

**UCHWAŁA NR X/82/2025
RADY MIEJSKIEJ W IŁŻY**

z dnia 30 stycznia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Iłża dla wybranych terenów położonych w rejonie ul. Wójtowskiej

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zmianami), w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 poz. 1688) oraz Uchwałą Nr LXXIII/506/2023 Rady Miejskiej w Iłży z dnia 14 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Iłża dla wybranych terenów położonych w rejonie ul. Wójtowskiej, uchwala się co następuje:

**Rozdział 1.
Ustalenia ogólne**

§ 1. Rada Miejska w Iłży stwierdza, że plan nie narusza studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Iłża, przyjętego Uchwałą Nr VII/60/2000 Rady Gminy i Miasta Iłża z dnia 6 grudnia 2000 r., zmienionego Uchwałą Nr XIII/46/07 Rady Miejskiej w Iłży z dnia 7 listopada 2007 r., Uchwałą Nr XXXVI/187/13 Rady Miejskiej w Iłży z dnia 21 marca 2013 r. oraz Uchwałą Nr XXIX/195/2020 Rady Miejskiej w Iłży z dnia 7 października 2020 r.

§ 2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Iłża dla wybranych terenów położonych w rejonie ul. Wójtowskiej, zwany dalej „planem”, którego granice określono na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały wraz z zaprezentowaniem jej przebiegu w układzie współrzędnych płaskich prostokątnych PL-2000 pas 7.

§ 3. Załącznikami do uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu wykonany na mapie zasadniczej w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie 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;
- 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. 1. Ustalenia zawarte w tekście planu oraz na rysunku planu obowiązują łącznie, w zakresie określonym uchwałą.

2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie rysunku planu (w metrach);
- 5) napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV dopuszczone do zamiany na sieci kablowe lub likwidacji;
- 6) symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi;
- 7) obszary podlegające ochronie, wyznaczone ustaleniami planu: strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych;
- 8) obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:

- a) strefa technologiczna od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV,
- b) strefa ograniczeń sytuowania budynków od granicy lasu.

3. Brak w planie ustaleń wymaganych art. 15 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza, że nie występuje potrzeba ich ustalenia, w szczególności dotyczy to:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów osuwania się mas ziemnych, ze względu na brak ich występowania w granicach planu;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak w granicach planu obszarów przestrzeni publicznych określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ilża;
- 3) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak w granicach planu obiektów podlegających ochronie w tym zakresie;
- 4) krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak wyznaczenia ich w granicach planu.

§ 5. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Ilży;
- 2) planie - należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne będące przedmiotem uchwały;
- 3) terenie – należy przez to rozumieć część obszaru planu ograniczonego na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczonego symbolem cyfrowym i literowym określającym jego przeznaczenie;
- 4) przepisach odrębnych – należy przez to rozumieć obowiązujące przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) przeznaczeniu – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia, które zostało ustalone, jako jedyne lub przeważające na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 6) dojazdach niewydzielonych – należy przez to rozumieć istniejący lub dopuszczony planem nieokreślony liniami rozgraniczającymi na rysunku planu fragment terenu, niezbędny dla zapewnienia obsługi komunikacyjnej działek i obiektów;
- 7) usługach – należy przez to rozumieć działalność, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności w zakresie działalności nie będącej produkcją dóbr materialnych metodami przemysłowymi, obejmującą formy działalności zakwalifikowanej na podstawie przepisów odrębnych do usług i handlu, za wyjątkiem ograniczeń wskazanych w ustaleniach szczegółowych dla wyodrębnionych w planie terenów;
- 8) nieprzekraczalnych liniach zabudowy – należy przez to rozumieć linie wyznaczone na rysunku planu, określające dopuszczalne zbliżenie budynków do linii rozgraniczającej teren, z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię elementów architektonicznego ukształtowania budynków: okapów, gzymsów, schodów, pochylni, ryzalitów wejściowych i wjazdowych, ganków, przedsionków balkonów, wykuszy, tarasów oraz architektonicznych elementów akcentujących wejścia lub wjazdy, przy czym elementy te nie mogą być wysunięte poza obrys budynku o więcej niż 1,5 metra.

Rozdział 2.

Przeznaczenia terenów w planie

§ 6. Użyte w uchwale i na rysunku planu symbole przeznaczenia terenu oznaczają:

- 1) MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) U – teren usług;
- 3) U-PP-PS – tereny usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;
- 4) KD – teren komunikacji drogowej publicznej;
- 5) KDG – teren drogi głównej;
- 6) KDZ – tereny dróg zbiorczych;

- 7) KDL – tereny dróg lokalnych;
- 8) KDD – tereny dróg dojazdowych;
- 9) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 10) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 11) L – tereny lasów;
- 12) ZN – tereny zieleni naturalnej.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. Ustala się, oznaczone i zwymiarowane na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych budynków realizowanych zgodnie z przeznaczeniem terenów.

2. Ustala się, że linie, o których mowa w ust. 1 nie dotyczą liniowych urządzeń infrastruktury technicznej i obiektów z nimi związanych, parkingów, miejsc do parkowania, dojazdów do obiektów budowlanych, w tym dojazdów niewydzielonych, o ile nie stanowią inaczej pozostałe ustalenia planu.

§ 8. Na całym obszarze planu ustala się:

- 1) w zakresie kolorystyki zabudowy obowiązuje zakaz stosowania pokryć dachowych i elewacji budynków oraz detalu architektonicznego w kolorach intensywnie jaskrawych;
- 2) za wyjątkiem terenów L, ZN i WS dopuszczenie realizacji miejsc do parkowania, parkingów, ciągów pieszych, dojazdów, w tym dojazdów niewydzielonych, placów manewrowych, ścieżek rowerowych, zbiorników retencyjnych wód opadowych lub roztopowych, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz zieleni urządzonej, o ile zostanie zachowana zgodność z innymi ustaleniami planu i obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszczenie zachowania istniejącej zabudowy w poszczególnych terenach, z prawem do przebudowy, rozbudowy, nadbudowy oraz zmiany sposobu użytkowania, pod warunkiem zachowania wskaźników i parametrów urbanistycznych określonych w ustaleniach szczegółowych dla terenów;
- 4) nakaz zapewnienia dostępności dróg publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania;
- 5) nakaz realizacji budynków, w szczególności budynków użyteczności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej;
- 6) zakaz wykonywania podziałów geodezyjnych działek położonych wzdłuż drogi krajowej nr 747 oznaczonej symbolem 1KDG powodujących konieczność realizacji zjazdów z tej jezdni głównej do bezpośredniej obsługi komunikacyjnej nowo wydzielanych działek budowlanych z tych dróg.

Rozdział 4.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków ustala się:

- 1) ochronę zabytków archeologicznych [stanowiska archeologiczne nr ewid. AZP 79-68/13a i AZP 79-68/13b (śląd osadnictwa – epoka kamienia), AZP 79-68/14a i AZP 79-68/14b (śląd osadnictwa – epoka pucharów lejkowatych – neolit), AZP 79-68/15 (śląd osadnictwa – neolit), AZP 79-68/109 (śląd osadnictwa – epoka kamienia, osada – późne średniowiecze, osada – okres nowożytny), AZP 79-68/117 (śląd osadnictwa – epoka kamienia), AZP 79-68/119 (śląd osadnictwa - późne średniowiecze, osada – okres nowożytny)], w formie stref ochrony konserwatorskiej, w granicach zgodnych z oznaczeniem na rysunku planu;
- 2) w granicach stref, o których mowa w pkt 1, obowiązuje postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym oraz zgodnie z ustaleniami planu określonymi dla wyodrębnionych w nim terenów.

Rozdział 5.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 10. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego ustala się:

- 1) w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:
 - a) nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
 - b) nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz prowadzonej działalności rolniczej i gospodarczej, urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 2) zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- 3) dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jedynie jeżeli dotyczą one dróg i infrastruktury technicznej oraz inwestycji realizowanych na terenach U-PP-PS i U;
- 4) kwalifikację terenów oznaczonych symbolami MW-U, w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dla terenów faktycznie zagospodarowanych: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

Rozdział 6.

Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych

§ 11. 1. Wskazuje się, że cały obszar planu znajduje się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP Nr 420 Wierzbica-Ostrowiec, wyznaczonego na podstawie przepisów odrębnych.

2. Dla obszarów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 12. W zakresie szczególnych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, ustala się:

- 1) minimalna powierzchnia działki na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) U – 600 m²,
 - b) MW-U – 800 m²,
 - c) U-PP-PS – 2000 m²;
- 2) minimalny front działki na terenach oznaczonych symbolami:
 - a) MW-U, U – 18 m,
 - b) U-PP-PS – 25 m;
- 3) kąt położenia granic działki w stosunku do jednej z dróg, do której przylega działka powinien zawierać się w przedziale od 70° do 110°.

Rozdział 8.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. 1. Ustala się, oznaczoną na rysunku planu, strefę technologiczną od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV, obejmującą pas terenu o szerokości 15 m, tj. po 7,5 m od osi linii.

2. W strefie, o której mowa w ust. 1 obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd i nasypów, realizacji instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m wysokości) i rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającej bezpieczeństwu oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. Ustalenia określone w ust. 2 przestają obowiązywać po likwidacji lub skablowaniu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV.

4. W zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić, oznaczoną na rysunku planu, strefę ograniczeń sytuowania budynków od granicy lasu.

5. W zasięgu strefy, o której mowa w ust. 4, obowiązują zasady lokalizacji budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i systemu parkowania

§ 14. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji ustala się:

- 1) ustalony w planie układ komunikacyjny umożliwia obsługę wszystkich terenów objętych jego granicami oraz zapewnia połączenia z układem komunikacyjnym miasta i ponadlokalnym układem komunikacyjnym;
- 2) drogi oznaczone symbolami KDG, KDZ, KDL, KDD i KD stanowią publiczny układ komunikacyjny;
- 3) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem odbywać się będzie poprzez drogi publiczne oznaczone w planie symbolami KDZ, KDL i KDD, tereny komunikacji drogowej publicznej i wewnętrznej oznaczone symbolem KD i KR, z uwzględnieniem ograniczeń określonych w pkt. 4;
- 4) obowiązuje zakaz realizacji bezpośrednich wjazdów na działki budowlane z drogi wojewódzkiej nr 747, oznaczonej symbolem 1KDG, z dopuszczeniem wjazdów na jej jezdnie serwisowe, o ile będzie to zgodne z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 5) dopuszczenie realizacji dojazdów niewydzielonych na rysunku planu, pod warunkiem spełnienia następujących wymagań:
 - a) szerokość dojazdów niewyznaczonych winna być nie mniejsza niż 6 m,
 - b) dla dojazdów niewyznaczonych bez obustronnego przejazdu (zakończonych „ślepo”) obowiązuje nakaz realizacji placów manewrowych umożliwiających dostęp pojazdom ratownictwa do wszystkich obsługiwanych przez nie działek budowlanych, o wymiarach zgodnych z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi;
- 6) zasady obsługi parkingowej:
 - a) obowiązuje zapewnienie wszystkich potrzeb parkingowych związanych z projektowaną zabudową w granicach działki budowlanej lub zespołu działek budowlanych, na których jest ona realizowana,
 - b) minimalne wskaźniki parkingowe, z dopuszczeniem zabezpieczenia miejsc do parkowania w garażu:
 - dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej – 1 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny,
 - dla usług i handlu oraz obiektów administracji i biur - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - dla obiektów produkcyjnych oraz składow i magazynów - 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 10 osób zatrudnionych,
 - c) w ilości miejsc parkowania określonych w lit. b należy uwzględnić miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:
 - w miejscach i w ilości określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,
 - dla usług i handlu w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 6 miejsc do parkowania.

Rozdział 10.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej i gospodarowania odpadami

§ 15. W zakresie modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej ustala się:

- 1) utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń i obiektów z budowę nowych, a także utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych,

z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi;

2) pod budowę nowych i rozbudowę istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz urządzeń z nimi związanych przeznacza się tereny oznaczone symbolami KDZ, KDL, KDD, KD, KR;

3) dopuszczenie prowadzenia sieci i realizacji obiektów infrastruktury technicznej niezbędnych do uzbrojenia terenów poza wymienionymi w pkt. 2 pasami drogowymi pod warunkiem, że będą one realizowane w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą teren a nieprzekraczalną linią zabudowy wyznaczoną od niej lub w dojazdach niewydzielonych oraz pod warunkiem, że nie koliduje to z innymi ustaleniami planu i przepisami odrębnymi, ze szczególnym uwzględnieniem przepisów odrębnych obowiązujących dla drogi oznaczonej symbolem 1KDG. Ustalenie nie dotyczy przyłączy do obiektów budowlanych, które dopuszczone są do realizacji na całym obszarze planu, według istniejącego zapotrzebowania;

4) dla systemu wodociągów i zaopatrzenia w wodę:

- a) zaopatrzenie obszaru planu w wodę ze zbiorczej sieci wodociągowej istniejącej i projektowanej,
- b) do czasu realizacji zbiorczej sieci wodociągowej dopuszczenie stosowania indywidualnych ujęć wody, pod warunkiem uwzględnienia obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
- c) dopuszczenie przebudowy i remontu istniejących sieci,
- d) nakaz zapewnienia zaopatrzenia terenów w wodę do celów przeciwpożarowych,
- e) nakaz uwzględnienia w zagospodarowaniu terenów stref technicznych dla urządzeń wodociągowych określonych w przepisach odrębnych,
- f) minimalna średnica nowobudowanej sieci zbiorczej - 63 mm, za wyjątkiem przyłączy wodociągowych;

5) dla systemu kanalizacji i odprowadzania wód:

- a) odprowadzenie ścieków do systemu zbiorczego kanalizacji gminnej,
- b) budowę nowych sieci oraz rozbudowa, przebudowa i remont istniejących sieci,
- c) do czasu realizacji zbiorczej sieci kanalizacyjnej dopuszczenie stosowania zbiorników bezodpływowych oraz innych instalacji dopuszczonych w przepisach odrębnych,
- d) odprowadzenie wód opadowych lub roztopowych:
 - pochodzących z zanieczyszczonej powierzchni szczelnej, w tym z nawierzchni nieprzepuszczalnych parkingów do zbiorników retencyjnych, studni chłonnych, zbiorczej sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - pochodzących z nawierzchni nieprzepuszczalnych dróg do urządzeń służących zwiększeniu retencji, w szczególności poboczy retencyjnych, rowów infiltracyjnych, studni chłonnych, a także rowów przydrożnych i sieci kanalizacji deszczowej na zasadach zgodnych z przepisami odrębnymi,
 - zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych lub roztopowych, w tym pochodzących z dachów, na działce budowlanej poprzez retencjonowanie i rozsączanie z dopuszczeniem obniżenia terenów zieleni w stosunku do poziomu powierzchni utwardzonych, wykształcenie niecek infiltracyjnych, realizacji drenaży rozsączających, zieleni retencyjnej na dachach lub innych urządzeń dopuszczonych przepisami prawa,
- e) minimalna średnica nowobudowanych przewodów tłocznych kanalizacji sanitarnej - 63 mm,
- f) minimalna średnica nowobudowanych przewodów grawitacyjnych kanalizacji sanitarnej - 90 mm, za wyjątkiem przyłączy kanalizacyjnych,
- g) minimalna średnica nowobudowanych przewodów kanalizacji deszczowej - 200 mm;

6) dla systemu elektroenergetycznego:

- a) zaopatrzenie obszaru planu w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, na warunkach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach odrębnych,

- b) dopuszczenie zamiany oznaczonych na rysunku planu napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV oraz linii niskiego napięcia na sieci kablowe lub ich likwidację, o ile zostaną uwzględnione obowiązujące w tym zakresie przepisy odrębne oraz zostanie zachowana ciągłość sieci elektroenergetycznej, z dopuszczeniem ich funkcjonowania do czasu zamiany lub przeniesienia,
 - c) realizacja nowych sieci elektroenergetycznych średniego lub niskiego napięcia w wykonaniu podziemnym oraz stacji transformatorowych w wykonaniu wewnętrznym, z dopuszczeniem realizacji sieci napowietrznych i słupowych stacji transformatorowych jedynie w przypadkach uzasadnionych brakiem warunków technicznymi rozbudowy istniejącej sieci elektroenergetycznej w wykonaniu kablowym,
 - d) dopuszczenie realizacji instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), z wyłączeniem instalacji:
 - wykorzystujących siłę wiatru lub biomasę,
 - o mocy powyżej 500 kW realizowanych w formie wolnostojącej;
- 7) dla systemu gazowego:
- a) zaopatrzenie obszaru planu w gaz ziemny do celów gospodarczych i grzewczych poprzez rozbudowę istniejącej sieci,
 - b) przy ustalaniu lokalizacji obiektów budowlanych i dróg nakaz zachowania odległości podstawowych dla istniejących gazociągów zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,
 - c) dla projektowanych gazociągów obowiązuje nakaz ustalenia stref kontrolowanych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi,
 - d) przy realizacji nowych sieci gazowych nakaz zachowania obowiązujących warunków technicznych określonych w przepisach odrębnych, w tym w zakresie odległości obiektów budowlanych;
- 8) dla systemu ciepłowniczego: zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne źródła ciepła, z dopuszczeniem ogrzewania budynków i pomieszczeń z sieci gazowej, zbiorników na gaz oraz urządzeń określonych w pkt. 6 lit. d;
- 9) dla systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów: nakaz uwzględnienia obowiązujących zasad określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 11.

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 16. W zakresie ustaleń dotyczących sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ustala się:

- 1) do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami planu dopuszczenie ich użytkowanie w sposób dotychczasowy oraz w formie terenów zieleni;
- 2) na całym obszarze planu dopuszczenie lokalizacji obiektów tymczasowych związanych z realizacją inwestycji docelowych na czas trwania robót budowlanych.

Rozdział 12.

Granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym

§ 17. 1. Wyznacza się tereny dróg publicznych oznaczone symbolami: KDG, KDZ, KDL, KDD i KD jako tereny do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, budową, utrzymaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji oraz z budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę oraz gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków.

- 2. Dopuszcza się realizację celów publicznych na pozostałych terenach, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 13.

Ustalenia szczegółowe. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy i gabaryty obiektów

§ 18. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1MW-U, 2MW-U**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone: tereny usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji budynków usługowych w połączeniu z budynkami mieszkalnymi na jednej działce budowlanej lub na oddzielnych działkach budowlanych wyodrębnionych na te cele bez konieczności realizacji na działce budowlanej budynków mieszkalnych,
 - b) dopuszczenie realizacji na działce budowlanej zabudowy mieszkaniowej bez zabudowy usługowej,
 - c) dopuszczenie realizacji lokali usługowych w 1 kondygnacji budynków mieszkalnych,
 - d) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,
 - e) obowiązuje zakaz realizacji usług związanych z logistyką, w tym bazami transportowymi, usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów oraz stacji dystrybucji paliw;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:
 - a) maksymalna wysokość zabudowy:
 - budynków mieszkalnych i usługowych – 12 m,
 - budynków gospodarczych i garaży - 5 m,
 - pozostałych obiektów budowlanych – 12 m,
 - b) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 25°- 45°, w stosunku do płaszczyzny poziomej oraz dachy półpłaskie i płaskie o nachyleniu głównych połaci od 8° do 16°;
 - c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,5,
 - d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,
 - e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50% powierzchni działki budowlanej,
 - f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 30% powierzchni działki budowlanej,
 - g) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych - do 250 m²,
 - h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 800 m²,
 - i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wskazana w lit. h nie dotyczy podziałów działek na cele infrastruktury technicznej i dojazdów do działek budowlanych oraz w przypadku gdy działka budowlana została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi oznaczone na rysunku planu.

§ 19. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U** ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) przeznaczenie wykluczone: tereny usług handlu wielkopowierzchniowego;
- 3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji budynków gospodarczych i garaży,
 - b) obowiązuje zakaz realizacji usług związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów,
 - c) dopuszczenie zachowania funkcji istniejących na terenie obiektów produkcyjnych, pod warunkiem zachowania zgodności z wskaźnikami urbanistycznymi określonymi w pkt. 4;
- 4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków usługowych – 12 m,
- budynków gospodarczych i garaży - 5 m,
- pozostałych obiektów budowlanych – 12 m,

b) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 25°- 45°, w stosunku do płaszczyzny poziomej oraz dachy półpłaskie i płaskie o nachyleniu głównych połaci od 8° do 16°,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,8,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 20% powierzchni działki budowlanej,

g) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych - do 400 m²,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m²,

i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wskazana w lit. h nie dotyczy podziałów działek na cele infrastruktury technicznej i dojazdów do działek budowlanych oraz w przypadku gdy działka budowlana została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi oznaczone na rysunku planu.

§ 20. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1U-PP-PS, 2U-PP-PS, 3U-PP-PS, 4U-PP-PS, 5U-PP-PS, 6U-PP-PS** ustala się:

1) przeznaczenie: tereny usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;

2) przeznaczenie wykluczone: tereny usług handlu wielkopowierzchniowego, tereny usług nauki, tereny usług edukacji, tereny usług sportu i rekreacji, tereny usług kultury i rozrywki, tereny usług kultu religijnego;

3) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji na działce budowlanej:

- wyłącznie zabudowy usługowej, produkcyjnej lub magazynowo – składowej,
- zabudowy usługowej, produkcyjnej i magazynowo - składowej połączonej w zespoły usługowo – produkcyjne, produkcyjno – magazynowe lub produkcyjno – usługowo – magazynowe,

b) dopuszczenie realizacji parkingów podziemnych oraz garaży, budynków gospodarczych, budynków technicznych i urządzeń technologicznych;

4) wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) maksymalna wysokość zabudowy:

- budynków usługowych, obiektów produkcyjnych i magazynów, budynków administracyjnych i biurowych, budynków technicznych i garaży – 20 m,
- budynków gospodarczych - 5 m,
- pozostałych obiektów budowlanych – 20 m,

b) geometria dachów: dachy dwuspadowe lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci 25° - 45°, w stosunku do płaszczyzny poziomej oraz dachy półpłaskie i płaskie o nachyleniu głównych połaci do 16°,

c) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 3,0,

d) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,01,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 80% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 10% powierzchni działki budowlanej,

- g) maksymalna powierzchnia sprzedaży obiektów handlowych - do 2000 m²,
- h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1500 m²,
- i) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej wskazana w lit. h nie dotyczy podziałów działek na cele infrastruktury technicznej i dojazdów do działek budowlanych oraz w przypadku gdy działka budowlana została pomniejszona wskutek wydzielenia gruntu pod drogi oznaczone na rysunku planu.

§ 21. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KD**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej publicznej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji ciągów komunikacji drogowej i pieszo – rowerowej, bez konieczności wydzielania w pasie drogowym chodników,
 - b) dopuszczenie realizacji obiektów określonych w § 8 pkt. 2, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - c) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: 5 m, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań.

§ 22. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **1KDG**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren drogi głównej;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz obiektów określonych w § 8 pkt. 2, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - b) szerokość drogi w liniach rozgraniczających: nieregularna od 15 m do 97 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu.

§ 23. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDZ**, **2KDZ**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg zbiorczych;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz obiektów określonych w § 8 pkt. 2, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań:
 - 1KDZ – nieregularna od 12 m do 15 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
 - 2KDZ - 15,5 m.

§ 24. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDL**, **2KDL**, **3KDL**, ustala się:

- 1) przeznaczenie: tereny dróg lokalnych;
- 2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:
 - a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz obiektów określonych w § 8 pkt. 2, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań:
 - 1KDL – nieregularna od 15 m do 21 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
 - 2KDL – nieregularna od 15 m do 24 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,
 - 3KDL – nieregularna od 13,5 m do 24 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu.

§ 25. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KDD**, **2KDD**, **3KDD**, ustala się:

1) przeznaczenie: tereny dróg dojazdowych;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz obiektów określonych w § 8 pkt. 2, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

b) szerokość dróg w liniach rozgraniczających, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań:

- 1KDD – 12 m,

- 2KDD – nieregularna od 10 m do 21,5 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu,

- 3KDD – nieregularna od 10 m do 19,5 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu.

§ 26. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1KR, 2KR, 3KR**, ustala się:

1) przeznaczenie: tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań:

a) dopuszczenie realizacji urządzeń niezbędnych dla bezpieczeństwa ruchu drogowego, w tym znaków drogowych, oświetlenia, chodników oraz obiektów określonych w § 8 pkt. 2, pod warunkiem zachowania obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,

b) szerokość terenów w liniach rozgraniczających, z lokalnymi poszerzeniami w rejonie skrzyżowań:

- 1KR – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 12,5x12,5 m,

- 2KR – 10 m, z zakończeniem placem do zawracania o wymiarach 20x20 m,

- 3KR – nieregularna od 16 m do 33,5 m, zgodnie z wymiarami podanymi na rysunku planu.

§ 27. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1WS, 2WS, 3WS, 4WS**, ustala się przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych śródlądowych.

§ 28. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1L, 2L, 2L, 3L, 4L**, ustala się:

1) przeznaczenie: tereny lasów;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu: zakaz realizacji zabudowy.

§ 29. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1ZN, 2ZN, 3ZN, 4ZN, 5ZN, 6ZN, 7ZN, 8ZN**, ustala się:

1) przeznaczenie: tereny zieleni naturalnej;

2) warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

a) zakaz realizacji zabudowy,

b) dopuszczenie rolniczego wykorzystania gruntów.

Rozdział 14.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art.36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

§ 30. Stawkę procentową, służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, ustala się w wysokości, dla terenów:

1) MW-U, U, U-PP-PS - 30%;

2) dla pozostałych terenów nie wymienionych w pkt. 1 – 1%.

Rozdział 15.

Ustalenia końcowe

§ 31. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Iłży.

§ 32. W granicach planu traci moc miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Ilża dla wybranych terenów, przyjęty Uchwałą Nr VIII/67/19 Rady Miejskiej w Ilży z dnia 10 maja 2019 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2019 r. poz. 6509).

§ 33. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodnicząca Rady



Agnieszka Okruta

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr X/82/2025
Rady Miejskiej w Iłży
z dnia 30 stycznia 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu

§ 1. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, ze zmianami), Rada Miejska w Iłży rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia nieuwzględnionych uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Iłża dla wybranych terenów położonych w rejonie ul. Wójtowskiej, w trakcie konsultacji społecznych wraz z prognozą oddziaływania na środowisko:

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko, nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Burmistrza Iłży w sprawie rozpatrzenia uwag		Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Iłży w sprawie rozpatrzenia uwag		Uzasadnienie
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	2.	3.	4.	5.	6.	7.	8.	9.
1	19.11.24	WodaDlaFirmy.Pl Sp z o.o. – Karol Góralski	Teren oznaczony symbolem 1U, dz. ewid. 2726/4, 2726/2, 2725, 2724,2723/3		X		X	Uwaga dotyczy zmiany przeznaczenia działek objętych uwagą na cele zabudowy produkcyjno – usługowej. wnoszona zmiana jest związana z zachowaniem funkcjonalności istniejących obiektów produkcyjnych oraz ich dalszą rozbudowę. Wnoszona w uwadze zmiana jest niezgodna z kierunkami polityki przestrzennej gminy określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Iłża. Działki objęte uwagą

Przewodnicząca Rady

Agnieszka Okrula

										znajdują się w tym dokumencie w strefie funkcjonalno – przestrzennej U (tereny zabudowy usługowej), w której nie dopuszcza się rozwoju działalności produkcyjnej. Istniejące obiekty produkcyjne zlokalizowane w terenie IU w projekcie planu zostały zachowane wg istniejących funkcji. Rozbudowa tych obiektów lub realizacja nowych obiektów produkcyjnych w terenie IU powodowałaby naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

Przewodnicząca Rady
Agnieszka Okruti

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr X/82/2025

Rady Miejskiej w Iłży

z dnia 30 stycznia 2025 r.

Rozstrzygnięcie 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

§ 1. Zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), Rada Miejska w Iłży postanawia, co następuje:

- 1) na obszarze objętym **miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego miasta Iłża dla wybranych terenów położonych w rejonie ul. Wójtowskiej**, przewiduje się następujące inwestycje z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy:
 - a) przebudowę i budowę dróg publicznych, oznaczonych symbolami KDL, KDD, KD,
 - b) przebudowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodno – kanalizacyjnej, znajdującej się w terenach oznaczonych symbolami KDL, KDD, KD;
- 2) nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji;
- 3) inwestycje o których mowa w pkt. 1 będą finansowane z budżetu Gminy Iłża, a także ze środków zewnętrznych, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

Przewodnicząca Rady

Agnieszka Okruta

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr X/82/2025

Rady Miejskiej w Ilży

z dnia 30 stycznia 2025 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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę


Przewodnicząca Rady
Agnieszka Okruta

UZASADNIENIE

Do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Iłża dla wybranych terenów położonych w rejonie ul. Wójtowskiej.

I. Informacja o obszarze planu.

1. Podstawa prawna.

Plan sporządza się na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 i art. 67a ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zmianami), w związku z 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 poz. 1688) oraz Uchwałą Nr LXXIII/506/2023 Rady Miejskiej w Iłży z dnia 14 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Iłża dla wybranych terenów położonych w rejonie ul. Wójtowskiej.

2. Położenie obszaru objętego granicami planu.

Prowadzona procedura planistyczna obejmuje tereny rozlokowane są po zachodniej stronie ulic Wójtowskiej i Przy Malenie, przy północnej granicy miasta. Obszar ten stanowi część dzielnicy przemysłowej miasta, której funkcja została usankcjonowana w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego. Ogólna powierzchnia obszaru opracowania wynosi 83,3 ha.

3. Cel sporządzenia planu.

Prowadzona procedura planistyczna stanowi zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Miasta Iłża dla wybranych terenów, przyjęty Uchwałą Nr VIII/67/19 Rady Miejskiej w Iłży z dnia 10 maja 2019 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2019 r. poz. 6509). Celem tej zmiany jest dostosowanie wyznaczonego w planie obowiązującym układu komunikacyjnego do zmienionej struktury własności gruntów. Część dróg publicznych (gminnych) i wewnętrznych wyznaczonych w tym planie wykracza poza granice działek wydzielonych na cele drogowe lub przecina działki, które obecnie stanowią jednorodną własność jednego podmiotu. Układ drogowy wyznaczony w ten sposób powoduje dużą nieracjonalność strukturalną i funkcjonalną. Realizacja zagospodarowania w ten sposób powodowałaby konieczność przeprowadzenia ponownych podziałów działek, z których wydzielono już rezerwy na cele drogowe lub nadmierną obsługę komunikacyjną gruntów stanowiących własność jednego podmiotu. Takie działania powodowałyby zwiększone koszty realizacji planu przez gminę i jednocześnie znacząco utrudniłoby realizację zamierzonych inwestycji przez zainteresowane podmioty gospodarcze. W prowadzonej procedurze planistycznej zmianom nie podlega przyjęte w planie obowiązującym przeznaczenie terenów oraz podstawowe wskaźniki urbanistyczne określające zasady ich zagospodarowania. Zmian nie wprowadza się również w zakresie rezerwy terenowej na rzecz realizacji drogi wojewódzkiej nr 747 oraz terenów stanowiących system przyrodniczy gminy, tj. nie zmniejsza się powierzchni terenów przeznaczonych na cele zieleni ekologicznej, nieurządzonej i terenów pozostawionych w użytkowaniu leśnym. Korekta ustaleń zmienianego planu zostaje dostosowana do obecnie obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz z jej aktami wykonawczymi. Zgodnie z projektem uchwały wskazuje się podstawowe przeznaczenie terenów:

- 1) MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług;
- 2) U – tereny usług;
- 3) U-PP-PS – tereny usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów;
- 4) KD – teren komunikacji drogowej publicznej;
- 5) KDG – teren drogi głównej;

- 6) KDZ – tereny dróg zbiorczych;
- 7) KDL – tereny dróg lokalnych;
- 8) KDD – tereny dróg dojazdowych;
- 9) KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 10) WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 11) L – tereny lasów;
- 1) ZN – tereny zieleni naturalnej.

4. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w obszarze planu.

W granicach planu obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Miasta Iłża dla wybranych terenów, przyjęty Uchwałą Nr VIII/67/19 Rady Miejskiej w Iłży z dnia 10 maja 2019 r. (Dz. U. Woj. Mazowieckiego z 2019 r. poz. 6509)

5. Istniejące użytkowanie i zagospodarowanie terenów.

Docelowe funkcje przewidziane w planie rozwinęły się dotychczas jedynie w pierzei ulic wymienionych powyżej. Znajdują się tu zarówno obiekty produkcyjne, jak i usługowe. Tereny mieszkaniowe ograniczają się do dwóch działek, na których posadowione są trzy budynki wielorodzinne. Pozostałe tereny w obszarze opracowania stanowią rozległe tereny rolne, które na przeważającej części opracowania występują w formie nieużytków rolniczych, na których zabiegi agrotechniczne zostały przerwane w dłuższych okresach czasu. Świadczy o tym nalot gatunków roślin spontanicznych i ruderalnych. Grunty rolne, które obecnie są jeszcze uprawiane ograniczają się do kilku terenów położonych w południowej części opracowania, w rejonie ulicy Polnej stanowiącej południową część opracowania. Wśród gruntów porolnych wyróżnia się kilka kompleksów leśnych, o charakterze plombowym oraz trwałe łąki położone wokół rowu melioracyjnego przepływającego przez centralną część opracowania. W południowej części opracowania znajduje się również zespół ogrodów działkowych, które obecnie są zdegradowane i wykorzystywane do celów rekreacyjnych jedynie na niewielkiej powierzchni. Wśród gruntów porolnych przebiega ulica Przemysłowa, która została urządzona przez Gminę w celu umożliwienia rozwoju rezerw przemysłowych, wskazanych w planie miejscowym. Ułatwia ona również dojazd do oczyszczalni ścieków, która znajduje się w pobliżu północnych granic opracowania.

Zgodnie z dostępnymi dokumentami planistycznymi w obszarze opracowania projektowany jest przebieg drogi wojewódzkiej nr 747 na odcinku Iłża – Lipsko – Solec nad Wisłą. Trasa ta ma przebiegać przez centralną część opracowania, w rejonie przepływającego przez niego rowu melioracyjnego.

6. Realizacja polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Iłża.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Iłża, zostało przyjęte w 2013 r. W roku 2020 w gminie przeprowadzono szczegółową aktualizację studium obejmującą obszary objęte sporządzanym obecnie planem miejscowym (uchwała nr XXIX/195/2020 Rady Miejskiej w Iłży z dnia 7 października 2020 r.). Przeprowadzona zmiana studium dotyczyła kompleksowej zmiany zarówno uwarunkowań jak i kierunków zagospodarowania gminy. Kompleksowość zmian wynika z nieuwzględnienia w studium obowiązującym uwarunkowań wynikających dla rozwoju gminy z występowania w jej obszarze farm elektrowni wiatrowych i przebiegu obwodnicy miasta Iłża w ciągu drogi krajowej nr 9. Obszar objęty granicami opracowania znalazł się poza zmianą studium wykonaną w 2020 r.

Według strefowania miasta wskazanego w studium obszar opracowania znajduje się w strefie D3 – strefa obrzeżna miasta. W ramach tej strefy wyznaczono tereny funkcjonalne o zróżnicowanym przeznaczeniu. Obszar opracowania w większości w terenie funkcjonalno – przestrzennym P – tereny rozwoju produkcji oraz składów i magazynów. Preferowane funkcje w tych terenach to: przemysł, uciążliwa produkcja rolna, składy,

hurtownie, rzemiosło, usługi, zadrzewienia i lasy wykorzystane jako zielen izolacyjna. Funkcje niewskazane to: mieszkalnictwo, zabudowa zagrodowa, rekreacja i wypoczynek, usługi oświaty i ochrony zdrowia. Dodatkowe ustalenia dla terenów P w studium przewidują konieczność wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną wg standardów odpowiednich do zapotrzebowania, dopuszczenie modernizacji i adaptacji zabudowy istniejącej do funkcji przewidzianej dla strefy, ograniczenie dostępności komunikacyjnej terenów produkcyjnych z drogi krajowej nr 9 i drogi wojewódzkiej nr 747, unikanie lokalizacji mieszkalnictwa i usług w strefach uciążliwości funkcji produkcyjnych, stosowanie zieleni izolacyjnej w celu zmniejszenia uciążliwości prowadzonej działalności gospodarczej oraz uwzględnienie obowiązujących przepisów prawa dla obszarów podlegających ochronie.

Studium w obszarze opracowania wskazało również niewielką rezerwę dla realizacji terenów usługowych – strefa U (niewielki teren przy ulicy Wójtowskiej). Dla tych terenów studium przewiduje funkcje preferowane: usługi komercyjne (handel, hotelarstwo, gastronomia, nieuciążliwe rzemiosło, mieszkalnictwo związane z usługami, nieuciążliwe obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej oraz zadrzewienia i lasy wykorzystane jako zielen izolacyjna. Funkcje dopuszczone w to: usługi publiczne (oświaty, ochrony zdrowia, kultury i kultu religijnego, administracji i bezpieczeństwa publicznego). Do funkcji niewskazanych dla tych terenów zaliczono: usługi o bardzo wysokiej uciążliwości, dla których raport oddziaływania na środowisko jest obligatoryjny, w rozumieniu przepisów odrębnych. W terenach, podobnie jak dla terenów P, wskazano konieczność odpowiedniego uzbrojenia terenów wraz z utrzymaniem rezerw terenowych na te cele, zapewnienia miejsc parkingowych oraz konieczność porządkowania przestrzeni publicznych, w tym w zakresie oświetlenia obiektów usługowych.

W studium część obszaru opracowania włączono w tereny MNU mieszkaniowo jednorodzinne – usługowe. W zasięgu tych terenów znalazły się znajdujące w obszarze opracowania tereny zabudowy wielorodzinnej. Studium wskazano, że zabudowę mieszkaniową jednorodziną i wielorodziną należy rozwijać jako uzupełnienie funkcji już istniejących, a nowe obszary lokalizować w bezpośrednim sąsiedztwie już istniejących terenów o podobnej funkcji. Umożliwia to zachowanie funkcji istniejących budynków wielorodzinnych, w sporządzanych planach miejscowych.

Proponowane wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

Funkcja mieszkaniowa (MNU, MR/MN, MW-U, ML)

- Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i usługowa:
 - minimalna wielkość działki – 800,00 m²,
 - maksymalna wysokość – do 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
 - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych: 8° – 45°;
- Zabudowa mieszkaniowa zagrodowa:
 - minimalna wielkość działki – 1500,00 m²,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
 - dachy o kącie nachylenia połaci dachowych: 8° – 45°;
- Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna:
 - nie wyznacza się minimalnej wielkości działki w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, wielkość uzależniona jest od planowanej inwestycji,
 - maksymalna wysokość – do 5 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%;
- Zabudowa mieszkaniowa letniskowa:
 - minimalna wielkość działki – 800,00 m²,
 - minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 70%.

Funkcja usługowa (U)

- Dla nowo wydzielonych działek usługowych przyjmuje się:

- o minimalna wielkość działki w zabudowie usługowej – 400,00 m²,
- o maksymalna wysokość zabudowy jednorodzinnej i usługowej – do 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- o minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 40%,
- o dachy o kącie nachylenia połaci dachowych: 8° – 45°.

Funkcja przemysłowa (P, PE)

- Dla nowo wydzielanych działek budowlanych ustala się:
 - o nie wyznacza się minimalnej wielkości działki w zabudowie obiektów produkcyjnych składów i magazynów – wielkość działki uzależniona jest od planowanej inwestycji,
 - o wysokość zabudowy uzależniona jest od wymagań technologicznych,
 - o minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%.

W studium określono, że wskaźniki te są proponowane, co wskazuje, że mogą być one weryfikowane na etapie sporządzania planów miejscowych.

II. Sposób realizacji wymogów wynikających z art.1 ust. 2 – 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, walory architektoniczne i krajobrazowe oraz potrzeby zrównoważonego rozwoju (art. 1 ust. 2 pkt. 1 i 2).

Wymagania te w planie zostały zrealizowane m.in. poprzez wyznaczenie nieprzekraczalnych linii zabudowy od strony dróg publicznych. Wyznaczenie linii zabudowy ma umożliwić wykształcenie układu urbanistycznego przyszłej zabudowy. W celu zapewnienia wysokich walorów architektoniczno – przestrzennych lokalizowanej zabudowy oraz sposobu zagospodarowania działek budowlanych w planie określono wskaźniki i parametry urbanistyczne dotyczące formy, wysokości i gabarytu lokalizowanej w granicach planu zabudowy. Potrzeby zrównoważonego rozwoju gminy są realizowane w dokumentach kierunkowych określających jej rozwój. W przypadku planu miejscowego główne zmiany przestrzeni gminy zapewniające jej rozwój, z uwzględnieniem jej zrównoważonego rozwoju są zawarte w kierunkach rozwoju określonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W dokumencie tym wskazano obszary rozwoju funkcji przestrzennych wynikających z zapotrzebowania gminy na poszczególne typy zabudowy oraz tereny wyłączone z tych stref ze względu na potrzeby ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej gminy, czy ochronę walorów przyrodniczo – krajobrazowych w sposób umożliwiający mieszkańcom gminy wysoką jakość życia. Zgodnie z tym dokumentem obszar opracowywanego planu został zakwalifikowany do obszarów związanych z rozwojem strefy gospodarczej gminy. W zwartych terenach inwestycyjnych wydzielono korytarz ekologiczny umożliwiający funkcjonowanie systemu przyrodniczego miasta. Jest to korytarz o znaczeniu lokalnym i ograniczonej funkcjonalności ekologicznej. Znaczna część tego korytarza znajduje się w rezerwie terenowej pod budowę nowego przebiegu drogi wojewódzkiej. Zachowane elementy tego korytarza będą pełniły jedynie funkcję retencji wody. Powiązania przyrodnicze obszaru opracowania z terenami sąsiednimi w wyniku realizacji planu zostaną w znacznym stopniu przerwane. Oprócz wymienionego powyżej korytarza funkcję wspomagającą system przyrodniczy gminy i jednocześnie łagodzącą walory krajobrazowe zwartych zespołów zabudowy produkcyjno – usługowej w planie mają pełnić zachowane w dotychczasowym użytkowaniu kompleksy leśne.

2. Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin (art. 1 ust. 2 pkt. 3).

Jedynym obszarem podlegającym ochronie i obejmującym opracowanie jest Główny Zbiornik Wód Podziemnych GZWP Wierzbica - Ostrowiec GZWP 420. W granicach Zbiornika, zgodnie z planem, obowiązuje nakaz uwzględnienia odpowiednich przepisów odrębnych odnoszących się do jakości wód podziemnych i zasad ich ochrony oraz innych ustaleń planu w zakresie odprowadzania wód deszczowych i opadowych.

W obszarze planu nie występują gleby podlegające ochronie, które na podstawie Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82), wymagające zgody na zmianę przeznaczenia na cele nierolnicze. Natomiast gleby leśne chronione na tej podstawie zostały zachowane w użytkowaniu leśnym, za wyjątkiem gruntów, które zostały przeznaczone na cele nieleśne w obowiązującym dotychczas planie miejscowym i otrzymały stosowne zgody na zmianę przeznaczenia w procedurze jego sporządzania.

Obszar planu znajduje się poza zasięgiem wyznaczonych w gminie terenów i obszarów górniczych oraz udokumentowanych złóż surowców mineralnych.

W planie wprowadzono również szereg ustaleń dotyczących ochrony środowiska, w zakresie możliwym do wprowadzenia do planu miejscowego, ze względu na obowiązujące przepisy prawa. Obejmują one:

Ustalenia ogólne z zakresu ochrony środowiska wprowadzone do ustaleń planu obejmują:

- w celu ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery:
 - nakaz ogrzewania budynków ze źródeł energii cieplnej wykorzystujących paliwa dopuszczone do stosowania w obowiązujących przepisach odrębnych,
 - nakaz stosowania, w ogrzewaniu budynków oraz prowadzonej działalności rolniczej i gospodarczej, urządzeń, rozwiązań technicznych i technologii zapewniających zachowanie dopuszczalnych przepisami odrębnymi poziomów emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych;
- dopuszczenie realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, jedynie jeżeli dotyczą one dróg i infrastruktury technicznej oraz inwestycji realizowanych na terenach U-PP-PS i U;
- kwalifikację terenów oznaczonych symbolami MW-U, w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, określonych w przepisach odrębnych dla terenów faktycznie zagospodarowanych: jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

3. Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej (art. 1 ust. 2 pkt. 4):

W obszarze planu ochronie konserwatorskiej podlegają stanowiska archeologiczne nr ewid. AZP 79-68/13a i AZP 79-68/13b (śląd osadnictwa – epoka kamienia), AZP 79-68/14a i AZP 79-68/14b (śląd osadnictwa – epoka pucharów lejkowatych – neolit), AZP 79-68/15 (śląd osadnictwa – neolit), AZP 79-68/109 (śląd osadnictwa – epoka kamienia, osada – późne średniowiecze, osada – okres nowożytny), AZP 79-68/117 (śląd osadnictwa – epoka kamienia), AZP 79-68/119 (śląd osadnictwa - późne średniowiecze, osada – okres nowożytny).

Dla zabytków archeologicznych (stanowiska archeologiczne), chronionych w planie w formie strefy ochronnej, zgodnie z planem obowiązuje postępowanie zgodne z przepisami odrębnymi, dotyczącymi ochrony zabytków i opieki nad zabytkami, a także dotyczącymi postępowania z zabytkami w procesie budowlanym oraz zgodnie z ustaleniami planu określonymi dla wyodrębnionych w nim terenów.

4. Wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami (art. 1 ust. 2 pkt. 5).

Pozytywnym uwarunkowaniem dla życia i zdrowia mieszkańców na obszarze opracowania jest brak zagrożenia wystąpienia zjawiska osuwania się mas ziemnych i obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Ograniczenia inwestycyjne w obszarze opracowania, jednocześnie największe zagrożenie dla zdrowia ludzi, stwarza jego położenie w zasięgu pasów technologicznych (pasy ochrony funkcyjnej) od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV. W lokalizacji obiektów budowlanych niezbędne będzie również uwzględnienie strefy

ograniczeń sytuowania budynków od granicy lasu, obejmującej pas terenu szerokości 12m od granicy gruntów leśnych. W strefie obowiązują zasady lokalizacji budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego i warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie.

Pasy technologiczne (pasy ochrony funkcyjnej) od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV o szerokości 14 m, tj. po 7 m od osi linii. W jej zasięgu, zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązuje zakaz lokalizowania budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, składowania materiałów niebezpiecznych pożarowo, tworzenia hałd i nasypów, realizacji instalacji fotowoltaicznych, nasadzeń roślinności wysokiej (powyżej 3 m wysokości) i rozbudowanym systemie korzeniowym zagrażającej bezpieczeństwu oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii, zgodnie z przepisami odrębnymi. Ograniczenia te przestają obowiązywać po skablowaniu lub likwidacji tych linii.

Potrzeby osób niepełnosprawnych w projekcie planu realizowane są poprzez ustalenie konieczności uwzględnienia w bilansie miejsc do parkowania, stanowisk postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w liczbie nie mniejszej niż określają to przepisy odrębne, tj. przepisy Ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320, ze zmianami). Dodatkowo dla usług i handlu w ilości nie mniejszej niż 1 miejsce na każde rozpoczęte 6 miejsc do parkowania. Na całym obszarze planu wskazano także nakaz zapewnienia dostępności dróg publicznych osobom ze szczególnymi potrzebami, zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania oraz nakaz realizacji budynków, w szczególności budynków użyteczności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu zapewnienia dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami, w tym zgodnie z zasadami uniwersalnego projektowania i przy zachowaniu dostępności architektonicznej. Inne udogodnienia dla osób niepełnosprawnych będą realizowane na etapie wykonania docelowego zagospodarowania terenów, w tym inwestycji związanych z realizacją zabudowy i zagospodarowania działek budowlanych, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

5. Walory ekonomiczne przestrzeni (art. 1 ust. 2 pkt. 6)

Wymagania te w projekcie planu realizowane są poprzez wprowadzenie w obszarze planu kierunkowego przeznaczenia związanego z działalnością produkcyjno - magazynową oraz komercyjną funkcją usługową, w tym handlem. Zmiany w zagospodarowaniu spowodują wzrost wartości nieruchomości i tym samym uzasadniają ustalenie stawek procentowych służących naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30% dla wszystkich terenów inwestycyjnych. Zmiana zasad zagospodarowania terenów w obszarze planu oraz intensyfikacja parametrów i wskaźników urbanistycznych wpłynie na zwiększenie atrakcyjności inwestycyjnej terenów. Realizacja nowej zabudowy na podstawie ustaleń projektu planu pozwoli również na podniesienie standardu architektoniczno – przestrzennego i jakości istniejącej zabudowy. Ożywienie procesów inwestycyjnych będzie skutkowało wzrostem podatków wpływających do budżetu gminy. Wzrost podatków pozwoli na realizację zamierzonych w obszarze planu inwestycji publicznych w innych częściach miasta. Zgodnie z wykonaną prognozą skutków finansowych uchwalenia planu realizacja inwestycji publicznych przewidzianych w jego granicach nie będzie wymagała pozyskania dodatkowych środków budżetowych. Zakładane wpływy budżetowe z tytułu realizacji ustaleń planu będą przewyższać koszty niezbędne do ich realizacji.

6. Prawo własności (art. 1 ust. 2 pkt. 7).

Obszary objęte granicami planu w przeważającej części stanowią własność osób prywatnych. Grunty gminne i inne samorządowe oraz Skarbu państwa ograniczają się do gruntów stanowiących działki będące drogami publicznymi. Niewystarczająca do

spełnienia norm technicznych szerokość wydzielonych dróg publicznych mających pozostać w zasobie miasta powoduje, że konieczny będzie wykup gruntów niezbędnych do ich poszerzenia oraz realizacji nowych dróg publicznych w celu aktywizacji nowych terenów inwestycyjnych.

Zmiany własnościowe możliwe do zaistnienia po wejściu w życie ustaleń planu dotyczą wydzielania nowych działek inwestycyjnych. W celu zapewnienia racjonalnej gospodarki gruntami w obszarze planu w jego ustaleniach wskazano minimalne parametry wydzielanych działek budowlanych.

7. Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa (art. 1 ust. 2 pkt. 8)

Wymagania te w projekcie planu zostały zrealizowane przede wszystkim poprzez ustalenie zasad realizacji nowej zabudowy i zagospodarowania terenów niezagrożających spełnieniu tych potrzeb, na podstawie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. W obszarze planu nie ma potrzeby, zgodnie ze złożonymi wnioskami instytucji, wyznaczania rezerw terenowych dla spełnienia tych wymagań.

8. Potrzeby interesu publicznego (art. 1 ust. 2 pkt. 9).

Potrzeby te na obszarze planu będą ograniczały się przede wszystkim do inwestycji związanych z infrastrukturą komunikacyjną i techniczną. Tereny takie otrzymały w planie odrębne przeznaczenie i zostały przeznaczone na cele infrastruktury komunikacyjnej, które mają być jednocześnie głównymi korytarzami lokalizacji sieci infrastruktury technicznej.

Obsługa terenów w zakresie infrastruktury społecznej odbywać się będzie poprzez wykorzystanie istniejących i projektowanych w innych częściach gminy usług publicznych.

9. Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych (art. 1 ust. 2 pkt. 10 i 13).

W projekcie planu wskazano szczegółowe zasady uzbrojenia w sieci kanalizacji, gazowej, elektroenergetycznej i wodociągowej. Rozwój infrastruktury technicznej opiera się w ustaleniach planu na zbiorczych systemach wodno – kanalizacyjnych, gazowych i elektroenergetycznych. Technologie przejściowe z zakresu systemu wodno – kanalizacyjnego, obejmują szczelne zbiorniki na nieczystości inne instalacje dopuszczone przepisami prawa oraz indywidualne ujęcia wody. Zakłada się, że będą one funkcjonować jedynie do czasu wykonania sieci zbiorczej. W projekcie planu dopuszczono realizację instalacji wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), w tym mikroinstalacji, z wyłączeniem instalacji wykorzystujących siłę wiatru i biomasę oraz instalacji o mocy powyżej 500 kW realizowanych w formie wolnostojącej. Brak gminnej sieci ciepłowniczej uniemożliwia oparcie dostawy ciepła na zorganizowanych systemach ciepłowniczych. W ustaleniach planu dopuszczono ogrzewanie pomieszczeń z sieci gazowej i zbiorników na gaz oraz urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE). W rozumieniu planu w celu dostarczenia ciepła mogą być używane również inne paliwa dopuszczone przepisami prawa. Zasady systemu usuwania i unieszkodliwiania odpadów ograniczono do nakazu realizowania go na zasadach określonych w obowiązujących w tym zakresie przepisach prawa. Przyjęte rozwiązania z zakresu infrastruktury technicznej są zgodne z obowiązującymi przepisami prawa w zakresie ochrony środowiska i nie będą powodować zagrożeń wystąpienia zanieczyszczeń związanych z ich funkcjonowaniem.

Zaopatrzenie ludności w wodę w obszarze planu odbywać się będzie jak określono wcześniej poprzez dostawę wody z sieci miejskiej zasilanej z ujęć wody położonych poza granicami planu. Jakość wody będzie zapewniona poprzez uwzględnienie obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych. Istniejące rezerwy wody w ujęciach miejskich, określone w odpowiednim pozwoleniu wodno – prawnym umożliwiają dostawę wody do obszaru planu.

Powiązanie układu komunikacyjnego obsługującego tereny położone w granicach planu z układem zewnętrznym odbywać się będzie poprzez wyznaczone w planie drogi publiczne oznaczone symbolami KDG, KDL, KDD. Drogi KDL i KDD służą również bezpośredniej obsłudze ulice miejskie przylegające do granic planu. Nie przewiduje się wykorzystania do bezpośredniej obsługi komunikacyjnej terenów inwestycyjnej drogi KDG (droga wojewódzka). Droga ta ma pełnić funkcję ponadlokalną, wiążącą gminę Iłża z regionem. Dojazd do wydzielanych działek nie sąsiadujących bezpośrednio z publicznymi będzie realizowany poprzez wydzielane w miarę potrzeb drogi wewnętrzne oraz drogi wydzielone w planie liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolem KR i KD. Miejsca włączenia komunikacji wewnętrznej do dróg publicznych będą realizowane według potrzeb inwestorskich z uwzględnieniem obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych.

Analiza wniosków złożonych przez instytucje nie ma uzasadnia wyznaczania rezerw terenowych dla przebiegu sieci szerokopasmowych. W przypadku zaistnienia potrzeb w tym zakresie po wejściu w życie planu jego ustalenia umożliwiają realizację takich inwestycji.

10. Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych (art. 1 ust. 2 pkt. 11 i 12).

Burmistrz Iłży sporządzając projekt planu zrealizował w pełni procedurę określoną w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zakresie udziału społeczeństwa w pracach na projektem planu. Burmistrz umieścił na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Miejskim ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego, z terminem i miejscem składania wniosków do przedmiotowego planu. Ogłoszenie to zostało umieszczone również w wydaniu gazety lokalnej oraz BIPie Urzędu Miejskiego. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania planu miejscowego zostało także wysłane do odpowiednich instytucji posiadających uprawnienia do uzgadniania i opiniowania projektu planu miejscowego. W zawiadomieniu tym Burmistrz określił podstawę prawną sporządzanego planu oraz termin składania wniosków. Po zebraniu wniosków dokonano analizy możliwości ich uwzględnienia, ze szczególnym naciskiem na zachowanie zgodności z obowiązującym studium oraz przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W uwzględnieniu wniosków wzięto również pod uwagę obowiązujące przepisy dla obszarów i obiektów podlegających ochronie w granicach planu.

Po wykonaniu projektu planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko i finansową prognozą skutków uchwalenia planu Burmistrz udostępnił projekt planu instytucjom celem uzyskania uzgodnień i opinii. Projekt planu został również udostępniony do opiniowania dla Gminnej Komisji Urbanistyczno - Architektonicznej.

Po uzyskaniu pozytywnych uzgodnień, opinii Burmistrz skierował projekt planu do konsultacji społecznych, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko. O konsultacjach powiadomił społeczeństwo w odpowiednim ogłoszeniu umieszczonym na tablicy ogłoszeń Urzędu Miejskiego, w prasie lokalnej oraz BIPie Urzędu Gminy. W ogłoszeniu określił miejsce i termin konsultacji, miejsce i termin spotkania otwartego nad przyjętymi rozwiązaniami planistycznymi, dyżuru projektanta oraz miejsce i termin składania uwag do projektu planu.

W trakcie konsultacji wpłynęły łącznie 2 uwagi. Obydwie uwagi zostały złożone przez ten sam podmiot gospodarczy, tj. Sp z o.o. Pierwsza uwaga dotyczyła włączenia części działki dz. ewid. 2723/2 Iłża przeznaczonej na cele drogi publicznej do terenów usługowo – produkcyjnych będących własnością osoby składającej uwagę. Uwaga ta została rozstrzygnięta przez Burmistrza Iłży pozytywnie ponieważ wnioskowany do zmiany przeznaczenia odcinek drogi publicznej został wydzielony w celu poprawy warunków obsługi komunikacyjnej działek stanowiących własność osoby składającej uwagę. Uwzględnienie uwagi nie wpływało tym samym na zmianę warunków obsługi

komunikacyjnej innych działek. Druga uwaga dotyczyła zmiany przeznaczenia dz. ewid. 2726/4, 2726/2, 2725, 2724, 2723/3 Iłża na cele zabudowy produkcyjno – usługowej (teren 1U). W tym przypadku Burmistrz Iłży odrzucił tą uwagę, ze względu na jej niezgodność z kierunkami polityki przestrzennej gminy określonymi w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Iłża. Działki objęte uwagą znajdują się w tym dokumencie w strefie funkcjonalno – przestrzennej U (tereny zabudowy usługowej), w której nie dopuszcza się rozwoju działalności produkcyjnej. Istniejące obiekty produkcyjne zlokalizowane w terenie 1U w projekcie planu zostały zachowane wg istniejących funkcji. Rozbudowa tych obiektów lub realizacja nowych obiektów produkcyjnych w terenie 1U powodowałaby naruszenie przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Rozstrzygnięcie Burmistrza Iłży w zakresie złożonych uwag stanowi załącznik do niniejszego raportu.

Przyjęcie jednej z uwag złożonych w wyznaczonym terminie powodowało zmianę sposobu zagospodarowania wyłącznie działek objętych uwagą. Zmiany wprowadzone do projektu planu w skutek jej rozstrzygnięcia nie powodowały również żadnych zmian w sposobie obsługi komunikacyjnej innych nieruchomości niż tych objętych uwagą. Ponawianie procedury planistycznej w skutek rozstrzygnięcia uwagi nie miało zatem uzasadnienia formalnego.

Dokumentacja dotycząca planu miejscowego znajduje się w siedzibie Urzędu Miejskiego w Iłży i może być udostępniona, z zachowaniem przepisów dotyczących udostępnienia informacji publicznych. Procedura planistyczna jest prowadzona tym samym w sposób jawny i przejrzysty, z uwzględnieniem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zwiększenie jawności procedur planistycznych wynika również z procesu porządkowania cyfryzacji planowania przestrzennego w Polsce. Przepisy w tym zakresie i zagospodarowaniu przestrzennym na podstawie Rozdziału 5a ustawy z dnia 16 kwietnia 2020 r. o zmianie ustawy – Prawo geodezyjne i kartograficzne oraz niektórych innych ustaw. Przepisy te weszły w życie 31 października 2020 r. Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego. Regulacja ta wprowadziła szczegółowe zasady dotyczące tworzenia i prowadzenia zbiorów obejmujących dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego, które zostały zapisane w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Przyjęte rozwiązania nakładają na organ sporządzający miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego lub studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego obowiązek tworzenia cyfrowych danych przestrzennych, obejmujących granice i zakres tych dokumentów. Podstawowy zakres danych obejmuje: utworzenie granicy planu w postaci wektorowej, z lokalizacją przestrzenną obszaru objętego aktem w powiązaniu z państwowym systemie odniesień przestrzennych oraz z rysunkiem planu lub załącznika graficznego do studium w postaci rastra z georeferencją (odniesieniem przestrzennym zgodnym z państwowym systemem odniesień przestrzennych) i odniesieniem do atrybutów treści dokumentu (linki do treści dokumentów powiązanych z aktem). Wytworzone dane powinny zostać zapisane w pliku GML.

11. Uwzględnienie potrzeb zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska (art. 1 ust. 2 pkt. 14).

W planie wprowadzono zakaz lokalizowania zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii, o których mowa w przepisach odrębnych.

12. Uwzględnienie potrzeb związanych z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej (art. 1 ust. 2 pkt. 15).

Zgodnie z wcześniejszymi rozdziałami uzasadnienia obszar objęty planem znajduje się poza zasięgiem obszarów istotnych dla gminy w celu utrzymania wartości rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Strata dla rolniczej przestrzeni produkcyjnej gminy we skutek

realizacji planu nie będzie miała istotnego znaczenia, ze względu na stan gleb zalegających w obszarze opracowania. Większość gleb jeszcze nie przekształconych antropogenicznie stanowią gleby nieużytkowane rolniczo w dłuższych okresach czasu, co wskazuje, że rolnictwo w obszarze opracowania ulega zanikowi.

13. Uwzględnienie interesu publicznego i prywatnego przy ustaleniach planu (art. 1 ust. 3).

Ustalając przeznaczenie terenów oraz sposób ich zagospodarowania Burmistrz uwzględnił zarówno interes publiczny jak i interes prywatny. Przeprowadzone analizy funkcjonalno – przestrzenne dla obszaru planu wykazały jego predyspozycje do rozwoju funkcji związanych z produkcją i magazynowaniem, usługami i handlem oraz utrzymaniem funkcji istniejącej zabudowy wielorodzinnej. Predyspozycje te wynikają zarówno ze stanu zagospodarowania terenów jak również ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego dla obszaru planu. Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan miejscowy nie może naruszać ustaleń studium. Wybór funkcji tym samym został ukierunkowany ustaleniami studium. Przyjęte rozwiązania planistyczne uwzględniają zarówno interes publiczny gminy (rozwój terenów inwestycyjnych) oraz interes prywatny (realizacja zamierzeń inwestycyjnych). W planie do inwestycji celu publicznego zaliczono jedynie drogi publiczne KDG, KDL, KDD i KD, które wskazano jako tereny do realizacji celów publicznych związanych z wydzielaniem gruntów pod drogi publiczne, drogi rowerowe, budową, utrzymaniem oraz wykonywaniem robót budowlanych tych dróg, obiektów i urządzeń transportu publicznego, a także łączności publicznej i sygnalizacji oraz z budową i utrzymywaniem publicznych urządzeń służących do zaopatrzenia ludności w wodę oraz gromadzenia, przesyłania, oczyszczania i odprowadzania ścieków.

14. Dążenie do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i maksymalne wykorzystanie transportu zbiorowego (art. 1 ust. 4 pkt. 1 i 2).

Wskazane w planie drogi oznaczone symbolem KDG, KDL i KDD można zaliczyć do dróg łączących obszar planu z układem komunikacyjnym gminy, oprócz funkcji bezpośredniej obsługi terenów inwestycyjnych. Utrzymanie funkcji tych dróg zminimalizuje tym samym transportochłonność układu przestrzennego wyznaczonego w granicach planu. Układ dróg wymienionych powyżej umożliwia również swobodny dojazd do poszczególnych terenów związanych z funkcjami inwestycyjnymi wyznaczonych w planie.

Rezerwy terenowe wskazane w planie na cele dróg publicznych umożliwiają realizację przystanków komunikacji autobusowej, stanowiącej podstawę systemu transportu zbiorowego w mieście. Rezerwy te umożliwiają wykonanie dróg w parametrach technicznych umożliwiających wykonanie nawierzchni przystosowanej do ruchu ciężkiego, w tym autobusów komunikacji zbiorowej. Wyznaczenie dodatkowych linii autobusowych do obsługi obszaru planu będzie zrealizowane po rozwoju zagospodarowania i wystąpieniu takich potrzeb.

15. Zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów (art. 1 ust. 4 pkt. 3).

W projekcie planu wprowadzono ustalenia umożliwiające realizację ciągów komunikacji pieszej oraz realizację ścieżek rowerowych. Są one dopuszczone na całym obszarze planu. Realizacja ich będzie wykonana w miarę wystąpienia potrzeb w tym zakresie. Działania gminy będą ograniczać się do realizacji tych urządzeń w wyznaczonych w planie drogach publicznych i innych terenach publicznych znajdujących się w zarządzie miasta. W przypadku terenów inwestycyjnych będą to urządzenia wewnętrzne, realizowane przez inwestorów.

16. Dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej (art. 1 ust. 4 pkt. 4).

Tereny przeznaczone w planie na cele budowlane tworzą zwarty obszar terenów inwestycyjnych. Rozwój zagospodarowania zgodnie z ustaleniami planu uniemożliwi powstanie rozproszonych układów urbanistycznych, nie powiązanych ze sobą przestrzennie. Korelacje przestrzenne terenów inwestycyjnych w granicach planu zostały wskazane w obowiązującym studium. Analiza ustaleń tego dokumentu wskazuje, że obszar planu stanowi część terenów inwestycyjnych gminy Iłża.

17. Zgodność projektu planu z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (art. 15 ust. 1 pkt. 2).

Plan jest zgodny z wykonaną w 2018 r. dla gminy Iłża oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Iłża i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ocena aktualności została przyjęta przez Radę Miejską w Iłży na podstawie Uchwały Nr IV/41/18 z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie aktualności miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Iłża oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Iłża. Analiza wykazała, że część planów miejscowych obowiązujących w mieście wymaga uaktualnienia. Sporządzenie projektu zmiany planu, który jest zmianą planu obowiązującego jest zgodne z wnioskami określonymi w analizie. Podstawą do zmiany planu wg analizy jest konieczność dostosowania ustaleń planów do zmienionych przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wniosków złożonych w sprawie przystąpienia do sporządzania planów miejscowych lub niejednoznaczności ustaleń tych planów. Wszystkie przesłanki określone w analizie są specyficzne dla obszaru sporządzanego zmiany planu, tym samym projekt zmiany planu jest zgodny z wynikami analizy.

18. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy (art. 15 ust. 1 pkt. 3).

Analiza przyjętego przeznaczenia w planie terenów i zasad ich zagospodarowania wskazuje, że dochody gminy w wyniku rozwoju zagospodarowania w obszarze planu będą wysokie, szczególnie w zakresie poboru ustalonej stawki procentowej oraz podatków od gruntów i nieruchomości. Przyjęte zasady zagospodarowania terenów nie będą obciążać budżetu gminy poza wysokość założonych dochodów budżetowych wynikających z realizacji planu. Znaczące wpływy budżetowe w związku z rozwojem zagospodarowania na obszarze planu, będą równoważyć ponoszone przez gminę nakłady nawet w przypadku tylko częściowego zagospodarowania terenów funkcjami docelowymi przewidzianymi w planie.

III. Procedura

1. Przeprowadzone elementy obowiązującej procedury planistycznej.

- a) zebrano wnioski po wystosowaniu ogłoszeń i zawiadomień,
- b) wykonano projekt planu wraz prognozą oddziaływania na środowisko,
- c) projekt planu został przesłany do uzgodnień i opiniowania,
- d) po uzyskaniu niezbędnych uzgodnień i opinii projekt planu został skierowany do konsultacji społecznych, w trakcie których zorganizowano spotkanie otwarte i dyżur projektanta oraz powiadomiono społeczeństwo o trybie i okresie składania uwag do projektu planu,
- e) wskazane w stosownym ogłoszeniu spotkanie otwarte i dyżur projektanta odbyły się w wyznaczonym terminie,
- f) rozstrzygnięto uwagi złożone wyznaczonym terminie, a sposób ich rozstrzygnięcia nie powodował konieczności ponawiania procedury planistycznej, co umożliwiło przekazanie go Radzie Miejskiej w Iłży celem uchwalenia,

2. Podstawa uchwalenia.

Plan miejscowy został uchwalony na podstawie Uchwały Nr X/82/2025 Rady Miejskiej w Iłży z dnia 30 stycznia 2025 r. Podstawą uchwalenia planu jest art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, ze zmianami) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. 1130, ze zmianami).


Przewodnicząca Rady
Agnieszka Okruta