

**UCHWAŁA NR
RADY MIEJSKIEJ W IŁŻY**

z dnia2025 r.

**w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenów związanych z
lokalizacją elektrowni słonecznych**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) w zw. 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 r., poz. 1688) oraz art. 37ea i art. 37n ww. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz uchwały Nr/2025 Rady Miejskiej w Iłży z dnia 2025 r. w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu inwestycyjnego, po przedłożeniu przez Burmistrza Iłży projektu zintegrowanego planu inwestycyjnego oraz stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Iłża”, uchwalonego uchwałą Nr XXXVI/187/13 Rady Miejskiej w Iłży z dnia 21 marca 2013 r., zmienionego uchwałą Nr XXIX/195/2020 Rady Miejskiej w Iłży z dnia 7 października 2020 r., z wyłączeniem stwierdzenia nie naruszenia ustaleń studium w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, o jakich mowa w art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a) ww. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, Rada Miejska w Iłży uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy wprowadzające**

§ 1. 1. Uchwala się zintegrowany plan inwestycyjny dla terenów związanych z lokalizacją elektrowni słonecznych, zwany dalej „planem”.

2. Plan obejmuje obszar inwestycji głównej – elektrowni słonecznych 1PEF-9PEF wraz z niezbędnymi drogami lokalnymi 3KDL i 4KDL oraz terenami komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR-10KR, oraz obszar inwestycji uzupełniającej – dróg lokalnych 1KDL i 2KDL, o których mowa w § 3.

3. Ustalenia planu stanowiące treść niniejszej uchwały obejmują:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące dla wszystkich terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące odpowiednio dla poszczególnych terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 2. Integralne części uchwały stanowią:

- 1) Tekst planu – stanowiący treść niniejszej uchwały;
- 2) Rysunek planu – stanowiący załącznik Nr 1, o łącznej powierzchni 72,07 ha, wykonany na mapie pochodzącej z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Radomiu w skali 1:2000, określający:
 - a) granice obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

- b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- c) przeznaczenie terenów, określone symbolami cyfrowo-literowymi;
- d) nieprzekraczalne linie zabudowy wraz ze zwymiarowanymi odległościami;
- e) obszary objęte prawnymi formami ochrony przyrody;
- f) granice udokumentowanych złóż kopalin;
- g) linie elektroenergetyczne średniego napięcia SN wraz z pasem technologicznym;
- 3) Załącznik Nr 2 – rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Iłży 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 3 – dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego.

§ 3. Przedmiotem ustaleń planu są tereny oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) **PEF** – tereny elektrowni słonecznych;
- 2) **KDL** – tereny dróg lokalnych;
- 3) **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

§ 4. W granicach planu nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tj. terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak tego rodzaju terenów i obiektów;
- 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak tego rodzaju uwarunkowań;
- 3) zasad kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak przestrzeni publicznych.

§ 5. Realizacja inwestycji objętych planem, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów, nie mogą naruszać:

- 1) przepisów odrębnych;
- 2) wymagań określonych w Rozdziałach 2 i 3.

§ 6. Zakazy i ograniczenia wynikające z ustalonych w niniejszej uchwale zasad zagospodarowania terenu nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, które należy lokalizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

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

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Miejskiej w Iłży, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 2) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, opracowany na mapie, dla której wydano licencję nr GKN-I.6642.2.7135.2025_1425_P z dnia 16 czerwca 2025 r.;
- 3) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 4) **teren** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 5) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć nieprzekraczalną linię zabudowy wyznaczoną na rysunku planu, określającą dopuszczalne zbliżenie obiektu budowlanego (części naziemnej) do linii rozgraniczającej terenu, z dopuszczeniem wysunięcia poza wyznaczoną linię, z zachowaniem przepisów odrębnych, infrastruktury technicznej, w tym elementów komunikacji i uzbrojenia terenu oraz zagospodarowania związanego z zabezpieczeniem terenu;
- 7) przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi;
- 8) infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć urządzenia i sieci uzbrojenia technicznego, w tym wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne;
- 9) pasie technologicznym** – należy przez to rozumieć teren o szerokości 16,2 m, przebiegający wzdłuż osi istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, wyznaczonych lokalizacją słupów (8,1 m w obu kierunkach), w granicach którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu, ustalone w niniejszej uchwale, wynikające z przepisów odrębnych oraz ustaleń prognozy oddziaływania na środowisko;
- 10) infrastrukturze towarzyszącej** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane związane z prawidłowym i niezawodnym funkcjonowaniem elektrowni słonecznych, w tym stacje elektroenergetyczne GPO, transformatorowe i rozdzielcze, magazyny energii, obiekty, instalacje i urządzenia towarzyszące produkcji, magazynowaniu i przesyłowi energii, budynki techniczne oraz urządzenia infrastruktury technicznej, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania elektrowni słonecznych.
2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 8. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

W celu ochrony i właściwego kształtowania ładu przestrzennego terenów objętych planem, ustala się następujące zasady:

- 1) obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
- 2) na obszarze objętym planem zakazuje się realizacji kolorystyki obiektów budowlanych w jaskrawych barwach kontrastujących z otoczeniem – różowych, niebieskich, fioletowych, żółtych itp.;
- 3) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

§ 9. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

1. W granicach planu obowiązuje zakaz budowy zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi.

2. Tereny objęte planem znajdują się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Iłża-Makowiec – w granicach terenów obowiązują zakazy oraz odstępstwa od zakazów, wynikające z przepisów odrębnych, tj. uchwały Nr 25/24 Sejmiku Województwa Mazowieckiego z dnia 25 czerwca 2024 r. w sprawie Obszaru Chronionego Krajobrazu Iłża – Makowiec (Dz. Urz. Woj. Mazowieckiego z 2024 r. poz. 6619).

3. Obszary objęte planem znajdują się w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 420 Wierzbica - Ostrowiec – w granicach obszarów ustala się ochronę ilościową i jakościową zasobów

wodnych, polegającą na zakazie wprowadzania nieoczyszczonych substancji do wód powierzchniowych i ziemi oraz ograniczeniu wszelkiej działalności inwestycyjnej mogącej negatywnie wpłynąć na stan warstwy wodonośnej.

4. Obszary objęte planem znajdują się w obrębie Jednolitej Części Wód Podziemnych JCWPd PLGW200086 nr 86 oraz w obrębie Jednolitej Części Wód Powierzchniowych JCWP PLRW200010236639 Modrzejowianka do Kobylanki i JCWP PLRW20001023619 Iłżanka do Małyszynca – dla poszczególnych terenów obowiązuje zagospodarowanie w sposób nieprzekraczający wartości granicznych ustalonych dla dobrego stanu wód w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” (Dz. U. z 2023 r., poz. 300) w zakresie wskaźników biologicznych i fizyko-chemicznych wód.

5. Obowiązują zasady kształtowania krajobrazu zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

§ 10. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na obszarze objętym planem nie znajdują się obiekty i obszary objęte ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1292 ze zm.).

2. Obowiązuje ochrona przypadkowych odkryć archeologicznych – w przypadku ujawnienia przedmiotów posiadających cechy zabytków archeologicznych, jak m.in. fragmenty naczyń glinianych oraz szklanych, narzędzi, kafli, obiektów ziemnych, grobów oraz konstrukcji murowanych i drewnianych, wyrobów metalowych, znalezisk monetarnych, materiałów kostnych, ozdób pradziejowych, obowiązuje postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami ww. ustawy.

3. W granicach terenów objętych planem nie występują krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej wymagające ochrony konserwatorskiej.

§ 11. Ustalenia w zakresie potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Nie wyznacza się w planie przestrzeni publicznych w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie określa się zasad ich kształtowania.

§ 12. Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

1. Wskazuje się granice udokumentowanych złóż kopalin – złoża piasków i żwirów Pakosław nr KN 19423, wskazane na rysunku planu; w granicach terenu obowiązuje zakaz realizacji zabudowy kubaturowej.

2. W granicach obszaru objętego planem nie znajdują się tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tj. obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

3. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, które na terenie objętym planem nie występują.

§ 13. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

1. W przypadku wszczęcia procedury w sprawie scalania i podziału nieruchomości, o której mowa w Dziale III Rozdział 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U.

z 2024 r., poz. 1145 ze zm.), ustala się dla terenów przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalną powierzchnię działek – 800 m²;
- 2) minimalną szerokość frontów działek – 20,0 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczającej teren drogi – równoległe bądź prostopadłe do drogi z tolerancją do 35°.

2. Zasady scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzieleń geodezyjnych dla sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej.

§ 14. Ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

1. Ustala się pasy technologiczne dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, wskazane na rysunku planu, o szerokości 16,2 m – 8,1 m od osi linii wyznaczonej lokalizacją słupów po obu jej stronach.

2. W granicach pasów technologicznych linii ustala się:

- 1) zakaz tworzenia stałych hałd i nasypów;
- 2) zakaz wprowadzania nasadzeń zieleni wysokiej.

3. W przypadku skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, ustalenia, o których mowa w ust. 2 nie obowiązują, z zastrzeżeniem ust. 4.

4. Przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej, uwzględniając wymagania przepisów odrębnych.

§ 15. Ustalenia w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego faktycznego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu, mogą być do czasu zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy.

§ 16. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Układ, obsługę oraz powiązania komunikacyjne terenów objętych planem stanowią:

- drogi gminne klasy lokalnej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL-4KDL;
- tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, stanowiące własność gminy, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KR-10KR,

dla których przebieg oraz parametry techniczne wraz z klasą dróg publicznych zostały określone w ustaleniach szczegółowych, oraz drogi gminne znajdujące się poza granicami planu nr ewid. 3690, 655.

2. W obrębie linii rozgraniczających dróg lokalnych KDL zakazuje się realizacji obiektów budowlanych z wyjątkiem urządzeń i obiektów technicznych i budowlanych dróg, związanych z utrzymaniem i obsługą ruchu oraz ograniczeniem negatywnego oddziaływania dróg; dopuszcza się realizację obiektów budowlanych niezwiązanych z obsługą i utrzymaniem drogi, w tym sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym elektroenergetycznej, teletechnicznej i złączy kablowych, a także zieleni urządzonej, z zachowaniem wymogów bezpieczeństwa ruchu i warunków określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych.

3. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w granicach terenów komunikacji drogowej wewnętrznej KR.

4. Wymagane drogi pożarowe dla obiektów budowlanych należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 17. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę:

- 1) Z gminnej sieci wodociągowej bądź z indywidualnych ujęć wód podziemnych dla zabudowy położonej poza zasięgiem sieci, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;
- 2) W granicach terenu objętego planem dopuszcza się, w sposób niekolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów, budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci i urządzeń systemów wodociągowych o maksymalnej średnicy nominalnej rurociągu (dn) 400 mm, przy zachowaniu warunków przepisów odrębnych;
- 3) W granicach terenu objętego planem należy zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarno-bytowych:

- 1) obowiązuje odprowadzanie ścieków systemem sieci kanalizacyjnej sanitarnej bądź w przypadku braku sieci do indywidualnych oczyszczalni ścieków spełniających wymagania hydrogeologiczne i higieniczno-sanitarne, lub, do czasu realizacji sieci, do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z uwzględnieniem wymogów przepisów ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U. z 2025 r., poz. 733);
- 2) w granicach terenu objętego planem dopuszcza się, w sposób niekolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów, budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci i urządzeń systemu kanalizacji sanitarnej o maksymalnej średnicy nominalnej rurociągu (dn) 400 mm;
- 3) obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 1.

3. Odprowadzenie wód opadowych:

- 1) wody opadowe w granicach opracowania należy odprowadzać powierzchniowo do gruntu;
- 2) obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi bądź mineralnymi do sieci kanalizacji sanitarnej, do wód otwartych i do ziemi, bez uprzedniego podczyszczenia.

4. Gospodarka odpadami:

- 1) gospodarka odpadami, w tym odbiór i unieszkodliwianie odpadów technologicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz lokalnymi.

5. Telekomunikacja:

- 1) w granicach terenu objętego planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci i urządzeń systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych uwzględniając warunki przepisów odrębnych.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) w granicach terenu objętego planem dopuszcza się budowę sieci i urządzeń niskiego i średniego napięcia, wysokiego napięcia w wykonaniu podziemnym, oraz przebudowę, rozbudowę, odbudowę, remont i modernizację istniejących sieci i urządzeń systemu infrastruktury elektroenergetycznej (w tym kablowanie istniejących linii napowietrznych) w zakresie niezbędnym dla występujących potrzeb oraz niezawodnej pracy systemu elektroenergetycznego, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów, uwzględniając warunki przepisów odrębnych;
- 2) przyłączenie elektrowni słonecznych należy realizować za pośrednictwem podziemnych linii elektroenergetycznych niskiego, średniego lub wysokiego napięcia, bądź napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego lub średniego napięcia;

- 3) dopuszcza się położenie wraz z liniami elektroenergetycznymi okablowania sterowania, automatyki i telekomunikacji.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, określające m.in. przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 18. 1. Wyznacza się tereny elektrowni słonecznych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1PEF, 2PEF, 3PEF, 4PEF, 5PEF, 6PEF, 7PEF, 8PEF, 9PEF.

2. W ramach zagospodarowania terenów mieszczą się:

- 1) obiekty budowlane związane z podstawowym przeznaczeniem terenów – elektrownie słoneczne o mocy powyżej 500 kW wraz z niezbędną infrastrukturą towarzyszącą;
- 2) infrastruktura techniczna, w tym teletechniczna i elektroenergetyczna wraz z obudową i złączami kablowymi, oraz obiekty, urządzenia i instalacje towarzyszące, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania elektrowni słonecznych;
- 3) dojścia, dojazdy, zjazdy z dróg oraz place parkingowe, manewrowe, składowe i montażowe.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 3%;
- 2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,1;
 - b) minimalny – 0,001;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – nie więcej niż 5,0 m;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 10%;
- 5) geometria dachów – płaskie, jedno lub dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych w przedziale do 45°;
- 6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc parkingowych – w dostosowaniu do potrzeb projektowanego przeznaczenia terenów, lecz nie mniej niż 1 miejsce parkingowe dla każdego z terenów PEF, w formie naziemnych miejsc parkingowych;
- 7) ustala się obowiązek zabezpieczenia terenów przed dostępem osób trzecich, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 8) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

4. Obsługa komunikacyjna terenów z dróg gminnych 1KDL-4KDL oraz nr ewid. 3690, 655, bezpośrednio lub poprzez tereny komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR-10KR, zgodnie z rysunkiem planu.

5. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

§ 19. 1. Wyznacza się tereny dróg lokalnych, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KDL, 2KDL, 3KDL, 4KDL, z podstawowym przeznaczeniem pod drogi lokalne klasy L.

2. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- dla drogi 1KDL - 8,0 m, z poszerzeniem i przewężeniem zgodnie z rysunkiem planu;
- dla drogi 2KDL - od 5,0 m do 6,0 m, z poszerzeniami i przewężeniami zgodnie z rysunkiem planu;
- dla drogi 3KDL - od 5,0 m do 9,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- dla drogi 4KDL - od 12,0 m do 17,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.

3. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

§ 20. 1. Wyznacza się tereny komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR, 3KR, 4KR, 5KR, 6KR, 7KR, 8KR, 9KR, 10KR.

2. Szerokość dróg w liniach rozgraniczających:

- dla drogi 1KR - od 8,0 m do 10,0 m, z poszerzeniem zgodnie z rysunkiem planu;
- dla drogi 2KR - od 4,5 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- dla drogi 3KR - od 4,5 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- dla drogi 4KR - od 3,0 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- dla drogi 5KR - od 5,0 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- dla drogi 6KR - od 3,0 m do 6,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- dla drogi 7KR - od 6,0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu;
- dla drogi 8KR - od 5,0 m do 6,0 m, z poszerzeniami i przewężeniem zgodnie z rysunkiem planu;
- dla drogi 9KR - od 5,0 m do 6,0 m, z przewężeniami zgodnie z rysunkiem planu;
- dla drogi 10KR - 5,0 m, z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu.

3. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

Rozdział 4. Przepisy szczególne

§ 21. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów objętych niniejszym planem ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w następujących wysokościach:

- 1) dla terenów elektrowni słonecznych **1PEF-9PEF** – 30%;
- 2) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 22. Wykonanie uchwały powierza się Burmistrzowi Iłży.

§ 23. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego oraz publikacji na stronie internetowej Gminy Iłża.

§ 24. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Iłży
z dnia2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Miejskiej w Iłży o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w zw. 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, Rada Miejska w Iłży zarządza, co następuje:

1. Sfinansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, objętych ustaleniami planu, nie obciąża budżetu gminy Iłża, i pochodzić będzie ze środków znajdujących się w gestii podmiotów zewnętrznych.

2. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej prowadzona będzie przy uwzględnieniu zasady wspierania interesu publicznego, we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie niniejszego planu. Zadania te prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których znajduje się rozwój i utrzymanie infrastruktury technicznej, objętej ustaleniami planu.

3. Zadania z zakresu gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku obowiązującym na terenie gminy Iłża, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz lokalnymi.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Miejskiej w Iłży
z dnia 2025 r.

Dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego

Dane przestrzenne planu, sporządzone na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

U Z A S A D N I E N I E

do uchwały Nr Rady Miejskiej w Ilży z dnia 2025 r. w sprawie uchwalenia zintegrowanego planu inwestycyjnego dla terenów związanych z lokalizacją elektrowni słonecznych

Zintegrowany plan inwestycyjny opracowany został na podstawie uchwały Nr/2025 Rady Miejskiej w Ilży z dnia 2025 roku w sprawie wyrażenia zgody na przystąpienie do sporządzenia zintegrowanego planu zagospodarowania przestrzennego.

Projekt planu wykonany został zgodnie z procedurą oraz zakresem wymaganych ustaleń obligatoryjnych, wynikających z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), oraz jest wynikiem przeprowadzonych uzgodnień i negocjacji z inwestorem.

Plan obejmuje obszar inwestycji głównej – elektrowni słonecznych 1PEF-9PEF wraz z niezbędnymi drogami lokalnymi 3KDL, 4KDL oraz terenami komunikacji drogowej wewnętrznej 1KR-10KR, oraz obszar inwestycji uzupełniającej – dróg lokalnych 1KDL, 2KDL, służących obsłudze komunikacyjnej planowanego przedsięwzięcia. Projektowana inwestycja uzupełniająca jest niezbędna dla potrzeb transportu elementów konstrukcyjnych elektrowni słonecznych oraz eksploatacji i konserwacji inwestycji. Droga zapewni również powiązania komunikacyjne i funkcjonalne pomiędzy projektowaną farmą fotowoltaiczną, a głównym punktem odbioru energii GPO oraz pozostałą infrastrukturą elektroenergetyczną krajowego systemu elektroenergetycznego. W granicach przedmiotowej drogi planuje się również realizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, niezbędnych dla prawidłowego i niezawodnego funkcjonowania elektrowni słonecznych oraz ich zaplecza technicznego, technologicznego i serwisowego. Ponadto, planowana droga lokalna poprawi standard obsługi komunikacyjnej terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej, zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie.

Potrzeba opracowania planu wynika ze zgłoszonego wniosku inwestorskiego, dotyczącego umożliwienia realizacji na wskazanych obszarach elektrowni słonecznych. Na analizowanych terenach występują niemal wyłącznie użytki rolne o niskiej klasie bonitacyjnej RIV-VI oraz korzystnych uwarunkowaniach fizjograficznych, predysponowane do realizacji wnioskowanego zainwestowania. Ponadto, przedmiotowe tereny położone są w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących elektrowni wiatrowych, co dodatkowo predysponuje je do planowanego zagospodarowania.

Celem opracowania zintegrowanego planu inwestycyjnego jest zapewnienie warunków dla realizacji planowanych elektrowni słonecznych wraz z niezbędnymi drogami dojazdowymi.

Realizacja wnioskowanej inwestycji będzie odpowiadała również aktualnym potrzebom społeczno-gospodarczym, związanym ze stale zwiększającym się zapotrzebowaniem na energię elektryczną, oraz poprawi warunki zaopatrzenia w energię elektryczną istniejących i przyszłych odbiorców energii.

Zgodnie z przepisem art. 15 ust. 1 w zw. z art. 37n ustawy, projekt planu sporządza się wraz z uzasadnieniem przedstawiającym:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy (określających zasady oraz elementy szeroko rozumianego procesu planowania i zagospodarowania przestrzennego);
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy (analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym) wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 (uchwały w przedmiocie aktualności studium i planów miejscowych), oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy

Uwzględnianie w planie zagospodarowania przestrzennego wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy jest ściśle powiązane i uwarunkowane przedmiotem opracowania oraz występującymi w jego granicach uwarunkowaniami. W związku z tym sposób realizacji przedmiotowych wymogów w ustaleniach dokumentu każdorazowo będzie silnie determinowany istniejącym stanem faktycznym obszaru opracowania oraz przyjętą koncepcją zagospodarowania terenu. Ponadto sposób realizacji przedmiotowych wymogów wymaga dostosowania do specyfiki aktu prawa miejscowego, jakim jest plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) wymagania ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury - uwzględniono poprzez:
 - określenie parametrów i wskaźników dla zabudowy w dostosowaniu do charakteru i specyfiki planowanej inwestycji;
 - obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
 - zakaz realizacji kolorystyki obiektów budowlanych, w tym połaci dachowych, w jaskrawych barwach kontrastujących z otoczeniem – różowych, niebieskich, fioletowych, żółtych.
- 1a) potrzeby zrównoważonego rozwoju - uwzględniono poprzez:
 - dopuszczenie realizacji inwestycji produkującej energię elektryczną, niezbędną dla zapewnienia zrównoważonego rozwoju;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - uwzględniono poprzez:
 - określenie zakazu realizacji obiektów budowlanych, niekorzystnie kontrastujących z otoczeniem;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin - uwzględniono poprzez:
 - obowiązek zachowania określonych powierzchni biologicznie czynnych;
 - zakaz wprowadzania nieoczyszczonych substancji do wód powierzchniowych i ziemi;
 - obowiązek ograniczenia wszelkiej działalności mogącej negatywnie wpłynąć na stan warstwy wodonośnej;
 - zakaz realizacji zabudowy kubaturowej na obszarze złoża kopalin.
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - uwzględniono poprzez:
 - w granicach planu nie znajdują się obszary i obiekty objęte ochroną konserwatorską.
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (...) - uwzględniono poprzez:
 - wykluczenie lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni - uwzględniono poprzez:
 - określenie stawki procentowej opłaty planistycznej dla terenów, dla których przewiduje się wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu.
- 7) prawo własności - uwzględniono poprzez:
 - uwzględnienie złożonych wniosków inwestorskich.
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - uwzględniono poprzez:
 - zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
 - uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, bezpieczeństwa państwa i ochrony granic.
- 9) potrzeby interesu publicznego - uwzględniono poprzez:

- określenie zasad modernizacji i rozbudowy systemów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, zgodnie z ustaleniami planu;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych
- uwzględniono poprzez:
 - dopuszczenie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej;
 - dopuszczenie rozbudowy oraz budowy sieci i urządzeń systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - uwzględniono poprzez:
- ogłoszenie na stronie internetowej urzędu gminy, w BIP oraz urzędowej tablicy ogłoszeń o złożeniu wniosku o sporządzenie Zintegrowanego Planu Inwestycyjnego dla planowanych elektrowni słonecznych oraz przekazaniu wniosku Radzie Miejskiej w Iłży;
 - ogłoszenie w prasie lokalnej, na stronie internetowej urzędu gminy, w BIP oraz na urzędowej tablicy ogłoszeń o rozpoczęciu konsultacji publicznych wraz z możliwością składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej.
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - uwzględniono poprzez:
- zachowanie procedury sporządzania planu, o której mowa w art. 37ec ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w odpowiednich przepisach ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112).
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - uwzględniono poprzez:
- dopuszczenie budowy, rozbudowy oraz modernizacji sieci i urządzeń systemu sieci wodociągowej w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenu oraz przy zachowaniu warunków przepisów odrębnych.
- 14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska - uwzględniono poprzez:
- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi.
- 15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej - uwzględniono poprzez:
- przeznaczenie na cele nierolnicze w zdecydowanej większości terenów obejmujących grunty rolne niskich klas bonitacyjnych.

Wymagania wynikające z art. 1 ust. 3 u.p.z.p. - zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Uwzględniono poprzez:

- określenia przeznaczenia terenów zgodnie z wnioskiem inwestorskim, z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego (związanych z zaopatrzeniem w energię elektryczną oraz realizacją inwestycji uzupełniającej z zakresu komunikacji), w dostosowaniu do istniejących uwarunkowań oraz potrzeb społeczno-gospodarczych. Wszystkie z projektowanych zmian są wynikiem przeprowadzonych konsultacji oraz analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

Wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 u.p.z.p. - zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - uwzględniono poprzez:
 - obsługę komunikacyjną nowych terenów inwestycyjnych z wykorzystaniem istniejących dróg publicznych i wewnętrznych.
 - 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - uwzględniono poprzez:
 - w granicach planu nie przewiduje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej.
 - 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - uwzględniono poprzez:
 - wyznaczenie terenów komunikacyjnych, umożliwiających swobodne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.
 - 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
 - a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy - uwzględniono poprzez:
 - w granicach planu nie przewiduje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej; projektowane nowe tereny inwestycyjne związane z realizacją elektrowni słonecznych zostały wyznaczone w sąsiedztwie istniejących elektrowni wiatrowych.
 - b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy – uwzględniono poprzez:
 - w granicach planu nie przewiduje się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej; specyfika planowanych elektrowni słonecznych wymaga lokalizacji poza obszarami zwartej zabudowy mieszkaniowej.
- II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy (tj. analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym) wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 (tj. uchwały w przedmiocie aktualności studium i planów miejscowych).

Przeprowadzona analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, będąca merytoryczną podstawą oraz integralną częścią uchwały Rady Miejskiej w Iłży Nr IV/41/18 z dnia 28 grudnia 2018 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego wykazała, że polityka przestrzenna gminy prowadzona jest zgodnie z zasadami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w dostosowaniu do istniejącej skali potrzeb i możliwości, oraz z uwzględnieniem występujących uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych oraz społeczno-gospodarczych. Mając na uwadze szczególną formę niniejszego planu oraz celowy charakter inwestycji objętej planem, ustalenia dokumentu są w pełni zgodne z wynikami ww. analizy. Zgodnie z wynikami analizy, zakłada się sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w szczególności dla terenów, gdzie są zlokalizowane istniejące elektrownie wiatrowe – takim terenem są obszary objęte niniejszym planem, zlokalizowane w sąsiedztwie istniejących elektrowni wiatrowych. Mając na uwadze powyższe wyniki analiz, wskazać należy, że przedmiotowy plan zagospodarowania przestrzennego jest w pełni zgodny z wynikami przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, realizując

założenia dokumentu ujęte w wieloletnim programie sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego.

W zakresie uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1411), wymogi w przedmiotowym zakresie z uwagi na specyfikę planowanej inwestycji nie znajdują zastosowania.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Realizacja ustaleń projektu planu nie będzie powodowała negatywnych konsekwencji finansowych dla budżetu gminy związanych z utratą wartości nieruchomości. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania nie wprowadzają ograniczeń w dotychczasowym sposobie użytkowania i wykorzystywania nieruchomości, nie skutkują koniecznością wykupu gruntów, nie powodują spadku wartości nieruchomości.

W odniesieniu do inwestycji infrastrukturalnych, które należą do zadań własnych gminy, należy podkreślić, że dla terenów objętych planem dopuszcza się możliwość realizacji sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej oraz wodociągowej. W odniesieniu do inwestycji komunikacyjnych, zakłada się modernizację istniejących dróg dojazdowych, niezbędnych do skomunikowania obszarów objętych planem, poprawiających jednocześnie standard obsługi komunikacyjnej przyległych nieruchomości gruntowych oraz warunki prowadzenia gospodarki rolnej w analizowanym rejonie.