

**UCHWAŁA NR 108/5/XII/07  
RADY MIEJSKIEJ W IŁOWEJ**

z dnia 17 grudnia 2007 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej - obręb Konin Żagański**

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z póź. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2003r. Nr 80, poz. 717 z póź zm.), po stwierdzeniu zgodności z zapisami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Iłowa, uchwała się, co następuje:

**DZIAŁ I.  
Przepisy ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów działalności gospodarczej - obręb Konin Żagański, zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje tereny o powierzchni łącznej ok. 6,25 ha, w granicach wykazanych na załączniku graficznym do niniejszej uchwały. Teren ograniczony jest:

- od północy - autostradą A18,
- od wschodu - terenami działalności gospodarczej i terenami rolnymi,
- od południa - drogą gminną,
- od zachodu - terenami rolnymi, i położony na południe od wsi Konin Żagański.

3. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju terenu okolic wsi Konin Żagański w zgodzie z uwarunkowaniami naturalnymi i kulturowymi, uwzględniając ochronę interesów publicznych oraz umożliwienie działalności podmiotów gospodarczych przy jednoczesnej minimalizacji wzajemnych konfliktów i optymalizacji działań.

4. Integralnymi częściami niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu będący załącznikiem graficznym, w skali 1:1000 - stanowi go załącznik Nr 1,
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - stanowi je załącznik Nr 2.

**DZIAŁ II.  
Ustalenia planu**

**Rozdział 1.**

Przeznaczenie terenów

**§ 2. 1.** Wyznacza się obszary działalności gospodarczej - usługowo-przemysłowe, o symbolach na rysunku planu:

- 1) **Uk,UH,UG,P** - tereny usług związanych z obsługą ruchu kołowego, usług handlu i gastronomii, przemysłu,
- 2) **KD** - tereny dróg publicznych - gminna droga dojazdowa.

2. Linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych sposobach zagospodarowania obowiązujące i proponowane wyznaczono na rysunku planu.

**Rozdział 2.**

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 3. Lokalizacja przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko musi odbywać się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 4. 1. Ustala się odprowadzenie wód opadowych z połąci dachowych obiektów budowlanych - do gruntu na poszczególnych działkach z zachowaniem retencji terenowej oraz zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony wód i ziemi przed zanieczyszczeniami.

2. Wszystkie, wprowadzone niniejszą uchwałą ustalenia muszą uwzględniać, w trakcie realizacji zamierzeń, zasady przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego z drogami dojazdowymi dla pojazdów pożarniczych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 5. Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowane przez poszczególne grupy hałasu, w tym drogowego, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

§ 6. Wprowadzanie wszelkich zanieczyszczeń do środowiska naturalnego musi odbywać się na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

### **Rozdział 3.**

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. Kto w trakcie robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:

- 1) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
- 2) zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków, ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
- 3) niezwłocznie zawiadomić o tym Lubuskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, Burmistrza Iłowej. Burmistrz jest obowiązany niezwłocznie, nie dłużej niż w terminie 3 dni, przekazać wojewódzkiemu konserwatorowi zabytków przyjęte zawiadomienie.

2. Na terenach znajdujących się w zasięgu udokumentowanych stanowisk archeologicznych, przed rozpoczęciem prac budowlanych i ziemnych należy przeprowadzić badania archeologiczne oraz zabezpieczyć nadzory archeologiczne, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ogrodzenia działek budowlanych zabudowy związanej z działalnością gospodarczą muszą być zgodne z przepisami odrębnymi.

4. Realizacja ustaleń planu musi uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

5. Uciążliwości związane z prowadzoną działalnością gospodarczą muszą mieścić się w granicach nieruchomości, na której prowadzona jest ta działalność.

### **Rozdział 4.**

Kształtowanie przestrzeni publicznej

§ 8. Plan wyznacza na cele publiczne tereny dróg publicznych, oznaczonych na rysunku planu symbolami KD.

### **Rozdział 5.**

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 9. 1. Dopuszcza się wydzielanie działek przeznaczonych pod lokalizację stacji transformatorowych z terenów o symbolach UK, UH, UG, P o parametrach odpowiadających potrzebom, jednak nie mniejszych niż 3X3m.

2. Ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy działki budowlanej na 70% powierzchni działki.
3. Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną na 20% powierzchni działki.

**§ 10. 1.** Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu zgodnym z rysunkiem planu. Wymiary podano w metrach.

2. Linie zabudowy nie wykazane na rysunku planu muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz ustaleniami planu.

3. Dopuszcza się budowę poza wyznaczonymi liniami zabudowy:

- 1) jednego budynku - portierni, od strony frontu działki, w jej granicy, maksymalną powierzchnię budynku ustala się na 25 m<sup>2</sup>, maksymalną wysokość budynku ustala się na 5 m od najniżej położonego narożnika do najwyższej kalenicy,
- 2) urządzeń niezbędnych do prowadzenia danej działalności gospodarczej oraz urządzeń infrastruktury technicznej,
- 3) parkingów poza liniami zabudowy wykazanymi na rysunku planu, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 4) ogrodzeń.

## **Rozdział 6.**

### Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

**§ 11. 1.** Na terenie objętym ustaleniami planu nie dopuszcza się dokonywania jakichkolwiek podziałów działek budowlanych za wyjątkiem określonych liniami rozgraniczającymi oraz zgodnymi z ustaleniami planu i przepisami szczególnymi.

2. Podział poszczególnych terenów na działki budowlane musi być poprzedzony wydzieleniem niezbędnych terenów dla realizacji urządzeń infrastruktury technicznej oraz komunikacji.

3. Uznaje się za celowe i dopuszcza się likwidację części istniejących granic nieruchomości w ramach polepszenia warunków realizacji inwestycji, zgodnie z rysunkiem planu.

## **Rozdział 7.**

### Szczegółowe warunki zagospodarowania terenów

**§ 12. 1. 1Uk,UH,UG,P** - tereny działalności gospodarczej - usługowo-przemysłowe, a w szczególności usługi związane z obsługą ruchu kołowego, usługi handlu i gastronomii:

- 1) ustala się dojazd publiczną drogą gminną o symbolu KD,
- 2) ustala się maksymalną wysokość zabudowy na 12m od najniżej położonego narożnika budynku do najwyższego gzymsu/okapu i 16 m do kalenicy dachu,
- 3) należy stosować dachy dwuspadowe, spadki 10°-35°, nie narzuca się kierunku kalenicy, w przypadkach uzasadnionych względami technologicznymi dopuszcza się stosowanie dachów płaskich, dopuszcza się doświetlenie budynków świetlikami lub doświetlami w formie dachu szedowego (pilastego),
- 4) dopuszcza się lokalizację niezbędnych do prowadzenia działalności budowli i urządzeń na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 5) ustala się maksymalną wysokość ogrodzenia na 2m.

2. **2Uk,UH,UG,P** - tereny działalności gospodarczej - usługowo-przemysłowe, a w szczególności usługi związane z obsługą ruchu kołowego, usługi handlu i gastronomii:

- 1) obowiązują ustalenia jak dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1Uk,UH,UG,P**, zgodnie z §12 ust.1 pkt 1-5 niniejszej uchwały,
- 2) w przypadku pozostawienia istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV, ustala się strefę ograniczonego użytkowania o szerokości 5m w każdą stronę liczoną od osi skrajnego przewodu istniejącej linii elektroenergetycznej, zgodnie z rysunkiem planu. Dopuszcza się zmianę przebiegu linii średniego napięcia 15kV za zgodą zarządcy sieci.

## Rozdział 8.

### Systemy komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Realizacja sieci infrastruktury technicznej powinna odbywać się w granicach wyznaczonego układu komunikacyjnego. Dopuszcza się odstępstwa po uzgodnieniu z zarządcą sieci.

2. Skrzyżowania z urządzeniami infrastruktury technicznej naziemnej i podziemnej należy wykonać na warunkach i w uzgodnieniu z zarządcami poszczególnych sieci.

3. W trakcie realizacji zamierzeń inwestycyjnych należy zachować odległości podstawowe projektowanych obiektów od istniejących sieci infrastruktury elektroenergetycznej, gazowej, wodnej, kanalizacyjnej, telekomunikacyjnej - zgodnie z obowiązującymi przepisami. Dopuszcza się, za zgodą zarządcy sieci zmniejszenie tych odległości.

4. Obowiązuje zakaz zabudowy i nasadzeń drzew i krzewów na trasach przebiegu projektowanych i istniejących sieci infrastruktury technicznej.

§ 14. 1. Ustala się zasilanie w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej.

2. Dla zasilania nowoprojektowanych odbiorców dopuszcza się realizację stacji transformatorowych zgodnie z potrzebami. Przewiduje się stacje słupowe, wolnostojące, dostosowane do zasilania liniami kablowymi i napowietrznymi.

3. Dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej. Linie kablowe 20 kV, 15 kV i 0,4 kV należy prowadzić w liniach rozgraniczających istniejących dróg dojazdowych.

4. Dopuszcza się kablowanie i przełożenie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wskazanych na rysunku planu.

5. Pod stacje transformatorowe należy wydzielić działki o wymiarach co najmniej 3x3 m, przylegające do drogi, z zapewnionym dojazdem do obiektu drogą utwardzoną o szerokości minimum 3,5m. Szczegółowe rozwiązania techniczne dotyczące typu i mocy stacji transformatorowych, zakresu ich wyposażenia, mocy transformatora należy uściślić z zarządcą sieci na etapie uzyskiwania warunków przyłączenia i projektowania. 6. Należy przewidzieć oświetlenie zewnętrzne dróg publicznych w systemie kablowym.

§ 15. 1. W liniach rozgraniczających drogi publiczne dopuszcza się budowę chodników oraz urządzeń związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego i urządzeń obsługi komunikacji zbiorowej.

2. Wyznacza się tereny układu komunikacyjnego, na który składają się obszary o symbolach:

1) **KD** - tereny dróg publicznych dojazdowych, w liniach rozgraniczających przedstawionych na rysunku planu, ustala się szerokość jezdni na minimum 7 m, dopuszcza się budowę obustronnych chodników oraz technicznych urządzeń towarzyszących.

3. Ustala się obowiązek parkowania pojazdów w obrębie własnej nieruchomości, dopuszcza się urządzenie parkingów dla samochodów osobowych w liniach rozgraniczających dróg za zgodą zarządcy drogi.

4. Nie dopuszcza się możliwości budowy zjazdu z drogi o symbolu KD na drogę krajową nr 18.

§ 16. 1. Odpady stałe należy gromadzić w pojemnikach na każdej posesji. Wywóz odpadów należy prowadzić taborem asenizacyjnym na wysypisko śmieci wskazane przez organ gminy.

2. Docelowo należy wprowadzić segregację odpadów stałych w celu zastosowania recyklingu.

3. Odpady niebezpieczne należy odprowadzać zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Sieć telekomunikacyjną - linie kablowe - należy prowadzić wzdłuż ciągów komunikacji kołowej i pieszej.

§ 18. 1. Dostawę wody należy prowadzić z istniejącego systemu wodociągowego na warunkach zarządcy sieci.

2. Na sieciach wodociągowych należy zamontować hydranty przeciwpożarowe, nadziemne o średnicy 080mm.

3. Dla zapewnienia wymaganej ilości wody na cele bytowo-produkcyjne oraz do celów przeciwpożarowych dopuszcza się budowę na terenie własnych nieruchomości:

- 1) indywidualnych ujęć wody,
- 2) zbiorników wody na cele przeciwpożarowe,
- 3) na wybranych działkach zbiorników wyrównawczych, zapewniających dostawę odpowiedniej ilości wody w maksymalnej godzinie rozbioru.

**§ 19.** 1. Ustala się odprowadzenie ścieków poprzez projektowany system kanalizacji do grupowej oczyszczalni ścieków w miejscowości Iłowa.

2. Dopuszcza się lokalizację w obrębie terenów objętych ustaleniami niniejszej uchwały urzędzeń i budowli związanych z eksploatacją sieci kanalizacyjnej zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

**§ 20.** 1. Dostawę gazu należy prowadzić z istniejącej sieci gazowej wysokiego ciśnienia zlokalizowanej poza obszarem opracowania.

2. Warunki dostawy gazu ustali wybrany zarządca sieci gazowej.

**§ 21.** Zakazuje się stosowania jako źródła energii paliw i urzędzeń do ich spalania, które nie spełniają wymogów prawa o ochronie środowiska naturalnego.

## **Rozdział 9.**

### Tymczasowe zagospodarowanie, urządzanie i użytkowanie terenu

**§ 22.** 1. Obszary, dla których plan ustala inne przeznaczenie niż istniejące, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

2. Na terenach, dla których plan przewiduje inne niż dotychczasowe użytkowanie mogą być budowane obiekty tymczasowe, jeżeli ich realizacja jest niezbędna do prawidłowego wykorzystania gruntów lub obiekty, które będą mogły być adaptowane do przyszłego, zgodnego z planem, użytkowania. Lokalizacja tych obiektów winna odbywać się zgodnie z niniejszymi ustaleniami.

## **Rozdział 10.**

### Stawki procentowe

**§ 23.** Ustala się 30%-ową stawkę służącą naliczeniu opłaty, o której mowa w art.36 ust.4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla gruntów będących własnością komunalną i planowanych do przejęcia na cele publiczne oraz związane z wykonywaniem zadań własnych samorządu lokalnego stawka wynosi 0%.

## **DZIAŁ III.**

### Przepisy końcowe

**§ 24.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Iłowej.

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 108/5/XII/07  
Rady Miejskiej w Iłowej  
z dnia 17 grudnia 2007 r.



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr 108/5/XII/07  
z dnia 17 grudnia 2007r. Rady Miejskiej w Iłowej w  
sprawie uchwalenia miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego terenów działalności  
gospodarczej - obręb Konin Żagański.

**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**

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

1. Zapisane w planie inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:

- a) zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków - finansowane przez Gminę:
  - budowa wodociągu gminnego,
  - budowa sieci kanalizacji sanitarnej.
- b) zaopatrzenie w gaz, energię elektryczną - finansowane przez inwestora zewnętrznego:
  - budowa sieci gazowej,
  - budowa sieci energetycznej SN i stacji transformatorowych SN/nn.
- c) budowa dróg gminnych - finansowane przez Gminę:
  - budowa drogi dojazdowej.

2. Sposób realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami z terminem realizacji uzależnionym od pozyskania środków ze źródeł określonych w pkt. 3.

3. Określa się zasady finansowania wymienionych inwestycji należących do zadań własnych gminy, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, z możliwością wykorzystania środków:

- a) z budżetu gminy, zgodnie z uchwałą budżetową,
- b) z kredytów i pożyczek,
- c) z obligacji komunalnych,
- d) z udziału inwestorów zewnętrznych, w oparciu o odrębne porozumienia