Projekt

z dnia 10 stycznia 2025 r.
Zatwierdzony przez .....

UCHWAŁA NR .....
RADY MIEJSKIEJ W IŁŻY

z dnia ..... 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 zagospodarowani 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 Iłża;

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 Iłża;

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 ładu 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 jej 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 (ślad osadnictwa – epoka kamienia), AZP 79-68/14a i AZP 79-68/14b (ślad osadnictwa – epoka pucharów lejkowatych – neolit), AZP 79-68/15 (ślad osadnictwa – neolit), AZP 79-68/109 (ślad osadnictwa – epoka kamienia, osada – późne średniowiecze, osada – okres nowożytny), AZP 79-68/117 (ślad osadnictwa – epoka kamienia), AZP 79-68/119 (ślad 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 m^2,

   b) MW-U – 800 m^2,

   c) U-PP-PS – 2000 m^2;

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.
Szczególne 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 m^2 powierzchni użytkowej,

      - dla obiektów produkcyjnych oraz skaldów 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 ciągłości 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 wnętrzowym, 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 mieszkalnych 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 m^2,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 800 m^2,

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 m^2,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1000 m^2,

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 m^2,

h) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 1500 m^2,

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 sie 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 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).

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

GMINA IŁŻA

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANI PRZESTRZENNEGO MIASTA IŁŻA DLA WYBRANYCH TERENÓW POŁOŻONYCH W REJONIE UL. WÓJTOWSKIEJ

RYSUNEK PLANU
ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY .....
RADY MIEJSKIEJ W IŁŻY Z DNIA.....
SKALA 1:1000

Oznaczenia obowiązujące:

- granice obszaru objętego planem
- linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- nieprzekraczalne linie zabudowy
- 10 wymiarowanie rysunku planu (w metrach)
- napowietrzne linie elektroenergetyczne 15 kV dopuszczone do zamiany na sieci kablowe lub likwidacji

Symbole cyfrowe i literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi:

- MW-U – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej lub usług
- U – teren usług
- U-PP-PS – tereny usług lub produkcji przemysłowej lub składów i magazynów
- KD – teren komunikacji drogowej publicznej
- KDG – teren drogi głównej
- KDZ – tereny dróg zbiorczych
- KDL – tereny dróg lokalnych
- KDD – tereny dróg dojazdowych
- KR – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej
- WS – tereny wód powierzchniowych śródlądowych
- L – tereny lasów
- ZN – tereny zieleni naturalnej

Obszary podlegające ochronie, wyznaczone ustaleniami planu:

- AZP – strefa ochrony konserwatorskiej zabytków archeologicznych

Obszary wymagające szczególnych warunków zagospodarowania terenów:

- strefa technologiczna od napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV
- strefa ograniczeń sytuowania budynków od granicy lasu

Oznaczenia informacyjne:

- przyporządkowanie przestrzenne symboli przeznaczenia terenów

N

0 50 100 200 300 400 500 m

Wyrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Iłża

granice obszaru objętego planem

obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego
(Uchwała nr XXIV/129/08 Rady Miejskiej w Iłży z dnia 12 czerwca 20

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Iłży

z dnia.....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 rozbudową . Wnoszona w uwadze zmiana jest niezgodna 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.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Iłży

z dnia.....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.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr .....

Rady Miejskiej w Iłży

z dnia.....2025 r.

Dane przestrzenne, o których mowa w art.67a ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

……...

(po uzyskaniu nr uchwały)