

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iłów.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity w Dz. U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591 ze zmianą w Dz. U. z 2002 r. nr 23 poz. 220) oraz art. 8 ust. 1, art. 10 ust. 1 i 3, a także art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity w Dz. U. z 1999 r. nr 15 poz. 139 ze zmianami: Dz. U. z 1999 r. nr 41 poz. 412 i nr 111 poz. 1279, Dz. U. z 2000 r. nr 12 poz. 136, nr 109 poz. 1157, nr 120 poz. 1268 oraz Dz. U. z 2001 r. nr 5 poz. 42, nr 14 poz. 124, nr 100 poz. 1085, nr 115 poz. 1229 i nr 154 poz. 1804), w związku z uchwałami Rady Gminy w Iłowie nr 144/XXIV/2001 z dnia 15 lutego 2001 r. i nr 151/XXVI/2001 z dnia 24 kwietnia 2001 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmian miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iłów

Rada Gminy w Iłowie uchwala co następuje :

§ 1.

1. W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Iłów, zatwierdzonym Uchwałą nr XXXV/215/94 Rady Gminy Iłów z dnia 10 marca 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Płockiego nr 8 poz. 91) wprowadza się zmianę dotyczącą fragmentów obrębów geodezyjnych: **Iłów Osada, Iłów Wieś, Miękiniki, Sadowo i Łaziska** oznaczonych na **rysunkach zmiany planu** będących **Załącznikami nr 1 ÷ 4** do niniejszej uchwały symbolami: **19.1 G, 19.2 G, 20.1 NO, NU, 45.1 PU, 28.1 PU**.
2. Zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iłów ustala się:
 - 1) przeznaczenie terenu,
 - 2) zasady i warunki zagospodarowania terenu,
 - 3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej,
 - 4) zasady podziału terenów na działki budowlane,
 - 5) szczególne zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.
3. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o :
 - 1) **uchwale** - należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy w Iłowie o ile z treści uchwały nie wynika inaczej,
 - 2) **przepisach szczególnych** - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, Polskie Normy, a także prawomocne decyzje administracyjne odnoszące się do przedmiotu i zakresu terytorialnego niniejszej zmiany planu,

- 3) **planie** - należy przez to rozumieć ustalenia niniejszej uchwały (wraz z załącznikami) o ile z treści uchwały nie wynika inaczej,
 - 4) **rysunku planu** - należy przez to rozumieć rysunki zmiany planu opracowane na mapach sytuacyjno-wysokościowych stanowiące załączniki nr 1 ÷ 4 do uchwały,
 - 5) **korytarzach elektroenergetycznych** - należy przez to rozumieć tereny znajdujące się w strefie szkodliwego oddziaływania istniejących lub projektowanych linii elektroenergetycznych oznaczone na rysunkach zmiany planu symbolem graficznym,
 - 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię poza którą nie mogą być sytuowane obiekty kubaturowe.
4. Na **rysunkach zmiany planu**, będących jej integralną częścią, następujące oznaczenia graficzne są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu :
- 1) granice obszarów objętych zmianą planu,
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
 - 4) charakterystyczne wymiary,
 - 5) granice korytarzy elektroenergetycznych.

§ 2.

1. Ustala się, że położone w obrębie **IIów Osada** obszary oznaczone na **rysunku zmiany planu** będącym **załącznikiem nr 1** do niniejszej uchwały symbolami **19.1 G** i **19.2 G** przeznaczone są pod drogę klasy technicznej „główniej” wraz z urządzeniami i obiektami z tą drogą związanymi oraz ustala się następujące warunki i zasady zagospodarowania tych obszarów :
 - 1) Ustala się następujące podstawowe parametry techniczne drogi:
 - a) droga jednojezdniowa,
 - b) minimalna szerokość jezdni - 7,0 m. (2x3,5 m),
 - c) obustronne pobocza ziemne o minimalnej szerokości 1,5 m,
 - d) szybkość projektowa - 60 km/h,
 - e) obciążenie - 115 kN/oś.
 - 2) Utrzymanie i realizacja obiektów budowlanych nie związanych z przeznaczeniem terenu dopuszczalne jedynie za zgodą i na warunkach inwestora lub zarządu drogi.
 - 3) Ustanawia się obowiązek wykonania urządzeń i obiektów ograniczających uciążliwość drogi dla środowiska zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych.
 - 4) W obrębie korytarzy elektroenergetycznych dopuszcza się realizację obiektów budowlanych wyłącznie na warunkach właściciela linii, (w przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej niniejsze ograniczenia w realizacji zagospodarowania terenu nie obowiązują).
 - 5) Uciążliwość obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice obszarów lub w przypadku braku możliwości dotrzymania tego warunku - poza granice związanego z nimi obszaru ograniczonego użytkowania, ustanowionego w trybie przepisów szczególnych.

§ 3.

Ustala się, że położony w obrębie **Ilów Wieś** i częściowo w obrębie **Miękinki** obszar oznaczony na rysunku zmiany planu będącym załącznikiem nr 2 do niniejszej uchwały symbolem **20.1 NO,NU** przeznaczony jest pod **oczyszczalnię ścieków z zespołem gospodarki osadowej, kompostownią i obiektami towarzyszącymi** przy zachowaniu następujących zasad i warunków jego zagospodarowania:

- 1) Uciążliwość obiektów i urządzeń nie może wykraczać poza granice obszaru lub w przypadku braku możliwości dotrzymania tego warunku - poza granice związanego z nim obszaru ograniczonego użytkowania, ustanowionego w trybie przepisów szczególnych.
- 2) W ramach realizacji zagospodarowania nakazuje się urządzenie w zachodniej, przydrożnej części obszaru ogólnodostępnego parkingu o wielkości przystosowanej nie tylko dla potrzeb obszaru lecz także dla potrzeb znajdującego się w sąsiedztwie cmentarza.
- 3) Obsługa komunikacyjna obszaru bez ograniczeń od przyległych do obszaru dróg gminnych (działka nr ewid. 36 i część działki nr ewid. 1) poszerzonych w styczności z obszarem w sposób pokazany na rysunku zmiany planu. Szczegóły lokalizacji i warunki techniczne realizacji zjazdów należy uzgodnić z zarządem drogi.
- 4) W obrębie korytarza elektroenergetycznego dopuszcza się realizację obiektów budowlanych wyłącznie na warunkach właściciela linii (w przypadku likwidacji linii elektroenergetycznej niniejsze ograniczenia w realizacji zagospodarowania terenu nie obowiązują).
- 5) Realizacja zagospodarowania zapewnić musi swobodny dostęp do płynącej wzdłuż południowej granicy obszaru rzeki Jeżówki.
- 6) Wzdłuż granic obszaru należy zrealizować urządzenia ograniczające zasięg uciążliwości powstających w obszarze, a w szczególności ogrodzić teren oraz urządzić pas zimozielonej zieleni wysokiej.

§ 4.

Ustala się, że położone w obrębach **Sadowo** i **Laziska** obszary oznaczone na rysunkach zmiany planu będących załącznikami nr 3 i nr 4 do niniejszej uchwały symbolami, odpowiednio, **45.1 PU** i **28.1 PU** przeznaczone są pod **nieuciążliwą zabudowę produkcyjno-usługową** przy zachowaniu następujących zasad i warunków zagospodarowania każdego z tych obszarów:

- 1) Ponadnormatywna uciążliwość obiektów produkcyjno-usługowych nie może wykraczać poza granice obszaru zmiany planu, przy czym zakazuje się realizacji „przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko” w rozumieniu przepisów szczególnych z wyjątkiem sieci infrastruktury technicznej; w przypadku innych obiektów organ ustalający warunki zabudowy i zagospodarowania terenu może żądać od wnioskodawcy-inwestora przedłożenia raportu oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko odpowiadającego

przepisom szczególnym i od wniosków tego raportu (dotyczących zasięgu uciążliwości w stosunku do granic własności) uzależniać decyzję.

- 2) Obsługa komunikacyjna obszaru co najwyżej dwoma zjazdami z przyległej drogi. Szczegóły lokalizacji i warunki techniczne realizacji zjazdu należy uzgodnić z zarządem drogi.
- 3) Realizacja zagospodarowania zapewnić musi dojazd do części działek nie obejmowanych niniejszą zmianą planu, odpowiednio:
 - działki nr ewid. 91 w przypadku obszaru oznaczonego symbolem 45.1 PU we wsi Sadowo,
 - działki nr ewid. 25 w przypadku obszaru oznaczonego symbolem 28.1 PU we wsi Łaziska.
- 4) Obowiązuje zakaz podziału nieruchomości w obrębie obszaru z wyjątkiem wydzielania działek pod poszerzenie przyległej do obszaru drogi.
- 5) Realizacja zagospodarowania uwzględnić musi potrzebę ochrony istniejących w obrębie obszaru wodociągów wiejskich.
- 6) Zagospodarowanie terenu działki musi uwzględniać pełne pokrycie potrzeb w zakresie parkowania pojazdów związanych z funkcjonowaniem produkcji i usług.
- 7) Dopuszcza się realizację pomieszczeń mieszkalnych o charakterze służbowym, służących wyłącznie potrzebom właściciela obiektów produkcyjno-usługowych i bez wydzielania odrębnej działki budowlanej.
- 8) Ustala się dachy budynków jako strome, maksymalnie szarmonizowane z otoczeniem, o kącie nachylenia $30 \div 40^{\circ}$, a maksymalną wysokość budynków ustala się na 12,5 m licząc od poziomu terenu do kalenicy.
- 9) Istniejące w obrębie obszaru obiekty budowlane dopuszcza się do adaptacji na cele zgodne z przeznaczeniem obszaru w planie.
- 10) Realizacja zagospodarowania uwzględnić musi potrzebę ochrony budynków na stały pobyt ludzi (w rozumieniu przepisów szczególnych) przed hałasem od komunikacyjnym poprzez :
 - a) usytuowanie od strony drogi pomieszczeń najmniej wrażliwych,
 - b) urządzenie od strony drogi pasa zieleni izolacyjnej.

§ 5.

Dla obszarów, o których mowa w § 2 ÷ 4 ustala się następujące zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej :

1. Dla położonych w obrębie IIów Osada obszarów oznaczonych symbolami 19.1 G i 19.2 G, o których mowa w § 2 :

- 1) Dopuszcza się utrzymanie i realizację wszystkich rodzajów infrastruktury technicznej związanej z przeznaczeniem terenu pod warunkiem zachowania innych ustaleń zmiany planu oraz przepisów szczególnych.
 - 2) Realizacja zagospodarowania musi zapewnić ochronę funkcji istniejących w obrębie obszarów sieci infrastruktury technicznej, które w przypadku kolizji należy przebudować w porozumieniu z ich właścicielem.
2. Dla położonego w obrębie **Ilów Wieś** i częściowo w obrębie **Miękinki** obszaru oznaczonego symbolem **20.1 NO,NU**, o którym mowa w § 3 :
- 1) Dopuszcza się utrzymanie i realizację wszystkich rodzajów infrastruktury technicznej związanej z przeznaczeniem terenu pod warunkiem zachowania innych ustaleń zmiany planu oraz przepisów szczególnych.
 - 2) Zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez budowę linii elektroenergetycznej SN (15 kV) jako odgałęzienia od najbliższej położonej linii tego napięcia oraz stacji transformatorowej usytuowanej w obrębie obszaru.
3. Dla położonych w obrębach **Sadowo** i **Łaziska** obszarów oznaczonych symbolami, odpowiednio, **45.1 PU** i **28.1 PU**, o których mowa w § 4 :
- 1) Ustala się docelowe wyposażenie terenu w sieci:
 - a) wodociagową,
 - b) kanalizacji sanitarnej i deszczowej,
 - c) elektroenergetyczną,
 - d) telekomunikacyjną,
 - e) gazową.
 - 2) Dopuszcza się realizację innych zbiorowych mediów infrastruktury technicznej w pasie terenu pomiędzy linią rozgraniczającą drogi a nieprzekraczalną linią zabudowy pod warunkiem zachowania innych ustaleń planu oraz przepisów szczególnych.
 - 3) Do czasu realizacji sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się przy zachowaniu pozostałych ustaleń planu odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników bezodpływowych z okresowym wywozem na odpowiednią (w rozumieniu przepisów szczególnych) oczyszczalnię ścieków.
 - 4) W przypadkach technologicznie uzasadnionych wprowadza się obowiązek podczyszczania ścieków technologicznych w obrębie obszaru, niezależnie od ich dalszego zagospodarowania.
 - 5) W obrębie obszaru dopuszcza się utrzymanie istniejących sieci infrastruktury technicznej oraz realizację przyłączy infrastruktury technicznej wg potrzeb przy zachowaniu przepisów szczególnych.
 - 6) Zaopatrzenie w ciepło w oparciu o indywidualne, wysokosprawne źródła ciepła, wykorzystujące jako czynnik grzewczy: energię elektryczną, gaz propan-butan, gaz ziemny, olej opałowy o maksymalnej zawartości siarki palnej 0,3% lub też źródła niekonwencjonalne.
 - 7) Ustala się zasadę gromadzenia odpadów stałych o charakterze komunalnym w indywidualnych pojemnikach przystosowanych do segregacji tych odpadów z ich okresowym wywozem w ramach systemu utylizacji odpadów gminy Ilów, a także zasadę, że specyficzne odpady z obiektów produkcyjno-usługowych podlegają utylizacji przez specjalistyczne jednostki utylizacji działające w oparciu o przepisy szczególne.

- 8) Wprowadza się obowiązek odprowadzania ścieków deszczowych z powierzchni utwardzonych do kanalizacji deszczowej, wyposażonej w odpowiednie urządzenia oczyszczające, umiejscowione w obrębie obszaru, przed zrzutem tych ścieków, odpowiednio :
- a) do rowu melioracyjnego w przypadku obszaru oznaczonego symbolem 45.1 PU we wsi Sadowo,
 - b) do rowu przydrożnego i do gruntu w przypadku obszaru oznaczonego symbolem 28.1 PU we wsi Łaziska.

§ 6.

Dla obszarów, o których mowa w § 2 ÷ 4 ustala się następujące szczególne zasady zagospodarowania wynikające z potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i dóbr kultury:

1. Dla położonych w obrębie **Ilów Osada** obszarów oznaczonych symbolami 19.1 G i 19.2 G, o których mowa w § 2 ustala się:
 - 1) Ustala się zasadę, iż ścieki deszczowe spływające z nawierzchni ulicy oraz przyległych terenów utwardzonych zostaną skanalizowane i poddane oczyszczaniu przed wprowadzeniem ich do wód powierzchniowych.
 - 2) Realizacja urządzeń i obiektów minimalizujących uciążliwości dla środowiska przyrodniczego musi nastąpić przed oddaniem obiektów drogowych do eksploatacji.
2. Dla położonych w obrębach **Sadowo** i **Łaziska** obszarów oznaczonych symbolami, odpowiednio, 45.1 PU i 28.1 PU, o których mowa w § 4 ustala się :
 - 1) Ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną (w stosunku do całej powierzchni obszarów) w wielkości 60 %.
 - 2) W obszarze 45.1 PU w obrębie Sadowo zakazuje się realizacji jakichkolwiek obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 20.0 m od granic przylegającego do północno - wschodniego narożnika tego obszaru stawu przepływowego z wyjątkiem obiektów małej architektury, infrastruktury technicznej i służących ochronie środowiska.
 - 3) Realizacja zagospodarowania uwzględnić musi zakaz usuwania istniejącego w obszarach zadrzewienia wysokiego.
3. W zakresie ochrony dóbr kultury, a w szczególności stanowisk archeologicznych położonych w pobliżu obszarów ustala się:
 - 1) Obowiązek przeprowadzenia na koszt inwestora w porozumieniu z właściwą służbą ochrony zabytków archeologicznych badań powierzchniowych przed rozpoczęciem jakichkolwiek robót ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudową w obszarach oznaczonych symbolami: 19.1 G i 19.2 G położonych w obrębie **Ilów Osada**, a także w obszarze oznaczonym symbolem 20.1 NO,NU położonym w obrębach **Ilów Wieś** i **Miękinki**.
 - 2) Obowiązek przeprowadzenia na koszt inwestora w porozumieniu z właściwą służbą ochrony zabytków archeologicznych badań sondażowych przed rozpoczęciem jakichkolwiek robót

ziemnych związanych z zagospodarowaniem i zabudową w obszarze oznaczonym symbolem 28.1 PU we wsi Łaziska.

§ 7.

Dla obszarów objętych niniejszą uchwałą ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości spowodowanego uchwaleniem zmiany planu w wysokości zero procent.

§ 8.

W granicach obszarów objętych niniejszą uchwałą traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Iłów zatwierdzony Uchwałą nr XXXV/215/94 Rady Gminy Iłów z dnia 10 marca 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Płockiego nr 8 poz. 91).

§ 9.

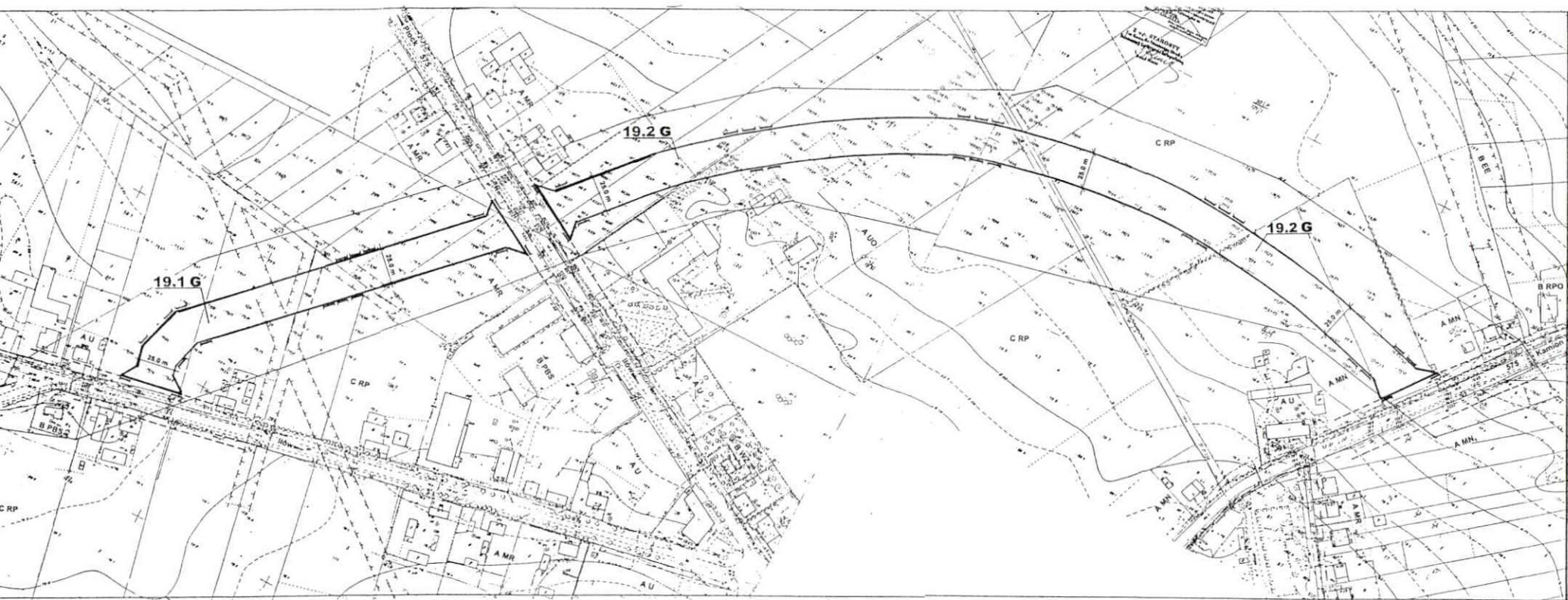
1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.
2. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Mazowieckiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Edward Krakowiak

ZALĄCZNIK NR 1

do uchwały nr 201/XXXVIII/2002 r.
Rady Gminy Ilów
z dnia 24 czerwca 2002 r.



Legenda

- Granica obszaru zmiany planu
- Linia rozgraniczająca tereny o różnych funkcjach
- Granice korytarza elektroenergetycznego

Przewodniczący Rady Gminy
Edward Krakowiak
Edward Krakowiak

Rysunek zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
gminy Ilów

Skala 1 : 4000

Teren o symbolu 19.1 G 19.2 G

ZAŁĄCZNIK NR 2
do uchwały nr 201/XXXVIII/2002 r.
Rady Gminy Iłów
z dnia 24 czerwca 2002 r.

MAPA

do celów projektowych
Arkusz mapy 25.2.323.102.104

Skala 1: 1.000

Obręb IŁÓW WIEŚ

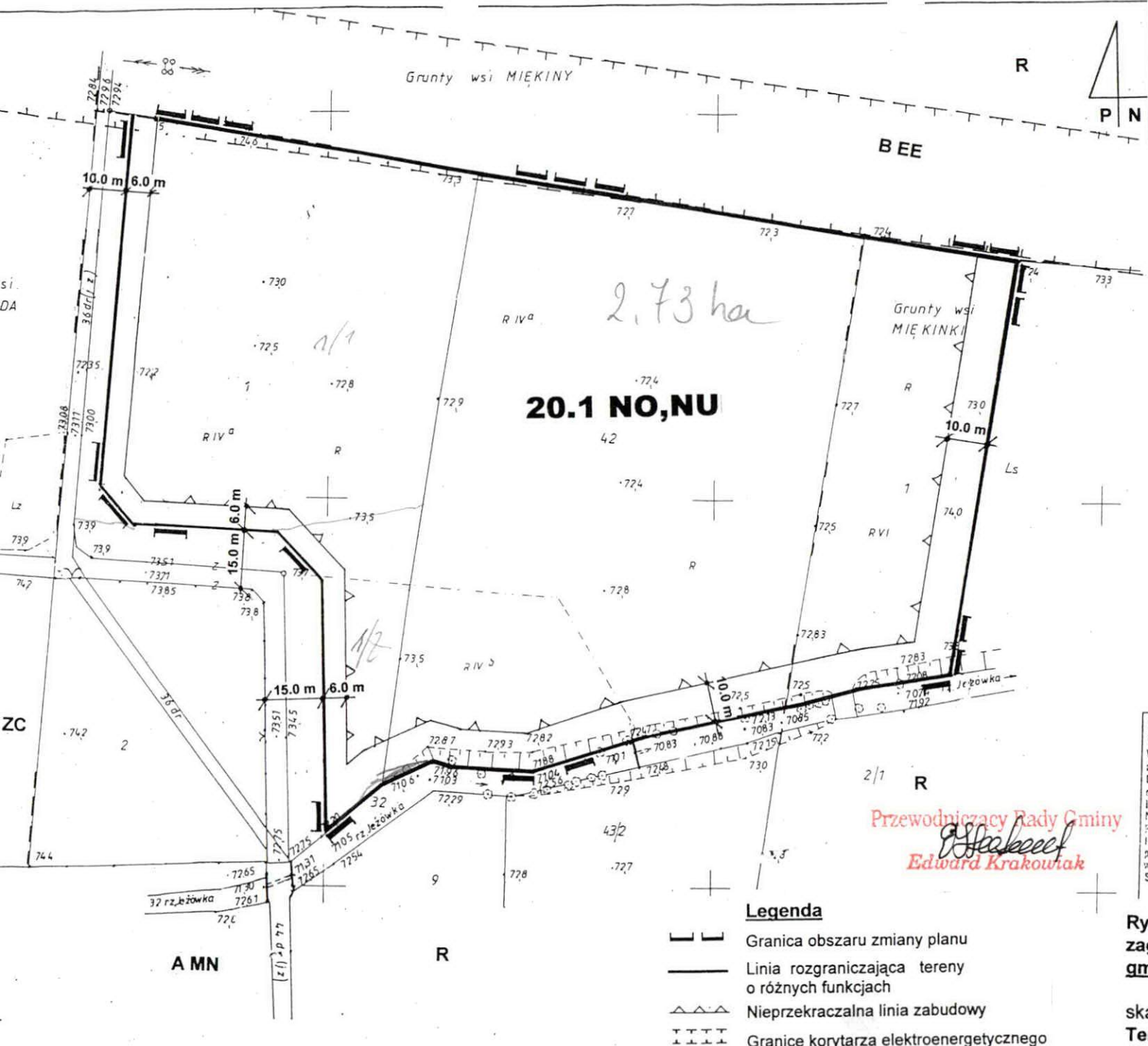
Mapa w granicach oznaczonych kolorem
zielonym aktualna na dzień 20.07.2001

Nie wyklucza się istnienia w terenie innych
nie wykazanych na niniejszej mapie urządzeń
podziemnych, które nie były zgłoszone do
inwentaryzacji lub o których brak jest
informacji w instytucjach branżowych.

GEODETA UPRAWNIONY

mgr inż. Czesław Owczarczyk
Zaśw. nr. 9951

STAROSTWO POWIATOWE w SOCHACZEWIE
Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
W obszarze oznaczonym linią zieloną dokonano
aktualizacji treści mapy zasadniczej.
Dokumenty z pomiaru uzupełniającego przyjęto
do zasobu powiatowego w dniu 20.07.2001
i zaawidencjonowano pod nr. 201.02.16.3001
Niniejsza mapa może służyć do celów projektowych.
Projektowane obiekty budowlane wymagające pozwo-
lenia na budowę podlegają wytyczeniu i inwentaryzacji
powykonawczej przez jednostki uprawnione do
wykonywania prac geodezyjnych.
Sochaczew, dnia 20.07.01
(imię i nazwisko, podpis, stanowisko)



2,73 ha
20.1 NO,NU

Przewodniczący Rady Gminy
Edward Krakowiak
Edward Krakowiak

Legenda

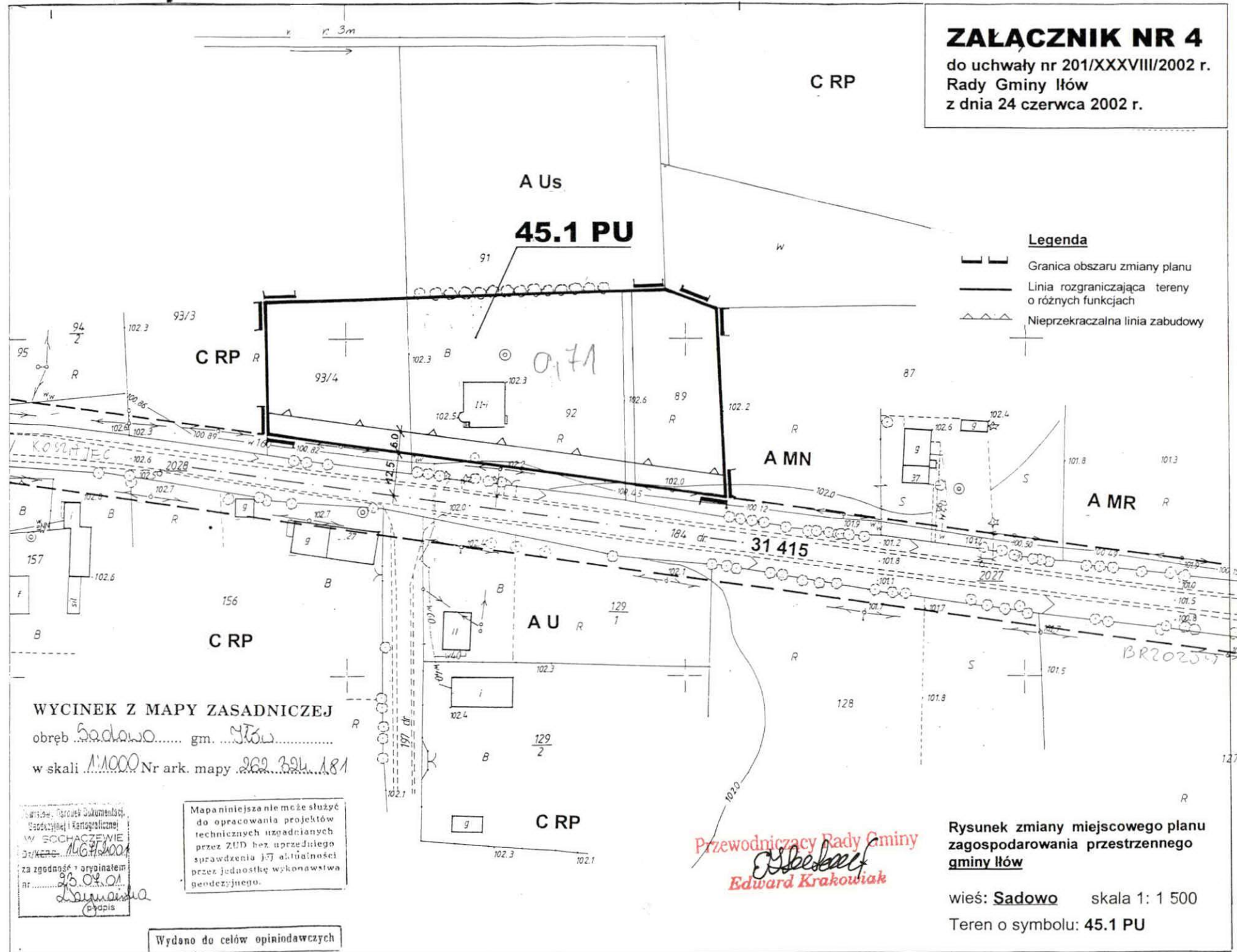
- Granica obszaru zmiany planu
- Linia rozgraniczająca tereny o różnych funkcjach
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- Granice korytarza elektroenergetycznego

**Rysunek zmiany miejscowego planu
zagospodarowania przestrzennego
gminy Iłów**

skala 1 : 1500
Teren o symbolu **20.1 NO,NU**

ZALĄCZNIK NR 4

do uchwały nr 201/XXXVIII/2002 r.
Rady Gminy Iłów
z dnia 24 czerwca 2002 r.



- Legenda**
- Granica obszaru zmiany planu
 - Linia rozgraniczająca tereny o różnych funkcjach
 - ▲ Nieprzekraczalna linia zabudowy

WYCINEK Z MAPY ZASADNICZEJ
obręb Sadowo gm. Iłów
w skali 1:1000 Nr ark. mapy 262 394 181

Wzrost: 166 cm
Data: 25.06.02
Przebieg: ...
Płypis

Mapa niniejsza nie może służyć do opracowania projektów technicznych uzgodnianych przez ZUD bez uprzedniego sprawdzenia jej aktualności przez jednostkę wykonawstwa geodezyjnego.

Przewodniczący Rady Gminy
Edward Krakowiak
Edward Krakowiak

Rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Iłów

wieś: Sadowo skala 1: 1 500
Teren o symbolu: 45.1 PU

Wydano do celów opiniodawczych