**UCHWAŁA NR 166/4/XXIII/04 RADY MIEJSKIEJ W IŁOWEJ z dnia 8 grudnia 2004 r**

**w sprawie: miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Iłowa.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r.o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.) i art. 20 ust 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 ze zm.) oraz zgodnie z Uchwalą Nr 81/4/XI/03 Rady Miejskiej w Iłowej z dnia 30 października 2003 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla centrum miasta Iłowa uchwala się, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego centrum miasta Iłowa.
2. Plan obejmuje obszar ograniczony rzeką Czerną i ulicami: Hutniczą, Piaskową, Cmentarną, Mickiewicza, Drzymały, Młyńską i Kolejową.
3. Integralną częścią planu są rysunki w skali 1:1000, stanowiące załączniki nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały oraz rozstrzygnięcia wymienione wart. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowiące załączniki nr 3 i nr 4.

§2

Uchwała niniejsza jest zgodna z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Iłowa uchwalonego uchwałą nr 90 *I* 3 *I* XI / 99 Rady Gminy i Miasta Iłowa z dnia 29 grudnia 1999 r.

§3

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

-ochrona wartości kulturowych stanowiących spuściznę historyczną w oparciu o wytyczne konserwatorskie i ochrona środowiska przyrodniczego,

-ochrona interesów publicznych w zakresie usług publicznych i infrastruktury technicznej,

-umożliwienie działalności różnorodnych podmiotów przy eliminacji konfliktów i stworzeniu optymalnych warunków wspólnych działań.

§4 Podstawową funkcją na obszarze opracowania jest funkcja usługowo -mieszkaniowa (ogólnomiejskie centrum usługowe)

§5

Ustalenia przestrzenne -ogólne:

1 Zakazuje się lokalizacji inwestycji należących do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

2 Zakazuje się lokalizacji:

- handlu i usług wymagających dużych kubatur i powierzchni powyżej 500 $m^2$, czy wymuszających zwiększenie ruchu kołowego.
- wolnostojących pawilonów, ich funkcje należy przenieść do istniejących lub projektowanych budynków w partery
-magazynów handlu hurtowego powyżej 40 $m^2$ powierzchni, usług związanych z obsługą pojazdów samochodowych i stacji benzynowych
- składów, baz i przemysłu.

Uciążliwość obiektów projektowanych nie może wykraczać poza granice wyznaczonej działki. Garaże,

warsztaty, punkty usługowe zaleca się lokalizować w głębi zabudowy, tak aby podkreślały parcelację działek i tworzyły kameralne wnętrza.

3.Ustala się linie zabudowy, obowiązujące i nieprzekraczalne - dotyczące głównej bryły budynku. które wykazano na rysunku planu. Obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy od granic terenu określonych liniami rozgraniczającymi oprócz uwidocznionych na rysunku planu winny być zgodne z przepisami szczególnymi.

Dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych wykroczenie poza linie zabudowy i linie rozgraniczające tereny zespołów wejściowych do budynków.

4. Ustala się formę nowej zabudowy opartej na wzorach architektury miasta przedwojennego, jeżeli to możliwe należy odtworzyć jego dawny, uporządkowany wygląd. Wyrażać się to powinno w sposobie kształtowania pierzei i kwartałów, zasadą winno być nawiązanie do historycznej parcelacji, podkreślonej architektonicznymi podziałami brył oraz elewacji projektowanych budynków. Kolorystykę elewacji oraz reklamy należy podporządkować funkcji terenu, architekturze i uwarunkowaniom historycznym. Kolorystykęobiektów każdorazowo należy uzgodnić z WojewódzkimKonserwatorem Zabytków.

5. Projekty budowanewinny być opracowane w sposób indywidualny dostosowanedo charakteru zabudowy ulicy. Należy je poprzedzić kwerendą archiwalną i konsultować na wszystkich etapach projektowania z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

6. Realizacja ustaleń w zakresie zagospodarowania terenów oraz rozwiązań technicznych i architektonicznych winna uwzględniać potrzeby osób niepełnosprawnych.

7. Zakazuje się lokalizacji obiektów tymczasowych oraz obiektów usługowych poza terenami przeznaczonymi na lokalizację usług.

8. Tereny, dla których plan ustala inne przeznaczenie niż istniejące, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy, do czasu ich zagospodarowania zgodnie z ustaleniami niniejszej uchwały.

9. Rozbudowę i budowę nowych budynków do rzędnej gwarantującej ochronę przed wodami powodziowymi Q 1%=122,01 m n.p.m.

10. Dopuszcza się podział nieruchomości pod warunkiem zachowania terenu niezbędnego dla funkcjonowania samodzielnej działki budowlanej lub poprawienia zagospodarowania istniejącej działki budowlanej.

§6

Ustalenia dotyczące przeznaczenia i zasad zagospodarowaniaterenów.

Ustala się następujące przeznaczenie i zasady zagospodarowaniaterenów określonych na rysunku planu liniami rozgraniczającym i liniami podziału wewnętrznego.

1. Teren oznaczony symbolem 1-UO, ZP -funkcja usługowa (istniejący pałac wykorzystywany przez Zespół Szkół Rolniczych) i zieleń urządzona (park pałacowy).

**1) Ustala się:**

a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania określone na rysunku planu,

b) adaptację istniejącej zabudowy pałacowej z możliwością remontu przy zachowaniu jej gabarytu oraz istniejącego charakteru,

c) utrzymanie istniejącej formy architektonicznej wraz z układem kompozycyjnym elewacji, detalem architektonicznym oraz stolarką drzwiową i okienną, która powinna odtwarzać oryginalny podział i materiał (wymóg stolarki drewnianej); wymiana stolarki i remonty w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

d) historyczne pokrycie dachu (ceramiczna dachówka karpiówka, łupek); przy remontach elewacji należy stosować tynki i farby na spoiwach mineralnych, kolorystykę elewacji każdorazowo należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

e) utrzymanie istniejącego parku zabytkowego, wszelkie prace uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

f) waloryzację istniejącej zieleni, uwzględniając pierwotny, historyczny układ,

g) utrzymanie istniejącego układu ścieżek, istniejących mostków i fontanny,

h) dojazd ciągiem pieszo -jezdnym KDX

**2) Dopuszcza się:**

a) lokalizację funkcji usług innego rodzaju (gastronomia, kultura, turystyka) oraz funkcji hotelowej i pensjonatowej.

**3) Zakazuje się:**

a) rozbudowy istniejącej zabudowy zabytkowej

2. **Teren oznaczony symbolem 2 . UO, ZP - funkcja usługowa- szkoła podstawowa i gimnazjum z zielenią towarzyszącą.**

**1) Ustala się:**

a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania określone na rysunku planu,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 35 % powierzchni działki.

c) adaptację istniejącego budynku z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy przy zachowaniu istniejącego charakteru zabudowy,

d) wysokość nowej zabudowy (sala gimnastyczna) od poziomu terenu do kalenicy nie może przekraczać 14,5 m.

e) dach spadzisty o nachyleniu min. 16°,

f) przebudowę istniejącej napowietrznej linii energetycznej 0,4 kV,

g) obsługę komunikacyjną terenu z istniejących ulic: Hutnicza, Piaskowa i Cmentarna

3. **Teren oznaczony symbolem 3-A,K,U**- funkcja administracji i kultury oraz funkcja usługowa z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.

**1) Ustala się:**

a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania określone na rysunku planu.

b) adaptację istniejącej zabudowy zabytkowej z możliwością remontu i przebudowy przy zachowaniu jej gabarytu oraz istniejącego charakteru,

e) utrzymanie istniejącej formy architektonicznej w układzie szachulcowym, wraz z detalem architektonicznym oraz stolarką drzwiową i okienną, która powinna odtwarzać oryginalny podział i

materiał (wymóg stolarki drewnianej); wymiana stolarki i remonty w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

d) historyczne pokrycie dachów (ceramiczna dachówka karpiówka łupek ): przy remontach elewacji należy stosować tynki i farby na spoiwach mineralnych, kolorystykę elewacji każdorazowo należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

e) obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej ulicy miejskiej ul. Żagańskiej

**2) Dopuszcza się:**

a) odtworzenie zamurowanego przejścia w bramie między budynkami nr 11 i nr 9 przy ul. Żagańskiej . Forma i materiał dostosowane do historycznej zabudowy po uzyskaniu pozwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

**3) Zakazuje się:**

a) rozbudowy i nadbudowy istniejącej zabudowy zabytkowej.

4. **Teren oznaczony symbolem 4-US,K** -funkcja usług sportu i kultury -istniejąca sala gimnastyczna i Gminne Centrum Kultury i Sportu.

**1) Ustala się:**

a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania określone na rysunku planu,

b) adaptację istniejącej zabudowy z możliwością remontów i przebudowy, warunkując ją koniecznością dostosowania do gabarytów i charakteru zabudowy historycznej; wszelkie prace mogące mieć wpływ na wygląd budynków winny uzyskać pozytywną opinią Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
c) obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej ulicy miejskiej ul. Żagańskiej.

**2) Dopuszcza się:**

a) zmianę funkcji budynków na innego rodzaju usługi.

5, **Tereny oznaczone symbolem 5.M, 6-M, 7-M, 8·M, 9-M i 10-M-**funkcja mieszkaniowa -tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej z przewagą zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej.

**1) Ustala się**:
a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania określone na rysunku planu,
b) linie wewnętrznego podziału -teren ozn. symb. 7-M,
c) adaptację istniejących budynków z możliwością remontów i przebudowy przy zachowaniu ich gabarytów oraz istniejącego charakteru,
d) utrzymanie istniejącej formy architektonicznej wraz z układem kompozycyjnym elewacji, detalem architektonicznym oraz stolarką okienną i drzwiową, historyczne pokrycie dachów; wymiana stolarki i remonty w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
e) obsługę komunikacyjną terenów z istniejących ulic miejskich.

**2) Dopuszcza się:**

a) lokalizację garaży i budynków gospodarczych.

**3) Zakazuje się:**
a) rozbudowy i nadbudowy istniejących budynków.

6. **Tereny oznaczone symbolem 11·M,U, 12-M,U i 13-M,U**-funkcja mieszkaniowo usługowa- tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej z przewagą wielorodzinnej i usług.

**1) Ustala się**
a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania określone na rysunku planu,

b) adaptację istniejących budynków z możliwością remontów i przebudowy przy zachowaniu ich gabarytów oraz istniejącego charakteru,

e) utrzymanie istniejącej formy architektonicznej wraz z układem kompozycyjnym elewacji, detalem architektonicznym oraz stolarką okienną i drzwiową, historyczne pokrycie dachów; wymiana stolarki i remonty w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

dl obsługę komunikacyjną terenów z istniejących ulic miejskich.

**2) Dopuszcza się:**

a) lokalizację garaży i budynków gospodarczych.

**3) Zakazuje się:**

al rozbudowy i nadbudowy budynku nr 21 przy ul. Żagańskiej.

7. **Teren oznaczony symbolem 14-U,M** -funkcja usługowo -mieszkaniowa teren istniejącej zabudowy usługowej i mieszkaniowej z przewagą zabudowy wielorodzinnej.

**1) Ustala się:**

a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użyłkowania określone na rysunku planu,

b) adaptację istniejących budynków z możliwością remontów i przebudowy przy zachowaniu ich gabarytów oraz istniejącego charakteru zabudowy,

c) dla budynku nr 19. nr 17 , nr 15, nr 13, nr 11 przy ul. Batorego, nr 7 przy ul. Kościuszki oraz nr 2, nr 3, nr 4 przy PI. Wolności utrzymanie istniejącej formy architektonicznej wraz z układem kompozycyjnym elewacji, detalem architektonicznym oraz stolarką drzwiową i okienną, która powinna odtwarzać oryginalny podział i materiał (wymóg stolarki drewnianej), historyczne pokrycie dachów; wymiana stolarki i remonty w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków, dl obsługę komunikacyjną terenu z istniejących ulic miejskich.

8. **Tereny oznaczone symbolem 15-M,U, 16.M,U** -funkcja mieszkaniowo -usługowa -zabudowa mieszkaniowa z przewagą wielorodzinnej i usługi.

**1) Ustala się:**

a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania określone na rysunku planu.

b) adaptację istniejących budynków z możliwością remontów i przebudowy przy zachowaniu ich gabarytów oraz istniejącego charakteru zabudowy,

c) dla budynku nr 19, nr 17 przy ul. Pułaskiego i nr 10, nr 8 przy ul. Batorego (teren ozn. symb. 15-M,U) oraz dla budynku nr 9 przy ul. Pułaskiego, nr 10 przy ul. Kościuszki i nr 4 przy ul. Batorego (teren ozn. symb. 16-M,U) utrzymanie istniejącej formy architektonicznej wraz z układem kompozycyjnym elewacji, detalem architektonicznym oraz stolarką drzwiową i okienną, która powinna odtwarzać oryginalny podział i materiał (wymóg stolarki drewnianej). historyczne pokrycie dachów; wymiana stolarki i remonty w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

d) wysokość zabudowy uzupełniającej projektowanej do 2 kondygnacji oraz poddasze użytkowe, wysokość budynków licząc od poziomu terenu w jego najniższym punkcie do górnej krawędzi gzymsu nie może przekraczać 8 m; dachy strome o nachyleniu min. 40° -w układzie kalenicowym. kryte dachówką ceramiczną, e) nowe budynki winny harmonizować pod względem kubatury, formy architektonicznej oraz materiałów wykończenia zewnętrznego do zabudowy istniejącej,

f) obsługę komunikacyjną z istniejących ulic miejskich.

9. **Tereny oznaczone symbolem 17-M i 18-M** -funkcja mieszkaniowa -zabudowa mieszkaniowa z przewagą zabudowy wielorodzinnej z dopuszczeniem funkcji usługowej.

**1) Ustala się:**

a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania określone na rysunku planu,

b) adaptację istniejących budynków z możliwością remontów i przebudowy przy zachowaniu ich gabarytów oraz istniejącego charakteru,

c) dla budynku nr 3 i nr 7 przy ul. Pułaskiego (teren ozn. symb. 17-M) oraz dla budynku nr 12 i nr 14 przy ul. 1 Maja (teren ozn. symb. 18-M) utrzymanie istniejącej formy architektonicznej wraz z układem kompozycyjnym elewacji, detalem architektonicznym oraz stolarką drzwiową j okienną. która powinna odtwarzać oryginalny podział i materiał (wymóg stolarki drewnianej), historyczne pokrycie dachów; wymiana stolarki i remonty w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

,

d) wysokość zabudowy uzupełniającej - projektowanej do 2 kondygnacji *oraz* poddasze użytkowe, wysokość budynków licząc od poziomu terenu w jego najniższym punkcie do górnej krawędzi gzymsu nie może przekraczać 8 m; dachy strome o nachyleniu min. 40°- w układzie kalenicowym, kryte dachówką ceramiczną,

e) nowe budynki winny harmonizować pod względem kubatury, formy architektonicznej oraz materiałów wykończenia zewnętrznego do zabudowy istniejącej,

f) obsługę komunikacyjną z istniejących ulic miejskich.

**10. Tereny oznaczone symbolem 19-U,M, 20-U,M, 21-U,M, 22-U,M i 23-U,**M- funkcja usługowo-mieszkaniowa- zabudowa usługowa o charakterze ogólnomiejskim i mieszkaniowa z przewagą zabudowy wielorodzinnej

**1) Ustala się:**

a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania określone na rysunku planu,

b) linie wewnętrznego podziału -teren ozn. symb. 21-U,M.

c) docelowo likwidację istniejącego targowiska -tereny ozn. symb. 19 U,M i 20 -U,M,

d) adaptację istniejących budynków z możliwością remontów i przebudowy przy zachowaniu ich gabarytów oraz istniejącego charakteru zabudowy,

e) dla budynku nr 7a przy ul. Kościuszki (teren ozn. symb. 19-U,M), nr 8, nr g, nr 10 i nr 11 przy PI. Wolności (teren ozn. symb. 20-U,M), nr 12, nr 13 przy PI. Wolności (teren ozn. symb. 21-U,M), nr 17 przy ul. 1 Maja (teren ozn. symb. 22-U,M) i nr 16, nr 17, nr 18, nr 20, nr 21 przy PI. Wolności (teren ozn. symb. 23-U, M) utrzymanie istniejącej formy architektonicznej wraz z układem kompozycyjnym elewacji, detalem architektonicznym oraz stolarką drzwiową i okienną, która powinna odtwarzać oryginalny podział i materiał (wymóg stolarki drewnianej), historyczne pokrycie dachów; wymiana stolarki i remonty w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

f) wysokość zabudowy uzupełniającej projektowanej do 2 kondygnacji oraz poddasze użytkowe, wysokość budynków licząc od poziomu terenu w jego najniższym punkcie do górnej krawędzi gzymsu nie może przekraczać 8 m; dachy strome o nachyleniu min. 40° -w układzie kalenicowym, kryte dachówką ceramiczną,

g) nowe budynki winny harmonizować pod względem kubatury, formy architektonicznej oraz materiałów wykończenia zewnętrznego do zabudowy istniejącej,
h) obsługę komunikacyjną terenów z istniejących ulic miejskich.

11. **Tereny oznaczone symbolem 24-MN,U i 25-MN,U**-funkcja mieszkaniowa i usługowa- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługi.

1. **Ustala się;**

a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania określone na rysunku planu.

b) adaptację istniejących budynków z możliwością remontów i przebudowy przy zachowaniu ich gabarytów oraz istniejącego charakteru zabudowy,

c) dla budynków nr 24, nr 28 przy ul. 2.eromskiego i nr 11 przy ul. 1 Maja (teren ozn. symb. 24-MN,U) utrzymanie istniejącej formy architektonicznej wraz z układem kompozycyjnym elewacji, detalem architektonicznym oraz stolarką drzwiową i okienną, która powinna odtwarzać oryginalny podział i materiał (wymóg stolarki drewnianej), historyczne pokrycie dachów; wymiana stolarki i remonty w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

d) wysokość zabudowy uzupełniającej projektowanej do 2 kondygnacji oraz poddasze użytkowe, wysokość budynków licząc od poziomu terenu w jego najniższym punkcie do górnej krawędzi gzymsu nie może przekraczać 8 m: dachy strome o nachyleniu min. 40° -w układzie kalenicowym, kryte dachówką ceramiczną,

e) nowe budynki winny harmonizować pod względem kubatury, formy architektonicznej oraz materiałów wykończenia zewnętrznego do zabudowy istniejącej,

f) obsługę komunikacyjną terenów z istniejących ulic miejskich.

.12.**Teren oznaczony symbolem 26-MN,U** -funkcja mieszkaniowa i usługowa -projektowana zabudowa jednorodzinna i usługi.

**1)** Ustala się:
a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania określone na rysunku planu,
b) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 70 % obszaru działki,

c) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji oraz dach, przy czym wysokość budynku licząc od średni ego poziomu terenu do górnej krawędzi gzymsu nie może przekraczać 8 ;dachy strome o nachyleniu min. 40° kryte dachówką ceramiczną. z możliwością wykorzystania poddaszy na cele użytkowe,
d) obsługa komunikacyjna z istniejącej ulicy miejskiej- ul. Surzyna

**13. Tereny oznaczone symbolem 27-MN, 28-MN** i 29-MN -funkcja mieszkaniowa -zabudowa jednorodzinna z dopuszczeniem funkcji usługowej.

1**) Ustala się:**

a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
określone na rysunku planu,

b) adaptację istniejących budynków z możliwością remontów i przebudowy przy zachowaniu ich gabarytów oraz istniejącego charakteru,
c) dla budynku nr 20, nr 22 przy ul. Żeromskiego i nr 5, nr 7 przy ul. 1 Maja (teren ozn. symb. 27-MN) oraz nr 8 przy ul. 1 Maja (teren om. symb. 28 -MN) utrzymanie istniejącej formy architektonicznej wraz z układem kompozycyjnym elewacji, detalem architektonicznym oraz stolarką drzwiową okienną, która powinna odtwarzać oryginalny podział i materia (wymóg stolarki drewnianej), historyczne pokrycie dachów; wymiana stolarki i remonty w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków
d) wysokość zabudowy uzupełniającej projektowanej do 2 kondygnacji oraz poddasze użytkowe, wysokość budynków licząc od poziomu terenu w jego najniższym punkcie do górnej krawędzi gzymsu nie może przekraczać 8 m; dachy strome o nachyleniu min. 40°w układzie kalenicowym, kryte dachówką
ceramiczną,
e) nowe budynki winny harmonizować pod względem kubatury, formy architektonicznej oraz materiałów wykończenia zewnętrznego do zabudowy istniejącej ,
f) obsługę komunikacyjną terenów z istniejących ulic miejskich.

**14.Tereny oznaczone symbolem 30-MN i 31-MN** -funkcja mieszkaniowa istniejącą zabudowa jednorodzinna z dopuszczeniem funkcji usługowej.

**1) Ustala się:**

a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania określone na rysunku planu,

b) adaptację istniejących budynków z możliwością remontów i przebudowy przy zachowaniu ich gabarytów oraz istniejącego charakteru,

c) obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej ulicy miejskiej - ul. Żeromskiego

**2) Zakazuje się:**

a) nadbudowy budynku.

15. **Tereny oznaczone symbolem 32-MN i 33-MN** -funkcja mieszkaniowa projektowana zabudowa jednorodzinna wolnostojąca z dopuszczeniem funkcji usługowej.

**1) Ustala się:**

a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania określone na rysunku planu,

b) powierzchnię działek nie mniejszą niż 500 $m^2$,

c) powierzchnia zabudowy nie może przekraczać 30 % obszaru działki, przy czym udział powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejszy niż 50 % obszaru działki,

d) wysokość zabudowy do 2 kondygnacji oraz dach, przy czym wysokość budynku licząc od średniego poziomu terenu do górnej krawędzi gzymsu nie może przekraczać 7,5 m; dachy strome o nachyleniu min. 40°, kryte dachówką ceramiczną, z możliwością wykorzystania poddaszy na cele użytkowe,

e) obsługa komunikacyjna ulicą Hutniczą oraz ulicą dojazdową oznsymb. KD

**2) Dopuszcza się:**

a) możliwość wprowadzenia zmian w podziale terenu na działki budowlane uwidocznione na rysunku planu.

16. **Teren oznaczony symbolem 34 -MW** -funkcja mieszkaniowa -teren istniejącej zabudowy wielorodzinnej brutto z dopuszczeniem funkcji usługowej.

**1) Ustala się:**

a) linie rozgraniczające tereny o rożnym sposobie użytkowania określone na rysunku planu,

b) adaptację istniejących budynków z możliwością remontów i przebudowy przy zachowaniu ich gabarytów,

c) obsługę komunikacyjną terenu z ulicy Hutniczej.

**2) Dopuszcza się**:

a) zmianę funkcji mieszkaniowej na usługową parterze istniejących budynków,

**3) Zakazuje się:**

a) nadbudowy budynków

17. **Tereny oznaczone symbolem 35--U, 36-U. 37-U, 38-U** -funkcja usługowa z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.

**1) Ustala się:**

a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania określona na rysunku planu,

b) docelowo likwidację istniejącej zabudowy,

c) wysokość zabudowy projektowanej do 2 kondygnacji oraz poddasze użytkowe, wysokość budynków licząc od poziomu terenu w jego najniższym punkcie do górnej krawędzi gzymsu nie może przekroczyć 8 m; dachy strome o nachyleniu min. 40° - w układzie kalenicowym, kryte dachówką ceramiczną,

d) nowe budynki winny harmonizować pod względem kubatury, formy architektonicznej oraz materiałów wykończenia zewnętrznego do zabudowy sąsiadującej,

e) obsługę komunikacyjną terenów z istniejących ulic miejskich ozn. symbolem KD,

18. **Teren oznaczony symbolem 39-A** -funkcja administracji istniejący Urząd Miejski.

**1) Ustala się:**

a) linie rozgraniczające teren o różnym sposobie użytkowania określona na rysunku planu,

b) adaptację istniejącego budynku z możliwością remontów i przebudowy przy rozliczaniu jego gabarytu oraz istniejącego charakteru,

c) utrzymywanie istniejącej formy architektonicznej wraz układem kompozycyjnym elewacji, detalem architektonicznym i stolarką drzwiową i okienną (wymóg stolarki drewnianej); historyczne pokrycie dachu, wymiana stolarki i remonty w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

d) obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej ulicy miejskiej (ul. Żeromskiego).

**2) Dopuszcza się:**

a) zmianę funkcji budynku na funkcję usługową lub mieszkaniową.

**3) Zakazuje się**

a) nadbudowy budynku.

19. **Teren oznaczony symbolem 40-A,**U -funkcja administracji (Urząd Stanu Cywilnego) i usług (Zakład Usług Pogrzebowych) z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej.

**1) Ustala się:**

a) linie rozgraniczające teren o różnym sposobie użytkowania,
b) linie wewnętrznego podziału,
c) adaptację istniejących budynków z możliwością remontów, przebudowy i rozbudowy oraz zmiany funkcji o charakterze nieuciążliwym,
d) wysokość zabudowy uzupełniającej projektowanej do 2 kondygnacji oraz poddasze użytkowe, wysokość budynków licząc od poziomu terenu w jego najniższym punkcie do górnej krawędzi gzymsu nie może przekroczyć 8 m; dachy strome o nachyleniu min. 40° -w układzie kalenicowym, kryte dachówką ceramiczną,
e) obsługę komunikacyjną terenu i istniejących ulic miejskich ozn. symbolem KD,

**2) Zakazuje się:**

a) nadbudowę budynku administracyjnego.

**20. Teren oznaczony symbolem 41 -Uł** -funkcja usług łączności Istniejący urząd poczty.

**1) Ustala się:**

a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania określona na rysunku planu,
b) adaptację istniejącego budynku z możliwością remontu i przebudowy przy zachowaniu jego gabarytu oraz istniejącego charakteru,
c) obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej ulicy miejskiej ul. Młyńska.

**2) Dopuszcza się:**

a) Innego rodzaju usługi

**3) Zakazuje się:**

a) nadbudowy budynku

21. **Teren oznaczony symbolem 42- U,ZP**- funkcja usługowa z zielenią urządzoną,

**1) Ustala się:**

a) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania określona na rysunku planu

b) adaptację istniejącego budynku z możliwością przebudowy i rozbudowy oraz zmiany funkcji budynku o charakterze nieuciążliwym

c) wysokość budynku do 2 kondygnacji, dach stromy o nachyleniu min. 40°, kryty dachówka ceramiczną, z możliwością wykorzystania poddasza na cele użytkowe,
d) obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej ulicy miejskiej –ul. Żeromskiego
e) adaptację zieleni wysokiej oraz uzupełnienie zielenią niską i utrzymanie istniejącego układu ścieżek

**2. Dopuszcza się:**

a) Możliwość realizacji letniego ogródka gastronomicznego

22. **Teren oznaczony symbolem 43-P**- funkcja produkcyjna- istniejący warsztat stolarski

**1) Ustala się:**

a) Uciążliwość wynikająca z prowadzonej działalności gospodarczej nie powinna przekraczać granic użytkowania terenu,

b) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania określona na rysunku planu
c) adaptację istniejącego budynku z możliwością przebudowy i zmiany funkcji budynku o charakterze nieuciążliwym

f) obsługę komunikacyjną terenu z istniejącej ulicy miejskiej –ul. Drzymały

**23. Tereny oznaczony symbolem 44-ZP, 45-ZP, 46-ZP, 47-ZP**-tereny zieleni urządzonej-park pałacowy.

**1)Ustala się:**

a) waloryzację istniejącej zieleni, uwzględniając pierwotny, historyczny układ,

b) utrzymanie istniejącego układu ścieżek, istniejących mostków i małej architektury.

**2) Dopuszcza się:**

a) wprowadzenie elementów rekreacyjnego wykorzystania parku w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków

**Tereny oznaczony symbolem 48-ZP, 49-ZP, 50-ZP-**tereny urządzonej zieleni miejskiej

**1)Ustala się**:

a) utrzymanie zieleni wysokiej

b**) uzupełnienie zielenią niską**

**2) Dopuszcza się:**

a) lokalizację małej architektury

**25. Teren oznaczony symbolem 51-ZP, -** teren urządzonej zieleni miejskiej

**1) Ustala się**;

a) utrzymanie zieleni wysokiej

a) uzupełnienie zielenią niską, a zwłaszcza nasadzeń ozdobnej zieleni,

b) utrzymanie istniejącego układu ścieżek

**2) Dopuszcza się:**

a) lokalizację obiektów małej architektury lub akcentu plastycznego

26.**Teren oznaczony symbolem 52-ZP**-teren zieleni urządzonej. Zagospodarowanie terenu z uwzględnieniem zieleni wysokiej, niskiej i ścieżek.

Dopuszcza się zlokalizowanie miejsc postojowych urządzonych w zieleni.

27. **Teren oznaczony symbolem 53-KA** –teren istniejącego przystanku autobusowego z zapleczem.

28**. Teren oznaczony symbolem 54-KA**- teren projektowanego przystanku autobusowego z zapleczem

29. **Teren oznaczony symbolem 55-KS**- teren parkingu ogólno-dostepnego.

Lokalizacja parkingu jednopoziomowego urządzonego w zieleni. Stanowiska o powierzchni ażurowej.

30. **Teren oznaczony symbolem 56-E**-teren istniejącej stacji energetycznej.

31. **Teren oznaczony symbolem 57-E**- teren projektowanej stacji energetycznej.

Lokalizacja stacji transformatorowej.

32. **Tereny oznaczone symbolem W**- tereny wód otwartych (rzeka Czerna z kanałem opływowym) do zachowania.

Zasady i warunki zagospodarowana w uzgodnieniu z ich zarządca.

§7

**Ustalenia planu dotyczące układu komunikacyjnego.**

1. Teren oznaczony symbolem KZ -istniejąca ulica miejska ul. Żagańska. PL Wolności i ul. Kolejowa. Klasa ulicy -ulica
zbiorcza, linie rozgraniczenia jak w stanie istniejącym. Parametry techniczne ulicy bez zmian.
Dopuszcza się możliwość urządzenia parkingów w miejscach oznaczonych symbolem KS, określonych liniami wewnętrznego
podziału.
2. Tereny oznaczone symbolem KL -istniejące ulice miejskie ul. Hutnicza i ul. Żeromskiego. Klasa ulic -ulice lokalne, linie
rozgraniczenia jak w stanie Istniejącym. Parametry techniczne ulic bez zmian. Dopuszcza się możliwość urządzenia parkingów w miejscach ozn. symb. KS, oznaczonych liniami wewnętrznego podziału.
3. Tereny oznaczone symbolem KD -istniejące ulice miejskie. Klasa ulic -ulice dojazdowe, linie rozgraniczenia jak w stanie istniejącym. Parametry techniczne ulic bez zmian. Dopuszcza się różne formy ograniczenia ruchu pojazdów indywidualnych:
a) wprowadzenie ruchu jednostronnego,
b) ograniczenie prędkości do 30 km/h,
c) ograniczenie parkowania.
4. Tereny oznaczone symbolem KDX-istniejące ciągi pieszo-jezdne. Linie rozgraniczające jak w stanie istniejącym.
5. Należy zachować istniejące nawierzchnie brukowane w ciągach ulic, chodników i placów.
6. Dopuszcza się wydzielenie miejsc postojowych pomiędzy liniami rozgraniczającymi ulicę.
7. Należy zapewnić urządzenie dróg pożarowych.

§ 8

**Ustalenia dotyczące infrastruktury technicznej.**

1. Ustala się następujące ogólne zasady uzbrojenia terenów:
1) Sieci uzbrojenia technicznego terenu należy prowadzić w obrębie linii rozgraniczających ulic i ciągów komunikacji pieszej,
2) Wszelkie inwestycje i zmiany w zakresie odprowadzenia ścieków oraz zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i gaz wymagają uzyskania warunków technicznych od właściwych dysponentów sieci,
3) Przy projektowaniu nowych inwestycji w przypadku kolizji projektowanego zamierzenia należy istniejącą sieć przenieść zgodnie z warunkami określonymi w przepisach szczególnych po uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci,
4) Dopuszcza się lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na innych niż wymienione w ust. 1) terenach, pod warunkiem, że nie zostaną zakłócone podstawowe funkcje terenów,
2. W zakresie zaopatrzenia w wodę:
1) Ustala się:
a) Dostawę wody z miejskiej sieci wodociągowej,

b) Rozbudowę i modernizację istniejących sieci wodociągowych,
c) Należy zapewnić wymagane zaopatrzenie wodne dla celów przeciwpożarowych,
3. W zakresie odprowadzania ściegów sanitarnych:
1) Ustala się:
a) Odprowadzanie ścieków sanitarnych poprzez miejską sieć kanalizacji sanitarnej podciśnieniowej od istniejącej miejskiej oczyszczalni ścieków,
b) Rozbudowę i modernizację istniejącej sieci kanalizacji sanitarnej,
4. W zakresie odprowadzenia ścieków deszczowych:
1) Ustala się:
a) Odprowadzenie wód deszczowych do rzeki Czerna poprzez istniejącą i projektowaną sieć kanalizacji deszczowej,
b) Objęcie systemami odprowadzającymi ścieki deszczowe wszystkich terenów zabudowanych i utwardzonych,
2) Dopuszcza się:
a) Wykorzystanie starych, nieczynnych kanałów kanalizacji sanitarnej do odprowadzenia ścieków deszczowych,

5. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną planowanej zabudowy z istniejącej stacji transformatorowej „Restauracja" (ozn. symb. 56-E) i projektowanej stacji transformatorowej 20/0,4 kV o mocy 630 kV'A (ozn. syrnb. 57-E),
b) zasilanie nowych obiektów liniami 0.4 kV w sposób uzgodnionym z Rejonem Energetycznym lary,
e) przewidywane zaopatrzenie mocy szczytowej dla potrzeb planowanej zabudowy w ilości 530 kV'A,
dl zasilić projektowaną stację transformatorową kablowanymi liniami 20 kV z istniejącej sieci elektroenergetycznej w sposób uzgodniony z Grupą Energetyczną ENEA Zielona Góra,
e) oświetlenie zewnętrzne wykonać kablową siecią 0,4 kV, rodzaj oświetlenia oraz forma i stopień dekoracyjności lamp musi współgrać z otaczającą architekturą i podkreślać jej walory, w uzgodnieniu z właścicielem sieci wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,

f) wewnętrzną instalację telefoniczną w nowych obiektach należy zasilić zewnętrzną kablową siecią teletechniczną, sposób zasilania należy uzgodnić z operatorem sieci.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz:
1) ustala się:
a) dostawę gazu z miejskiej gazowej sieci dystrybucyjnej,
b) modernizację istniejących gazociągów wraz z remontem ulic,
c) rozbudowę sieci rozdzielczej niskiego ciśnienia,
d) wykorzystanie gazu do celów grzewczych,
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
1) ustala się:
a) wykorzystanie gazu i energii elektrycznej do celów grzewczych,
b) na terenie objętych planem ogrzewanie z indywidualnych kotłowni.
8. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów: 1) ustala się:

a) segregację odpadów,
2) dopuszcza się:
a) lokalizowanie wolnostojących pojemników na odpady,
wspólnych dla danej jednostki, z zapewnieniem ich segregacji,

b) miejsca gromadzenia odpadów w pomieszczeniach wbudowanych.

§9

Ustalenia dotyczące ochrony wartości kulturowych.

1. Przedmiotowy teren stanowi obszar ochrony konserwatorskiej miasta o dużych wartościach kulturowych, dobrze zachowanej historycznej strukturze przestrzennej, przeznaczonej do bezwzględnego zachowania. Ochronie konserwatorskiej poddaje się historyczną kompozycję przestrzenną wraz z jej integralnymi elementami.
2. Utrzymuje się do zachowania obiekty wpisane do rejestru zabytków i objęte ewidencją konserwatorską, obiekty wykazano na rysunku planu i w poniższym wykazie.

Rejestr zabytków

w granicach terenu objętego miejscowym planemzagospodarowania przestrzennego centrum miasta Iłowa

| OBIEKT | Nr rejestru |
|---|---|
| Pałac wraz z kompleksem zabudowań folwarcznych, murem i parkiem. W skład zespołu wchodzą budynki: Pałacowa1,3,4, Żagańska 1, 3, 5, 7, 9, 11, Surzyna dz.694/1, 694/2 | 112 |
| Park pałacowy | 3227 |
| Dom /dawna karczma/ ul. Żagańska 21 | 1151 |
| Kamienica/dawna plebania/ pl. Wolności 10 | 1154 |
| Kamienica pl. Wolności 3 | 1152 |

3. Uzupełnić ewidencję konserwatorską o obiekty jeszcze w niej nie figurujące, powstałe przed 1945 rokiem, posiadające wartości kulturowe.
4. Na całym obszarze opracowania obowiązuje konieczność przeprowadzenia badań archeologicznych, które winny poprzedzać wszelkie inwestycje budowlane oraz zapewnienie nadzoru archeologicznego w trakcie prac ziemnych o mniejszym zasięgu, np. wymiana i remonty kanalizacji, rozbiórki obiektów, przyłącza.
5. Osoby prowadzące roboty budowlane i ziemne w przypadku ujawnienia w trakcie prac przedmiot, który posiada cechy zabytku, obowiązane są niezwłocznie zawiadomić w tym Burmistrza Miasta i Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

   Jednocześnie zobowiązane są zabezpieczyć odkryty przedmiot i wstrzymać wszelkie roboty mogące go uszkodzić lub zniszczyć, do czasu wydania przez LWKZ odpowiednich zarządzeń.

   6. W przypadku planowania wyburzeń obiektów odgrywających istotną rolę w historycznym układzie urbanistyczno-krajobrazowym miasta wymagane jest

uzyskanie decyzji Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na całkowitą wymianę substancji zabytkowej.

7. Rozbiórkę obiektów nie wpisanych do rejestru zabytków, ale o wartościach historycznych dopuszcza się w sytuacjach szczególnie uzasadnionych ich stanem zachowanie, stwarzającym zagrożenie dla życia lub mienia, potwierdzonym orzeczeniem o stanie technicznym. inwentaryzacją i dokumentacją fotograficzną po uprzednim uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

§ 10
Ustalenia dotyczące środowiska przyrodniczego.

1 Zachowuje Się waloryzuje kompleksy zieleni miejskiej, a zwłaszcza teren parku pałacowego -wpisany do rejestru zabytków pod nr 3227, zespół pałacowo -parkowo - folwarczny pod nr 112.
2 Zachowuje się na terenie parku pomnik przyrody -buk pospolity pod nr 1526, który zaznaczono na rysunku planu (teren ozn. symb. 1-UO,ZP).
3 Uciążliwość wynikająca z prowadzonej działalności usługowej i gospodarczej nie może wykraczać poza granice terenów na ten cel przeznaczonych.
4 działalność usługowa i gospodarcza musi spełniać wymagania przepisów szczegółowych w zakresie gospodarki wodnościekowej, gospodarki odpadami, ochrony przed hałasem i wibracjami, ochrony atmosfery.

§11
Warunki tymczasowego zagospodarowania terenów. Na terenie objętym planem ustala się zakaz lokalizacji nowych obiektów tymczasowych takich jak : blaszki, kontenery lub budynki murowane.

§ 12
Ustalenia dotyczące stawek procentowych służących naliczeniu opiaty od wzrostu wartości nieruchomości.
Ustala się 30% stawkę służącą naliczeniu opłaty od wzrostu nieruchomości w związku z uchwaleniem planu. o której mowa wart. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 13
Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Iłowy.

§14 Uchwala wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubuskiego i podlega publikacji na stronie internetowej Gminy Iłowa oraz wywieszeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego w Iłowej