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%,

## WYSYS ZE STUDIUM:



granice terenów objętych planem miejscowym  
 obszar o dominującej funkcji centrum miejskiego

Cały obszar objęty planem miejscowym znajduje się:  
 1) w granicach zespołu urbanistyczno - krajobrazowego wpisanego do rejestru zabytków pod nr rej. 103 i 2180,  
 2) na terenie stanowiska archeologicznego Szprotawa 17 (AZP 70-14/62,  
 3) w granicach krajobrazu priorytetowego Miasto Szprotawa

Załącznik nr 2 do uchwały nr .....  
Rady Miejskiej w Szprotawie  
z dnia.....2026 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego w trakcie konsultacji społecznych**

W ramach konsultacji społecznych projektu miejscowego planu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w centrum miasta Szprotawy wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, które miały miejsce w dniach od 22 stycznia 2026 r. do 27 lutego 2026 r., w ustalonym terminie tj. do dnia 27 lutego 2026 r., do projektu planu nie wpłynęła żadna uwaga.

Załącznik nr 3 do uchwały nr .....  
Rady Miejskiej w Szprotawie  
z dnia.....2026 r.

**rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej,  
które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2023 r., poz. 1130 z późn. zm.<sup>1)</sup>), art. 7 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436) oraz art. 216, ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. *o finansach publicznych* (Dz. U. z 2025 r., poz. 1483, 39 i 1844) 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 p-kcie 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.

---

<sup>1)</sup>Zmiana tekstu jednolitego wymienionej ustawy została ogłoszona w Dz.U. z 2024 poz. 1907 i 1940, w Dz.U. z 2025 poz. 527, 680, 1668 i 1847, w Dz.U. z 2026 poz. 24.

Załącznik nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Szprotawie

z dnia ..... 2026 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. 1130 z późn. zm.) 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 dla terenów położonych w centrum miasta Szprotawy w sąsiedztwie Placu Ewangelickiego, zgodna z obowiązującymi przepisami.

Zgodnie z uchwałą Nr XIV/84/2024 Rady Miejskiej w Szprotawie z dnia 27 grudnia 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów położonych w centrum miasta Szprotawy, plan obejmuje obszar o powierzchni ok. 0,63 ha w granicach którego ustala się zgodnie z oznaczeniami na rysunku planu: tereny: zabudowy mieszkaniowej, usług i zieleni urządzonej lub parkingu.

Na terenie objętym planem dla działki nr ewid. 372 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Szprotawa przyjęty uchwałą nr XIII/67/99 o przeznaczeniu terenu: UP 4 - teren usług publicznych, natomiast dla działki nr ewid. 390/3 i 390/18 obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Szprotawa przyjęty uchwałą nr XXXII/222/2005 o przeznaczeniu terenu: 1-U,K - teren o funkcji usług kultu religijnego.

Zapisy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy i Miasta Szprotawa przyjętego w formie ujednoczonej 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 objęte planem oznaczone są jako strefa centrum miejskiego o dominującej funkcji mieszkaniowo – usługowej.

Jednocześnie nie określono katalogów ustaleń dotyczących: zasad kształtowania krajobrazu, wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, 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 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 ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Przedmiotowy plan określa zagospodarowanie zabudowanych terenów: związanych zabudową mieszkaniową wielorodzinną, usług – ruiny kościoła ewangelickiego i zieleni urządzonej lub parkingu. 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 nie występują powierzchniowe formy ochrony przyrody, z mocy ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody*. 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 terenów mieszkalno - usługowych.

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 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 planistycznych 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 2024 r., poz. 1112 ze zm.).

### 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 wodociagową.

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 dogodny dojazd. Gmina Szprotawa nie posiada własnej stałej komunikacji publicznej. Najbliższe przystanki publicznej regionalnej komunikacji autobusowej i kolejowej znajdują się w Szprotawie przy ul. Kolejowej, ok. 0,8 km od granic planu.

Projekt przedmiotowego planu poddany został procedurze formalno – prawnej, związanej z rozpatrzeniem wniosków, zaopiniowaniem i uzgodnieniem projektu oraz konsultacjami społecznymi, określonej w art. 17 ustawy o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, a zakres jego opracowania zgodny jest z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie *wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego* (Dz.U. z 2021 r., poz. 2404).

W związku z powyższym zasadne jest podjęcie przez Radę Miejską przedmiotowej uchwały.

**BURMISTRZ**  
**Mirosław Gąsik**