



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA LUBUSKIEGO

Gorzów Wielkopolski, dnia 30 marca 2026 r.

Poz. 714

UCHWAŁA NR XXXIV/234/2026 RADY MIEJSKIEJ W SZPROTAWIE

z dnia 30 marca 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.¹⁾) 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, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1. Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala 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 ujednocionej 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;

¹⁾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.

- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) strefa zieleni;
- 6) pomnik przyrody;
- 7) drzewa do zachowania;
- 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 zieleń urządzoną.

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 złośliwych 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 ruchomych 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) zieleń urządzone,
 - 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 m² 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 urządzone w sposób zapewniający naturalną wegetację, 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) zieleń urządzona;
- 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 wegetację, 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 na wodę 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.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXXIV/234/2026
Rady Miejskiej w Szprotawie
z dnia 30 marca 2026 r.

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

- MW/U teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- U teren usług
- ZP 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 XXXIV/234/2026

Rady Miejskiej w Szprotawie

z dnia 30 marca 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 XXXIV/234/2026
Rady Miejskiej w Szprotawie
z dnia 30 marca 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.¹⁾), 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.

¹⁾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 XXXIV/234/2026
Rady Miejskiej w Szprotawie
z dnia 30 marca 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