

**Uchwała Nr .....**  
**Rady Miejskiej w Iłowej**  
**z dnia ..... r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla wybranych terenów w obrębach ewidencyjnych Borowe i Czyżówek.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) oraz art. 18 ust 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr 389/8/LI/23 Rady Miejskiej w Iłowej z dnia 19 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach ewidencyjnych Borowe i Czyżówek, 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. i zmienionego Uchwałą Rady Miejskiej w Iłowej Nr 398/8/LII/2023 z dnia 9 marca 2023 r.
2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach ewidencyjnych Borowe i Czyżówek.
  3. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na częściach graficznych planu miejscowego, stanowiących załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.
  4. Plan miejscowy składa się z tekstu planu miejscowego, zawartego w treści niniejszej uchwały oraz z części graficznych w skali 1:2000, stanowiących załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały.
  5. Załącznikami do niniejszej uchwały, które nie stanowią ustaleń planu są:
    - 1) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Iłowej o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach ewidencyjnych Borowe i Czyżówek;
    - 2) załącznik nr 4 – 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 5 – 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) terenie – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na części graficznej planu miejscowego liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, wyróżniony symbolem literowym określającym przeznaczenie podstawowe oraz indywidualnym numerem porządkowym;

- 3) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na działce budowlanej, zajmując łącznie nie mniej niż 51% powierzchni;
- 4) 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, zajmujące łącznie nie więcej niż 49% powierzchni;
- 5) 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;
- 6) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 10°;
- 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) akcencie architektonicznym – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, która koncentruje uwagę obserwatora ze względu na wyróżniającą się formę architektoniczną lub detal architektoniczny;
- 9) wnętrzu urbanistycznym – należy przez to rozumieć place, ulice i inne przestrzenie, ograniczone w odbiorze obserwatora poprzez pierzeje, układ komunikacyjny, zespoły zieleni lub elementy topografii terenu;
- 10) zabudowie mieszkaniowo-usługowej – należy przez to rozumieć zabudowę, w ramach której w jednym budynku realizowane są funkcje mieszkaniowe i usługowe, przy czym funkcje mieszkaniowe są realizowane w zabudowie jednorodzinnej wolnostojącej;
- 11) wodach powierzchniowych jako o przeznaczeniu uzupełniającym terenu – należy przez to rozumieć także dopuszczenie obiektów i urządzeń o charakterze małej retencji wód płynących, opadowych i roztopowych, stosownie do potrzeb;
- 12) obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć garaże, budynki gospodarcze i wiaty, służące funkcji podstawowej lub uzupełniającej terenu;
- 13) 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, a także drogi rowerowe oraz stacje gazu LNG i CNG;
- 14) sieciach technologicznych – należy przez to rozumieć sieci, instalacje i urządzenia związane z przesyłem i odbiorem energii elektrycznej oraz wodoru lokalizowanych na terenach oznaczonych na częściach graficznych symbolami PEF, ZPW i ZPN;
- 15) 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;

- 16) przedsięwzięciach mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz przedsięwzięciach mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia zdefiniowane w Rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 10 września 2019 r. *w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko*;
  - 17) pasie technologicznym – należy przez to rozumieć obszar wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej, wyodrębniony na potrzeby szczególnych warunków zagospodarowania terenu związanych z funkcjonowaniem linii;
  - 18) elektrowni słonecznej – należy przez to rozumieć zespoły składające się ze współpracujących ze sobą ogniw fotowoltaicznych połączonych wewnętrznymi liniami elektroenergetycznymi, stanowiące wraz z niezbędnymi urządzeniami infrastruktury technicznej całościowy zespół techniczny służący: produkcji, przetwarzaniu, przesyłowi i magazynowaniu energii elektrycznej.
2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.
- § 3.** Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są ustalenia uchwały oraz następujące ustalenia części graficznych planu miejscowego:
- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
  - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
  - 4) przeznaczenia terenów:
    - a) MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
    - b) MWW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej,
    - c) U – teren usług,
    - d) PEF – teren elektrowni słonecznej,
    - e) KDL – teren drogi lokalnej,
    - f) KDD – teren drogi dojazdowej,
    - g) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
    - h) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej,
    - i) KOG – teren garażu,
    - j) IKP – teren przepompowni ścieków,
    - k) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
    - l) RZM – teren zabudowy zagrodowej,
    - m) RZP – teren produkcji w gospodarstwach rolnych,
    - n) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
    - o) L – teren lasu,
    - p) ZN – teren zieleni naturalnej,
    - q) ZPW – teren zieleni urządzonej wysokiej,
    - r) ZPN – teren zieleni urządzonej niskiej,
    - s) ZD – teren ogrodów działkowych;

- 5) oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia;
- 6) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (2x7 m od osi linii).

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

- 1) stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 2) granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Wschodnie „Bory Dolnośląskie”;
- 3) granica Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 PLB020005 „Bory Dolnośląskie”;
- 4) granica Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 PLH080044 „Wilki Nad Nysą”;
- 5) strefa szczególnych warunków zagospodarowania terenów przyległych do linii kolejowej.

§ 5. W uchwale nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak występowania w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych – ze względu na brak występowania w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
- 3) 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;
- 4) 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 oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częściami graficznymi planu miejscowego oraz zapisów szczegółowych uchwały dla poszczególnych terenów;
- 2) nakaz lokalizacji budynków i urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej, wiat i parkingów;
- 4) dopuszczenie lokalizacji budynków na granicach działek lub w odległości 1,5 m od granicy działki, o ile nie koliduje to z wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy;
- 5) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków obowiązuje:
  - 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) nakaz utrzymania kolorystyki pokryć dachowych:

- a) na dachach budynków przeznaczenia podstawowego w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – w odcieniach czerwieni, brązu oraz szarości,
- b) na dachach budynków przeznaczenia podstawowego w zabudowie elektrowni słonecznych – w odcieniach czerwieni, brązu, szarości oraz czerni;
- 7) nakaz utrzymania kolorystyki elewacji w odcieniach bieli, beżu i w kolorach pastelowych, a także w kolorach typowych na materiałów naturalnych oraz okładzin ceramicznych i kamiennych, z dopuszczeniem przeszkleń;
- 8) dopuszczenie stosowania dla obiektów towarzyszących dachów płaskich lub jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 45° lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 45°;
- 9) zakaz realizacji budynków z dachami o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połaci;
- 10) dopuszczenie lokalizacji bram przechodnich i wjazdowych, jako elementu przenikania się przestrzeni i łączenia wewnątrz urbanistycznych;
- 11) dopuszczenie wzbogacania wewnątrz urbanistycznych poprzez stosowanie akcentów architektonicznych;
- 12) dopuszczenie podziałów działek, których celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek.

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

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym zakazuje się lokalizacji:
  - a) zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska,
  - b) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko na terenach innych niż oznaczone symbolami PEF,
  - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko na terenach innych niż oznaczone symbolami PEF, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) ustalenia o których mowa w § 8 pkt 1 lit. c nie dotyczą przedsięwzięć stanowiących inwestycje celu publicznego oraz kwalifikowanych jako mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie ze względu na powierzchnię zabudowy lub powierzchnię użytkową;
- 3) dopuszczalne poziomy hałasu określone w obowiązujących przepisach odrębnych:
  - a) dla terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami: MNW i MWW – jak dla zabudowy mieszkaniowej,
  - b) dla terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami: ZD – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
  - c) dla terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami RZM – jak dla zabudowy zagrodowej;
- 4) nakaz kształtowania zabudowy z uwzględnieniem cech lokalnej architektury;
- 5) 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) Borowe 1 (AZP 71-10/1) – punkt osadniczy z okresu późnego średniowiecza,
  - b) Borowe 5 (AZP 71-10/5) – punkt osadniczy z okresu późnego średniowiecza - nowożytności,

- c) Borowe 6 (AZP 71-10/6) – punkt osadniczy z okresu późnego średniowiecza - nowożytności,
  - d) Iłowa 17 (AZP 71-11/21) – ślad osadniczy z okresu późnego średniowiecza i nowożytności;
- 2) część obszaru objętego planem miejscowym zlokalizowana w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bory Dolnośląskie”;
  - 3) część obszaru objętego planem miejscowym w granicach Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 PLB020005 „Bory Dolnośląskie”;
  - 4) część obszaru objętego planem miejscowym w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 PLH080044 „Wilki Nad Nysą”;
  - 5) część obszaru objętego planem miejscowym w granicach strefy szczególnych warunków zagospodarowania terenów przyległych do linii kolejowej.
- 2. Dla stanowisk archeologicznych, o których mowa w ust. 1 pkt 1, obowiązują wymogi wynikające z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.
  - 3. Dla obszaru wymienionego w ust. 1 pkt 3 obowiązują wymogi wynikające z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody* oraz z uchwały Nr VI/98/19 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 20 maja 2019 r. *w sprawie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Bory Dolnośląskie”*, zmienionej uchwałą Nr XIV/219/20 Sejmiku Województwa Lubuskiego z dnia 17 lutego 2020 r. *zmieniającą uchwałę w sprawie obszaru chronionego krajobrazu o nazwie „Bory Dolnośląskie”*.
  - 4. Dla obszarów wymienionych w ust. 1 pkt 3 i 4 obowiązują wymogi wynikające z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *o ochronie przyrody*.
  - 5. Dla obszarów wymienionych w ust. 1 pkt 5 obowiązują wymogi wynikające z ustawy z dnia 28 marca 2003 r. *o transporcie kolejowym* oraz z rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 7 sierpnia 2008 r. *w sprawie wymagań w zakresie odległości i warunków dopuszczających usytuowanie drzew i krzewów, elementów ochrony akustycznej i wykonywania robót ziemnych w sąsiedztwie linii kolejowej, a także sposobu urządzania i utrzymywania zastłon śnieżnych oraz pasów przeciwpożarowych*.
- § 9. 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 częściach graficznych planu miejscowego symbolami MNW i MWW – 8 m,
      - b) terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami PEF – 15 m,
      - c) terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami KOG, ZN, ZPW, ZPN, ZD – 1 m;
    - 2) minimalne powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału:
      - a) terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami MNW i MWW – 500 m<sup>2</sup>,
      - b) terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami PEF – 1000 m<sup>2</sup>,

- c) terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami KOG, ZN, ZPW, ZPN, ZD – 1 m<sup>2</sup>;
- 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.

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

- 1) pas technologiczny napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia, obejmującej korytarz w odległości po 7,0 m od osi linii;
- 2) dla części terenów, zlokalizowanych w pasie technologicznym napowietrznych linii elektroenergetycznej średniego napięcia:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów bezpośrednio pod linią oraz w miejscach zagrażających prawidłowemu funkcjonowaniu linii oraz obiektów elektroenergetycznych,
  - b) zakaz nasadzeń zieleni wysokiej i średniej bezpośrednio pod linią oraz w miejscach zagrażających prawidłowemu funkcjonowaniu linii oraz obiektów elektroenergetycznych,
  - c) zakaz lokalizacji obiektów przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 3) strefę ochronną obszaru rozmieszczenia urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW jako tożsamą z liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na częściach graficznych planu miejscowego symbolami PEF;
- 4) dla terenów, na których ustalono możliwość realizacji zabudowy budynkami, dopuszczenie lokalizacji mikroinstalacji w rozumieniu art. 2 pkt 19 ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii oraz niebędących mikroinstalacją pozostałych instalacji odnawialnych źródeł energii wytwarzających energię elektryczną z energii promieniowania słonecznego, będących urządzeniami innymi niż wolnostojące.

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

- 1) ustala się układ komunikacyjny w granicach obszaru objętego planem miejscowym oparty o drogi 1.1KDL, 3.1KDL i 3.2KDD mające połączenie z drogą wojewódzką nr 300 oraz o drogę 3.1KDD, uzupełnione siecią komunikacji wewnętrznej KR i komunikacji pieszo-rowerowej KP;
- 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:
  - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz zagrodowej: 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla zabudowy elektrowni słonecznych: 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków,
  - c) dla zabudowy produkcji w gospodarstwach rolnych: 1 miejsce do parkowania na każdym 5 zatrudnionych;
- 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) minimalną liczbę miejsc do parkowania, o której mowa w pkt 3, należy zapewniać na poszczególnych działkach budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 7;
- 7) dopuszczenie wliczania ogólnodostępnych miejsc parkingowych zlokalizowanych w granicach obszaru objętego planem miejscowym w odległości nie większej niż 300 m od

granic działki budowlanej w przypadku, w którym nie ma możliwości zapewnienia na działce budowlanej minimalnej liczby miejsc do parkowania, o której mowa w pkt 3;

- 8) nakaz realizacji miejsc do parkowania jako parkingów wbudowanych w budynek przeznaczenia podstawowego, parkingów sytuowanych na poziomie terenu, garaży lub jako przyulicznych miejsc do parkowania.

**§ 12.** 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 docelowej realizacji sieci infrastruktury technicznej jako sieci podziemnych;
- 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 z sieci wodociągowych istniejących i planowanych do rozbudowy, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszczenie indywidualnych ujęć wody lokalizowanych pod warunkiem zachowania minimalnych odległości od indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 6) odprowadzanie ścieków komunalnych:
  - a) do sieci kanalizacyjnej,
  - b) do szczelnych bezodpływowych zbiorników, z dopuszczeniem ich funkcjonowania wyłącznie do czasu wyposażenia terenów w sieć kanalizacyjną,
  - c) do indywidualnych oczyszczalni ścieków;
- 7) dopuszczenie rozproszania wód opadowych i roztopowych po terenie z możliwością ich retencjonowania w ramach przeznaczenia terenów pod wody powierzchniowe śródlądowe;
- 8) zaopatrzenie w ciepło:
  - a) w oparciu o indywidualne i grupowe instalacje, spełniające wymogi przepisów odrębnych, w których należy stosować spełniające wymogi przepisów odrębnych paliwa płynne, gazowe, stałe,
  - b) z odnawialnych źródeł energii dopuszczonych do realizacji na poszczególnych terenach,
  - c) z zakazem lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 9) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną w oparciu o rozbudowę i budowę infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 10) zaopatrzenie w gaz:
  - a) z sieci gazowych lub indywidualnych zbiorników,
  - b) dopuszczenie budowy sieci gazowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) z sieci istniejących oraz perspektywicznie nowo projektowanych sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia,
  - b) z odnawialnych źródeł energii dopuszczonych do realizacji na poszczególnych terenach,
  - c) z zakazem lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 12) w zakresie gromadzenia i usuwania odpadów komunalnych obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych i obowiązującym regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie.



### **Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe**

**§13.** Dla terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami **3.1MNW – 3.5MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni urządzona, obiekty towarzyszące, wody powierzchniowe śródlądowe, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,05,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy: 1,2,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy: 10,5 m;
- 4) nakaz wykonania:
  - a) dla terenu 3.1MNW: dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych, w tym naczółkowych, o kącie nachylenia połaci dachowych 25-45° lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 25-45°,
  - b) dla terenów 3.2MNW – 3.5MNW: dachów symetrycznych dwuspadowych, w tym naczółkowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 25-45° lub mansardowych o kącie nachylenia połaci dachowych 30-50°;
- 5) gabaryty obiektów:
  - a) minimalną długość elewacji budynków przeznaczenia podstawowego: 4 m,
  - b) minimalną długość elewacji lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) dla terenów 3.1MNW i 3.2MNW: w odległości 4 m od terenu 3.1KDD,
  - b) dla terenu 3.3MNW: w odległości 20 m od wschodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym, w odległości 5 m od terenu 3.6WS oraz w odległości 4 m od terenu 3.1KDD,
  - c) dla terenu 3.4MNW: w odległości 4 m od terenów 3.4KR,
  - d) dla terenu 3.5MNW: w odległości 8 m od północnej granicy obszaru objętego planem miejscowym oraz w odległości 4 m od terenu 3.2KDD;
- 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%.

**§14.** Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami **3.1MWW – 3.3MWW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni urządzona, obiekty towarzyszące, wody powierzchniowe śródlądowe, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,1,

- b) maksymalną intensywność zabudowy: 1,8,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy: 12 m;
- 4) nakaz wykonania dla terenu 3.1MWW: dachów symetrycznych dwuspadowych, w tym naczółkowych lub mansardowych o kącie nachylenia połaci dachowych 30-50°;
- 5) nakaz wykonania dla terenów 3.2MWW – 3.3MWW: dachów płaskich;
- 6) gabaryty obiektów:
- a) minimalną długość elewacji budynków przeznaczenia podstawowego: 4 m,
  - b) minimalną długość elewacji lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy:
- a) dla terenów 3.1MWW i 3.2MWW: w odległości 4 m od terenów 3.2KDD i 3.4KR,
  - b) dla terenu 3.3MWW: w odległości 5 m od terenu 3.8WS oraz wschodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym oraz w odległości 4 m od terenów 3.2KDD i 3.4KR;
- 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 terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami 1.1PEF i 3.1PEF – 3.4PEF ustala się:**

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa urządzeniami wytwarzającymi energię z odnawialnych źródeł energii stanowiącymi elektrownie słoneczne o mocy przekraczającej 500 kW, przemysłowe magazyny energii, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie w ramach przeznaczenia podstawowego zabudowy elektrowniami słonecznymi o mocy przekraczającej 1000 kW na gruntach rolnych stanowiących użytki rolne klas V, VI, VIz i nieużytki w granicach terenów: 1.1PEF, 3.4PEF;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: przemysłowe instalacje służące produkcji wyłącznie metodą elektrolizy, magazynowaniu i dystrybuowaniu „zielonego wodoru”, rozdzielnie elektroenergetyczne, główne punkty zasilania i odbioru, tereny zabudowy usługowej i magazynowej towarzyszącej funkcji podstawowej terenu, zieleń urządzona, obiekty towarzyszące, wody powierzchniowe śródlądowe, urządzenia infrastruktury technicznej, sieci technologiczne;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy: 0,9,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 90% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy przemysłowych magazynów energii, głównych punktów zasilania i odbioru, zabudowy usługowej i magazynowej towarzyszącej funkcji podstawowej terenu: 12 m,

- f) maksymalną wysokość zabudowy przemysłowych instalacji służących produkcji, magazynowaniu i dystrybuowaniu „zielonego wodoru”: 20 m;
- 5) nakaz wykonania dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 11-45°;
- 6) gabaryty obiektów:
  - a) minimalną długość elewacji budynków przeznaczenia podstawowego: 1 m,
  - b) minimalną długość elewacji lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) dla terenu 1.1PEF: w odległości 12 m od terenu 1.1L oraz w przebiegu tożsamym do linii rozgraniczających teren,
  - b) dla terenów 3.1PEF i 3.2PEF: w przebiegu tożsamym do linii rozgraniczających teren,
  - c) dla terenu 3.3PEF w odległości 12 m od terenu 3.1L oraz w przebiegu tożsamym do linii rozgraniczających teren,
  - d) dla terenu 3.4PEF w odległości 12 m od terenu 3.1L i 3.2L, w odległości 5 m od terenu 3.6WS oraz w przebiegu tożsamym do linii rozgraniczających teren;
- 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%.

**§16.** Dla terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami **1.1KDL** i **3.1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi lokalnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia melioracji wodnych;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: 12 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 0,1%.

**§17.** Dla terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami **3.1KDD** i **3.2KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg dojazdowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: drogi rowerowe, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia melioracji wodnych;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z częściami graficznymi planu miejscowego:
  - a) terenu 3.1KDD: od 7,3 do 16,8 m,
  - b) terenu 3.2KDD: od 6,0 do 16,0 m;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:
  - a) zakaz lokalizacji obiektów w sposób ograniczający możliwość swobodnego przejścia pieszych oraz ruch osobom niepełnosprawnym,

- b) nakaz dostosowania nawierzchni utwardzonych do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych,
  - c) dopuszczenie lokalizacji zieleni komponowanej, urządzeń rekreacyjnych, wiat przystankowych;
- 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 0,1%.

**§18.** Dla terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami **3.1KR – 3.4KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia melioracji wodnych;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających:
  - a) dla terenu 3.1KR: 5,0 m,
  - b) dla terenu 3.2KR: od 5,7 m do 16,0 m,
  - c) dla terenu 3.3KR: od 10,0 m do 13,0 m,
  - d) dla terenu 3.4KR: od 4,6 m do 60,0 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 0,1%.

**§19.** Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **3.1IKP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny przepompowni ścieków;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy: 1,0,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 100% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy: 6 m;
- 4) nakaz wykonania dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 5) gabaryty obiektów:
  - a) minimalną długość elewacji budynków przeznaczenia podstawowego: 1 m,
  - b) minimalną długość elewacji lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 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 0,1%.

**§20.** Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami **3.1KOG – 3.3KOG** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny garaży;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy: 1,0,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 100% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy: 6 m;
- 4) nakaz wykonania dachów płaskich;
- 5) gabaryty obiektów:
  - a) minimalną długość elewacji budynków przeznaczenia podstawowego: 1 m,
  - b) minimalną długość elewacji lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) dla terenu 3.1KOG w odległości 4 m od terenu 3.2KR,
  - b) dla terenów 3.2KOG i 3.3KOG w przebiegu tożsamym z liniami rozgraniczającymi teren;
- 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 0,1%.

**§21.** Dla terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami **1.1RN – 1.3RN, 3.1RN – 3.15RN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny rolnictwa;
- 2) zakaz zabudowy;
- 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 0,1%.

**§22.** Dla terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami **3.1RZM – 3.2RZM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, wody powierzchniowe, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,02,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy: 1,2,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,

- d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 30% powierzchni działki budowlanej,
- e) maksymalną wysokość zabudowy: 10,5 m;
- 4) nakaz wykonania dachów symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 20-45° z zastrzeżeniem pkt 5
- 5) dopuszczenie dachów dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych od 10° do 45° dla budynków innych niż budynki mieszkalne wchodzące w skład gospodarstw rolnych;
- 6) gabaryty obiektów:
  - a) minimalną długość elewacji budynków przeznaczenia podstawowego: 4 m,
  - b) minimalną długość elewacji lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
- 7) nieprzekraczalne linie zabudowy:
  - a) dla terenu 3.1RZM: w odległości 4 m od terenu 3.1KDD,
  - b) dla terenu 3.2RZM: w odległości 4 m od terenu 3.1KDD oraz w odległości 5 m od terenu 3.5WS;
- 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 0,1%.

**§23.** Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami **3.1RZP – 3.2RZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny produkcji w gospodarstwach rolnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzone, wody powierzchniowe śródlądowe, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy: 0,8,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 40% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy: 12 m;
- 4) nakaz wykonania dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 11-45°;
- 5) gabaryty obiektów:
  - a) minimalną długość elewacji budynków przeznaczenia podstawowego: 3 m,
  - b) minimalną długość elewacji lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy dla terenu 3.1RZP: w odległości 4 m od terenów 3.1KDD i 3.2KR;
- 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 0,1%.

**§24.** Dla terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami **3.1WS – 3.8WS** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia melioracji wodnych;
- 3) dopuszczenie krycia rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych na cele infrastruktury technicznej;
- 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 0,1%.

**§25.** Dla terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami **3.1L, 3.1L – 3.3L** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: lasy;
- 2) zakaz zabudowy;
- 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 0,1%.

**§26.** Dla terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami **1.1ZN, 3.1ZN – 3.5ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni naturalnej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: wody powierzchniowe śródlądowe, 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 0,1%.

**§27.** Dla terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami **1.1ZPW – 1.3ZPW, 3.1ZPW – 3.5ZPW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej wysokiej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: wody powierzchniowe śródlądowe, urządzenia infrastruktury technicznej, sieci technologiczne;
- 3) nakaz wprowadzenia i utrzymania zieleni urządzonej wysokiej, w postaci wielopiętrowego pasa zieleni średniej i niskiej, obsadzonego gatunkami rodzimymi, dostosowanymi do warunków siedliskowych, z co najmniej 60% udziałem gatunków zimozielonych, o wysokości minimalnej 1,8 m, z zastrzeżeniem pkt 4;
- 4) dla części terenów 3.3ZPW i 3.4ZPW zlokalizowanych w pasach technologicznych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia nakaz dostosowania charakteru nasadzeń do ustaleń, o których mowa w §10 pkt 2;
- 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 0,1%.

**§28.** Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami **1.1ZPN – 1.2ZPN, 3.1ZPN – 3.5ZPWN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej niskiej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: wody powierzchniowe śródlądowe, urządzenia infrastruktury technicznej, sieci technologiczne, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 3) zakaz lokalizacji sieci technologicznych w granicach obszarów, o których mowa w §8 ust. 1 pkt 2-4;
- 4) nakaz wprowadzenia i utrzymania zieleni urządzonej niskiej, w postaci pasa zieleni obsadzonego gatunkami rodzimymi dostosowanymi do warunków siedliskowych, z dopuszczeniem zieleni trawiastej, łąkowej lub użytków rolnych;
- 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 0,1%.

**§29.** Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **3.1ZD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny ogrodów działkowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń naturalna, zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy: 0,4,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 60% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy: 5 m;
- 4) nakaz wykonania dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 25-45°;
- 5) gabaryty obiektów:
  - a) minimalną długość elewacji budynków przeznaczenia podstawowego: 3 m,
  - b) minimalną długość elewacji lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
- 6) nieprzekraczalne linie zabudowy: w odległości 4 m od terenu 3.4KR oraz w odległości 5 m od terenów 3.7WS i 3.8WS;
- 7) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 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 0,1%.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

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

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

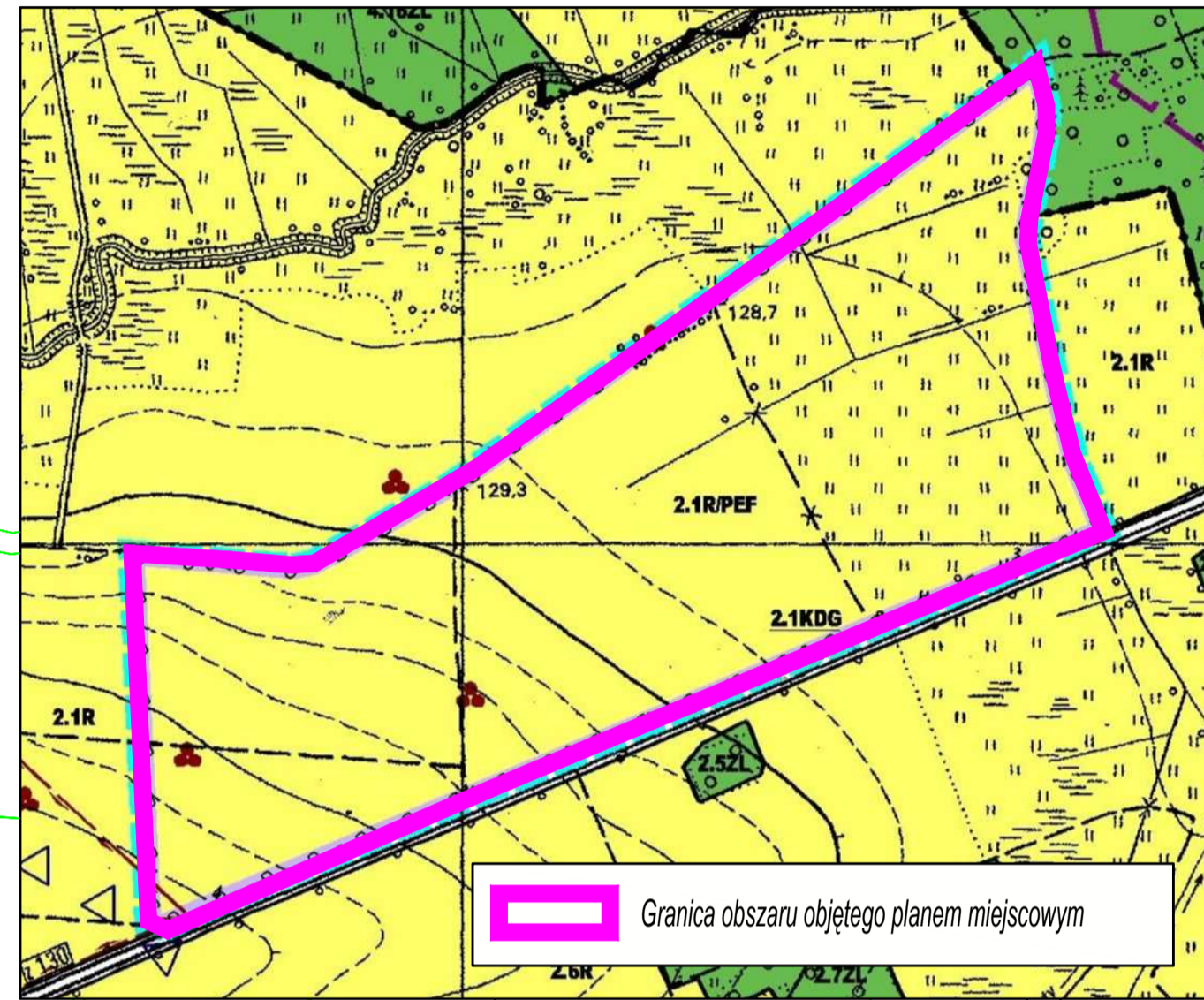


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W OBREBACH EWIDENCYJNYCH BOROWE I CZYŻÓWEK

Załącznik nr 1 do Uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Iłowej z dnia ..... r.  
CZĘŚĆ GRAFICZNA

SKALA 1 : 2000

Wyrusze ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Iłowa"  
Uchwała Rady Miejskiej w Iłowej Nr 260/7/XXXVI/17 z dnia 29 marca 2017 r.  
(zmieniona Uchwałą Rady Miejskiej w Iłowej Nr 398/8/LII/2023 z dnia 9 marca 2023 r.)



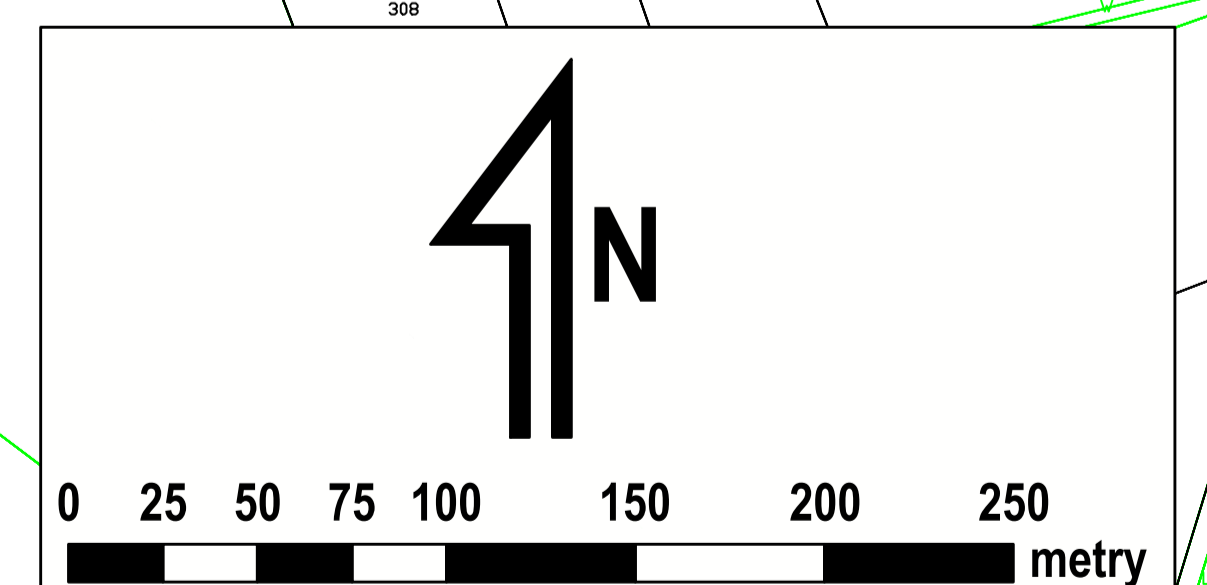
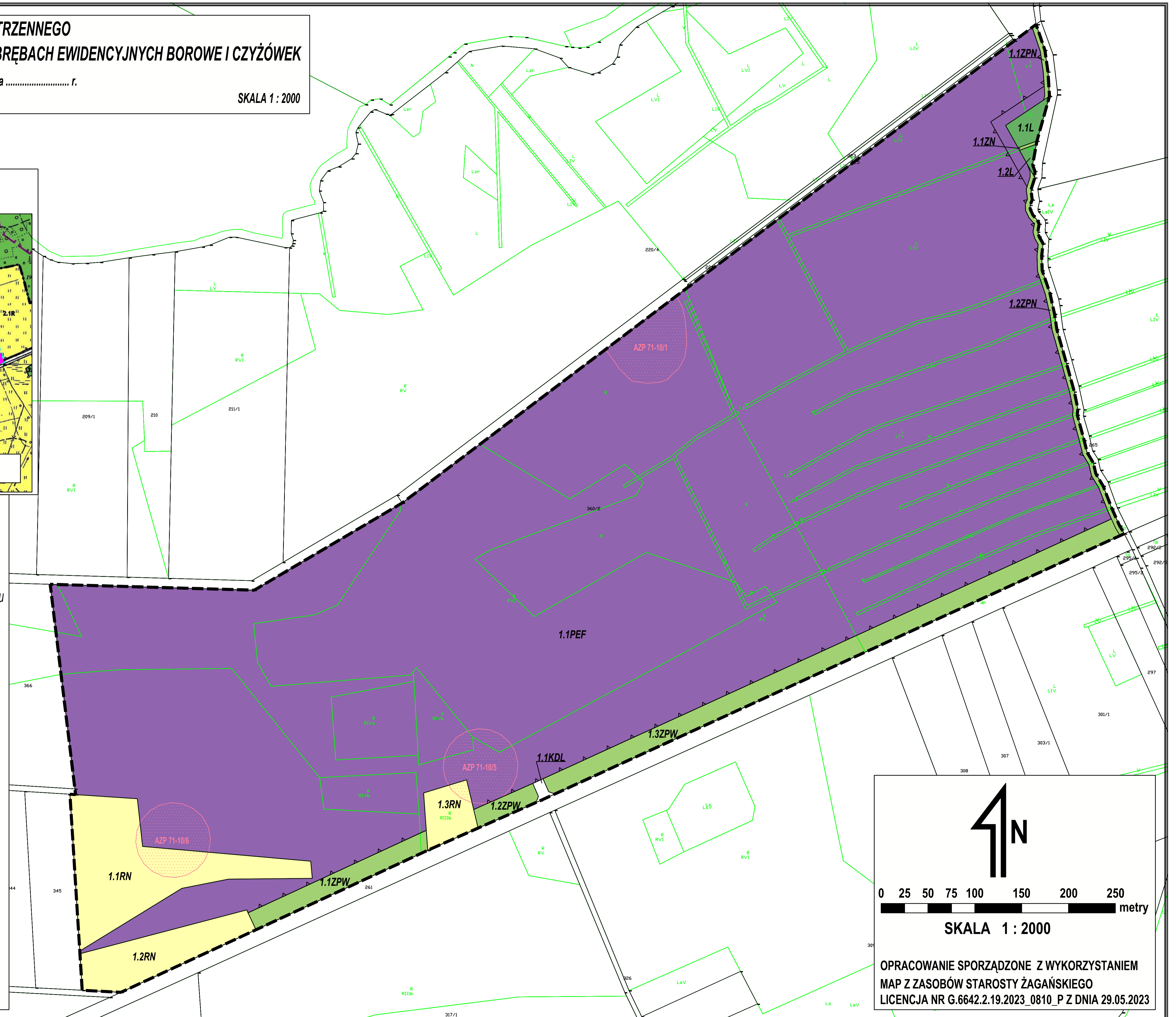
## LEGENDA

### Ustalenia planu miejscowego

	Granica obszaru objętego planem miejscowym
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Nieprzekraczalne linie zabudowy
	Teren elektrowni słonecznej
	Teren drogi lokalnej
	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy
	Teren lasu
	Teren zieleni naturalnej
	Teren zieleni urządzonej wysokiej
	Teren zieleni urządzonej niskiej

### Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych

	Stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków
--	---



SKALA 1 : 2000

OPRACOWANIE SPORZĄDZONE Z WYKORZYSTANIEM  
MAP Z ZASOBÓW STAROSTY ŻAGAŃSKIEGO  
LICENCJA NR G.6642.2.19.2023\_0810\_P Z DNIA 29.05.2023

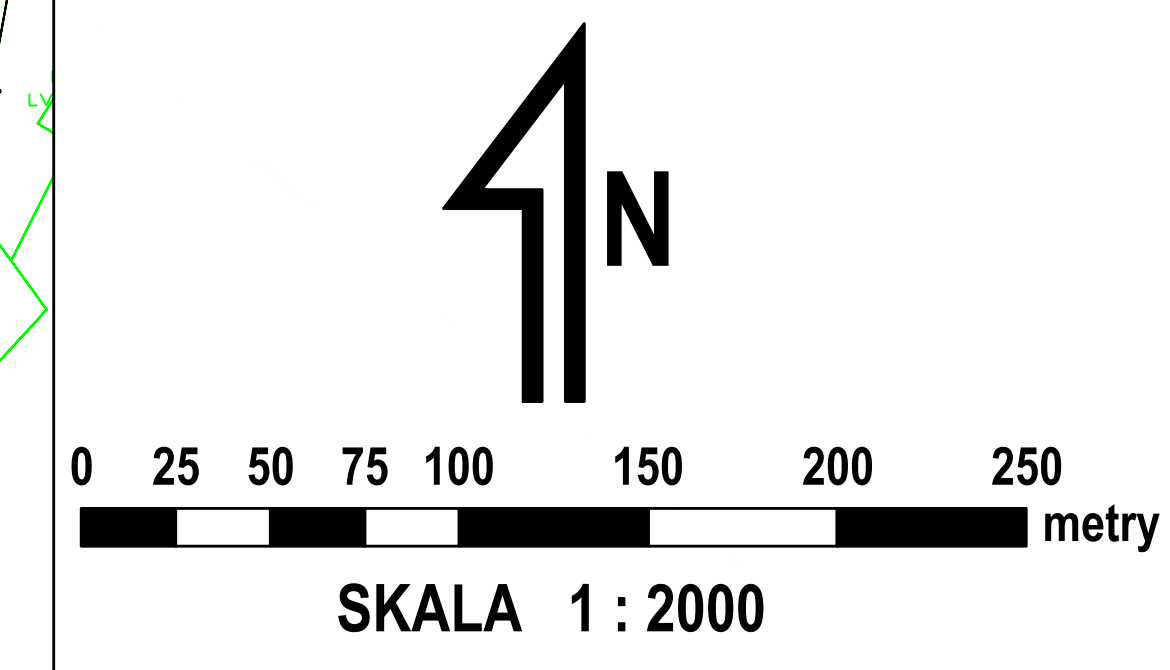
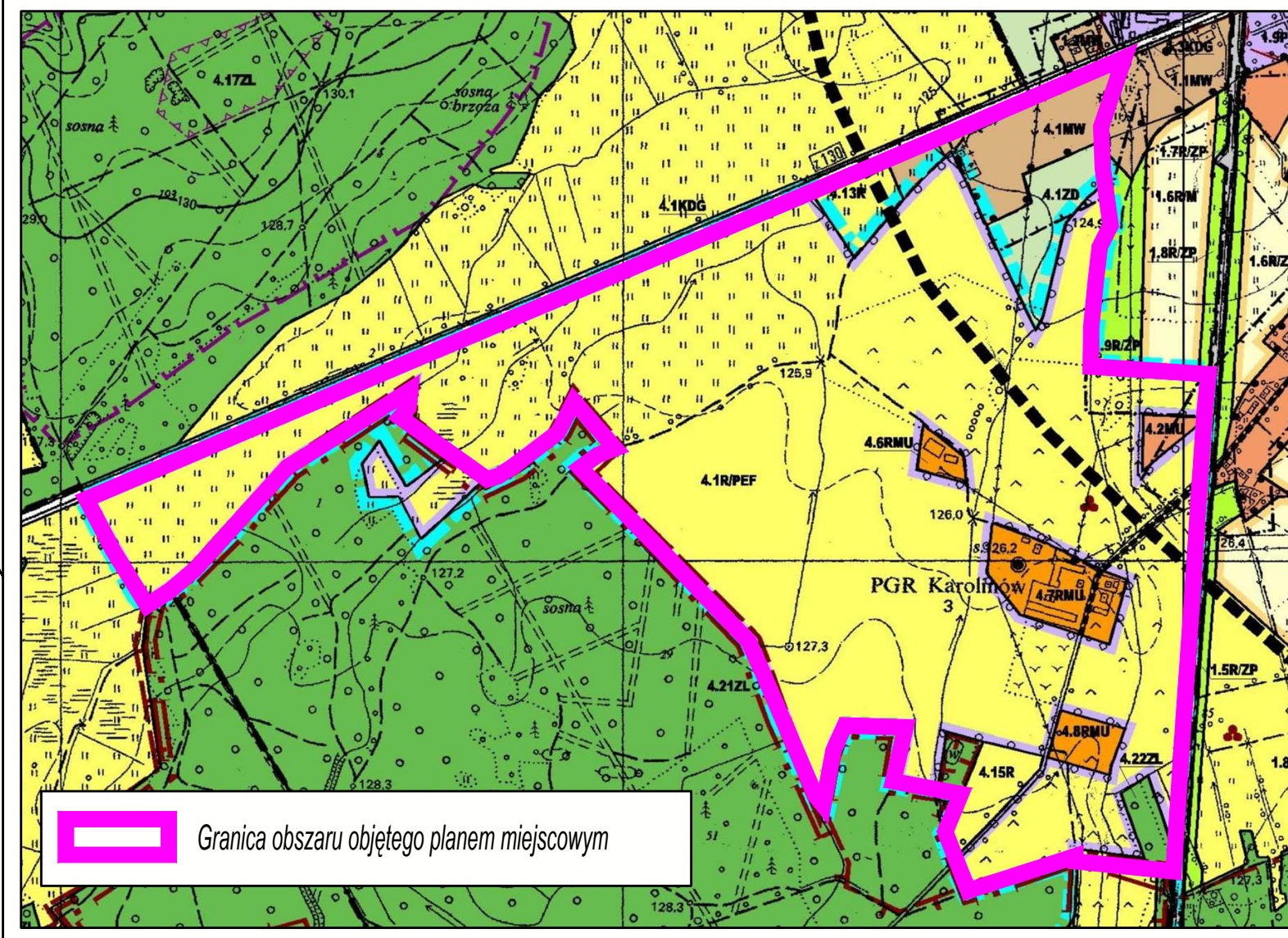


**MIJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W OBREBACH EWIDENCYJNYCH BOROWE I CZYŻÓWEK**

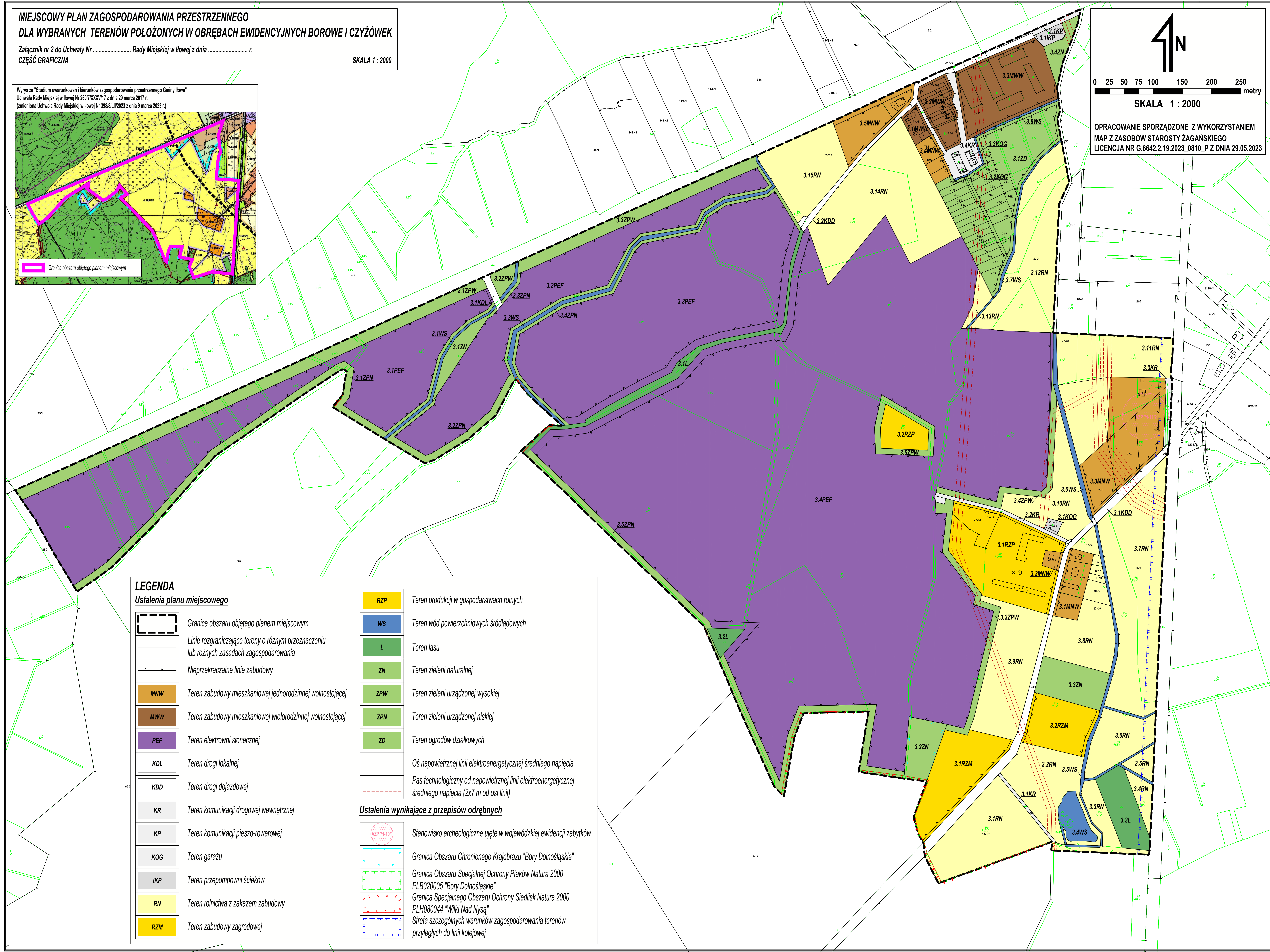
Załącznik nr 2 do Uchwały Nr ..... Rady Miejskiej w Iłowej z dnia ..... r.  
CZĘŚĆ GRAFICZNA

SKALA 1 : 2000

Wyrósł ze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Iłowa"  
Uchwała Rady Miejskiej w Iłowej Nr 260/17/XXV z dnia 29 marca 2017 r.  
(zmieniona Uchwałą Rady Miejskiej w Iłowej Nr 39/08/LI/2023 z dnia 9 marca 2023 r.)



OPRACOWANIE SPORZĄDZONE Z WYKORZYSTANIEM  
MAP Z ZASOBÓW STAROSTY ZAGAŃSKIEGO  
LICENCJA NR G.6642.2.19.2023\_0810\_P Z DNIA 29.05.2023



**LEGENDA**

**Ustalenia planu miejscowego**

	Granica obszaru objętego planem miejscowym
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Nieprzekraczalne linie zabudowy
	MNW Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
	MWW Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej
	PEF Teren elektrowni słonecznej
	KDL Teren drogi lokalnej
	KDD Teren drogi dojazdowej
	KR Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
	KP Teren komunikacji pieszo-rowerowej
	KOG Teren garażu
	IKP Teren przepompowni ścieków
	RN Teren rolnictwa z zakazem zabudowy
	RZM Teren zabudowy zagrodowej

	RZP Teren produkcji w gospodarstwach rolnych
	WS Teren wód powierzchniowych śródlądowych
	L Teren lasu
	ZN Teren zieleni naturalnej
	ZPW Teren zieleni urządzonej wysokiej
	ZPN Teren zieleni urządzonej niskiej
	ZD Teren ogrodów działkowych
	Oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia
	Pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (2x7 m od osi linii)

**Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych**

	Stanowisko archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków
	Granica Obszaru Chronionego Krajobrazu "Bory Dolnośląskie"
	Granica Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 PLB020005 "Bory Dolnośląskie"
	Granica Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 PLH080044 "Wilki Nad Nysą"
	Strefa szczególnych warunków zagospodarowania terenów przyległych do linii kolejowej



## UZASADNIENIE

### sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.)

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach ewidencyjnych Borowe i Czyżówek, wymogi wynikające z art. 1 ust. 2 ustawy realizuje poprzez:

**1. Uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walorów architektonicznych i krajobrazowych w zapisach § 6, ustalając zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalając zasady kształtowania zabudowy w § 13-29.**

Wprowadzono takie zapisy jak nakaz lokalizacji budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Wprowadzono zakaz realizacji budynków z dachami o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połaci. Dla terenów zabudowy ustalono minimalną i maksymalną intensywność zabudowy, maksymalną powierzchnię zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, geometrię i kąt nachylenia połaci dachowych, a także gabaryty obiektów.

**2. Uwzględnienie wymagań ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych w zapisach § 7, ustalając zasady ochrony środowiska, przyrody.**

Zakazano lokalizacji w granicach obszaru objętego planem miejscowym zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu ustawy prawo ochrony środowiska. Ze względu na potrzebę ochrony krajobrazu kulturowego dopuszczono wprowadzanie rozwiązań mających na celu uatrakcyjnienie elewacji budynków, takich jak stosowanie podziałów elewacji i detali architektonicznych.

**3. Uwzględnienie wymagań ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych w § 11, ustalając wymogi dotyczące miejsc do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.**

Nakazano realizację miejsc do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową w ramach łącznych miejsc do parkowania wyznaczonych na terenie.

**4. Uwzględnienie walorów ekonomicznych przestrzeni i prawa własności, ustalając przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z predyspozycjami terenów i wnioskami właścicieli nieruchomości.**

Przeanalizowano predyspozycje terenów biorąc pod uwagę ich usytuowanie, wyposażenie w infrastrukturę techniczną lub możliwość takiego wyposażenia przy niewielkich nakładach finansowych, waloryzację terenów, a także klasyfikację terenów dokonaną w obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Iłowa. Wzięto także pod uwagę plany rozwojowe dla tego terenu zgodnie z wolą właścicieli nieruchomości.

**5. Uwzględnienie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa nie wprowadzając zapisów mogących zagrozić obronności i bezpieczeństwu państwa.**

Nie dokonano ingerencji zapisów planu miejscowego w te kwestie.

**6. Uwzględnienie potrzeb interesu publicznego w § 12, ustalając warunki zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną umożliwiające prowadzenie spójnej polityki infrastrukturalnej na obszarze miejscowości.**

Ustalono możliwości wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną, które stwarzają możliwości realizacji zadań własnych gminy w tym zakresie. Zapisy planu miejscowego umożliwiają na optymalny wybór rozwiązań technicznych. Możliwe jest powiązanie infrastrukturalne terenu z pozostałą częścią Gminy Iłowa.

**7. Uwzględnienie potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych w § 12, ustalając zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

Ustalono możliwości rozwoju infrastruktury technicznej, nie wprowadzając zapisów ograniczających lokalizację sieci szerokopasmowych.

**8. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej prowadząc procedurę planistyczną przy udziale społeczeństwa, a także umożliwiając składanie wniosków i uwag do planu miejscowego, w tym drogą elektroniczną.**

Procedurę planistyczną rozpoczęto ogłoszeniem o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego w prasie, na tablicy ogłoszeń i w BIPie, z umożliwieniem składania wniosków m.in. drogą elektroniczną. Dalsza część procedury jest prowadzona w sposób jawny i w sposób dostępny publicznie.

**9. Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych prowadząc procedurę planistyczną w sposób umożliwiający każdorazowy dostęp do informacji publicznej, w tym projektu planu miejscowego i dokumentów planistycznych.**

Każdy element procedury planistycznej jest dostępny do wglądu w ramach informacji publicznej.

**10. Uwzględnienie potrzeby zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności w § 12, ustalając docelowo zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej, z dopuszczeniem indywidualnych ujęć wody.**

Zapisy planu miejscowego umożliwiają docelowe pozyskanie wody do celów zaopatrzenia ludności z sieci wodociągowej, z możliwością wykorzystania indywidualnych ujęć wody. Zasoby wodne obszaru opracowania planu umożliwiają zapewnienie wody w odpowiedniej ilości i jakości.

Projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach ewidencyjnych Borowe i Czyżówek*, wymogi wynikające z art. 1 ust. 3 i 4 ustawy realizuje poprzez wyznaczenie terenów zabudowy:

- w oparciu o ustalenia studium oraz predyspozycje terenów,
- na terenach położonych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy o zbliżonych funkcjach,
- z bezpośrednim dostępem do dróg oraz sieci infrastruktury technicznej.

Projekt *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach ewidencyjnych Borowe i Czyżówek* jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 (Uchwała Nr 61/7/XIII/15 Rady Miejskiej w Iłowej z dnia 29 września 2015 r. w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Iłowa i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego).

Ustalenia projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach ewidencyjnych Borowe i Czyżówek* wpływają pozytywnie na finanse gminy. W prognozie skutków finansowych wskazano, że w związku ze zmianami w zagospodarowaniu przewiduje się możliwość wystąpienia przychodów gminy z tytułu opłaty planistycznej, opłaty adiacenckiej oraz wzrostu podatku od nieruchomości, a także kosztów gminy przede wszystkim z tytułu wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną.