

**Projekt**

z dnia 20 lutego 2024 r.

**UCHWAŁA NR .....  
RADY MIEJSKIEJ W IŁOWEJ**

z dnia ..... 2024 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 (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn.zm.), art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (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 oraz z Uchwałą Nr 498/8/LXIII Rady Miejskiej w Iłowej z dnia 25 stycznia 2024 r. zmieniająca uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach ewidencyjnych Borowe i Czyżówek, uchwała 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. i zmienionego Uchwałą Rady Miejskiej w Iłowej Nr 398/8/LII/2023 z dnia 9 marca 2023 r.

2. Uchwała 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 nadziemny obrys obiektu budowlanego, przy czym obiekt budowlany nie musi być usytuowany na tej linii, z zastrzeżeniem ustaleń § 6 pkt 3, 4 i 5;
- 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;

19) „zielonym wodorze” – należy przez to rozumieć wodór wytwarzany w procesie elektrolizy wody z użyciem 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) PEF – teren elektrowni słonecznej,
  - d) KDL – teren drogi lokalnej,
  - e) KDD – teren drogi dojazdowej,
  - f) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - g) KP – teren komunikacji pieszo-rowerowej,
  - h) KOG – teren garażu,
  - i) IKP – teren przepompowni ścieków,
  - j) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
  - k) RZM – teren zabudowy zagrodowej,
  - l) RZP – teren produkcji w gospodarstwach rolnych,
  - m) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
  - n) L – teren lasu,
  - o) ZN – teren zieleni naturalnej,
  - p) ZPW – teren zieleni urządzonej wysokiej,
  - q) ZPN – teren zieleni urządzonej niskiej,
  - r) 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;
- 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 obiektów budowlanych, w tym urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3, 4 i 5;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą części podziemnych obiektów budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej, wiat i parkingów;
- 4) okapy i gzymsy mogą przekroczyć nieprzekraczalne linie zabudowy o nie więcej niż 0,5 m, a balkony, galerie, zadaszenia wejściowe, tarasy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 2,5 m
- 5) dla obiektów budowlanych lub ich części zlokalizowanych poza wyznaczonymi nieprzekraczalnymi liniami zabudowy dopuszcza się przebudowę lub nadbudowę;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) 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;
- 10) 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°;
- 11) zakaz realizacji budynków z dachami o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połaci;

- 12) dopuszczenie lokalizacji bram przechodnich i wjazdowych, jako elementu przenikania się przestrzeni i łączenia wnętrz urbanistycznych;
- 13) dopuszczenie wzbogacania wnętrz urbanistycznych poprzez stosowanie akcentów architektonicznych;
- 14) 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 § 7 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 symbolem ZD – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe,
  - c) dla terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolem 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:
  - 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 2 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 zasłon 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 50 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) minimalną liczbę miejsc do parkowania, o której mowa w pkt 3, należy zapewniać na poszczególnych działkach budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 6 i 7;
- 6) 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;
- 7) dopuszczenie wliczania miejsc parkingowych zlokalizowanych w granicach terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolem KOG;
- 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 rozprowadzenia 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 części graficznej planu miejscowego symbolami **3.1MNW – 3.6MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń 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 – 3.6MNW: 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, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego:
- 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,
  - e) dla terenu 3.6MNW: w odległości 1,5 m od terenu 3.8WS;
- 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 – 3.4MWW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzone, 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: 2,8,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 25% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy: 15 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) nakaz wykonania dla terenu 3.4MWW: dachów płaskich lub dachów symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 20-30° lub dachów symetrycznych wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 20-30°;
- 7) 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;
- 8) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego:
  - 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,
  - c) dla terenu 3.4MWW: w odległości 4 m od terenu 3.4KR;
- 9) 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, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego:
  - a) dla terenu 1.1PEF: w odległości 12 m od terenów 1.1L i 1.2L oraz w przebiegu tożsamym do linii rozgraniczających teren,
  - b) dla terenu 3.1PEF: w odległości 4 m od terenu 3.1KDL oraz w przebiegu tożsamym do linii rozgraniczających teren,
  - c) dla terenu 3.2PEF: w przebiegu tożsamym do linii rozgraniczających teren,
  - d) dla terenu 3.3PEF w odległości 12 m od terenu 3.1L oraz w przebiegu tożsamym do linii rozgraniczających teren,
  - e) 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 dróg lokalnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia melioracji wodnych;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: 12 m;
- 4) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

- a) nakaz dostosowania nawierzchni utwardzonych do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych,
- b) 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%.

**§ 17.** Dla terenów oznaczonych na części graficznej 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 częścią graficzną 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) nakaz dostosowania nawierzchni utwardzonych do potrzeb ruchu osób niepełnosprawnych,
  - b) 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 części graficznej 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 **3.1KP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji pieszo-rowerowej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia melioracji wodnych;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających: od 3,0 do 8,0 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%.

**§ 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, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego:
- 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 terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **3.1IKP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny przepompowni ścieków;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzone, 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%.

**§ 22.** Dla terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami **1.1RN – 1.3RN, 3.1RN – 3.14RN** 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%.

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

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa zagrodowa;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzone, 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 w odległości 4 m od terenu 3.1KDD, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 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%.

**§ 24.** 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 urządzona, 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, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 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%.

**§ 25.** Dla terenów oznaczonych na części graficznej 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%.

**§ 26.** Dla terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami **1.1L – 1.2L, 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%.

**§ 27.** Dla terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami **1.1ZN, 3.1ZN – 3.3ZN** 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%.

**§ 28.** Dla terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami **1.1ZPW – 1.3ZPW, 3.1ZPW – 3.6ZPW** 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 3.4ZPW i 3.5ZPW 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%.

**§ 29.** Dla terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami **1.1ZPN – 1.2ZPN, 3.1ZPN – 3.5ZPN** 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%.

**§ 30.** 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, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego: w odległości 5 m od terenów 3.7WS i 3.8WS, w odległości 5 m od wschodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym oraz w odległości 4 m od terenu 3.4KR;
- 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**

**§ 31.** Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Hłowej.

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

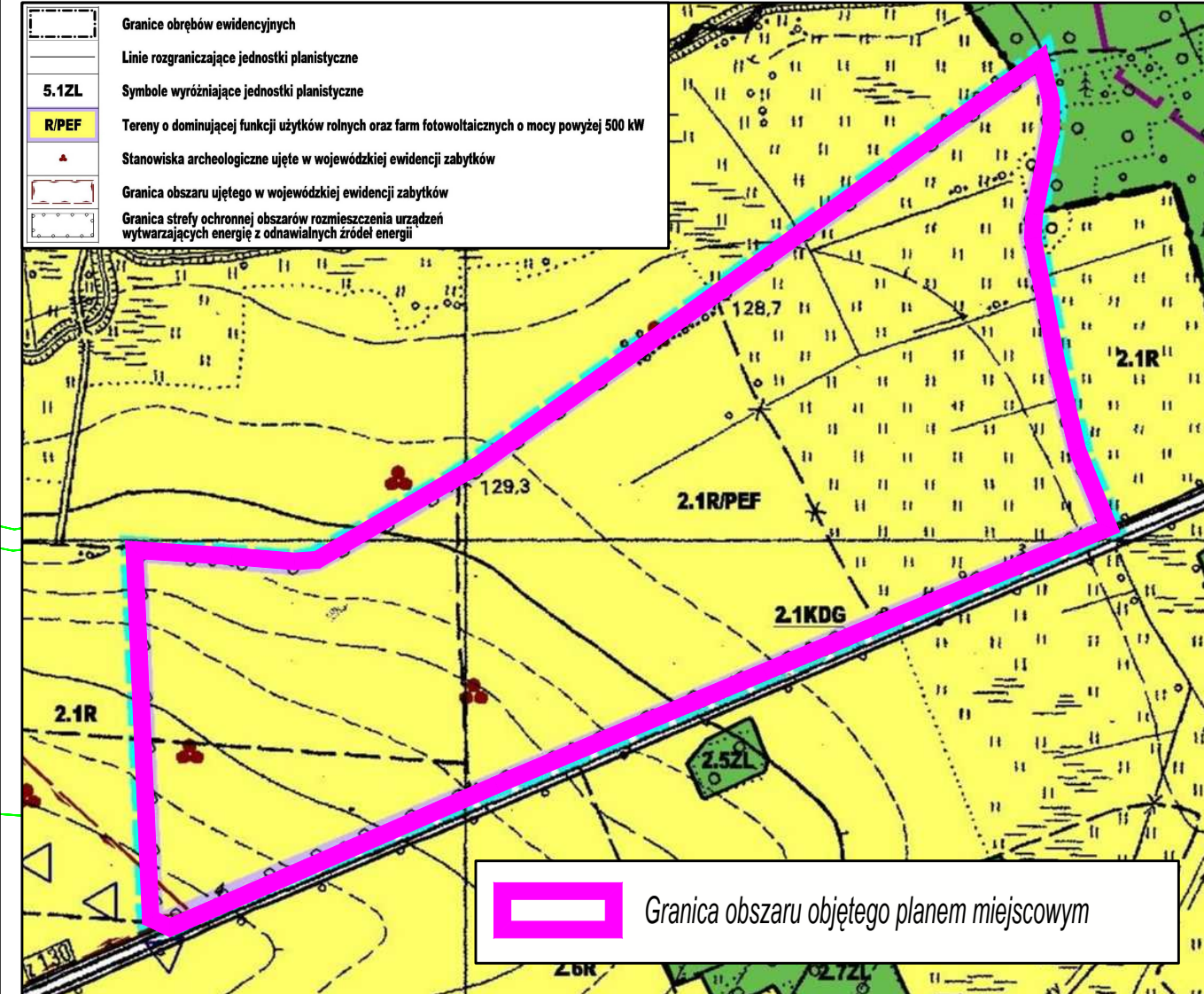


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W OBRĘBACH EWIDENCYJNYCH BOROWE I CZYŻÓWEK

CZĘŚĆ GRAFICZNA

SKALA 1 : 2000

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



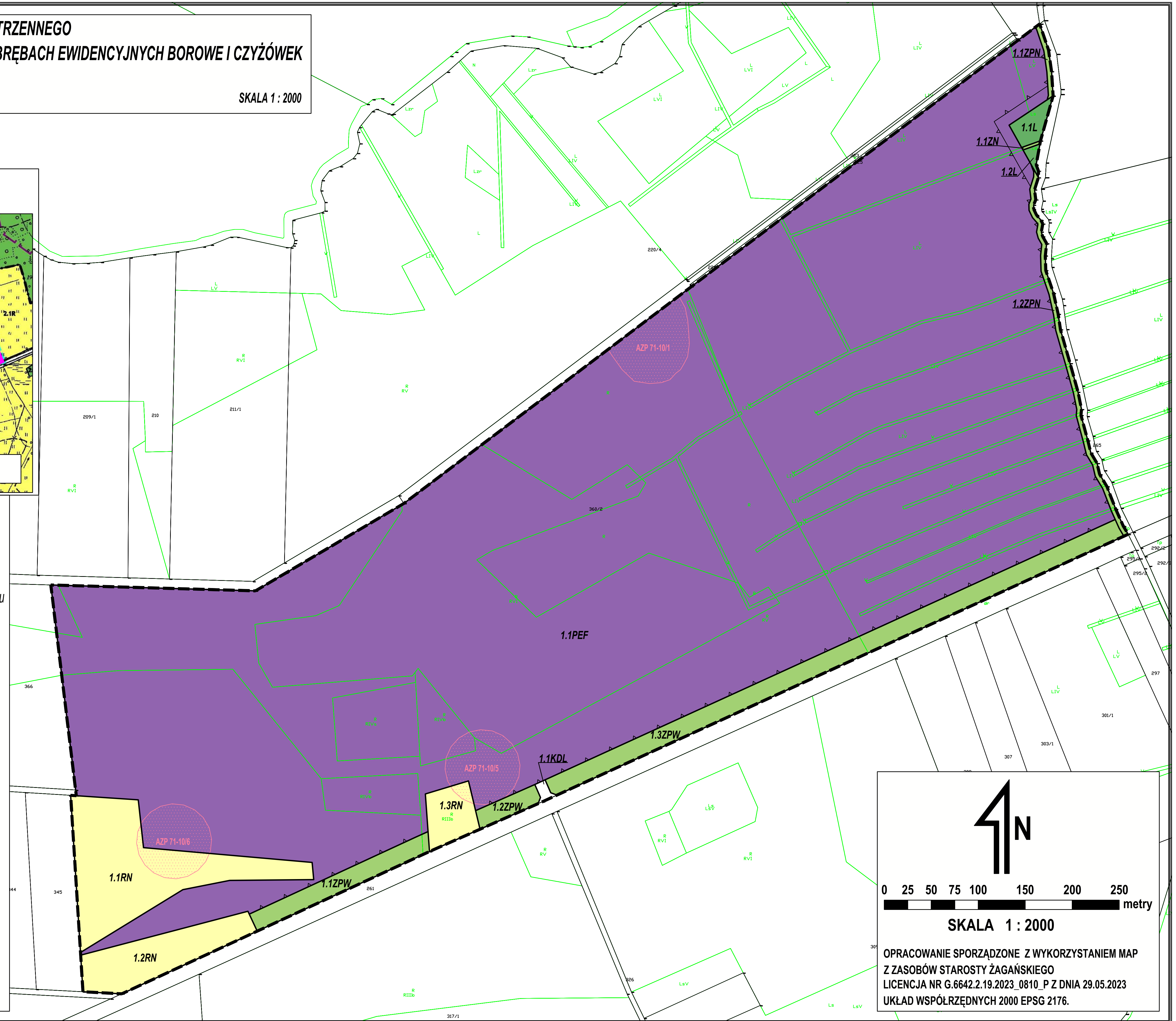
## LEGENDA

### Ustalenia planu miejscowego

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

### Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych

- Stanowisko archeologiczne



N

0 25 50 75 100 150 200 250 metry

**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  
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH 2000 EPSG 2176.

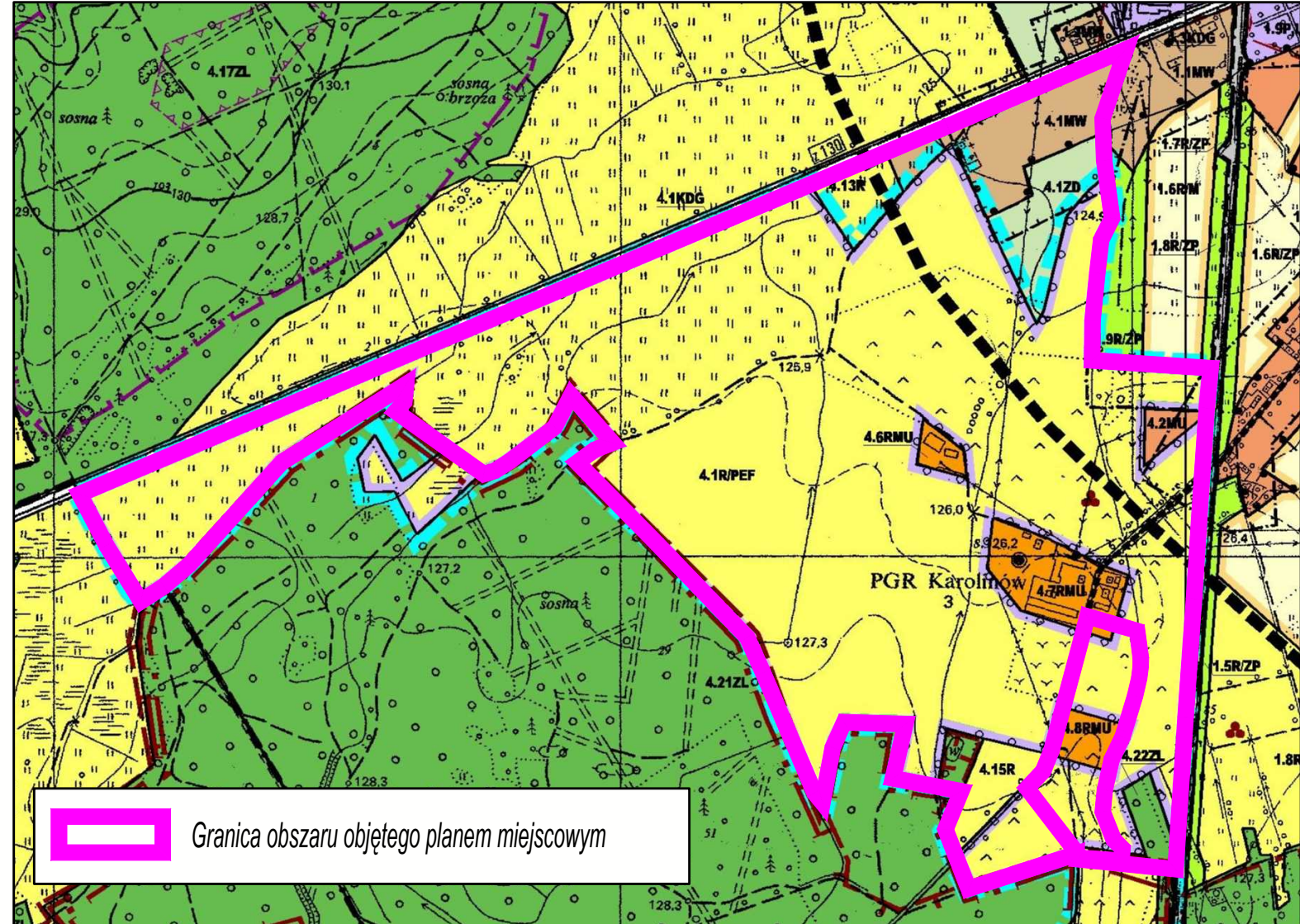


# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W OBREBACH EWIDENCYJNYCH BOROWE I CZYŻÓWEK

CZEŚĆ GRAFICZNA

SKALA 1 : 2000

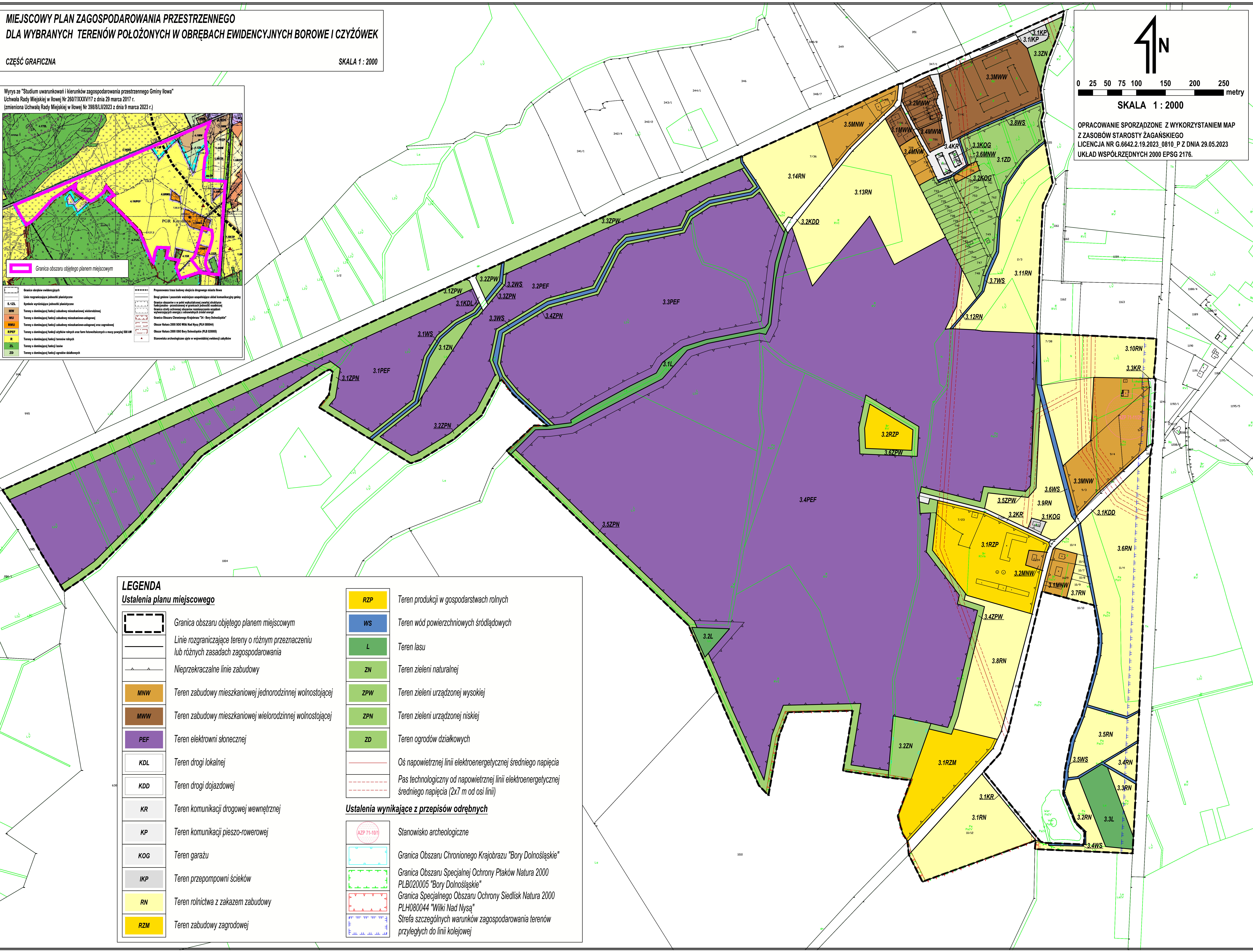
Wyrusze "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Iłowa"  
Uchwała Rady Miejskiej w Iłowej Nr 2607/XXV/17 z dnia 29 marca 2017 r.  
(zmieniona Uchwałą Rady Miejskiej w Iłowej Nr 398/R/LII/2023 z dnia 9 marca 2023 r.)



<b>Granice obszarów ewidencyjnych</b>	<b>Przebiegi trasy budowy obiekty drogowego układu sieci</b>
<b>Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu</b>	<b>Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu</b>
<b>WS</b> Tereny w obrębie funkcji obszarów zielonych	<b>Granice obszarów w polu użytkowania naturalnej obszarów</b>
<b>MNW</b> Tereny w obrębie funkcji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej	<b>Granice obszarów w polu użytkowania naturalnej obszarów</b>
<b>MWW</b> Tereny w obrębie funkcji zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	<b>Granice Obszaru Chronionego Krajobrazu "Bory Dolnośląskie"</b>
<b>PEF</b> Tereny w obrębie funkcji zabudowy mieszkaniowej wolnostojącej z zagrodami	<b>Obszar Natura 2000 Młki Nad Nysą (PLH 000044)</b>
<b>KDL</b> Tereny w obrębie funkcji strefy ochrony krajobrazu w miejscowości 500 00	<b>Obszar Natura 2000 000 Bory Dolnośląskie (PLB 020005)</b>
<b>RN</b> Tereny w obrębie funkcji terenów rolnych	<b>Strefa szczególnych warunków zagospodarowania terenów przyległych do linii kolejowej</b>
<b>ZL</b> Tereny w obrębie funkcji terenów leśnych	
<b>ZD</b> Tereny w obrębie funkcji terenów zielonych	

**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  
UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH 2000 EPSG 2176.



<b>LEGENDA</b>	<b>Ustalenia planu miejscowego</b>	<b>Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych</b>
Granica obszaru objętego planem miejscowym	<b>RZP</b> Teren produkcji w gospodarstwach rolnych	Stanowisko archeologiczne
Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania	<b>WS</b> Teren wód powierzchniowych śródlądowych	Granica Obszaru Chronionego Krajobrazu "Bory Dolnośląskie"
Nieprzekraczalne linie zabudowy	<b>L</b> Teren lasu	Granica Obszaru Specjalnej Ochrony Ptaków Natura 2000 PLB020005 "Bory Dolnośląskie"
<b>MNW</b> Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej	<b>ZN</b> Teren zieleni naturalnej	Granica Specjalnego Obszaru Ochrony Siedlisk Natura 2000 PLH080044 "Wilki Nad Nysą"
<b>MWW</b> Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wolnostojącej	<b>ZPW</b> Teren zieleni urządzonej wysokiej	Strefa szczególnych warunków zagospodarowania terenów przyległych do linii kolejowej
<b>PEF</b> Teren elektrowni słonecznej	<b>ZPN</b> Teren zieleni urządzonej niskiej	
<b>KDL</b> Teren drogi lokalnej	<b>ZD</b> Teren ogrodów działkowych	
<b>KDD</b> Teren drogi dojazdowej	Oś napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia	
<b>KR</b> Teren komunikacji drogowej wewnętrznej	Pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia (2x7 m od osi linii)	
<b>KP</b> Teren komunikacji pieszo-rowerowej		
<b>KOG</b> Teren garażu		
<b>IKP</b> Teren przepompowni ścieków		
<b>RN</b> Teren rolnictwa z zakazem zabudowy		
<b>RZM</b> Teren zabudowy zagrodowej		



Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Iłowej

z dnia.....2024 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE 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.**

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.), stwierdza się, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wybranych terenów w obrębach ewidencyjnych Borowe i Czyżówek w wyznaczonym terminie nie zostały złożone uwagi. W związku z powyższym nie ma podstaw do dokonania rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Iłowej

z dnia.....2024 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE 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 2023 r. poz. 977 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 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), 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 dla wybranych terenów w obrębach ewidencyjnych Borowe i Czyżówek:

- 1) rozbudowa lub przebudowa drogi publicznej klasy dojazdowej;
- 2) budowa sieci wodociągowych;
- 3) 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 5 do uchwały Nr .....  
Rady Miejskiej w Iłowej  
z dnia.....2024 r.

## 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 z potrzebami inwestycyjnymi występuje potrzeba ustalenia przeznaczenia terenów 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. (zmienionym Uchwałą Rady Miejskiej Nr 398/8/LII/2023 z dnia 9 marca 2023 r.). Projekt planu nie narusza ustaleń Studium, wyznaczając tereny pod zainwestowanie zgodne z wytycznymi Studium. Precyzuje jednak rodzaje zabudowy zgodnie ze stanem faktycznym, w tym uwzględnia postanowienia obowiązujących decyzji o warunkach zabudowy (w szczególności dla działek ewidencyjnych nr 756, 9/3, 9/4 i 9/5 w obrębie ewidencyjnym Czyżówek), co jest dopuszczalne w świetle zapisów rozdziału 18 II części tekstu Studium „Wytyczne do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego”.

Dla przedmiotowego projektu planu miejscowego wystąpiono o opinie i uzgodnienia przed wejściem w życie ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2023 r. poz. 1688).

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