WÓJT GMINY IRZĄDZE

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU POŁOŻONEGO W WILKOWIE-FRYSZERCE W GMINIE IRZĄDZE

Lipiec 2005

Opracowanie:

TRANSPORT I MIASTO „TiM", 42-200 Częstochowa, Al.N.M.P. 75 m.23

Zespół autorski:

główny projektant - mgr inż. arch. kraj. Renata Rustecka-Banach,

uprawnienia urbanistyczne nr 1556/2000, członek Okręgowej Izby Urbanistów z siedzibą w Katowicach nr KT-217

urbanistyka – mgr inż. arch. kraj. Renata Rustecka-Banach, mgr inż. arch. Anna Rudecka

komunikacja i infrastruktura techniczna - mgr inż. Andrzej Banach

środowisko przyrodnicze - mgr inż. arch. kraj. Renata Rustecka-Banach

komputerowe opracowanie graficzne - mgr inż. arch. Anna Rudecka

RADA GMINY
w Irządzach

Uchwała Nr 163 / XXII / 2005
Rady Gminy w Irządzach
z dnia 6 lipca 2005r.

W sprawie : uchwalenia „ Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wilkowie – Fryszerce w gminie Irządze"

Na podstawie art. 20 ust. 1 oraz art. 29 ust. 1 i 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym . (Dz. U. z 2003 r. Nr 80 poz. 717 , późń. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt. 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142 poz. 1591 – tekst jedn. z późń. zm.) a także Uchwały Nr 25 / III / 2002 Rady Gminy w Irządzach z dnia 30 grudnia 2002r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego stwierdzając jego zgodność z ustaleniami studium Rada Gminy w Irządzach uchwala, co następuje:

Rozdział I
Przepisy ogólne

§ 1

Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wilkowie – Fryszerce w gminie Irządze" zwany dalej planem na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą Uchwałą.

§ 2

Plan obejmuje teren położony w Wilkowie – Fryszerce w gminie Irządze, przy drodze Irządze – Pradła . Granica obszaru objętego planem zaznaczona jest na rysunku planu, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 3

Celem regulacji zawartych w planie jest:

1) umożliwienie realizacji budownictwa letniskowego i usług turystycznych w celu zaspokojenia potrzeb społeczności lokalnej oraz aktywizacji gospodarczej rejonu, z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego
2) określenie warunków niezbędnych do zachowania i ochrony walorów środowiska przyrodniczego i rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz walorów kulturowych
3) ochrona interesów publicznych ponadlokalnych i lokalnych w zakresie komunikacji, uzbrojenia inżynieryjnego oraz ochrony zasobów środowiska przyrodniczego.

§ 4

Integralnymi częściami planu są:

1) tekst planu, stanowiący niniejszą Uchwałę
2) rysunek planu , stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały
3) rozstrzygnięcie w sprawie zgodności planu z ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Irządze, stanowiące załącznik nr 2 do niniejszej Uchwały,

4) rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego planu, stanowiące załącznik nr 3 do niniejszej Uchwały,

5) rozstrzygnięcie w sprawie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 4 do niniejszej Uchwały.

§ 5.

Przedmiotem ustaleń planu są:

1) przeznaczenie, zasady zagospodarowania oraz linie rozgraniczające następujących terenów:
   a) tereny zabudowy letniskowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **UTL**,
   b) tereny zabudowy letniskowej z zielenią leśną, oznaczone na rysunku planu symbolem **UTL/ZL,**
   c) tereny usług turystycznych i zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **UT/MR,**
   d) tereny rolnicze z dopuszczeniem lokalizacji usług sportu i rekreacji, oznaczone na rysunku planu symbolem **R/US**,
   e) tereny zieleni leśnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZL**,
   f) tereny dróg publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-Z**,
   g) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**,
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej,
5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu,
7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości,
8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
9) zasady tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 6.

Obowiązującymi ustaleniami planu oznaczonymi graficznie na rysunku planu są:

1) linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
2) oznaczenia literowe terenów,
3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
4) oznaczenie wartościowych drzew do zachowania.

§ 7.

Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) *planie* – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określony w § 1 niniejszej uchwały,
2) *uchwale* – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
3) *przepisach szczególnych* – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi,

4) *rysunku planu* - należy przez to rozumieć rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,

5) *terenie* - należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu, wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym lub literowym i liczbowym,

6) *przeznaczeniu podstawowym* - należy przez to rozumieć przeznaczenie, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

7) *przeznaczeniu dopuszczalnym* - należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, związane z nim funkcjonalnie i uzupełniające je lub dające możliwość wariantowego zagospodarowania terenu,

8) *nakazie, zakazie lub wykluczeniu* - należy przez to rozumieć ustalenie o charakterze obligatoryjnym, bez możliwości zastosowania innego rozwiązania,

9) *zalecenie, wskazaniu* - należy przez to rozumieć ustalenie o charakterze alternatywnym, wzbogacające ustalenie obligatoryjne, którego zastosowanie pozostaje w gestii projektanta, sporządzającego projekt budowlany na podstawie niniejszego planu,

10) *nieprzekraczalnej linii zabudowy* - należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, ograniczająca możliwość lokalizacji obiektów kubaturowych; ograniczenie to nie dotyczy remontów lub przebudowy istniejących budynków,

11) *powierzchni zabudowy* - należy przez to rozumieć powierzchnię terenu zajętą przez budynki,

12) *działce budowlanej* – należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową lub działkę gruntu, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej oraz wyposażenie w urządzenia infrastruktury technicznej spełniają wymogi realizacji obiektów budowlanych wynikające z odrębnych przepisów i aktów prawa miejscowego,

13) *zabudowie letniskowej* – należy przez to rozumieć budynki rekreacji indywidualnej, wraz z przeznaczonymi dla potrzeb wypoczywających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi, niezbędnymi urządzeniami technicznymi, zielenią, obiektami małej architektury, miejscami postojowymi, oraz niezbędnymi dla obsługi tej zabudowy urządzeniami infrastruktury technicznej,

14) *zabudowie zagrodowej* - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, gospodarcze i inwentarskie w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi, ogrodami przydomowymi, miejscami postojowymi oraz niezbędnymi dla obsługi tej zabudowy urządzeniami infrastruktury technicznej

15) *zabudowie usługowej* - należy przez to rozumieć zabudowę związaną z prowadzeniem czynności usługowych świadczonych na rzecz ludności przeznaczonych na cele konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej przez dowolne podmioty gospodarcze, wraz z niezbędnymi dla funkcjonowania tej zabudowy budynkami magazynowymi i garażowymi, urządzeniami technicznymi, zielenią, miejscami postojowymi oraz urządzeniami infrastruktury technicznej,

16) *obiektach i działalności mogących znacząco oddziaływać na środowisko* - należy przez to rozumieć przedsięwzięcia wymagające lub mogące wymagać sporządzenia raportu o oddziaływaniu przedsięwzięcia na środowisko, zgodnie z uwarunkowaniami przepisów szczególnych.

Rozdział II

Przeznaczenie i zasady zagospodarowania terenów

§ 8.

Dla terenów **zabudowy letniskowej**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **UTL**:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa letniskowa w postaci wolnostojących budynków rekreacji indywidualnej,

2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa pensjonatowa, usługi nieuciążliwe, służące zaspokojeniu podstawowych potrzeb społeczności lokalnej oraz usługi związane z turystyką i rekreacją,

3) wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej,

4) ustala się nakaz realizacji potrzeb parkingowych na terenie własnym,

5) obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

   - zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zaznaczonej na rysunku planu,
   - maksymalna wysokość zabudowy letniskowej – 2 kondygnacje nadziemne (parter i poddasze użytkowe), do 9,0m w kalenicy, maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu) – 5m od poziomu terenu, maksymalna szerokość elewacji frontowej – 12m, maksymalna wysokość podłogi parteru nad poziomem terenu 1,20m,
   - maksymalna wysokość zabudowy pensjonatowej – 2 kondygnacje nadziemne (parter i poddasze użytkowe), do 11,5m w kalenicy, maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu) – 5m od poziomu terenu, maksymalna szerokość elewacji frontowej – 15m, maksymalna wysokość podłogi parteru nad poziomem terenu 1,20m,
   - maksymalna wysokość zabudowy usługowej – 1 kondygnacja nadziemna, do 6,0m w kalenicy,
   - maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, pomocniczej i garażowej - 1 kondygnacja nadziemna, do 4,0m w kalenicy. Lokalizacja budynków poza frontową częścią działki.
   - dachy wysokie symetryczne, dwu- lub czterospadowe, o kącie nachylenia 35-45st. Dla zabudowy gospodarczej pomocniczej i garażowej dopuszcza się zastosowanie dachu jednospadowego w przypadku lokalizacji budynku przy granicy działki lub dobudowy do istniejącego budynku.
   - maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 70%.
   - możliwa realizacja budynków w granicy działki lub w odległości 1,5 do 3,0m od granicy w sytuacjach określonych w przepisach prawa budowlanego. W pozostałych wypadkach budowa w granicy wyłącznie pod warunkiem uzyskania zgody właściciela działki sąsiedniej.

§ 9.

Dla terenu **zabudowy letniskowej z zielenią leśną,** oznaczonego na rysunku planu symbolem **UTL/ZL**:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa letniskowa w postaci wolnostojących budynków rekreacji indywidualnej,

2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa pensjonatowa, usługi nieuciążliwe, służące zaspokojeniu podstawowych potrzeb społeczności lokalnej oraz usługi związane z turystyką i rekreacją,

3) wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej,

4) ustala się nakaz realizacji potrzeb parkingowych na terenie własnym,

5) obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

   - zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zaznaczonej na rysunku planu,
   - maksymalna wysokość zabudowy letniskowej – 2 kondygnacje nadziemne (parter i poddasze użytkowe), do 9,0m w kalenicy, maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu) – 5m od poziomu terenu, maksymalna szerokość elewacji frontowej – 12m, maksymalna wysokość podłogi parteru nad poziomem terenu 1,20m,
   - maksymalna wysokość zabudowy pensjonatowej – 2 kondygnacje nadziemne (parter i poddasze użytkowe), do 11,5m w kalenicy, maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji

frontowej (gzymsu) – 5m od poziomu terenu, maksymalna szerokość elewacji frontowej – 15m, maksymalna wysokość podłogi parteru nad poziomem terenu 1,20m,

- maksymalna wysokość zabudowy usługowej – 1 kondygnacja nadziemna, do 6,0m w kalenicy,
- maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, pomocniczej i garażowej - 1 kondygnacja nadziemna, do 4,0m w kalenicy. Lokalizacja budynków poza frontową częścią działki.
- dachy wysokie symetryczne, dwu- lub czterospadowe, o kącie nachylenia 35-45st. Dla zabudowy gospodarczej pomocniczej i garażowej dopuszcza się zastosowanie dachu jednospadowego w przypadku lokalizacji budynku przy granicy działki lub dobudowy do istniejącego budynku.
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 10%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 80%, minimalna powierzchnia zadrzewiona 30%.
- możliwa realizacja budynków w granicy działki lub w odległości 1,5 do 3,0m od granicy w sytuacjach określonych w przepisach prawa budowlanego. W pozostałych wypadkach budowa w granicy wyłącznie pod warunkiem uzyskania zgody właściciela działki sąsiedniej.

§ 10.

Dla terenu **usług turystycznych i zabudowy zagrodowej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **UT/MR:**

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenu – usługi turystyki i rekreacji, usługi agroturystyczne (schronisko, ośrodek jeździecki itp.),
2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi nieuciążliwe, służące zaspokojeniu podstawowych potrzeb społeczności lokalnej, zabudowa zagrodowa,
3) wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
4) wyklucza się lokalizację działalności oraz obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W przypadku chowu lub hodowli zwierząt ustala się ograniczenie ich liczby do 20 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza). Lokalizacja obiektów i działalności o charakterze uciążliwym wymaga realizacji zieleni izolacyjnej.
5) ustala się nakaz realizacji potrzeb parkingowych na terenie własnym,
6) obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
   - zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zaznaczonej na rysunku planu,
   - maksymalna wysokość zabudowy mieszkalnej i usługowej – 2 kondygnacje (parter i poddasze użytkowe), do 11,5m w kalenicy, maksymalna wysokość górnej krawędzi elewacji frontowej (gzymsu) – 5m od poziomu terenu, maksymalna szerokość elewacji frontowej – 15m, maksymalna wysokość podłogi parteru nad poziomem terenu 1,20m,
   - maksymalna wysokość zabudowy gospodarczej, pomocniczej i garażowej - 1 kondygnacja nadziemna, do 6,0m w kalenicy. Lokalizacja budynków poza frontową częścią działki.
   - maksymalna wysokość budynków związanych z funkcją rolną - 1 kondygnacja nadziemna, do 11,5m w kalenicy,
   - dachy wysokie symetryczne, dwu- lub czterospadowe, o kącie nachylenia 35-45st. Dla zabudowy gospodarczej pomocniczej i garażowej dopuszcza się zastosowanie dachu jednospadowego w przypadku lokalizacji budynku przy granicy działki lub dobudowy do istniejącego budynku.
   - maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60%,
   - możliwa realizacja budynków w granicy działki lub w odległości 1,5 do 3,0m od granicy w sytuacjach określonych w przepisach prawa budowlanego. W pozostałych wypadkach budowa w granicy wyłącznie pod warunkiem uzyskania zgody właściciela działki sąsiedniej.

§ 11.

Dla terenów **rolniczych z możliwością lokalizacji usług sportu i rekreacji**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **R/US**:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe terenu – tereny rolnicze bez możliwości zabudowy,
2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi sportu i rekreacji, (boiska sportowe, teren jazdy konnej, sezonowe pole namiotowe), z możliwością lokalizacji obiektów kubaturowych służących ich obsłudze, obiekty infrastruktury technicznej,
3) wyklucza się lokalizację zabudowy letniskowej oraz innej, niezwiązanej z przeznaczeniem terenu,
4) ustala się nakaz realizacji potrzeb parkingowych na terenie własnym,
5) obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
   - zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zaznaczonej na rysunku planu,
   - maksymalna wysokość zabudowy usługowej – 1 kondygnacja nadziemna, do 6,0m w kalenicy,
   - maksymalna wysokość zabudowy pomocniczej i garażowej - 1 kondygnacja, do 4,0m. Lokalizacja budynków poza frontową częścią działki.
   - dachy wysokie symetryczne, dwu- lub czterospadowe, o kącie nachylenia 35-45st.
   - maksymalna powierzchnia zabudowy – 20%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60%. Dla terenów pomiędzy ścianą lasu a nieprzekraczalnymi liniami zabudowy wymóg zachowania 100% powierzchni biologicznie czynnej.
   - wyklucza się lokalizację budynków w granicy działki.

§ 12.

Dla terenów **zieleni leśnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZL**:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenu – zieleń leśna, bez możliwości zabudowy,
2) dopuszcza się lokalizację niezbędnych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz elementów zagospodarowania turystycznego lasu (parkingi leśne, miejsca odpoczynku itp.)
3) obowiązuje ochrona powierzchni leśnej, na zasadach określonych w rozdziale V, § 17.

§ 13.

Dla terenów **komunikacji,** oznaczonych na rysunku planu symbolami **KD-Z i KD-D:**

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenu – pasy drogowe ulic publicznych i wewnętrznych,
2) dopuszcza się lokalizację zadrzewień przydrożnych,
3) wyklucza się lokalizację obiektów kubaturowych, z wyjątkiem z wyjątkiem urządzeń obsługi ruchu drogowego oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
4) szczegółowe ustalenia dla terenów komunikacji zostały określone w Rozdziale VIII, § 24.

Rozdział III

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 14.

Dla obszaru objętego planem obowiązują następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) charakter nowej architektury powinien nawiązywać do lokalnego budownictwa o cechach regionalnych,

2) lokalizacja budynków zgodnie z przepisami prawa budowlanego oraz zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, zaznaczonymi na rysunku planu,

3) na terenach UTL, UT/ZL i UT/RM możliwa realizacja budynków w granicy działki lub w odległości 1,5 do 3,0m od granicy w sytuacjach określonych w przepisach prawa budowlanego. W pozostałych wypadkach budowa w granicy wyłącznie pod warunkiem uzyskania zgody właściciela działki sąsiedniej. Na terenie R/US obowiązuje zakaz lokalizacji budynków w granicy działki.

4) budynki o przeznaczeniu podstawowym należy lokalizować we frontowej części działki, od strony drogi, zabudowę gospodarczą i pomocniczą w głębi działki,

5) wykończenie budynków powinno nawiązywać do lokalnej zabudowy o charakterze regionalnym – wymagane stosowanie tradycyjnej kolorystyki (tynki jasne, dachy ciemne w odcieniu ceglastym lub brązowym) i materiałów wykończeniowych zbliżonych do tradycyjnych (pokrycie dachu dachówką lub materiałami podobnymi). Zaleca się stosowanie drewna jako podstawowego lub uzupełniającego materiału budowlanego.

6) w obrębie jednej działki budowlanej wymagane jednolite wykończenie elewacji i pokrycia dachów wszystkich budynków,

7) ogrodzenia trwałe działek od strony drogi należy lokalizować w linii rozgraniczającej drogi ustalonej planem. Wymagane stosowanie jednolitej formy ogrodzenia o charakterze tradycyjnym, w całości lub częściowo ażurowego. Wyklucza się stosowanie prefabrykatów betonowych. Ustala się zakaz realizacji ogrodzeń pełnych Zaleca się ujednolicenie wysokości ogrodzeń trwałych wzdłuż jednego ciągu drogowego.

8) wymagana realizacja ogrodu przydomowego lub zieleni towarzyszącej co najmniej od strony frontowej działki. Zaleca się stosowanie doboru roślin opartego na gatunkach pochodzących z lokalnego siedliska boru sosnowego.

Rozdział IV

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 15.

Ustala się następujące zasady lokalizacji nośników reklamowych:

1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych w pasach drogowych,

2) lokalizacja zgodnie z nieprzekraczalna linią zabudowy,

3) dla nośników reklamowych wolnostojących maksymalna wysokość - 5,0m, maksymalne wymiary planszy - 3,0x2,0m.

§ 16.

Ustala się następujące zasady lokalizacji tymczasowych obiektów handlowych:

1) dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów handlowych na terenach MR/UT,

2) maksymalna powierzchnia użytkowa obiektu: 15m^2, maksymalna wysokość: 2,5-3,0m,

3) w przypadku lokalizacji więcej niż jednego obiektu wymagane zastosowanie jednolitej formy architektonicznej w ramach działki inwestora.

Rozdział V

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 17.

Na terenie objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska:

1) dla terenów zieleni leśnej oznaczonych symbolem ZL obowiązuje ochrona powierzchni leśnej: ograniczenie wyrębu do niezbędnej konieczności, uzupełnianie drzewostanu gatunkami rodzimymi pochodzącymi z lokalnego siedliska boru sosnowego, zakaz lokalizacji zabudowy z wyjątkiem niezbędnych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

2) obowiązuje zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy w odległości ok. 20m od ściany lasu, zgodnie z rysunkiem planu. Teren pomiędzy ścianą lasu a linią zabudowy powinien być utrzymany jako biologicznie czynny.

9) w nasadzeniach zieleni przydomowej i towarzyszącej zaleca się stosowanie doboru roślin opartego na gatunkach pochodzących z lokalnego siedliska boru sosnowego.

3) zakaz lokalizacji obiektów i działalności mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

4) zakaz lokalizacji obiektów i działalności, których uciążliwość dla otoczenia spowodowana przez emisję zanieczyszczeń, hałasu, promieniowania, zapachów, może wykraczać poza teren działki własnej inwestora,

5) ustala się nakaz stosowania nieszkodliwych ekologicznie lub niskoemisyjnych czynników grzewczych,

6) ustala się bezwzględny zakaz składowania odpadów, zaśmiecania terenu oraz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych.

7) po zrealizowaniu kanalizacji sanitarnej ustala się nakaz podłączenia do kanalizacji i likwidacji zbiorników bezodpływowych na ścieki.

8) ustala się nakaz zachowania i ochrony cennej zieleni zaznaczonej na rysunku planu. Usuwanie drzew nieowocowych może nastąpić jedynie po uzyskaniu decyzji administracyjnej zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

Rozdział VII

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 18.

Ustala się możliwość budowy nowych oraz przebudowy i modernizacji istniejących sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na zasadach określonych w przepisach szczególnych i normach branżowych.

§ 19.

W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- do czasu zrealizowania wodociągu dopuszcza się ustala się zaopatrzenie w wodę z ujęć indywidualnych.

§ 20.

W zakresie odprowadzenia ścieków:

1) do czasu zrealizowania kanalizacji sanitarnej dopuszcza się odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z zastrzeżeniem wywozu ścieków tylko przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników i do wskazanej oczyszczalni. Po zrealizowaniu sieci kanalizacji sanitarnej nakaz podłączenia się do niej i likwidacji zbiorników na nieczystości. Dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków, pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii geotechnicznej dla ich lokalizacji.

2) odprowadzenie ścieków innych niż bytowe na indywidualnych zasadach, określonych w przepisach szczególnych.

3) dla terenów zabudowy letniskowej dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych do gruntu na działce własnej. Dla terenu UT/RM i R/US w przypadku realizacji większej ilości miejsc

postojowych odprowadzenie wód opadowych po ich uprzednim oczyszczeniu, na indywidualnych zasadach, określonych w przepisach szczególnych.

§ 21.

W zakresie dopuszczalnych czynników grzewczych:

1) ustala się nakaz ogrzewania w oparciu o nieszkodliwe ekologicznie lub niskoemisyjne czynniki grzewcze.

§ 22.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejącej sieci rozdzielczej niskiego napięcia, po jej rozbudowie o stację transformatorową oraz nowe odcinki sieci SN i sieci rozdzielczej n.n. Ustala się lokalizację stacji transformatorowej na terenie R/US.

§ 23.

W zakresie usuwania odpadów:

1) ustala się zasadę wywozu odpadów stałych sposobem zorganizowanym na tereny składowania, znajdujące się poza obszarem planu, z zastrzeżeniem wywozu tylko przez koncesjonowanych przez gminę przewoźników. Zaleca się wstępną segregację odpadów stałych na działkach budowlanych.
2) odpady innego charakteru niż komunalne, pochodzące z działalności usługowej lub rolniczej powinny być segregowane i wywożone na zasadach określonych w przepisach szczególnych, w zależności od rodzaju odpadów.

Rozdział VIII

Zasady obsługi komunikacyjnej

§ 24.

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji:

1) system obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem opiera się na istniejących drogach:

a) gminnej, oznaczonej **01 KD-Z**, wskazanej do przebudowy w granicach istniejącego pasa drogowego:

- klasa techniczna Z - zbiorcza,
- szerokość w liniach rozgraniczających 14,0 – 15,0,
- program przekroju: jezdnia 5,0m, 1 x ścieżka rowerowa, parkowanie,

2) podstawowy układ komunikacyjny jest uzupełniony o:

a) drogi wewnętrzne dojazdowe **KD-D**, wskazane do przebudowy w granicach istniejącego pasa drogowego,

- klasa techniczna D - dojazdowa,
- program przekroju: jezdnia 5,0m (ciąg pieszo-jezdny), parkowanie.

3) lokalizacja zjazdów z istniejących i projektowanych dróg określana przez zarządcę drogi,
4) budowa i utrzymanie dróg zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych, dopuszcza się lokalne zmniejszenie szerokości pasów drogowych,
5) w granicach istniejących i projektowanych pasów drogowych dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z drogami, usytuowanie tej infrastruktury powinno uwzględniać planowana docelową realizację dróg w uzgodnieniu z zarządcą drogi.

§ 25.

Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

1) nakaz realizacja potrzeb parkingowych dla istniejących i projektowanych funkcji na terenie własnym inwestora w ilości 100% potrzeb,
2) ustala się następujące wskaźniki, określające minimalną ilość miejsc parkingowych:
   - 2 miejsca postojowe/1 działkę w zabudowie letniskowej lub zagrodowej,
   - 1 miejsce postojowe/1 pokój w zabudowie pensjonatowej,
   - 1 miejsce postojowe/10 osób zatrudnionych na 1 zmianę,
   - 1 miejsce postojowe/20m2 powierzchni użytkowej usług w budynkach użyteczności publicznej.

Rozdział IX

Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 26.

Tereny o aktualnym zagospodarowaniu innym niż ustalone niniejszym planem mogą być użytkowane tymczasowo zgodnie ze stanem istniejącym do czasu realizacji docelowego zagospodarowania terenu.

Dopuszcza się niezbędna przebudowę i remonty istniejących budynków znajdujących się poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy.

Rozdział X

Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 27.

W obrębie obszaru objętego planem nie wyznacza się terenów wymagających scalania i wtórnego podziału nieruchomości.

§ 28.

Ustala się następujące zasady podziału terenu na działki budowlane:

1) Dla terenu **UTL**:
   - minimalna szerokość frontu działki: 25m,
   - minimalna powierzchnia działki budowlanej: dla budynku rekreacji indywidualnej - 1500m2, dla budynku pensjonatowego – 2000m2,
   - linie podziału prostopadłe do osi drogi,
2) dla terenu **UT/ZL**:
   - minimalna szerokość frontu działki 30m,
   - minimalna powierzchnia działki budowlanej dla budynku rekreacji indywidualnej : 2000m2, dla budynku pensjonatowego – 2500m2,
   - linie podziału prostopadłe do osi drogi,
3) dla terenu **UT/RM**:
   - minimalna szerokość frontu działki – 25m,

- minimalna powierzchnia działki budowlanej – 1500m^2. Wydzielona działka powinna umożliwiać ograniczenie ewentualnych uciążliwości związanych z prowadzoną działalnością do własnego terenu oraz zabezpieczać w 100% potrzeby parkingowe.
- linie podziału prostopadłe do osi drogi.

Rozdział XI

Opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

§ 29.

Zgodnie z art.15, ust.2 pkt.12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1) **UT/L, R/US, UT/MR** - w wysokości 20%,
2) **UT/ZL, ZL, KD-Z, KD-D** – w wysokości 0%.

Rozdział XII

Przepisy przejściowe i końcowe

§ 30.

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Irządze.

§ 31.

Uchwała uzyskuje moc obowiązującą po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.

Uchwała podlega również publikacji na stronie internetowej gminy Irządze.

- minimalna powierzchnia działki budowlanej - 1500 m². Wydzielona działka powinna umożliwić ograniczenie ewentualnych uciążliwości związanych z prowadzoną działalnością do własnego terenu oraz zabezpieczać w 100% potrzeby parkingowe
- linie podziału prostopadłe do osi drogi

Rozdział XI
Opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

§ 29

Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt. 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1) UT/L, R/US, UT/MR, - w wysokości 20 %
2) UT/ZL, ZL, KD –Z, KD-D – w wysokości 0 %

Rozdział XII
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 30

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Irządze

§ 31

- Uchwała uzyskuje moc obowiązującą po upływie 30 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego
- Uchwała podlega również publikacji na stronie internetowej gminy Irządze.

Radca Prawny
mgr Tadeusz Makiela

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY w Irządzach
Stanisław Kruszec