
GMINA IŁOWA

**MIEJSCOWY PLAN
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
DLA TERENU POŁOŻONEGO W POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI
OBREBU EWIDENCYJNEGO KONIN ŻAGAŃSKI**

Uchwała Nr Rady Miejskiej w Iłowej z dnia r.

PROJEKT UCHWAŁY

listopad 2022 roku

- PROJEKT -

Uchwała Nr
Rady Miejskiej w Iłowej
z dnia r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenu położonego w południowej części obrębu ewidencyjnego Konin Żagański**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. *o samorządzie gminnym* (Dz.U. z 2022 r. poz. 559 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr 286/8/XXXVII/21 z dnia 9 grudnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w południowej części obrębu ewidencyjnego Konin Żagański, Rada Miejska w Iłowej uchwala, 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 terenu położonego w południowej części obrębu ewidencyjnego Konin Żagański.
 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 terenu położonego w południowej części obrębu ewidencyjnego Konin Żagański;
 - 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 budynki;

- 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 i CNG 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) KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej,
 - c) KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 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) odcinek napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV do likwidacji;
- 9) odcinek kablowej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 10) rejon dopuszczalnej lokalizacji projektowanej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia wraz z pasem technologicznym od linii;
- 11) granica strefy ochrony archeologicznej.

§ 4. Następujące oznaczenia na rysunku planu miejscowego wynikają z przepisów odrębnych: stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

§ 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 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 obowiązuje:
 - a) nakaz stosowania jednakowego kąta nachylenia połąci 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 20 m od terenu 1KDŁ i od zachodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym 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 1KDŁ i od zachodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym oraz w odległości 6 m od terenu 1KDD i od południowej granicy obszaru objętego planem miejscowym;
- 7) zakaz realizacji budynków z dachami o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połąci.

§ 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) dopuszczenie wprowadzania rozwiązań mających na celu uatrakcyjnienie elewacji budynków, takich jak stosowanie podziałów elewacji i detali architektonicznych.

§ 8.1. Ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlega stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków: nr 70-11/14 w Koninie Żagańskim – punkt osadniczy EB/Ha kultura łużycka (archiwalne), punkt osadniczy OWR kultura luboszycka, punkt osadniczy WŚ?,

2. Dla obiektu wymienionego 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 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 terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami P,U – 15 m;
 - 2) minimalne powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami P,U – 800 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) dla części terenów, zlokalizowanych w pasie technologicznym od napowietrznych linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 kV:
 - 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 drogę publiczną dojazdową 1KDD mającą połączenie komunikacyjne z drogą powiatową nr 1079F zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego planem miejscowym poprzez teren 1KDL;
 - 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 3000 m² powierzchni użytkowej;
 - 4) minimalną ilość miejsc do parkowania pojazdów wyposażonych w kartę parkingową: 1 miejsce do parkowania na każde 200 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 13;
 - 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 rozprowadzenia 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:
 - a) indywidualne i grupowe instalacje, w których należy stosować spełniające wymogi przepisów odrębnych paliwa płynne, gazowe, stałe,
 - b) wolnostojące urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW w zakresie fotowoltaiki,
 - c) inne niż wolnostojące urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii 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 lub CNG, a także ze stacji gazu LNG lub CNG,
 - b) dopuszczenie budowy sieci gazowych;
- 10) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci istniejących oraz perspektywnie nowo projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
 - b) z wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW w zakresie fotowoltaiki,
 - c) z innych niż wolnostojące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie fotowoltaiki i wymienników ciepła;
- 11) likwidację odcinków napowietrznych sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV w przebiegach wskazanych na rysunku planu miejscowego;
- 12) dopuszczenie budowy projektowanej kablowej sieci elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV w przebiegu wskazanym na rysunku planu miejscowego;
- 13) 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 9, 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 2;
- 14) 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 symbolami **1P,U** i **2P,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, wolnostojące urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy do 500 kW w zakresie fotowoltaiki, magazyny energii, miejsca postojowe;
 - 3) 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) dopuszczenie innych niż wolnostojące urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii w zakresie fotowoltaiki i wymienników ciepła;
 - 5) 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;
 - 6) nakaz wykonania dachów płaskich lub dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 35° lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 35°;
 - 7) 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;
 - 8) 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. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **1KDL – tereny dróg publicznych klasy lokalnej** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) szerokość w liniach rozgraniczających od 10,0 do 13,7 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%.
- § 16. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem: **1KDD – tereny dróg publicznych klasy dojazdowej** ustala się:
- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, miejsca postojowe, urządzenia infrastruktury technicznej;
 - 3) szerokość w liniach rozgraniczających: od 13,5 do 30,3 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

- § 17. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Iłowej.
- § 18. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego.