

**UCHWAŁA NR 255/8/XXXIII/21
RADY MIEJSKIEJ W IŁOWEJ**

z dnia 7 września 2021 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w obrębie Gminy Iłowa

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn.zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2021 r. poz. 1372), w związku z Uchwałą Nr 171/8/XXIII/20 z dnia 30 września 2020 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w obrębie Gminy Iłowa, uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Stwierdza się, że nie występuje naruszenie ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Iłowa”, uchwalonego Uchwałą Rady Miejskiej w Iłowej Nr 260/7/XXXV/17 z dnia 29 marca 2017 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w obrębie Gminy Iłowa.

3. Granicę obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na rysunku planu miejscowego.

4. Plan miejscowy składa się z tekstu planu miejscowego, zawartego w treści niniejszej uchwały oraz z rysunku planu miejscowego w skali 1:2000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

5. Załącznikami do niniejszej uchwały, które nie stanowią ustaleń planu miejscowego są:

- 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Iłowej o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w obrębie Gminy Iłowa;
- 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Iłowej 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;
- 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) planie miejscowym – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 2) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie na rysunku planu miejscowego, rozdzielające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym i numerem;
- 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na działce budowlanej. W przypadku ustalenia więcej niż jednego rodzaju przeznaczenia podstawowego dopuszczalne jest realizowanie ich na działce łącznie lub rozdzielnie;
- 5) przeznaczeniu uzupełniającym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, inne niż podstawowe, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania działki budowlanej w sposób określony przeznaczeniem podstawowym;

- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię której nie może przekroczyć żadna ściana budynku, przy czym budynek nie musi być usytuowany na tej linii, okapy i gzymsy mogą przekroczyć tę linię o nie więcej niż 0,5 m, a balkony, galerie, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 2,5 m. Nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy lokalizacji obiektów budowlanych innych niż budynek;
- 7) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach wielospadowy lub dwuspadowy, założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połaci dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, z dopuszczalnym wzbogaceniem formy dachu przez wprowadzenie lukarn lub świetlików;
- 8) obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć garaże, wiaty, obiekty gospodarcze;
- 9) urządzeniach infrastruktury technicznej – należy przez to rozumieć urządzenia, o których mowa w art. 143 ust. 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, w tym także zbiorniki i stacje gazu LNG oraz ścieżki rowerowe;
- 10) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć, w przypadku budynków, wysokość budynków w rozumieniu ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. prawo budowlane, a w przypadku pozostałych obiektów budowlanych, wymiar pionowy liczony od najniższej rzędnej terenu na którym jest posadowiony obiekt budowlany do najwyższego punktu obiektu budowlanego;
- 11) wodach powierzchniowych, w użyciu jako przeznaczenie uzupełniające – należy przez to rozumieć także dopuszczenie obiektów i urządzeń o charakterze małej retencji wód – stosownie do potrzeb: płynących, opadowych i roztopowych, w tym zbiorniki retencyjne i przeciwpożarowe;
- 12) pasie technologicznym – należy przez to rozumieć obszar wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej, wyodrębniony na potrzeby szczególnych warunków zagospodarowania terenu związanych z funkcjonowaniem linii.

2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 3. Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są ustalenia uchwały oraz następujące ustalenia rysunku planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenie terenów:
 - a) P,U – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej,
 - b) R – tereny rolne,
 - c) ZL – tereny lasów,
 - d) ZI – tereny zieleni izolacyjnej,
 - e) KDA – tereny dróg publicznych klasy autostrady,
 - f) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
 - g) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej,
 - h) KDW – tereny dróg wewnętrznych;
- 5) rejon dopuszczalnej lokalizacji obiektów i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz;
- 6) oś napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 kV;
- 7) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 kV (2 x 25 m);
- 8) oś napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 9) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV (2 x 11 m);
- 10) oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV;

- 11) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV (2 x 7 m);
- 12) odcinek napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV do likwidacji;
- 13) odcinek projektowanej kablowej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 14) oś gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN150;
- 15) odcinek gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN150 do likwidacji;
- 16) rejon dopuszczalnej lokalizacji projektowanego gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN150 wraz ze strefą kontrolowaną;
- 17) rejon dopuszczalnej lokalizacji projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia wraz z pasem technologicznym od linii;
- 18) granica Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 315 „Zbiornik Chocianów – Gozdnicza”;
- 19) granica strefy ochrony archeologicznej.

§ 4. Następujące oznaczenia na rysunku planu miejscowego wynikają z przepisów odrębnych:

- 1) stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 2) strefa kontrolowana gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN150 (40 m).

§ 5. W uchwale nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak występowania w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak występowania w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak występowania w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 4) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak audytu krajobrazowego oraz na brak wyznaczenia krajobrazów priorytetowych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 5) zakazu zabudowy – ze względu na brak potrzeb;
- 6) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów – ze względu na brak potrzeb.

Rozdział 2. Ustalenia ogólne

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz lokalizacji budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej, wiat i parkingów;
- 3) dopuszczenie lokalizacji budynków na granicach działek, o ile nie koliduje to z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 4) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy istniejących obiektów budowlanych;
- 5) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków obowiązują:
 - a) nakaz stosowania jednakowego kąta nachylenia połaci dachowych części istniejącej i dobudowanej, z wyjątkiem elementów takich jak doświetlenia poddaszy,
 - b) nakaz stosowania jednorodnego materiału i jednorodnej kolorystyki pokrycia dachu w części istniejącej i dobudowanej budynku;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy, wyznaczone na rysunku planu miejscowego:

- a) na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 1P,U: w odległości 50 m od drogi krajowej nr 18, zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem miejscowym na południe od terenu, w odległości 20 m od terenu 1KDL oraz w odległości 6 m od terenu 1KDD,
 - b) na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 2P,U: w odległości 20 m od terenu 1KDL 6 m oraz w odległości 10 m od terenu 1KDD,
 - c) na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 3P,U: w odległości 10 m od terenów 1KDD i 1KDW,
 - d) na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 4P,U i 5P,U: w odległości 10 m od terenu 1KDD,
 - e) na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 6P,U: w odległości 10 m od terenów 1R, 1KDA, 1KDD i 2KDD oraz 20 m od drogi wojewódzkiej nr 296, zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego opracowaniem na wschód od terenu,
 - f) na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 7P,U: w odległości 10 m od terenów 3KDD i 2KDW,
 - g) na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 8P,U: w odległości 10 m od terenu 3KDD;
- 7) zakaz realizacji budynków z dachami o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połaci.

§ 7. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu:

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska;
- 2) ze względu na lokalizację części obszaru objętego planem miejscowym w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 315 „Zbiornik Chocianów – Gozdnicza”:
 - a) nakaz prowadzenia gospodarki ściekowej na zasadach określonych w §13 pkt 5,
 - b) zakaz wprowadzania ścieków komunalnych do wód powierzchniowych i do gruntu,
 - c) zakaz składowania odpadów;
- 3) dopuszczenie wprowadzania rozwiązań mających na celu uatrakcyjnienie elewacji budynków, takich jak stosowanie podziałów elewacji i detali architektonicznych.

§ 8. 1. Ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlegają:

- 1) stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
 - a) nr 70-11/12 w Iłowej – ślad osadniczy EB kultura łużycka, ślad osadniczy PŚ/NŻ,
 - b) nr 70-11/13 w Iłowej – punkt osadniczy NŻ,
 - c) nr 70-11/14 w Koninie Żagańskim – punkt osadniczy EB/Ha kultura łużycka (archiwalne), punkt osadniczy OWR kultura luboszycka, punkt osadniczy WŚ?,
 - d) nr 70-11/65 w Czernej – punkt osadniczy pradziejowe, punkt osadniczy EB, punkt osadniczy WŚ, punkt osadniczy NŻ;
- 2) części terenów zlokalizowane w strefie kontrolowanej gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN150 o szerokości 40 m.

2. Dla obiektów wymienionych w ust. 1 pkt 1 ustala się nakaz prowadzenia robót ziemnych na zasadach określonych w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

3. Dla obszarów wymienionych w ust. 1 pkt 2 obowiązują wymogi wynikające z rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 23 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

4. Dla obiektów o wysokości równej i wyższej od 50 m nad poziom terenu obowiązują przepisy odrębne wynikające z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 25 czerwca 2003 r. w sprawie zgłaszania i oznakowania przeszkód lotniczych.

§ 9. W ramach zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się strefę ochrony archeologicznej dla stanowiska nr 70-11/14 w Koninie Żagańskim, w granicach której obowiązuje nakaz prowadzenia robót ziemnych na zasadach określonych w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

§ 10. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, dla postępowań w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalną szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału dla:
 - a) terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami P,U – 15 m,
 - b) terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami ZL, ZI, KDA, KDL, KDD i KDW oraz dla urządzeń infrastruktury technicznej – 1 m;
- 2) minimalne powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału:
 - a) na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami P,U – 800 m²,
 - b) terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami ZI, KDA, KDL, KDD i KDW oraz dla urządzeń infrastruktury technicznej – 1 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90°, z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30°, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów.

§ 11. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

- 1) pas technologiczny dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 kV, obejmującej korytarz w odległości po 25,0 m od osi linii;
- 2) pas technologiczny dla napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, obejmującej korytarz w odległości po 11,0 m od osi linii;
- 3) pas technologiczny dla napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, obejmującej korytarz w odległości po 7,0 m od osi linii;
- 4) dla części terenów, zlokalizowanych w pasie technologicznym od napowietrznych linii elektroenergetycznej wysokiego i średniego napięcia:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych innych niż urządzenia infrastruktury technicznej bezpośrednio pod linią oraz w miejscach zagrażających prawidłowemu funkcjonowaniu linii oraz obiektów elektroenergetycznych,
 - b) zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi.

§ 12. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) ustala się układ komunikacyjny w granicach obszaru objętego planem miejscowym oparty o drogi publiczne dojazdowe KDD oraz drogi wewnętrzne KDW mające połączenie komunikacyjne z drogą powiatową nr 1079F oraz drogą wojewódzką nr 296 zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) dopuszczenie rozbudowy sieci infrastruktury technicznej wraz z niezbędnymi urządzeniami, z pierwszeństwem ich lokalizacji w liniach rozgraniczających terenów dróg;
- 3) minimalną liczbę miejsc do parkowania: 1 miejsce do parkowania na 2000 m² powierzchni użytkowej;

- 4) minimalną ilość miejsc do parkowania pojazdów wyposażonych w kartę parkingową: 1 miejsce do parkowania na każde 100 miejsc do parkowania ustalonych na zasadach ogólnych;
- 5) nakaz realizacji miejsc do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową na zasadach określonych w ustawie z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych;
- 6) nakaz realizacji miejsc do parkowania jako miejsc sytuowanych na poziomie terenu lub pod poziomem terenu, w budowlach lub w budynkach.

§ 13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) nakaz zachowania ustaleń przepisów odrębnych obowiązujących przy projektowaniu sieci w przypadku lokalizowania nowych elementów infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz realizacji sieci infrastruktury technicznej jako sieci podziemnych, z zastrzeżeniem pkt 15;
- 3) zachowanie, bieżącą konserwację, rozbudowę i modernizację urządzeń infrastruktury technicznej oraz dopuszczenie lokalizacji nowych urządzeń na podstawie zapisów szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 4) zaopatrzenie w wodę:
 - a) z planowanych sieci wodociągowych,
 - b) z indywidualnych ujęć wody lokalizowanych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 5) odprowadzanie ścieków komunalnych:
 - a) docelowo do sieci kanalizacyjnej,
 - b) do szczelnych bezodpływowych zbiorników;
- 6) dopuszczenie retencjonowania oraz rozproszania wód opadowych i roztopowych po terenie, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na zasadach dopuszczonych przepisami odrębnymi;
- 7) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne i grupowe instalacje, w których należy stosować spełniające wymogi przepisów paliwa płynne, gazowe, stałe oraz w oparciu o obiekty i urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW w zakresie fotowoltaiki i wymienników ciepła;
- 8) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną w oparciu o rozbudowę i budowę infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 9) zaopatrzenie w gaz:
 - a) z sieci gazowych, indywidualnych zbiorników, w tym zbiorników gazu LNG, a także ze stacji gazu LNG,
 - b) dopuszczenie budowy sieci gazowych;
- 10) likwidację odcinka gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN150 w przebiegu wskazanym na rysunku planu miejscowego;
- 11) dopuszczenie budowy projektowanego gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN150 w rejonie dopuszczalnej lokalizacji projektowanego gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia DN150 wraz ze strefą kontrolowaną, z nakazem lokalizacji gazociągu wraz z jego strefą kontrolowaną w całości we wskazanym na rysunku planu miejscowego rejonie, o którym mowa w § 3 pkt 16;
- 12) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci istniejących oraz perspektywnie nowo projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - b) z obiektów i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 100 kW w zakresie fotowoltaiki;

- 13) likwidację odcinków napowietrznych sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV w przebiegach wskazanych na rysunku planu miejscowego;
- 14) dopuszczenie budowy projektowanej kablowej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 20 kV w przebiegu wskazanym na rysunku planu miejscowego;
- 15) dopuszczenie budowy projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia jako sieć napowietrzna lub kablowa wraz z pasem technologicznym od linii, z nakazem lokalizacji sieci wraz z pasem technologicznym od linii w całości we wskazanym na rysunku planu miejscowego rejonie, o którym mowa w § 3 pkt 17, z zastrzeżeniem, że:
 - a) dla sieci napowietrznej ustala się nakaz pasa technologicznego o szerokości 14 m, po 7 m od osi linii,
 - b) dla sieci kablowej ustala się nakaz pasa technologicznego o szerokości 0,5 m, po 0,25 m od osi linii,
 - c) dla pasów technologicznych, o których mowa w lit. a i b obowiązują zasady określone w § 11 pkt 4;
- 16) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 14. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem 1P,U, 3P,U, 6P,U, 8P,U – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna, bazy, składy, magazyny, zabudowa usługowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, wody powierzchniowe, obiekty towarzyszące, urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe;
- 3) dla terenów 1P,U i 8P,U dopuszczenie lokalizacji głównych punktów zasilania, stacji transformatorowych oraz stacji redukcyjno-pomiarowych w oznaczonym na rysunku planu miejscowym rejonie dopuszczalnej lokalizacji obiektów i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,1,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy: 2,7,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 90%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 15 m;
- 5) nakaz wykonania dachów płaskich lub dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 30° lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 6) gabaryty obiektów:
 - a) minimalna długość elewacji budynków przeznaczenia podstawowego: 5 m,
 - b) minimalna długość elewacji lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1,0 m;
- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 15. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem 2P,U, 7P,U – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna, bazy, składy, magazyny, zabudowa usługowa;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, wody powierzchniowe, obiekty towarzyszące, urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe;
- 3) dla terenu 2P,U dopuszczenie lokalizacji głównych punktów zasilania, stacji transformatorowych oraz stacji redukcyjno-pomiarowych w oznaczonym na rysunku planu miejscowym rejonie dopuszczalnej lokalizacji obiektów i urządzeń zaopatrzenia w energię elektryczną i gaz;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,1,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy: 5,0,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 90%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 50 m z dopuszczeniem maksymalnej wysokości wież i konstrukcji technologicznych, zajmujących nie więcej niż 30% powierzchni dachu: 70 m;
- 5) nakaz wykonania dachów płaskich lub dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 30° lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 6) gabaryty obiektów:
 - a) minimalna długość elewacji budynków przeznaczenia podstawowego: 5 m,
 - b) minimalna długość elewacji lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1,0 m;
- 7) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 16. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu miejscowego symbolem 4P,U, 5PU – tereny zabudowy produkcyjno-usługowej, dla których ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa produkcyjna, bazy, składy, magazyny, zabudowa usługowa, wody powierzchniowe;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, obiekty towarzyszące, urządzenia infrastruktury technicznej, miejsca postojowe;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,1,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy: 2,7,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 90%,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10%,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 15 m;
- 4) nakaz wykonania dachów płaskich lub dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 30° lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 5) gabaryty obiektów:
 - a) minimalna długość elewacji budynków przeznaczenia podstawowego: 5 m,
 - b) minimalna długość elewacji lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1,0 m;
- 6) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

§ 17. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: 1R – tereny rolne ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny upraw rolnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;

- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 18. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: 1ZL – tereny lasów ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami 1ZI, 2ZI, 3ZI, 4ZI, 5ZI i 6ZI – tereny zieleni izolacyjnej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej o charakterze izolacyjnym;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz wprowadzenia i utrzymania zieleni urządzonej o charakterze zieleni izolacyjnej i funkcjach ekologicznej i krajobrazowej, w postaci wielopiętrowego, szczelnego pasa zieleni wysokiej i niskiej, obsadzonego gatunkami rodzimymi, dostosowanymi do warunków siedliskowych, z co najmniej 60% udziałem gatunków zimozielonych, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dla terenów 1ZI, 2ZI i 4ZI w granicach strefy kontrolowanej gazociągu nakaz wprowadzenia i utrzymania zieleni urządzonej zgodnie z wymogami wynikającymi z rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 23 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- 5) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 20. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: 1KDA – tereny dróg publicznych klasy autostrady ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy autostrady – część rejonu skrzyżowania drogi krajowej nr 18 z drogą wojewódzką nr 296;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzonej, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: 1KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy lokalnej – droga powiatowa nr 1079F;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzonej, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających od 9,9 do 18,9 m;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1KDD, 2KDD i 3KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzonej, miejsca postojowe, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) terenu 1KDD: od 11,6 do 60,0 m,
 - b) terenu 2KDD: od 10,0 do 24,1 m,
 - c) terenu 3KDD: od 8,6 do 21,4 m;

4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami: 1KDW i 2KDW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, miejsca postojowe, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
 - a) terenu 1KDW: od 6,0 do 9,3 m,
 - b) terenu 2KDW: od 7,9 do 15,1 m;
- 4) stawkę procentową, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w wysokości 1%.

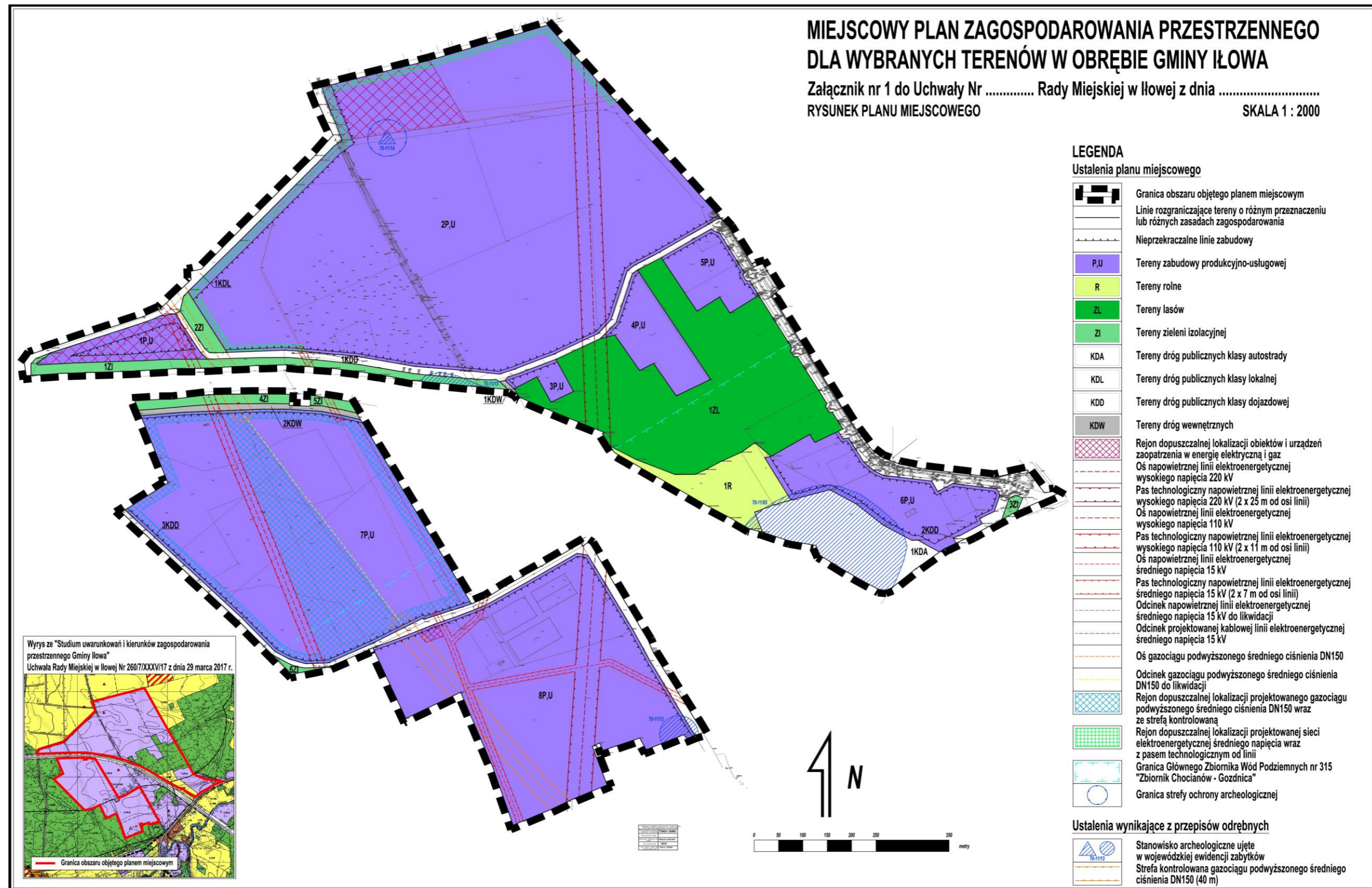
Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 24. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Iłowej.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY

Mirosław Wdowiak



ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W IŁOWEJ O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBIE GMINY IŁOWA.

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), uwagi wniesione w wyznaczonym terminie do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów położonych w obrębie Gminy Iłowa, nieuwzględnione przez Burmistrza Iłowej, rozpatruje się w sposób następujący:

1) uwagi z dnia 20.08.2021:

a) odnośnie sprzeciwu dot. likwidacji drogi KD1 ustalonej obowiązującym planem –**nie uwzględnia się**. Droga KD1 została zaprojektowana, lecz pozostaje niezrealizowana – z tego względu nie może być traktowana jako istniejący dojazd do wymienionych w uwadze działek. Dojazd do drogi krajowej nr 18 nadal będzie odbywał się w sposób obecny – to jest poprzez drogę powiatową, a następnie drogę gminną do drogi wojewódzkiej nr 296 lub przez Konin Żagański drogą powiatową do drogi wojewódzkiej nr 296. Zmiana układu komunikacyjnego miała na celu zoptymalizowanie zagospodarowania terenów położonych w tzw. strefie gospodarczej oraz zmniejszenie obciążeń Gminy z tytułu realizacji infrastruktury technicznej. Ze względu na brak obecnej obsługi komunikacyjnej przez teren oznaczony w obowiązującym planie miejscowym symbolem KD1, w związku ze zmianą układu komunikacyjnego w granicach objętych projektem planu miejscowego, nie występują okoliczności w których przysługiwałoby odszkodowanie z art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy opizp (brak rzeczywistej szkody).

2) uwagi z dnia 20.08.2021:

a) odnośnie sprzeciwu dot. likwidacji drogi KD1 ustalonej obowiązującym planem –**nie uwzględnia się**. Droga KD1 została zaprojektowana, lecz pozostaje niezrealizowana – z tego względu nie może być traktowana jako istniejący dojazd do wymienionej w uwadze działki. Dojazd do drogi krajowej nr 18 nadal będzie odbywał się w sposób obecny – to jest poprzez drogę gminną do drogi wojewódzkiej nr 296 lub przez Konin Żagański drogą powiatową do drogi wojewódzkiej nr 296. Zmiana układu komunikacyjnego miała na celu zoptymalizowanie zagospodarowania terenów położonych w tzw. strefie gospodarczej oraz zmniejszenie obciążeń Gminy z tytułu realizacji infrastruktury technicznej. Ze względu na brak obecnej obsługi komunikacyjnej przez teren oznaczony w obowiązującym planie miejscowym symbolem KD1, w związku ze zmianą układu komunikacyjnego w granicach objętych projektem planu miejscowego, nie występują okoliczności w których przysługiwałoby odszkodowanie z art. 36 ust. 1 pkt 1 ustawy opizp (brak rzeczywistej szkody).

3) uwagi z dnia 26.08.2021:

- a) odnośnie doprecyzowania % udziału powierzchni przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – **nie uwzględnia się**. W definicji przeznaczenia podstawowego jest użyte określenie „przeważający” w odniesieniu do powierzchni, co należy rozumieć zgodnie z definicją ogólnie obowiązującą jako powyżej 50%.
- b) odnośnie doprecyzowania granic obowiązywania nakazów i zakazów dla GZWP – **nie uwzględnia się**. Projekt planu miejscowego wskazuje granicę udokumentowanego GZWP, zgodnie z ogólnodostępnymi danymi Państwowego Instytutu Geologicznego, której dotyczą ustalone nakazy i zakazy.
- c) odnośnie korekty ustaleń dot. pasów technologicznych linii elektroenergetycznych w celu umożliwienia zmian przebiegu sieci oraz ich skablowania – **nie uwzględnia się**. Projekt umożliwi skablowanie sieci poprzez zapis o docelowości takich rozwiązań oraz poprzez ustalenie w przeznaczeniu uzupełniającym m.in. urządzeń infrastruktury technicznej. Ze względu na szczególne warunki zagospodarowania terenu w granicach pasów technologicznych sieci jest wymagane precyzyjne określenie ich lokalizacji, a więc także obszarów, na których obowiązują związane z nimi ograniczenia w zagospodarowaniu. Dlatego też dla szeregu napowietrznych sieci elektroenergetycznych wskazano jako ustalenie planu rejonu dopuszczalnej budowy sieci napowietrznych wraz z pasami technologicznym. Nie jest możliwe jednak dopuszczenie zupełnie dowolnej przebudowy i zmiany przebiegu linii bowiem plan miejscowy musi precyzyjnie odnosić ustalenia, w tym ograniczenia w zagospodarowaniu terenów do konkretnych lokalizacji.
- d) odnośnie umożliwienia realizacji sieci jako nadziemnych – **nie uwzględnia się**. Projekt przewiduje rejon dopuszczalnej lokalizacji takich sieci. Nie jest możliwe jednak dopuszczenie zupełnie dowolnej lokalizacji napowietrznych sieci bowiem plan miejscowy musi precyzyjnie odnosić ustalenia, w tym ograniczenia w zagospodarowaniu terenów do konkretnych lokalizacji.
- e) odnośnie dopuszczenia odprowadzenia wód deszczowych do cieków, rzeki, kanalizacji deszczowej lub realizacji zbiorników odparowujących – **nie uwzględnia się w części**. Projekt planu miejscowego dopuszcza retencjonowanie wód. Skorygowano zapis uwzględniając odprowadzanie wód na zasadach określonych w przepisach odrębnych – bez precyzowania odbiorników.
- f) odnośnie wykreślenia zapisu „o mocy do 100 kW” – **nie uwzględnia się**. Projekt planu miejscowego może zawierać wyłącznie ustalenia, które nie są sprzeczne ze Studium. Studium nie przewiduje dla terenów w granicach objętych projektem planu miejscowego dopuszczenia rozmieszczenia urządzeń OZE o mocy powyżej 100 kW. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi nie jest możliwe.
- g) odnośnie zmiany ustaleń dla budowy projektowanego gazociągu celem możliwej korekty przebiegu oraz wykreślenia ustaleń dotyczących strefy kontrolowanej – **nie uwzględnia się**. Projekt planu miejscowego zawiera szczegółowo konsultowane z właścicielem terenu ustalenia odnośnie trzech możliwych rejonów lokalizacji projektowanego gazociągu wraz ze strefą kontrolowaną, umożliwiających optymalne i możliwie elastyczne projektowanie oraz wykorzystanie inwestycyjne terenu. Nie jest możliwe jednak dopuszczenie zupełnie dowolnej lokalizacji gazociągu bowiem plan miejscowy musi precyzyjnie odnosić ustalenia, w tym ograniczenia w zagospodarowaniu terenów do konkretnych lokalizacji. Nie jest możliwe usunięcie zapisów odnoszących się do strefy kontrolowanej gazociągu, bowiem nadrzędne wobec planu miejscowego wymogi w tym zakresie ustala rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 23 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim

powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie. Obowiązkiem planu miejscowego jest ujawnienie stref kontrolowanych gazociągu a także zabezpieczenie terenów pod takie strefy dla gazociągów projektowanych.

- h) odnośnie wykreślenia nakazu realizacji pasów technologicznych od sieci – **nie uwzględnia się**. Projekt planu miejscowego winien uwzględniać wszelkie ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, jakie wynikają ze sposobu zagospodarowania oraz z istniejących uwarunkowań. Napowietrzne sieci elektroenergetyczne wymagają szczególnej troski ze względu na zagrożenia związane z promieniowaniem elektromagnetycznym a także potencjalnym zagrożeniem związanym z możliwymi awariami. Gestorzy sieci z tego też względu wnoszą o ustalanie pasów technologicznych – pasy te nie wymagają żadnej realizacji od właścicieli terenu, w ich granicach ogranicza się jedynie wznoszenie obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi oraz obiektów bezpośrednio pod linią oraz w miejscach zagrażających prawidłowemu funkcjonowaniu linii oraz obiektów elektroenergetycznych. Uzasadnione jest to m.in. stanowiskiem WSA w Gliwicach, gdzie w wyroku z dnia 31 sierpnia 2009 r., II SA/GI 183/09 stwierdzono, że tworzenie stref ochronnych (jako jedna z form ograniczenia w użytkowaniu zagospodarowania terenu o szczególnych warunkach) na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 9 nie jest wykluczone, a powinno wynikać z racjonalnych i należytych umotywowanych przesłanek albo z istniejących ograniczeń prawnych wynikających z obowiązujących przepisów – takie też w tym przypadku występują.
- i) odnośnie traktowania granicy GZWP jako ustalenia planu – **nie uwzględnia się**. Projekt planu miejscowego może zawierać jedynie ustalenia wynikające z uchwały, ustalenia wynikające z przepisów odrębnych oraz treści informacyjne (bez możliwości powiązania ich z nakazami i zakazami). Pomimo że granica GZWP wynika z ogólnodostępnymi danymi Państwowego Instytutu Geologicznego, a sama ochrona GZWP ustanowiona jest w myśl ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska, ze względu na brak dokumentu umożliwiającego uznanie granicy GZWP za ustaloną przepisami odrębnymi. Z ustawy poś wynika jednak pośrednio, że ochrona dla GZWP związana jest z zagospodarowaniem terenów, co z kolei odsyła do obowiązku wprowadzenia stosownych ustaleń w planach miejscowych. Aby to uczynić, niezbędne jest umocowanie prawne granicy GZWP – w tym przypadku pozostaje jedynie wprowadzenie jej jako ustalenie planu miejscowego.

4) uwagi z dnia 26.08.2021:

- a) odnośnie doprecyzowania % udziału powierzchni przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego – **nie uwzględnia się**. W definicji przeznaczenia podstawowego jest użyte określenie „przeważający” w odniesieniu do powierzchni, co należy rozumieć zgodnie z definicją ogólnie obowiązującą jako powyżej 50%.
- b) odnośnie doprecyzowania granic obowiązywania nakazów i zakazów dla GZWP – **nie uwzględnia się**. Projekt planu miejscowego wskazuje granicę udokumentowanego GZWP, zgodnie z ogólnodostępnymi danymi Państwowego Instytutu Geologicznego, której dotyczą ustalone nakazy i zakazy.
- c) odnośnie korekty ustaleń dot. pasów technologicznych linii elektroenergetycznych w celu umożliwienia zmian przebiegu sieci oraz ich skablowania – **nie uwzględnia się**. Projekt umożliwi skablowanie sieci poprzez zapis o docelowości takich rozwiązań oraz poprzez ustalenie w przeznaczeniu uzupełniającym m.in. urządzeń infrastruktury technicznej. Ze względu na szczególne warunki zagospodarowania

terenu w granicach pasów technologicznych sieci jest wymagane precyzyjne określenie ich lokalizacji, a więc także obszarów, na których obowiązują związane z nimi ograniczenia w zagospodarowaniu. Dlatego też dla szeregu napowietrznych sieci elektroenergetycznych wskazano jako ustalenie planu rejonu dopuszczalnej budowy sieci napowietrznych wraz z pasami technologicznym. Nie jest możliwe jednak dopuszczenie zupełnie dowolnej przebudowy i zmiany przebiegu linii bowiem plan miejscowy musi precyzyjnie odnosić ustalenia, w tym ograniczenia w zagospodarowaniu terenów do konkretnych lokalizacji.

- d) odnośnie umożliwienia realizacji sieci jako nadziemnych – **nie uwzględnia się**. Projekt przewiduje rejon dopuszczalnej lokalizacji takich sieci. Nie jest możliwe jednak dopuszczenie zupełnie dowolnej lokalizacji napowietrznych sieci bowiem plan miejscowy musi precyzyjnie odnosić ustalenia, w tym ograniczenia w zagospodarowaniu terenów do konkretnych lokalizacji.
- e) odnośnie dopuszczenia odprowadzenia wód deszczowych do cieków, rzeki, kanalizacji deszczowej lub realizacji zbiorników odparowujących – **nie uwzględnia się w części**. Projekt planu miejscowego dopuszcza retencjonowanie wód. Skorygowano zapis uwzględniając odprowadzanie wód na zasadach określonych w przepisach odrębnych – bez precyzowania odbiorników.
- f) odnośnie wykreślenia zapisu „o mocy do 100 kW” – **nie uwzględnia się**. Projekt planu miejscowego może zawierać wyłącznie ustalenia, które nie są sprzeczne ze Studium. Studium nie przewiduje dla terenów w granicach objętych projektem planu miejscowego dopuszczenia rozmieszczenia urządzeń OZE o mocy powyżej 100 kW. W związku z powyższym uwzględnienie uwagi nie jest możliwe.
- g) odnośnie zmiany ustaleń dla budowy projektowanego gazociągu celem możliwej korekty przebiegu oraz wykreślenia ustaleń dotyczących strefy kontrolowanej – **nie uwzględnia się**. Projekt planu miejscowego zawiera szczegółowo konsultowane z właścicielem terenu ustalenia odnośnie trzech możliwych rejonów lokalizacji projektowanego gazociągu wraz ze strefą kontrolowaną, umożliwiającą optymalne i możliwie elastyczne projektowanie oraz wykorzystanie inwestycyjne terenu. Nie jest możliwe jednak dopuszczenie zupełnie dowolnej lokalizacji gazociągu bowiem plan miejscowy musi precyzyjnie odnosić ustalenia, w tym ograniczenia w zagospodarowaniu terenów do konkretnych lokalizacji. Nie jest możliwe usunięcie zapisów odnoszących się do strefy kontrolowanej gazociągu, bowiem nadrzędne wobec planu miejscowego wymogi w tym zakresie ustala rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 23 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie. Obowiązkiem planu miejscowego jest ujawnienie stref kontrolowanych gazociągu a także zabezpieczenie terenów pod takie strefy dla gazociągów projektowanych.
- h) odnośnie wykreślenia nakazu realizacji pasów technologicznych od sieci – **nie uwzględnia się**. Projekt planu miejscowego winien uwzględniać wszelkie ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, jakie wynikają ze sposobu zagospodarowania oraz z istniejących uwarunkowań. Napowietrzne sieci elektroenergetyczne wymagają szczególnej troski ze względu na zagrożenia związane z promieniowaniem elektromagnetycznym a także potencjalnym zagrożeniem związanym z możliwymi awariami. Gestorzy sieci z tego też względu wnoszą o ustalenie pasów technologicznych – pasy te nie wymagają żadnej realizacji od właścicieli terenu, w ich granicach ogranicza się jedynie wznoszenie obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi oraz obiektów bezpośrednio pod linią oraz w

miejscach zagrażających prawidłowemu funkcjonowaniu linii oraz obiektów elektroenergetycznych. Uzasadnione jest to m.in. stanowiskiem WSA w Gliwicach, gdzie w wyroku z dnia 31 sierpnia 2009 r., II SA/GI 183/09 stwierdzono, że tworzenie stref ochronnych (jako jedna z form ograniczenia w użytkowaniu zagospodarowania terenu o szczególnych warunkach) na podstawie art. 15 ust. 2 pkt 9 nie jest wykluczone, a powinno wynikać z racjonalnych i należytych umotywowanych przesłanek albo z istniejących ograniczeń prawnych wynikających z obowiązujących przepisów – takie też w tym przypadku występują.

- i) odnośnie traktowania granicy GZWP jako ustalenia planu – **nie uwzględnia się**. Projekt planu miejscowego może zawierać jedynie ustalenia wynikające z uchwały, ustalenia wynikające z przepisów odrębnych oraz treści informacyjne (bez możliwości powiązania ich z nakazami i zakazami). Pomimo że granica GZWP wynika z ogólnodostępnymi danymi Państwowego Instytutu Geologicznego, a sama ochrona GZWP ustanowiona jest w myśl ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. prawo ochrony środowiska, ze względu na brak dokumentu umożliwiającego uznanie granicy GZWP za ustaloną przepisami odrębnymi. Z ustawy poś wynika jednak pośrednio, że ochrona dla GZWP związana jest z zagospodarowaniem terenów, co z kolei odsyła do obowiązku wprowadzenia stosownych ustaleń w planach miejscowych. Aby to uczynić, niezbędne jest umocowanie prawne granicy GZWP – w tym przypadku pozostaje jedynie wprowadzenie jej jako ustalenie planu miejscowego.

**ROZSTRZYGNIĘCIE RADY MIEJSKIEJ W IŁOWEJ 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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2021 r. poz. 741 z późn. zm.), w związku z art. 7 ust. 1 pkt 2 i pkt 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz. U. z 2021 r. poz. 1372), Rada Miejska w Iłowej rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się do realizacji następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej oraz rozbudowy układu komunikacyjnego, należące do zadań własnych gminy, zapisane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego teren dla wybranych terenów położonych w obrębie Gminy Iłowa:

- 1) budowa sieci wodociągowych
- 2) budowa sieci kanalizacyjnych.

§ 2. Koszt realizacji zadań wskazanych w § 1 będzie zależny od zastosowanych technologii oraz uwarunkowań zewnętrznych zaistniałych w trakcie realizacji zadania. Zostanie on ustalony w drodze przetargu publicznego.

§ 3. Ustala się następujące źródła finansowania zadań gminnych, w zakresie wymienionym w niniejszym rozstrzygnięciu, zgodnie z przepisami o finansach publicznych:

- 1) środki własne – w oparciu o wieloletnią prognozę finansową Gminy Iłowa, w kolejnych latach po uchwaleniu planu, stosownie do potrzeb i możliwości, w budżecie przeznaczane będą środki na realizację zadań gminnych w zakresie infrastruktury technicznej, z uwzględnieniem dochodów z opłat od wzrostu wartości nieruchomości, podatków i opłat adiacenckich;
- 2) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, m.in. poprzez dotacje, pożyczki preferencyjne, kredyty, fundusze Unii Europejskiej, inne środki zewnętrzne;
- 3) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilnoprawnym lub w formie partnerstwa publiczno-prywatnego.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr 255/8/XXXIII/21
Rady Miejskiej w Iłowej
z dnia 7 września 2021 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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

Uzasadnienie

Zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* do zadań własnych gminy należy kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy, w tym uchwalanie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 4 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* ustalenie przeznaczenia terenu, rozmieszczenie inwestycji celu publicznego oraz określenie sposobów zagospodarowania i warunków zabudowy terenu następuje w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W związku ze zmianą uwarunkowań dla wybranych terenów w rejonie węzła komunikacyjnego drogi krajowej nr 18 i drogi wojewódzkiej nr 296 występuje potrzeba ustalenia na nowo przeznaczenia terenu w trybie uchwalenia planu miejscowego.

Projekt planu miejscowego stwarza możliwości rozwoju terenów w kierunku zoptymalizowania potencjału inwestycyjnego, kierując się kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Iłowa”, uchwalonym Uchwałą Rady Miejskiej w Iłowej Nr 260/7/XXXV/17 z dnia 29 marca 2017 r. Projekt planu nie narusza ustaleń Studium, wyznaczając tereny pod zainwestowanie zgodne z wytycznymi Studium. Dla części terenów P,U projekt planu kształtuje indywidualnie wysokość kierując się wytycznymi dającymi taką możliwość dla terenów eksponowanych – bez wątplenia tereny w rejonie głównego węzła komunikacyjnego w Gminie do takich należą.

Biorąc pod uwagę powyższe uznaje się za zasadne podjęcie niniejszej uchwały.