

**Uchwała Nr .....**

**Rady Miejskiej w Iłowej**

**z dnia ..... r.**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
dla centrum miasta Iłowa.**

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.), 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 (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), w związku z Uchwałą Nr 245/8/XXXII/21 Rady Miejskiej w Iłowej z dnia 24 czerwca 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centrum miasta Iłowa, Rada Miejska w Iłowej uchwała, 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 centrum miasta Iłowa.
3. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na części graficznej planu miejscowego, stanowiących załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.
4. Plan miejscowy składa się z tekstu planu miejscowego, zawartego w treści niniejszej uchwały oraz z części graficznej w skali 1:1000, stanowiącej załączniki nr 1 do niniejszej uchwały.
5. Załącznikami do niniejszej uchwały, które nie stanowią ustaleń planu są:
  - 1) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Iłowej o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centrum miasta Iłowa;
  - 2) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Iłowej o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
  - 3) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

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

- 1) planie miejscowym – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w § 1 ust. 2 niniejszej uchwały;
- 2) 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 i urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii;
- 6) obowiązującej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, na której należy posadowić co najmniej 80% frontowej elewacji budynku, poza którą dopuszczalne jest lokalizowanie innych elementów budynku, takich jak schody, balkony, wykusze, okapy, gzymsy, podjazdy dla niepełnosprawnych, ganki i zadaszenia;
- 7) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 10°;
- 8) dachu symetrycznym – należy przez to rozumieć dach wielospadowy lub dwuspadowy, założony na zasadniczej bryle budynku, o jednakowych kątach nachylenia głównych połączeń dachowych, zbiegających się w jednej kalenicy, z dopuszczalnym wzbogaceniem formy dachu przez wprowadzenie lukarn lub świetlików;
- 9) akcentie architektonicznym – należy przez to rozumieć obiekt budowlany lub jego część, która koncentruje uwagę obserwatora ze względu na wyróżniającą się formę architektoniczną lub detal architektoniczny;
- 10) 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;
- 11) zabudowie mieszkaniowo-usługowej – należy przez to rozumieć zabudowę, w ramach której w jednym budynku realizowane są funkcje mieszkaniowe i usługowe z zakresu usług podstawowych, przy czym o tym, czy funkcje mieszkaniowe są realizowane w zabudowie jednorodzinnej czy wielorodzinnej, decydują zapisy dla poszczególnych terenów;
- 12) 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;
- 13) obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć garaże, budynki gospodarcze i wiaty, służące funkcji podstawowej lub uzupełniającej terenu;
- 14) 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 stacje gazu LNG i CNG;
- 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) strefie sanitarnej cmentarza 50 m – należy przez to rozumieć pas terenu w odległości 50 m od granic cmentarza, wyodrębniony na potrzeby ochrony sanitarnej na podstawie przepisów Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze;
- 17) strefie sanitarnej cmentarza 150 m – należy przez to rozumieć pas terenu w odległości 150 m od granic cmentarza, wyodrębniony na potrzeby ochrony sanitarnej na podstawie przepisów Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze;
- 18) 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*.

2. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 3.** Obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego są ustalenia uchwały oraz następujące ustalenia części graficznej planu miejscowego:

- 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) obowiązujące linie zabudowy;
- 4) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 5) miejsce przejścia pomiędzy obowiązującą a nieprzekraczalną linią zabudowy;
- 6) przeznaczenia terenów:
  - a) MN – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) MN-U – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej,
  - c) MW – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - d) MW-U – teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej;
  - e) U – teren usług,
  - f) UH – teren usług handlu,
  - g) UL – teren usług rzemiosła,
  - h) UG-UK-ZP – teren usług gastronomii lub teren usług kultury i rozrywki lub teren zieleni urządzonej,
  - i) UE-ZP – teren usług edukacji oraz teren zieleni urządzonej,
  - j) UE-US-ZP – teren usług edukacji lub teren usług sportu i rekreacji lub teren zieleni urządzonej,
  - k) UA – teren usług administracji,
  - l) KDG – teren drogi głównej,
  - m) KDL – teren drogi lokalnej,
  - n) KDD – teren drogi dojazdowej,

- o) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej,
  - p) KO – teren obsługi komunikacji,
  - q) KOP – teren parkingu
  - r) KOR-ZP – teren placu oraz teren zieleni urządzonej,
  - s) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
  - t) ZP – teren zieleni urządzonej;
- 7) obszar zabytkowy ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków;
- 8) obiekt zabytkowy ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków.
- §4. Następujące oznaczenia na części graficznej planu miejscowego wynikają z przepisów odrębnych:
- 1) obiekt wpisany do rejestru zabytków województwa lubuskiego;
  - 2) obszar wpisany do rejestru zabytków województwa lubuskiego;
  - 3) zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%);
  - 4) zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%);
  - 5) strefa sanitarna cmentarza 50 m;
  - 6) strefa sanitarna cmentarza 150 m.
- § 5. Następujące oznaczenie na części graficznej planu miejscowego ma charakter informacyjny: zasięg obszaru zagrożenia powodzią (obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%).
- § 6. W uchwale nie określa się:
- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak występowania w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
  - 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, 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**

- § 7. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:
- 1) obowiązujące oraz nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z części graficzną planu miejscowego:
    - a) w odległości 6 m od terenów KDD
    - b) w odległości 5 m od terenów KR,
    - c) w nawiązaniu do istniejącej zabudowy,

- d) w nawiązaniu do linii rozgraniczających teren;
- 2) nakaz zachowania miejsc przejścia pomiędzy obowiązującą linią zabudowy a nieprzekraczalną linią zabudowy zgodnie z częściami graficznymi planu miejscowego;
- 3) nakaz lokalizacji budynków zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 3;
- 4) obowiązujące linie zabudowy oraz nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą urządzeń infrastruktury technicznej, wiat i parkingów, a także istniejących budynków które są zlokalizowane w całości lub w części poza liniami zabudowy – w takich przypadkach dopuszcza się ich przebudowę i nadbudowę;
- 5) dopuszczenie lokalizacji budynków w głębi działki, dla której wyznaczona została obowiązująca linia zabudowy, o ile działka jest już zabudowana lub zostanie zabudowana przynajmniej jednym budynkiem zlokalizowanym zgodnie z obowiązującą linią zabudowy
- 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) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy istniejących obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem §9 ust. 2-4 i §10 pkt 4;
- 8) w przypadku przebudowy, rozbudowy lub nadbudowy istniejących budynków obowiązuje:
  - a) dopuszczenie zachowania istniejącej geometrii dachu w przypadkach, w których różni się ona od ustalonej na terenie,
  - b) nakaz stosowania jednakowego kąta nachylenia połaci dachowych części istniejącej i dobudowanej, z wyjątkiem elementów takich jak doświetlenia poddaszy,
  - c) nakaz stosowania jednorodnego materiału i jednorodnej kolorystyki pokrycia dachu w części istniejącej i dobudowanej budynku;
- 9) nakaz utrzymania kolorystyki pokryć dachowych:
  - a) dla obiektów zabytkowych, o których mowa w §9 ust. 1 pkt 1 oraz w §10 pkt 1 zgodnie z kolorystyką historyczną
  - b) w odcieniach czerwieni, brązu oraz szarości;
- 10) nakaz utrzymania kolorystyki elewacji:
  - a) dla obiektów zabytkowych, o których mowa w §9 ust. 1 pkt 1 oraz w §10 pkt 1 zgodnie z kolorystyką historyczną,
  - b) dla obiektów innych niż wymienione w §9 ust. 1 pkt 1 oraz w §10 pkt 1 w odcieniach bieli, beżu i w kolorach pastelowych, a także w kolorach typowych na materiałów naturalnych oraz okładzin ceramicznych i kamiennych, z dopuszczeniem przeszkleń;
- 11) 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°;
- 12) zakaz realizacji budynków z dachami o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połaci;
- 13) dopuszczenie lokalizacji bram przechodnych i wjazdowych, jako elementu przenikania się przestrzeni i łączenia wnętrz urbanistycznych;
- 14) dopuszczenie wzbogacania wnętrz urbanistycznych poprzez stosowanie akcentów architektonicznych;
- 15) dopuszczenie podziałów działek, których celem jest powiększenie sąsiedniej nieruchomości lub regulacja istniejących granic działek.

**§ 8.** 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,
  - c) przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, 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: MN – jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) dla terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami: MW – jak dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej,
  - c) dla terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami: MN-U i MW-U – jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - d) dla terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami: UE-ZP i UE-US-ZP – jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży,
  - e) dla terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami: ZP – jak dla terenów przeznaczonych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe;
- 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.
- §9.1.** Ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlegają:
- 1) obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków województwa lubuskiego:
- a) dom (dawna karczma) ul. Żagańska 21, nr wpisu do rejestru zabytków 1151,
  - b) park dworski, nr wpisu do rejestru zabytków 3227,
  - c) pałac wraz z kompleksem zabudowań folwarcznych, murem folwarcznym i parkiem, nr wpisu do rejestru zabytków 112, 572,
  - d) kamienica pl. Wolności 3, nr wpisu do rejestru zabytków 1152,
  - e) kamienica pl. Wolności 10 (dawna plebania), nr wpisu do rejestru zabytków 1154,
  - f) aleja grabów około 40 sztuk, nr wpisu do rejestru zabytków 2157;
- 2) część obszaru objętego planem miejscowym w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%);
- 3) część obszaru objętego planem miejscowym w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (obszaru, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%);
- 4) część obszaru objętego planem miejscowym w strefie sanitarnej cmentarza 50 m;
- 5) część obszaru objętego planem miejscowym w strefie sanitarnej cmentarza 150 m.
2. Dla obiektów wymienionych w ust. 1 pkt 1 lit. a, d i e ustala się:
- 1) zakaz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, w tym zmiany historycznej formy zewnętrznej;

- 2) nakaz prowadzenia remontów elewacji i wewnątrz w oparciu o przeprowadzone badania konserwatorskie;
  - 3) nakaz poprzedzenia malowania lub renowacji stolarki istniejącej w obiekcie przeprowadzeniem rozpoznania historycznego na podstawie badań konserwatorskich;
  - 4) nakaz zachowania i renowacji historycznej stolarki okiennej i drzwiowej, lub odtworzenia formy z powtórzeniem materiału, konstrukcji, podziałów, profili i kolorystyki stolarki historycznej;
  - 5) zakaz stosowania stolarki okiennej i drzwiowej z PCV,
  - 6) nakaz odtworzenia historycznego pokrycia dachowego w formie dachówki ceramicznej karpiówki;
  - 7) nakaz usuwania z elewacji lub dostosowania do kolorystyki elewacji elementów technicznych;
  - 8) zakaz 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.
3. Dla obiektu wymienionego w ust. 1 pkt 1 lit. c ustala się:
- 1) zakaz przebudowy, rozbudowy i nadbudowy, w tym zmiany historycznej formy zewnętrznej;
  - 2) nakaz prowadzenia remontów elewacji i wewnątrz w oparciu o przeprowadzone badania konserwatorskie;
  - 3) nakaz poprzedzenia malowania lub renowacji stolarki istniejącej w obiekcie przeprowadzeniem rozpoznania historycznego na podstawie badań konserwatorskich;
  - 4) nakaz zachowania i renowacji historycznej stolarki okiennej i drzwiowej, lub odtworzenia formy z powtórzeniem materiału, konstrukcji, podziałów, profili i kolorystyki stolarki historycznej;
  - 5) zakaz stosowania stolarki okiennej i drzwiowej z PCV,
  - 6) nakaz odtworzenia historycznego pokrycia dachowego w formie dachówki ceramicznej karpiówki;
  - 7) zakaz lokalizacji nowych budynków;
  - 8) zakaz zagospodarowania obszaru w sposób niedostosowany do zabytkowego charakteru;
  - 9) nakaz zachowania i ochrony starodrzewu i komponowanej zieleni, historycznych ciągów komunikacyjnych i nawierzchni;
  - 10) zakaz 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.
4. Dla obszaru i obiektu wymienionych w ust. 1 pkt 1 lit. b i f ustala się:
- 1) zakaz lokalizacji nowych budynków;
  - 2) zakaz zagospodarowania obszaru w sposób niedostosowany do zabytkowego charakteru;
  - 3) nakaz zachowania i ochrony starodrzewu i komponowanej zieleni, historycznych ciągów komunikacyjnych i nawierzchni;

- 4) zakaz 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.
4. Dla obszarów wymienionych w ust. 1 pkt 2 i 3 obowiązują: wymogi wynikające z ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. *prawo wodne*, zakaz lokalizacji zabudowy oraz zakaz lokalizacji wolnostojących urządzeń i instalacji odnawialnych źródeł energii.
5. Dla obszarów wymienionych w ust. 1 pkt 4 i 5 obowiązują wymogi wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze.

**§10.** Ustala się zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych:

- 1) ochronę obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
  - a) pomnik ku czci poległych żołnierzy radzieckich – archiwalny, bez lokalizacji,
  - b) dom przy ul. Batorego 4,
  - c) dom przy ul. Batorego 7,
  - d) dom przy ul. Batorego 8,
  - e) dom przy ul. Batorego 10,
  - f) dom przy ul. Batorego 11
  - g) dom przy ul. Batorego 13,
  - h) dom przy ul. Batorego 15,
  - i) dom przy ul. Batorego 17
  - j) dom przy ul. Batorego 19,
  - k) dom przy ul. Drzymały 16,
  - l) budynek mieszkalny przy ul. Kolejowej 3,
  - m) dom przy ul. Kościuszki 7,
  - n) dom przy ul. Kościuszki 10 – archiwalny,
  - o) dom przy ul. 1 Maja 5,
  - p) dom przy ul. 1 Maja 7,
  - q) dom przy ul. 1 Maja 8,
  - r) dom przy ul. 1 Maja 11,
  - s) dom przy ul. 1 Maja 12,
  - t) dom przy ul. 1 Maja 14,
  - u) dom przy ul. 1 Maja 17,
  - v) dom przy ul. Młyńskiej 14,
  - w) dom przy ul. Pałacowej 3,
  - x) dom przy ul. Pułaskiego 1,
  - y) dom przy ul. Pułaskiego 2,
  - z) dom przy ul. Pułaskiego 3,
  - aa) dom przy ul. Pułaskiego 4,



- bb) dom przy ul. Pułaskiego 7,
  - cc) dom przy ul. Pułaskiego 8,
  - dd) dom przy ul. Pułaskiego 9,
  - ee) dom przy ul. Pułaskiego 10,
  - ff) dom przy ul. Pułaskiego 12,
  - gg) dom przy ul. Pułaskiego 16,
  - hh) dom przy ul. Pułaskiego 17,
  - ii) dom przy ul. Pułaskiego 18,
  - jj) dom przy ul. Pułaskiego 19,
  - kk) dom przy ul. Pułaskiego 20,
  - ll) dom przy ul. Pułaskiego 22,
  - mm) kamienica przy pl. Wolności 2,
  - nn) kamienica przy pl. Wolności 4,
  - oo) kamienica przy pl. Wolności 5,
  - pp) kamienica przy pl. Wolności 8,
  - qq) kamienica przy pl. Wolności 9,
  - rr) kamienica przy pl. Wolności 11,
  - ss) kamienica przy pl. Wolności 12,
  - tt) kamienica przy pl. Wolności 13,
  - uu) kamienica przy pl. Wolności 16,
  - vv) kamienica przy pl. Wolności 17,
  - ww) kamienica przy pl. Wolności 18,
  - xx) kamienica przy pl. Wolności 20,
  - yy) kamienica przy pl. Wolności 21,
  - zz) dom przy ul. Żeromskiego 20,
  - aaa) dom przy ul. Żeromskiego 22,
  - bbb) dom przy ul. Żeromskiego 24,
  - ccc) budynek Urzędu Miejskiego przy ul. Żeromskiego 27,
  - ddd) dom przy ul. Żeromskiego 28,
  - eee) budynek mieszkalny przy ul. Żeromskiego 29;
- 2) ochronę obszarów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków:
    - a) zabytkowy układ urbanistyczny miasta Łłowa, obejmujący cały obszar w granicach obszaru objętego planem miejscowym,
    - b) miejsce pocmentarne żołnierzy radzieckich przy pl. Wolności;
  - 3) strefę ochrony archeologicznej, obejmującą cały obszar w granicach obszaru objętego planem miejscowym;
  - 4) dla obiektów, o których mowa w pkt 1, ustala się:

- a) zakaz przebudowy i nadbudowy, w tym zmiany historycznej formy zewnętrznej w sposób, który doprowadzi do utraty wartości historycznych budynku i zaburzenia jego kompozycji,
  - b) nakaz zachowania historycznej formy architektonicznej w zakresie bryły, geometrii dachu, kompozycji, wystroju i kolorystyki elewacji widocznych od strony przestrzeni publicznych, kształtu i rozmieszczenia historycznych otworów okiennych i drzwiowych,
  - c) zakaz stosowania pokryć dachowych z blach profilowanych,
  - d) nakaz utrzymania historycznego pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej karpiówki, a w przypadku konieczności wymiany stosowanie materiałów tożsamyh,
  - e) nakaz utrzymania historycznej stolarki okiennej i drzwiowej, lub wymiany z powtórzeniem formy, podziałów, detalu i kolorystyki,
  - f) zakaz ocieplania fasady i elewacji posiadających detal architektoniczny lub licowanych cegłą,
  - g) nakaz utrzymania wystroju zewnętrznego budynku, w tym detalu architektonicznego, schodów, balustrad,
  - h) zakaz lokalizacji na eksponowanych elewacjach elementów naruszających ich kompozycję;
- 5) dla obszaru, o którym mowa w pkt 2 lit. a, ustala się:
- a) nakaz zachowania historycznych elementów zagospodarowania, w tym układu zabudowy, przebiegu dróg, linii zabudowy, zieleni towarzyszącej zabudowie, obiektów zabytkowych oraz ich cech architektonicznego ukształtowania,
  - b) nakaz nawiązania nowej zabudowy w zakresie skali, ukształtowania bryły, geometrii dachu, podziałów architektonicznych, kompozycji elewacji i kolorystyki do istniejącej zabudowy zabytkowej objętej ochroną na podstawie pkt 1,
  - c) zakaz wprowadzania na elewacje frontowe budynków elementów naruszających wystrój architektoniczny, w tym montażu urządzeń technicznych, w przypadkach gdy niemożliwe jest ich zamaskowanie;
- 6) dla obszaru, o którym mowa w pkt 2 lit. b, ustala się nakaz zachowania i ochrony starodrzewu i komponowanej zieleni, historycznych ciągów komunikacyjnych i nawierzchni utwardzonych,
- 7) dla obszaru, o którym mowa w pkt 3, ustala się nakaz prowadzenia robót ziemnych na zasadach określonych w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami*.

- § 11. 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 MN, MN-U, MW, MW-U – 6 m,

- b) terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami U, UH, UL, UG-UK-ZP, UE-ZP, UE-US-ZP, UA – 8 m,
  - c) terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami KO, KOP, KOR-ZP, ZP – 1 m;
- 2) minimalne powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału:
- a) terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami MN, MN-U, MW, MW-U – 100 m<sup>2</sup>,
  - b) terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami U, UH, UL, UG-UK-ZP, UE-ZP, UE-US-ZP, UA – 400 m<sup>2</sup>,
  - c) terenów oznaczonych na częściach graficznych planu miejscowego symbolami KO, KOP, KOR-ZP, ZP – 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.

**§12.** Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakaz zabudowy dla terenów: 1-5ZP;
- 2) zakaz zabudowy kubaturowej dla terenów: 6-9ZP;
- 3) zakaz lokalizacji nowych budynków oraz nowych obiektów budowlanych posiadających kubaturę dla terenu 1UE-ZP;
- 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, z zastrzeżeniem §9 ust. 2-4 oraz zakazu lokalizacji na terenach ZP.

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

- 1) ustala się układ komunikacyjny w granicach obszaru objętego planem miejscowym oparty o drogi publiczne KDG, KDD i KDL, uzupełnione siecią komunikacji wewnętrznej KR;
- 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: 1 miejsce do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
  - b) dla zabudowy usługowej: 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynków,
  - c) dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej: suma miejsc do parkowania przynależnych do lokali mieszkalnych oraz usługowych;
- 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 opracowaniem 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.

**§ 14.** 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 wymogów określonych w §9 ust. 5;
- 6) odprowadzanie ścieków komunalnych do sieci kanalizacyjnej;
- 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) w oparciu o odnawialne źródła energii, o których mowa w §12 ust. 4,
  - 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,
  - b) dopuszczenie budowy sieci gazowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 11) zaopatrzenie w energię elektryczną:
  - a) z sieci elektroenergetycznych niskiego napięcia,
  - b) w oparciu o odnawialne źródła energii, o których mowa w §12 ust. 4,
  - 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**

**§15.** Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami **1MN – 7MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;
- 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 dla terenów 1MN – 3MN i 6MN – 7MN: 7,5 m,
  - f) maksymalną wysokość zabudowy dla terenów 4MN – 5MN: 6,0 m;
- 4) nakaz wykonania:
- a) dla terenów 1MN – 5MN i 7MN: dachów symetrycznych dwuspadowych, w tym naczółkowych, o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45°,
  - b) dla terenu 6MN: dachów symetrycznych dwuspadowych, w tym naczółkowych, o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45° lub dachów mansardowych o kącie nachylenia połaci dachowych 25-60°;
- 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) 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 15%.

**§16.** Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami **1MN-U – 4MN-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, zabudowa mieszkaniowo-usługowa w zabudowie jednorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie realizacji usług w zakresie: handlu o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi rzemieślnicze, usługi turystyki, usługi gastronomii, usługi biurowe;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzone, obiekty towarzyszące, wody powierzchniowe śródlądowe, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,1,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy: 1,8,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy dla terenów 1MN-U i 2MN-U: 7,5 m,
  - f) maksymalną wysokość zabudowy dla terenów 3MN-U i 4MN-U: 6,0 m;
- 5) nakaz wykonania: dachów symetrycznych dwuspadowych, w tym naczółkowych, o kącie nachylenia połaci dachowych 25-45°;
- 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) 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 15%.

**§17.** Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami **1MW – 3MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zielen 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 dla terenów 1MW i 3MW: 2,1,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy dla terenu 2MW: 3,5,
  - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalną wysokość zabudowy dla terenów 1MW i 3MW: 8,5 m,
  - g) maksymalną wysokość zabudowy dla terenu 2MW: 13 m;
- 4) nakaz wykonania dla terenu 1MW: dachów mansardowych o kącie nachylenia połaci dachowych 25-60°;
- 5) nakaz wykonania dla terenu 2MW: dachów płaskich;
- 6) nakaz wykonania dla terenu 3MW: dachów symetrycznych dwuspadowych, w tym naczółkowych, o kącie nachylenia połaci dachowych 25-45° lub dachów wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych 35-45°;
- 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) 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 15%.

**§18.** Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami **1MW-U – 15MW-U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna, zabudowa mieszkaniowo-usługowa w zabudowie jednorodzinnej, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszczenie realizacji usług w zakresie: handlu o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>, usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi edukacji i opieki (w tym przedszkola i żłobki), usługi rzemieślnicze, usługi gastronomii, usługi turystyki, usługi biurowe;
- 3) przeznaczenie uzupełniające: zielen urządzona, obiekty towarzyszące, wody powierzchniowe śródlądowe, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,1,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy dla terenów 1MW-U, 6MW-U, 8MW-U – 15MW-U: 2,4,

- c) maksymalną intensywność zabudowy dla terenu 2MW-U – 5MW-U, 7MW-U: 1,6,
  - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 80% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalną wysokość zabudowy dla terenów 1MW-U, 6MW-U, 8MW-U – 15MW-U: 8,5 m,
  - g) maksymalną wysokość zabudowy dla terenu 2MW-U – 5MW-U, 7MW-U: 7,0 m;
- 5) nakaz wykonania dla terenu 1MW-U: dachów symetrycznych dwuspadowych, w tym naczółkowych, o kącie nachylenia połaci dachowych 25-45° lub dachów wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych 35-45°;
  - 6) nakaz wykonania dla terenu 2MW-U – 9MW-U, 12MW-U, 15MW-U: dachów symetrycznych dwuspadowych, w tym naczółkowych, o kącie nachylenia połaci dachowych 25-45°;
  - 7) nakaz wykonania dla terenu 10MW-U, 13MW-U – 14MW-U: dachów symetrycznych dwuspadowych, w tym naczółkowych, o kącie nachylenia połaci dachowych 25-45° lub dachów mansardowych o kącie nachylenia połaci dachowych 25-60°;
  - 8) nakaz wykonania dla terenu 11MW-U: dachów symetrycznych dwuspadowych, w tym naczółkowych, o kącie nachylenia połaci dachowych 25-45° lub dachów wielospadowych, o kącie nachylenia połaci dachowych 35-45° lub dachów mansardowych o kącie nachylenia połaci dachowych 25-60°;
  - 9) 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;
  - 10) 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 15%.

**§19.** Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **1U – 5U** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usługowa z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego i usług kultu religijnego;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,1,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy dla terenów 1U – 3U i 5U: 2,4,
  - c) maksymalną intensywność zabudowy dla terenu 4U: 1,6,
  - d) maksymalną powierzchnię zabudowy: 60% powierzchni działki budowlanej,
  - e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 20% powierzchni działki budowlanej,
  - f) maksymalną wysokość zabudowy dla terenów 1U – 3U i 5U: 8,5 m,
  - g) maksymalną wysokość zabudowy dla terenu 4U: 6,0 m;
- 4) nakaz wykonania dla terenu 1U dachów dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 20-45°, w tym naczółkowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 20-45° lub indywidualnie kształtowanych,

- 5) nakaz wykonania dla terenu 2U dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 20-45°;
- 6) nakaz wykonania dla terenów 3U – 5U dachów dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 20-45°, w tym naczółkowych;
- 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) 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 15%.

**§20.** Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **1UH** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług: handlu o powierzchni sprzedaży do 400 m<sup>2</sup>;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,1,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy: 1,4,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 70% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy: 8,5 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: 4 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 15%.

**§21.** Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **1UL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług rzemiosła;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy: 2,0,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 100% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy: 8,0 m;



- 4) nakaz wykonania dachów symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 15-45°;
- 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) 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 15%.

**§22.** Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **1UG-UK-ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług gastronomii, zabudowa usług kultury i rekreacji, zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usług handlu o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>, 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: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy: 8,5 m;
- 4) nakaz wykonania dachów symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 35-45° lub dachów mansardowych o kącie nachylenia połaci dachowych 25-60°;
- 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) 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 15%.

**§23.** Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **1UE-ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług edukacji, zieleń urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: wody powierzchniowe śródlądowe, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,1,
  - b) maksymalną intensywność zabudowy: 1,6,
  - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 70% powierzchni działki budowlanej,

- e) maksymalną wysokość zabudowy: 20 m;
- 4) nakaz wykonania dachów indywidualnie kształtowanych;
- 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) 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 15%.

**§24.** Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **1UE-US-ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług edukacji, zabudowa sportu i rekreacji, zieleni urządzona;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: 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: 20% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy: 15,0 m;
- 4) nakaz wykonania dachów płaskich lub dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 25-45° lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 25-45°;
- 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) 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;
- 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 terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **1UA** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa usług administracji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleni urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi;

- 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: 20% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy: 8,5 m;
- 4) nakaz wykonania dachów wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 30-45°;
- 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) 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;
- 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%.

**§26.** Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **1KDG** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny drogi głównych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: drogi rowerowe, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia melioracji wodnych;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 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%.

**§27.** Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **1KDL** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg lokalnych;

- 2) przeznaczenie uzupełniające: drogi rowerowe, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia melioracji wodnych;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 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%.

**§28.** Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami **1KDD – 23KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg dojazdowych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia melioracji wodnych;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 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) dla terenu 10KDD nakaz utrzymania i ochrony zadrzewień alejowych;
- 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%.

**§29.** Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami **1KR – 5KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: drogi rowerowe, urządzenia infrastruktury technicznej, urządzenia melioracji wodnych;
- 3) szerokość w liniach rozgraniczających zmienna, zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego;
- 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%.

**§30.** Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami **1KO – 2KO** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: obsługi komunikacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zabudowa usług handlu o powierzchni sprzedaży do 50 m<sup>2</sup>, 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: 30% powierzchni działki budowlanej,
  - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 50% powierzchni działki budowlanej,
  - e) maksymalną wysokość zabudowy: 6,0 m;
- 4) nakaz wykonania dachów symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połąci dachowych do 30°, w tym naczółkowych;
- 5) gabaryty obiektów:
  - a) minimalną długość elewacji budynków przeznaczenia podstawowego: 2 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%.

**§31.** Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami **1KOP – 3KOP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny parkingów;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: zieleń urządzona, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 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%.

**§32.** Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **1KOR-ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny placu, tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty usługowe, urządzenia infrastruktury technicznej, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych lub mobilnych obiektów: handlowych o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>, usług gastronomii, sportu i rekreacji;
- 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%.

**§33.** Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **1WS** 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%.

**§34.** Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami **1ZP – 2ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: wody powierzchniowe śródlądowe, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz zabudowy;
- 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%.

**§35.** Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami **3ZP – 5ZP, 9ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia rekreacyjne, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) zakaz zabudowy;
- 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%.

**§36.** Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami **6ZP – 8ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni urządzonej;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: przeznaczenie uzupełniające: obiekty usługowe, urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, z zastrzeżeniem pkt 3 i 4;
- 3) zakaz zabudowy kubaturowej;
- 4) dopuszczenie lokalizacji tymczasowych lub mobilnych obiektów: handlowych o powierzchni sprzedaży do 100 m<sup>2</sup>, usług gastronomii, sportu i rekreacji;
- 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%.

#### **Rozdział 4. Przepisy końcowe**

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

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



SKALA 1 : 1000

Poswiadcza się zgodność niniejszej kopii z treścią materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
Organ prowadzący państwowy zasob geodezyjny i kartograficzny
Starosta Żagański
Nazwa materiału zasobu
Identyfikator ewidencyjny materiału zasobu
Data wykonania kopii
2021.11.05
Imię, nazwisko i podpis osoby reprezentującej organ

# MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA CENTRUM MIASTA IŁOWA

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

SKALA 1 : 1000



### LEGENDA

#### Ustalenia planu miejscowego

	Granica obszaru objętego planem miejscowym
	Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
	Obowiązujące linie zabudowy
	Nieprzekraczalne linie zabudowy
	Miejsce przejścia pomiędzy obowiązującą a nieprzekraczalną linią zabudowy
	MN Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
	MN-U Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej
	MW Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
	MW-U Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej
	U Teren usług
	UH Teren usług handlu
	UL Teren usług rzemiosła
	UG-UK-ZP Teren usług gastronomii lub teren usług kultury i rozrywki lub teren zieleni urządzonej
	UE-ZP Teren usług edukacji oraz teren zieleni urządzonej
	UE-US-ZP Teren usług edukacji lub teren usług sportu i rekreacji lub teren zieleni urządzonej
	UA Teren usług administracji
	KDG Teren drogi głównej
	KDL Teren drogi lokalnej
	KDD Teren drogi dojazdowej
	KR Teren komunikacji drogowej wewnętrznej
	KO Teren obsługi komunikacji
	KOP Teren parkingu
	KOR-ZP Teren placu oraz teren zieleni urządzonej
	WS Teren wód powierzchniowych śródlądowych
	ZP Teren zieleni urządzonej
	Objekt ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków
	Obszar ujęty w wojewódzkiej ewidencji zabytków

#### Ustalenia wynikające z przepisów odrębnych

	Objekt wpisany do rejestru zabytków
	Obszar wpisany do rejestru zabytków
	Zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzi (obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%)
	Zasięg obszaru szczególnego zagrożenia powodzi (obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%)
	Srebra sanitarna omentarza 50 m
	Srebra sanitarna omentarza 150 m

#### Oznaczenia informacyjne

	Zasięg obszaru zagrożenia powodzią (obszar, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%)
--	---

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

Granica obszaru objętego planem miejscowym

## 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 centrum miasta Iłowa*, 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 § 7, ustalając zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz ustalając zasady kształtowania zabudowy w § 15-36.**

Wprowadzono takie zapisy jak nakaz lokalizacji budynków zgodnie z obowiązującymi i 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 § 8, 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, przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko oraz większości katalogu przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. 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 § 13, 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 § 14, 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 miasta Iłowa.



**7. Uwzględnienie potrzeb w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych w § 14, 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 § 14, 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 centrum miasta Łowa*, 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 centrum miasta Łowa* jest zgodny z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 (Uchwała Nr 511/8/LXVI/24 Rady Miejskiej w Łowej z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie aktualności planu ogólnego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wraz z analizą zmian w zagospodarowaniu przestrzennym Gminy Łowa) z uwagi na postulat kontynuacji prac nad planami miejscowymi w trakcie sporządzania.

Ustalenia projektu *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centrum miasta Łowa* z uwagi na nieznaczne zmiany w strukturze przestrzennej pozostają praktycznie bez znaczącego wpływu na finanse Gminy.