

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W IŁOWEJ**

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego
w obrębie ewidencyjnym Konin Żagański w rejonie drogi powiatowej nr 1079F**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2026 r. poz. 538), 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 z późn.zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2026 r. poz. 662), w związku z Uchwałą Nr 388/8/LI/23 Rady Miejskiej w Iłowej z dnia 19 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Konin Żagański w rejonie drogi powiatowej nr 1079F oraz z Uchwałą Nr 454/8/LVIII/23 Rady Miejskiej w Iłowej z dnia 26 września 2023 r. zmieniającą uchwałę w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Konin Żagański w rejonie drogi powiatowej nr 1079F, uchwala 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., z zastrzeżeniem ust. 2.

2. Stwierdzenie, o którym mowa w ust. 1 nie dotyczy terenów oznaczonych na częściach graficznych symbolami PP-PE-PS i PP-PEF-PS, zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a 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 z późn.zm.).

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Konin Żagański w rejonie drogi powiatowej nr 1079F.

2. Granice obszaru objętego planem miejscowym oznaczono na części graficznej planu miejscowego, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Plan miejscowy składa się z tekstu planu miejscowego, zawartego w treści niniejszej uchwały oraz z części graficznej planu miejscowego, stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

4. 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 terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Konin Żagański w rejonie drogi powiatowej nr 1079F;
- 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.

§ 3. 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 § 2 ust. 1 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 indywidualnym numerem porządkowym oraz symbolem literowym określającym przeznaczenie, z zastrzeżeniem użycia w sformułowaniu „zagospodarowanie terenu” – w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 3) zagospodarowaniu dopuszczalnym – należy przez to rozumieć takie zagospodarowanie terenu, inne niż przeznaczenie terenu, które stanowi uzupełnienie lub wzbogaca przeznaczenie terenu, jednocześnie nie kolidując z nim lub nie wykluczając możliwości zagospodarowania w sposób określony przeznaczeniem terenu, zajmujące łącznie nie więcej niż 49% powierzchni;
- 4) 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 § 7 pkt 3, 4 i 5;
- 5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 10°;
- 6) 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;
- 7) 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;
- 8) 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;
- 9) magazynach energii elektrycznej – należy przez to rozumieć magazyny energii elektrycznej, o których mowa w art. 3 pkt 10k ustawy z dnia 10 kwietnia 1997 r. Prawo energetyczne;
- 10) 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;
- 11) obiektach towarzyszących – należy przez to rozumieć garaże, budynki gospodarcze i wiaty, służące funkcji podstawowej lub uzupełniającej terenu;
- 12) 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, LPG, CNG, bio LNG lub bio CNG;
- 13) 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 PP-PE-PS, PP-PEF-PS i ZN;
- 14) 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;
- 15) pasie technologicznym – należy przez to rozumieć obszar wzdłuż napowietrznej linii elektroenergetycznej, wyodrębniony na potrzeby szczególnych warunków zagospodarowania terenu związanych z funkcjonowaniem linii;
- 16) 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;

17) „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.

§ 4. 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) PP-PE-PS – teren zabudowy produkcji przemysłowej lub produkcji energii lub składów i magazynów,
 - b) PP-PEF-PS – teren zabudowy produkcji przemysłowej lub elektrowni słonecznej lub składów i magazynów,
 - c) KDL – teren drogi lokalnej,
 - d) KDD – teren drogi dojazdowej,
 - e) I-ZPN – teren infrastruktury technicznej lub zieleni urządzonej niskiej,
 - f) RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - g) WS – teren wód powierzchniowych śródlądowych,
 - h) ZN – teren zieleni naturalnej,
 - i) ZPW – teren zieleni urządzonej wysokiej;
- 5) stanowisko archeologiczne;
- 6) pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 kV;
- 7) pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 8) strefa kontrolowana od gazociągu średniego podwyższonego ciśnienia DN150;
- 9) strefa szczególnych warunków zagospodarowania terenów przyległych do linii kolejowej.

§ 5. Następujące oznaczenia na częściach graficznych planu miejscowego są elementami informacyjnymi, niebędącymi ustaleniami planu miejscowego:

- 1) oś napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 kV;
- 2) oś napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;
- 3) oś gazociągu średniego podwyższonego ciśnienia DN150.

§ 6. W uchwale nie określa się:

- 1) zasad ochrony przyrody i krajobrazu – ze względu na brak potrzeb;
- 2) zasad kształtowania krajobrazu – ze względu na brak potrzeb;
- 3) 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;
- 4) 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;
- 5) granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak wyznaczenia krajobrazów priorytetowych w audycie krajobrazowym w planie zagospodarowania przestrzennego województwa;

- 6) 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:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z częścią graficzną planu miejscowego:
 - a) w odległości 20 m od terenu 1KDL,
 - b) w odległości 20 m od granicy obszaru objętego planem miejscowym dla terenów 1PP-PE-PS – 4PP-PE-PS, 1PP-PEF-PS – 3PP-PEF-PS,
 - c) w odległości 6 m od terenów 1KDD – 3KDD,
 - d) w odległości 6 m od terenu 1ZPW,
 - e) w odległości 5 m od terenu 1WS,
 - f) w przebiegu tożsamym z liniami rozgraniczającymi terenów ZN;
- 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 obowiązują:
 - 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) zakaz realizacji budynków z dachami o przesuniętej w pionie kalenicy oraz o niesymetrycznych spadkach połaci;
- 9) dopuszczenie lokalizacji bram przechodnich i wjazdowych, jako elementu przenikania się przestrzeni i łączenia wewnątrz urbanistycznych;
- 10) dopuszczenie wzbogacania wewnątrz urbanistycznych poprzez stosowanie akcentów architektonicznych;
- 11) dopuszczenie wprowadzania rozwiązań mających na celu uatrakcyjnienie elewacji budynków, takich jak stosowanie podziałów elewacji i detali architektonicznych.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska:

- 1) w granicach obszaru objętego planem miejscowym zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska,
- 2) w granicach obszaru objętego planem miejscowym zakazuje się lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.

§ 9. 1. Ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlegają:

- 1) stanowiska archeologiczne:

- a) Konin Żagański 22 (AZP 70-11/22) – ślad osadniczy z pradziejów, ślad osadniczy z OWR k. lub., punkt osadniczy z okresu późnego średniowiecza – nowożytności,
- b) Konin Żagański 23 (AZP 70-11/23) – ślad osadniczy z pradziejów, ślad osadniczy z wczesnego średniowiecza, ślad osadniczy z okresu późnego średniowiecza – nowożytności,
- c) Konin Żagański 24 (AZP 70-11/24) – punkt osadniczy z okresu późnego średniowiecza - nowożytności,
- d) Konin Żagański 25 (AZP 70-11/25) – ślad osadniczy z pradziejów, punkt osadniczy z okresu późnego średniowiecza i nowożytności,
- e) Konin Żagański 26 (AZP 70-11/26) – ślad osadniczy halsztatu k. łużycka, punkt osadniczy z okresu późnego średniowiecza i nowożytności;

2) strefa kontrolowana od gazociągu średniego podwyższonego ciśnienia DN150;

3) 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 rozporządzenia Ministra Gospodarki z dnia 23 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie.

4. Dla obszarów wymienionych w ust. 1 pkt 3 w celu zapewnienia eksploatacji linii kolejowej, działania urzędów związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia 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.

§ 10. 1. Nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym, dla postępowań w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami:

- 1) minimalną szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału dla terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami:
 - a) PP-PE-PS i PP-PEF-PS – 15 m,
 - b) ZN i ZPW – 1 m;
- 2) minimalne powierzchnie działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami:
 - a) PP-PE-PS i PP-PEF-PS – 1000 m²,
 - b) ZN i ZPW – 1 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien wynosić 90°, z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30°, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów.

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

- 1) 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;

- 2) pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 kV, wyznaczony w korytarzu po 25 m od osi linii;
- 3) pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, wyznaczony w korytarzu po 11 m od osi linii;
- 4) dla części terenów, zlokalizowanych w pasie technologicznym od napowietrznych linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 kV i 110 kV:
 - 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,
 - d) lokalizacja urządzeń i obiektów elektrowni słonecznych na terenie 4PP-PEF-PS dopuszczalna wyłącznie poza obszarami wokół słupów w kształcie koła o promieniu, co najmniej równym wysokości słupa oraz w obszarze pomiędzy słupami wzdłuż osi linii, w pasie o szerokości równej odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę;
- 5) ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlega cały obszar objęty planem miejscowym, zlokalizowany w zasięgu obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 315 „Zbiornik Chocianów-Gozdnica”;
- 6) dla obszaru, o którym mowa w pkt 5 obowiązują ograniczenia ustalone Rozporządzeniem 23 Wojewody Lubuskiego i Wojewody Dolnośląskiego z dnia 16 grudnia 2022 r. w sprawie ustanowienia obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 315 „Zbiornik Chocianów-Gozdnica”.

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

- 1) ustala się układ komunikacyjny w granicach obszaru objętego planem miejscowym oparty o drogę powiatową nr 1079F zlokalizowaną na terenie 1KDL oraz w przebiegu stycznym do południowo-wschodniej granicy obszaru objętego planem miejscowym, uzupełniony drogami dojazdowymi 1KDD – 3KDD;
- 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 produkcji przemysłowej oraz składów i magazynów: 1 miejsce do parkowania na 3000 m² powierzchni użytkowej,
 - b) dla zabudowy elektrowni słonecznych: 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków;
- 4) minimalną ilość miejsc do parkowania pojazdów wyposażonych w kartę parkingową: 1 miejsce do parkowania na każde 200 miejsc do parkowania ustalonych na zasadach ogólnych;
- 5) minimalną liczbę miejsc do parkowania, o której mowa w pkt 3, należy zapewniać na poszczególnych działkach budowlanych;
- 6) nakaz realizacji miejsc do parkowania jako parkingów wbudowanych w budynek przeznaczenia podstawowego, parkingów sytuowanych na poziomie terenu, garaży lub jako przyulicznych miejsc do parkowania.

§ 13. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) nakaz zachowania ustaleń przepisów odrębnych obowiązujących przy projektowaniu sieci w przypadku lokalizowania nowych elementów infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz 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 odprowadzania wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, zbiorników wodnych, cieków wodnych lub rowów melioracyjnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 8) dopuszczenie rozprowadzania wód opadowych i roztopowych po terenie z możliwością ich retencjonowania w ramach przeznaczenia terenów pod wody powierzchniowe śródlądowe;
- 9) 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;
- 10) zaopatrzenie w sieć telekomunikacyjną w oparciu o rozbudowę i budowę infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 11) zaopatrzenie w gaz:
 - a) z sieci gazowych lub indywidualnych zbiorników, w tym zbiorników gazu LNG, LPG lub CNG, a także ze stacji gazu LNG, LPG, CNG, bio LNG lub bio CNG,
 - b) dopuszczenie budowy sieci gazowych na zasadach określonych w przepisach odrębnych;
- 12) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - a) z sieci istniejących oraz perspektywnie 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;
- 13) 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**

§ 14. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami **1PP-PE-PS – 4PP-PE-PS** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren produkcji przemysłowej, teren produkcji energii, teren składów i magazynów, z zastrzeżeniem pkt 2 i 3;
- 2) dopuszczenie produkcji energii wyłącznie z odnawialnych źródeł: elektrowni słonecznych, przemysłowych instalacji służących produkcji wyłącznie metodą elektrolizy, magazynowaniu i dystrybuowaniu „zielonego wodoru”, innych niż biogazownie instalacji służących do produkcji energii elektrycznej, ciepła, paliw alternatywnych i gazów syntezowych z biomasy;

- 3) zakaz lokalizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni;
- 4) zagospodarowanie dopuszczalne: zabudowa usług: handlu, rzemieślniczych, gastronomii i biurowych, zabudowa usługowej towarzysząca funkcji podstawowej terenu, przemysłowe magazyny energii elektrycznej, rozdzielnie elektroenergetyczne, główne punkty zasilania i odbioru, place składowe, zieleń urządzone, obiekty towarzyszące, wody powierzchniowe śródlądowe, urządzenia infrastruktury technicznej, sieci technologiczne, bocznicę kolejową, parkingi;
- 5) nakaz stosowania w elektrowniach słonecznych powłok antyrefleksyjnych;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy: 3,0,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 90% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 50 m, z zastrzeżeniem lit. f,
 - f) maksymalną wysokość zabudowy dla wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym rozdzielni elektroenergetycznych oraz głównych punktów zasilania i odbioru: 8 m;
- 7) nakaz wykonania dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 11-45°;
- 8) gabaryty obiektów:
 - a) minimalną długość elewacji budynków: 1 m,
 - b) minimalną długość elewacji lub minimalny wymiar poziomy pozostałych obiektów, z wyłączeniem urządzeń infrastruktury technicznej: 1 m;
- 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 części graficznej planu miejscowego symbolami **1PP-PEF-PS – 5PP-PEF-PS** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren produkcji przemysłowej, teren elektrowni słonecznej, teren składów i magazynów;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: zabudowa usług: handlu, rzemieślniczych, gastronomii i biurowych, zabudowa usługowej towarzysząca funkcji podstawowej terenu, przemysłowe instalacje służące produkcji wyłącznie metodą elektrolizy, magazynowaniu i dystrybuowaniu „zielonego wodoru”, przemysłowe magazyny energii elektrycznej, rozdzielnie elektroenergetyczne, główne punkty zasilania i odbioru, zieleń urządzone, obiekty towarzyszące, wody powierzchniowe śródlądowe, urządzenia infrastruktury technicznej, sieci technologiczne, parkingi;
- 3) zakaz lokalizacji biogazowni;
- 4) nakaz stosowania w elektrowniach słonecznych powłok antyrefleksyjnych;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalną intensywność zabudowy: 0,
 - b) maksymalną intensywność zabudowy: 3,0,
 - c) maksymalną powierzchnię zabudowy: 90% powierzchni działki budowlanej,
 - d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 10% powierzchni działki budowlanej,
 - e) maksymalną wysokość zabudowy: 50 m, z zastrzeżeniem lit. f,
 - f) maksymalną wysokość zabudowy dla wolnostojących urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym rozdzielni elektroenergetycznych oraz głównych punktów zasilania i odbioru: 8 m;

- 6) nakaz wykonania dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych lub wielospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych 11-45°;
- 7) gabaryty obiektów:
 - a) minimalną długość elewacji budynków: 1 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 30%.

§ 16. Dla terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **1KDL**:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg lokalnych – droga powiatowa nr 1079F;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: 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) 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 **1KDD**, **2KDD** i **3KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg dojazdowych;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: 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) 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 terenu oznaczonego na części graficznej planu miejscowego symbolem **1I-ZPN** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny infrastruktury technicznej w zakresie: elektroenergetyki, gazownictwa, pompowni wody i przepompowni ścieków, zieleni urządzona niska;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: parkingi;
- 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: 8 m;
- 4) nakaz wykonania dachów płaskich lub symetrycznych dwuspadowych o kącie nachylenia połaci dachowych do 30°;
- 5) gabaryty obiektów:

- a) minimalną długość elewacji budynków: 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%.

§ 19. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami **1RN – 4RN** ustala się:

- 1) przeznaczenie: 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%.

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

- 1) przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: 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%.

§ 21. Dla terenów oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolami **1ZN – 6ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zieleni naturalnej;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: 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%.

§ 22. Dla terenu oznaczonych na części graficznej planu miejscowego symbolem **1ZPW** ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zieleni urządzonej wysokiej;
- 2) zagospodarowanie dopuszczalne: wody powierzchniowe śródlądowe, urządzenia infrastruktury technicznej;
- 3) nakaz wprowadzenia i utrzymania zieleni urządzonej o charakterze zieleni izolacyjnej i funkcjach ekologicznej i krajobrazowej, w postaci wielopiętrowego, szczelnego pasa zieleni z przeważającym piętrzem zieleni wysokiej, obsadzonego gatunkami rodzimymi, dostosowanymi do warunków siedliskowych, z co najmniej 60% udziałem gatunków zimozielonych;
- 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%.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

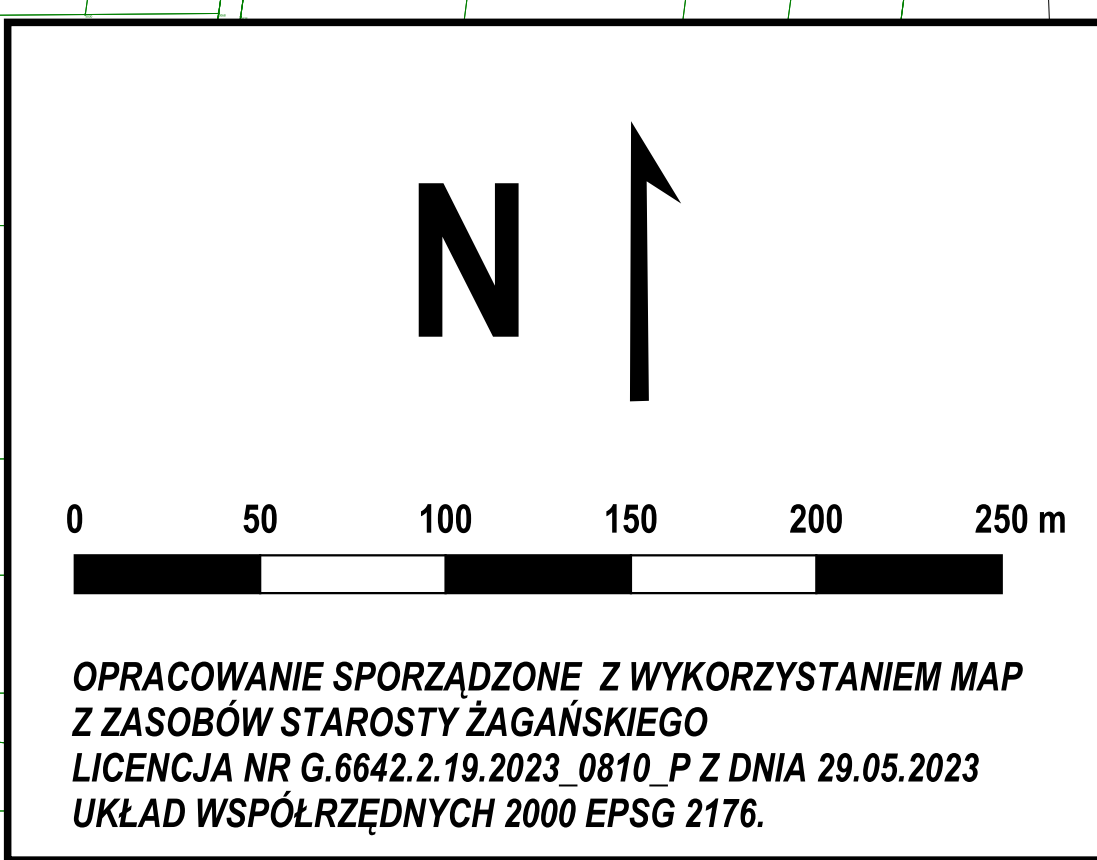
§ 23. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Iłowej.

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

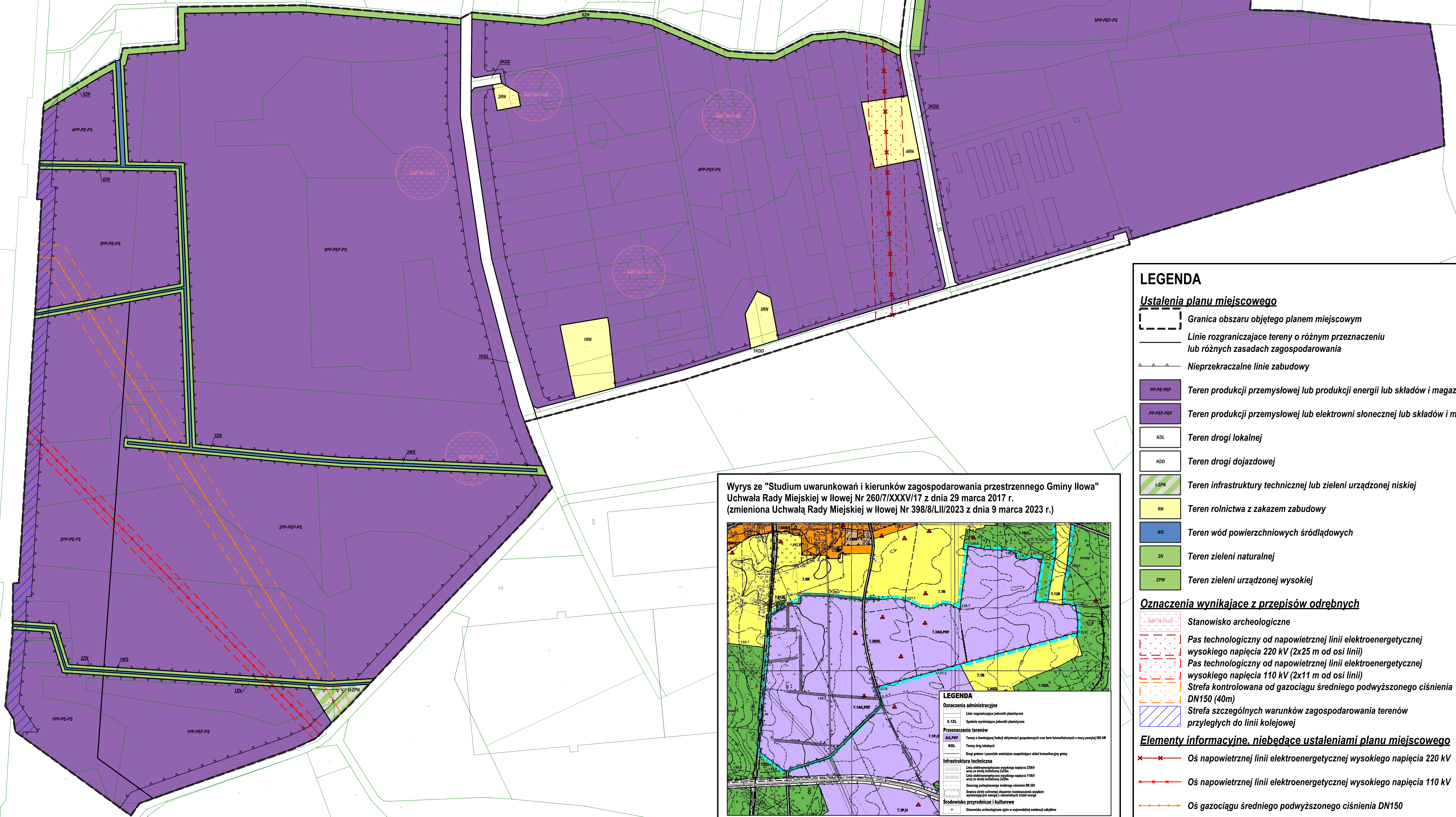
**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO
W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM KONIN ŻAGAŃSKI W REJONIE DROGI POWIATOWEJ NR 1079F**

CZĘŚĆ GRAFICZNA

SKALA 1 : 2000



Załącznik nr 1 do uchwały nr
Rady Miejskiej w Iłowej
z dnia 2026 r.



LEGENDA

Ustalenia planu miejscowego

- Granica obszaru objętego planem miejscowym**

Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Nieprzekraczalne linie zabudowy

PP-PE-PEF	Teren produkcji przemysłowej lub produkcji energii lub składów i magazynów
PP-PEF-PEF	Teren produkcji przemysłowej lub elektrowni słonecznej lub składów i magazynów
KDL	Teren drogi lokalnej
KDD	Teren drogi dojazdowej
IZPN	Teren infrastruktury technicznej lub zieleni urządzonej niskiej
RN	Teren rolnictwa z zakazem zabudowy
WS	Teren wód powierzchniowych śródlądowych
ZN	Teren zieleni naturalnej
ZPW	Teren zieleni urządzonej wysokiej

Oznaczenia wynikające z przepisów odrębnych

- | | |
|---|---|
|  -Asp 7b-11-2-3- | Stanowisko archeologiczne |
|  | Pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej |
|  | wysokiego napięcia 220 kV (2x25 m od osi linii) |
|  | Pas technologiczny od napowietrznej linii elektroenergetycznej |
|  | wysokiego napięcia 110 kV (2x11 m od osi linii) |
|  | Strefa kontrolowana od gazociągu średniego podwyższonego ciśnienia |
|  | DN150 (40m) |
|  | Strefa szczególnych warunków zagospodarowania terenów |
|  | przyległych do linii kolejowej |

Elementy informacyjne, niebędące ustaleniami planu miejscowego

- Oś napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 220 kV
 Oś napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV
 Oś gazociągu średniego podwyższonego ciśnienia DN150

Załącznik nr 2 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Iłowej

z dnia.....2026 r.

ROZSTRZYGNĘCIE RADY MIEJSKIEJ W IŁOWEJ O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU POŁOŻONEGO W OBRĘBIE EWIDENCYJNYM KONIN ŻAGAŃSKI W REJONIE DROGI POWIATOWEJ NR 1079F.

W związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz.U. z 2026 r. poz. 538), stwierdza się, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie ewidencyjnym Konin Żagański w rejonie drogi powiatowej nr 1079F, a także w wyniku ponowionego wyłożenia do publicznego wglądu w wyznaczonych terminach nie zostały złożone uwagi, które nie zostały uwzględnione przez Burmistrza Iłowej.

W związku z powyższym nie ma podstaw do dokonania rozstrzygnięcia.

Załącznik nr 3 do uchwały nr

Rady Miejskiej w Iłowej

z dnia.....2026 r.

**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**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), 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 2026 r. poz. 662), Rada Miejska w Iłowej rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Przyjmuje się do realizacji następujące inwestycje, należące do zadań własnych gminy, zapisane w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centrum miasta Iłowa:

- 1) przebudowa i budowa dróg gminnych;
- 2) budowa i rozbudowa sieci wodociągowej i kanalizacyjnej.

§ 2. Koszt realizacji zadania wskazanego 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 4 do uchwały Nr

Rady Miejskiej w Iłowej

z dnia 2026 r.

Zalacznik4.gml



**Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r.
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.)
ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę**

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 (z wyłączeniami dotyczącymi lokalizacji odnawialnych źródeł energii, dopuszczalnymi zgodnie z ustawą).

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