RADA GMINY
w Irządzach

Uchwała nr 200/XXVI/2005

Rady Gminy Irządze

z dnia 28 grudnia 2005

w sprawie uchwalenia „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Wilków w gminie Irządze"

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jedn. Dz. U. z 2003r. Nr 80 poz. 717, z późn. 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 późn. zm.), a także Uchwały Nr 55/VII/2003 Rady Gminy w Irządzach z dnia 30.06.2003r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

Rada Gminy w Irządzach

uchwala co następuje:

Rozdział I

Przepisy ogólne

§ 1.

Uchwala się „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Wilków w gminie Irządze", zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą Uchwałą.

§ 2.

Plan obejmuje teren położony we wsi Wilków w gminie Irządze w rejonie skrzyżowania drogi Mikołajewice – Wilków i Irządze - Wilków.

Granica obszaru objętego planem zaznaczona jest na rysunku planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej Uchwały.

§ 3.

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1) umożliwienie realizacji budownictwa mieszkaniowego i usług w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty 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 mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN**,
   b) tereny zabudowy jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/MR**,
   c) teren zabudowy usługowej publicznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **U**,
   d) teren zabudowy usługowej i zabudowy związanej z działalnością gospodarczą, oznaczony na rysunku planu symbolem **U/DG**,
   e) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**,
   f) tereny dróg:
      - publicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-Z** i **KD-L**,
      - dojazdowych niepublicznych, oznaczone na rysunku planu symbolem **KD-D**,
   g) tereny zieleni nadwodnej, oznaczone na rysunku planu symbolem **ZN**,
   h) tereny wód otwartych, oznaczone na rysunku planu symbolem **WS**,
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 i liczbowe terenów,
3) nieprzekraczalne linie zabudowy,
4) oznaczenie wartościowych drzew do zachowania,
5) oznaczenie obiektu w ewidencji zabytków.

§ 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 mieszkaniowej jednorodzinnej* – należy przez to rozumieć zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w formie budynków wolnostojących lub bliźniaczych wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających 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 publicznej* - należy przez to rozumieć zabudowę usługową przeznaczoną na cele urzędów organów władzy, administracji, sądownictwa, policji, poczty, nauki, oświaty i wychowania, kultury, sportu i zdrowia, której budowa i utrzymywanie wynika z realizacji celu publicznego,

16) *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,

17) *zabudowie związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej* - należy przez to rozumieć zabudowę związaną z działalnością wytwórczą i produkcyjną, w tym działalność

usługową, rzemieślniczą i rolniczą, wraz z niezbędnymi dla funkcjonowania tej zabudowy budynkami magazynowymi i garażowymi, urządzeniami technicznymi, zielenią, miejscami postojowymi oraz urządzeniami infrastruktury technicznej,

18) *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 mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN:**

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenu - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w postaci budynków wolnostojących lub bliźniaczych,
2) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, służących zaspokojeniu podstawowych potrzeb społeczności lokalnej oraz związanych z turystyką i wypoczynkiem, jako uzupełniających funkcję mieszkalną (usługi handlu, gastronomii, agroturystyki, rzemiosła nieuciążliwego, itp.),
3) wyklucza się lokalizację obiektów i działalności mogących znacząco oddziaływać na środowisko,
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 mieszkalnej – 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 – 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 6,0m w kalenicy. Lokalizacja budynków poza frontową częścią działki.
   - zaleca się prostokątny rzut budynków,
   - dachy wysokie symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia 35-45st. Dopuszcza się stosowanie dachów czterospadowych. 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%, wymagana realizacja ogrodu przydomowego co najmniej od strony frontowej działki,
   - 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 terenów **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MN/MR:**

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna w postaci budynków wolnostojących lub bliźniaczych i zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych,
2) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, służących zaspokojeniu podstawowych potrzeb społeczności lokalnej, oraz związanych z turystyką i wypoczynkiem, jako uzupełniających funkcję mieszkalną i rolną (usługi handlu, gastronomii, agroturystyki, rzemiosła nieuciążliwego, itp.),
3) ustala się nakaz realizacji potrzeb parkingowych na terenie własnym,
4) wyklucza się lokalizację obiektów i działalności mogących znacząco oddziaływać na środowisko. W przypadku chowu lub hodowli zwierząt ustala się ograniczenie ich liczby do 20 DJP (dużych jednostek przeliczeniowych inwentarza).
5) obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:
   - zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zaznaczonej na rysunku planu,
   - maksymalna wysokość zabudowy mieszkalnej – 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 – 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 6,0m w kalenicy. Lokalizacja budynków poza frontową częścią działki.
   - maksymalna wysokość budynków związanych z funkcją rolną - 1 kondygnacja nadziemna, do 9,0m w kalenicy,
   - zaleca się prostokątny rzut budynków,
   - dachy wysokie symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia 35-45st. Dopuszcza się stosowanie dachów czterospadowych. 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% dla działek zabudowy jednorodzinnej, 30% dla działek zabudowy zagrodowej, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60%, wymagana realizacja ogrodu przydomowego co najmniej od strony frontowej działki,
   - 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 **zabudowy usługowej publicznej**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U:**

1) ustala się przeznaczenie podstawowe – usługi publiczne zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem terenu (remiza OSP oraz stacja telefonii komórkowej),
2) dopuszcza się lokalizacje nowych usług, uzupełniających podstawowe przeznaczenie terenu (usługi kultury, gastronomii, handlu, wypoczynku, sportu itp.) w istniejącym obiekcie lub w nowych budynkach,
3) ustala się nakaz realizacji potrzeb parkingowych na terenie własnym,

4) wyklucza się lokalizację obiektów i działalności mogących znacząco oddziaływać na środowisko,

6) w przypadku rozbudowy obiektu lub lokalizacji nowych budynków obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

   - zachowanie nieprzekraczalnych linii zabudowy zaznaczonych na rysunku planu,
   - maksymalna wysokość zabudowy usługowej – 2 kondygnacje nadziemne, 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.
   - dachy wysokie symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia 35-45st. Dopuszcza się stosowanie dachów czterospadowych. 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 40%,
   - 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 terenu **zabudowy usługowej i zabudowy związanej z działalnością gospodarczą**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **U/DG:**

1) ustala się przeznaczenie podstawowe – zabudowa usługowa oraz zabudowa związana z prowadzeniem działalności gospodarczej, z zaleceniem lokalizacji usług związanych z motoryzacją,

2) dopuszcza się w razie potrzeby możliwość wprowadzenia funkcji mieszkalnej jako uzupełniającej w postaci osobnego budynku lub aneksu mieszkalnego w budynku usługowym,

3) dopuszcza się lokalizację obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, na zasadach określonych w przepisach szczególnych,

4) wyklucza się lokalizację obiektów i działalności, których uciążliwość może wykraczać poza teren działki inwestora,

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

6) ustala się nakaz realizacji zieleni towarzyszącej i izolacyjnej co najmniej od strony frontu działki oraz od strony sąsiadującej z zabudową mieszkaniową lub zagrodową,

7) obowiązują następujące zasady kształtowania zabudowy:

   - zachowanie nieprzekraczalnej linii zabudowy zaznaczonej na rysunku planu,
   - maksymalna wysokość zabudowy usługowej – 2 kondygnacje nadziemne, 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. W przypadku realizacji aneksu mieszkalnego w budynku usługowym maksymalna szerokość elewacji frontowej – 20m.
   - maksymalna wysokość zabudowy mieszkalnej – 2 kondygnacje nadziemne (parter i poddasze mieszkalne), do 9m 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.
- dachy wysokie symetryczne, dwuspadowe, o kącie nachylenia 35-45st. Dopuszcza się stosowanie dachów czterospadowych. 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 40%,
- 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.

§ 12.

Dla terenów **rolniczych**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **R:**

1) ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny rolnicze w postaci upraw polowych, ogrodniczych, łąk i pastwisk, bez możliwości zabudowy,
2) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, z wyjątkiem niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 13.

Dla terenów **zieleni nadwodnej**, oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZN:**

1) ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni nadwodnej, bez możliwości zabudowy,
2) dopuszcza się użytkowanie rolnicze terenu (użytki zielone),
3) ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, z wyjątkiem niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.
3) ustala się nakaz zachowania istniejącej roślinności wysokiej i niskiej,
4) ustala się nakaz zachowania istniejących warunków siedliskowych,

§ 14.

Dla terenów **wód powierzchniowych,** oznaczonych na rysunku planu symbolem **WS**:

1) ustala się przeznaczenie podstawowe – wody powierzchniowe,
2) ustala się nakaz zachowania i utrzymania powierzchni wodnej,
3) ustala się zakaz zanieczyszczania wód,
4) dopuszcza się użytkowanie rolnicze - jako stawy rybne.

§ 15.

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

1) ustala się przeznaczenie terenu – pasy drogowe dróg publicznych,
2) dopuszcza się lokalizację zadrzewień przydrożnych,
3) wyklucza się lokalizację obiektów kubaturowych, z wyjątkiem urządzeń obsługi ruchu drogowego oraz obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,

4) szczegółowe ustalenia dla terenów komunikacji zostały określone w rozdziale VIII § 25.

Rozdział III

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 16.

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) budynki o przeznaczeniu podstawowym należy lokalizować w części frontowej działki, od strony drogi publicznej, zabudowę gospodarczą i pomocniczą w głębi działki,
4) 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).
5) w obrębie jednej działki budowlanej lub siedliskowej wymagane jednolite wykończenie elewacji i pokrycia dachów wszystkich budynków,
6) ogrodzenia trwałe działek od strony dróg publicznych należy lokalizować w linii rozgraniczającej drogi ustalonej planem. Wymagane zastosowanie jednolitej formy ogrodzenia o charakterze tradycyjnym, w całości lub częściowo ażurowego. Wyklucza się stosowanie ogrodzeń pełnych oraz ogrodzeń z prefabrykatów betonowych. Zaleca się ujednolicenie wysokości ogrodzeń trwałych od strony drogi publicznej.
7) Wymagana realizacja ogrodu przydomowego na działkach zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej oraz zieleni towarzyszącej i izolacyjnej na działkach usługowych co najmniej od strony drogi publicznej.

Rozdział IV

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 17.

Ustala się następujące zasady lokalizacji nośników reklamowych:

1) zakaz lokalizacji nośników reklamowych w pasie drogowym,
2) lokalizacja zgodnie z nieprzekraczalną linią zabudowy,
3) dla obiektów wolnostojących maksymalna wysokość – 5,0m, maksymalne wymiary planszy - 3,0mx2,0m.

§ 18.

Ustala się następujące zasady lokalizacji tymczasowych obiektów usługowo-handlowych:

1) w okresie letnim dopuszcza się lokalizację tymczasowych obiektów usługowo-handlowych sezonowych na okres 120 dni, na zasadach określonych w przepisach prawa budowlanego, przeznaczonych na cele związanymi z turystyką i wypoczynkiem. Parametry obiektów: wysokość – maksymalnie 3,0m, powierzchnia zabudowy maksymalnie do 30 m^2, dachy wysokie symetryczne o nachyleniu połaci dachowych 35-45°.

Rozdział V

Zasady ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu

§ 19.

Na terenie objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska:

1) zakaz lokalizacji obiektów i działalności mogących znacząco oddziaływać na środowisko na terenach MN, MN/MR i U,
2) dopuszcza się lokalizację obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko jedynie na terenie U/DG, na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
3) ewentualna uciążliwość wywołana przez obiekty usługowe i ich obsługę komunikacyjną, spowodowana przez emisję zanieczyszczeń, hałasu, promieniowania, zapachów, nie może wykraczać poza teren działki własnej inwestora,
4) ustala się nakaz ochrony skarpy lessowej, zaznaczonej na rysunku planu, przed zmianą ukształtowania terenu,
5) ustala się nakaz zachowania i ochrony cennej zieleni zaznaczonej na rysunku planu. Usuwanie drzew nieowocowych może nastąpić jedynie po uzyskaniu decyzji administracyjnej zezwalającej na wycięcie drzewa.
6) po zrealizowaniu kanalizacji sanitarnej ustala się nakaz podłączenia do kanalizacji i likwidacji zbiornika bezodpływowego na ścieki.
7) ustala się bezwzględny zakaz składowania odpadów, zaśmiecania terenu oraz wprowadzania nieoczyszczonych ścieków do gruntu, wód powierzchniowych i podziemnych.
8) nakaz ochrony gleb przed zanieczyszczeniem poprzez dostosowanie gospodarki nawozowej do istniejących warunków środowiska,
9) ustala się nakaz stosowania nieszkodliwych ekologicznie lub niskoemisyjnych czynników grzewczych.

Rozdział VI

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 20.

Dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków ustala się:

1) dla kapliczki przydrożnej zaznaczonej na rysunku planu - zachowanie obiektu. Prowadzenie wszelkich prac budowlanych i konserwacyjnych po uzyskaniu zgody organu właściwego ds. ochrony zabytków. Wokół kapliczki ustala się 10-metrową strefę ciszy informacyjnej – zakaz lokalizacji reklam.

Rozdział VII

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 21.

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.

§ 22.

W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- ustala się zaopatrzenie w wodę z istniejącej sieci wodociągowej, zlokalizowanej wzdłuż istniejących dróg.

§ 23.

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 na terenach o niskim poziomie wód gruntowych, pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii geotechnicznej dla ich lokalizacji.
2) Odprowadzenie ścieków innych niż bytowe z terenu U/DG na indywidualnych zasadach, określonych w przepisach szczególnych.
3) ustala się odprowadzenie wód deszczowych z pasa drogowego do istniejącego rowu. Dla terenów zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej dopuszcza się odprowadzanie wód deszczowych do gruntu na działce własnej. Dla terenu U/DG odprowadzenie wód deszczowych po ich uprzednim oczyszczeniu, na indywidualnych zasadach, określonych w przepisach szczególnych.

§ 24.

W zakresie zaopatrzenia w gaz i dopuszczalnych czynników grzewczych:

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

§ 25.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z istniejących stacji transformatorowych 15/0,4kV, po rozbudowie sieci rozdzielczej niskiego napięcia. W przypadku konieczności realizacji dodatkowej stacji transformatorowej, ustala się jej lokalizację na terenie U/DG wraz z siecią rozdzielczą.

§ 26.

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 segregacji odpadów stałych na działkach budowlanych.
2) Odpady innego charakteru niż komunalne, pochodzące z działalności rolniczej lub innej, powinny być segregowane i wywożone na zasadach określonych w przepisach szczególnych, w zależności od rodzaju odpadów.

Rozdział VIII

Zasady obsługi komunikacyjnej

§ 27.

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

1) system obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem opiera się na istniejących drogach, wskazanych do przebudowy i remontu:

a) powiatowej, publicznej, oznaczonej **KD-Z**:
   - klasa techniczna Z- zbiorcza,
   - szerokość w liniach rozgraniczających 20,0m, szerokość jezdni 6,0m,

b) gminnej publicznej, oznaczonej **KD-L:**
   - klasa techniczna L – lokalna,
   - szerokość w liniach rozgraniczających 20,0m, szerokość jezdni 5,0m,

c) dojazdowych niepublicznych, oznaczonych **KD-D:**
   - klasa techniczna - ciąg pieszo-jezdny,
   - szerokość w liniach rozgraniczających 6,0m.

2) lokalizacja zjazdów z istniejących i projektowanych dróg określana przez zarządcę drogi,
3) budowa i utrzymanie dróg zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych,
4) 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.

§ 28.

Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

1) nakaz realizacji 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 jednorodzinnej lub zagrodowej,
   - 1m.p./5 zatrudnionych dla zabudowy związanej z działalnością gospodarczą,
   - 1m.p./20m^2 powierzchni użytkowej usług dla budynków użyteczności publicznej,
   - w zależności od potrzeb miejsca parkingowe dla samochodów dostawczych o wymaganych parametrach.

§ 29.

Ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych w liniach rozgraniczających ulic, z wyjątkiem urządzeń obsługi ruchu drogowego.

Rozdział IX

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

§ 30.

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

§ 31.

Dopuszcza się niezbędna rozbudowę, przebudowę i remonty istniejących budynków znajdujących się poza nieprzekraczalnymi liniami zabudowy. Rozbudowa nie może przekraczać 30% powierzchni zabudowy obiektu.

Rozdział X

Zasady i warunki podziału nieruchomości

§ 32.

Ustala się następujące zasady podziału terenu na działki budowlane:

1) dla terenu **MN, MN/MR:**
   - linie podziału w nawiązaniu do istniejących linii podziałowych,
   - minimalna szerokość frontu działki – 30m,
   - minimalna powierzchnia działki budowlanej - 900m^2. Po zrealizowaniu kanalizacji sanitarnej minimalna wielkość działki – 700m^2.
2) dla terenu **U:**
   - zakaz wtórnych podziałów.
3) dla terenu **U/DG:**
   - minimalna powierzchnia działki budowlanej – 500m^2.

Rozdział XI

Opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

§ 33.

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) **U/DG** - w wysokości 30%,
2) **MN, MN/MR** - w wysokości 20%,
3) **U, R, KD-Z, KD-L, ZN, WS** - w wysokości 0%.

Rozdział XII

Przepisy końcowe

§ 34.

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Irządze.

§ 35.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY w Irządzach
Stanisław Kruszec

RADA GMINY
w Irządzach

UZASADNIENIE

do uchwały Rady Gminy Irządze nr 200/XXVI/2005

z dnia 28.12.2005r.

W dniu 30.06.2003r. Rada Gminy w Irządzach podjęła uchwałę nr 55/VII/2003 o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wilkowie w gminie Irządze.

W/w teren został wyznaczony do sporządzenia planu w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Irządze". Celem regulacji zawartych w planie jest umożliwienie realizacji budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego i usług, oraz aktywizacji gospodarczej rejonu, z zachowaniem wymogów ładu przestrzennego oraz ochrony środowiska przyrodniczego.

Projekt planu został uzyskał niezbędne opinie i uzgodnienia oraz był wyłożony do publicznego wglądu, zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i w związku z powyższym może stać się przepisem prawa miejscowego.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY w Irządzach
Stanisław Kruszec

RADA GMINY
w Irządzach

Załącznik nr 2

do uchwały Rady Gminy Irządze nr 200/XXVI/2005

z dnia 28.12.2005r.

Rozstrzygnięcie w sprawie zgodności planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Irządze"

Rada Gminy Irządze stwierdza, zgodnie z art. 20 ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, że „Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wilkowie w gminie Irządze" jest zgodny z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Irządze".

W w/w studium uwarunkowań teren objęty planem jest przeznaczony pod zabudowę jednorodzinną i usługi.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY w Irządzach
Stanisław Kruszec

RADA GMINY
w Irządzach

Załącznik nr 3

do uchwały Rady Gminy Irządze nr 200/XXVI/2005

z dnia 28.12.2005r.

Rozstrzygnięcie w sprawie rozpatrzenie uwag wniesionych do wyłożonego planu miejscowego

Rada Gminy Irządze stwierdza, że nie wniesiono żadnych uwag do wyłożonego „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wilkowie w gminie Irządze" w trybie art.18 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY w Irządzach

Stanisław Kruszec

RADA GMINY
w Irządzach

Załącznik nr 4

do uchwały Rady Gminy Irządze nr 200/XXVI/2005

z dnia 28.12.2005r.

Rozstrzygnięcie w sprawie 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

Rada Gminy Irządze stwierdza, na podstawie art.20, ust.1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, że zapisana w „Miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wilkowie w gminie Irządze" inwestycja z zakresu infrastruktury technicznej:

- przebudowa drogi gminnej, oznaczonej na rysunku planu KD-L,

będzie realizowana z dochodów własnych budżetu gminy Irządze, stosownie do przepisów ustawy o finansach publicznych.

Wykonanie finansowania inwestycji powierza się Wójtowi Gminy Irządze.

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY w Irządzach

Stanisław Kruszec