RADA GMINY
w Irządzach

Uchwała Nr 201/XXVI/2005r

Rady Gminy Irządze

z dnia 28 grudnia 2005r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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.159, tekst jedn. z późn. zm.), a także Uchwały Nr 31/III/2002 Rady Gminy w Irządzach z dnia 30 grudnia 2002r. 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 gminnej Irządze", zwany dalej planem, na obszarze i w brzmieniu określonym niniejszą Uchwałą.

§ 2.

Plan obejmuje teren położony we wsi gminnej Irządze położony wzdłuż drogi Irządze-Pradła oraz wzdłuż drogi Irządze-Mikołajewice.

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 zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych wspólnoty lokalnej 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 mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MN/MR**,
   c) tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem **MR**,
   d) tereny rolnicze, oznaczone na rysunku planu symbolem **R**,
   e) tereny dróg:
      - publicznych zbiorczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD-Z**,
      - publicznych lokalnych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **KD-L.**
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) granice strefy ochrony archeologicznej „W",
5) oznaczenie obiektów w ewidencji zabytków,
6) oznaczenie zadrzewień oraz pojedynczych 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) *obszarze* - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku granicami, nie będącymi liniami rozgraniczającymi, takimi jak granice stref ochrony konserwatorskiej, itp. mogący obejmować kilka terenów o różnym przeznaczeniu,

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

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

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

10) *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,

11) *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,

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

13) *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,

14) *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,

15) *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,

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 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, itp.).
3) wyklucza się lokalizację działalności oraz obiektów 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.
6) dla terenu **2 MN** dla obszaru położonego w granicach konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej „W" obowiązują ustalenia rozdziału VI § 17.

§ 9.

Dla terenów **zabudowy 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,

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

4) wyklucza się lokalizację funkcji 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).

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.

6) dla terenu **1 MN/MR** dla obszaru położonego w granicach konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej „W" obowiązują ustalenia rozdziału VI § 17.

§ 10.

Dla terenu **zabudowy zagrodowej** w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych, oznaczonych na rysunku planu symbolem **MR**:

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenu – zabudowa zagrodowa w postaci jednego siedliska rolnego (budynku mieszkalnego oraz budynków gospodarczych, inwentarskich i innych związanych z produkcją rolną),

2) dopuszcza się lokalizację usług nieuciążliwych, służących zaspokojeniu podstawowych potrzeb społeczności lokalnej oraz związanych z turystyką i wypoczynkiem, uzupełniających funkcję mieszkalną (usługi handlu, gastronomii, agroturystyki, itp.).

3) wyklucza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz 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.
- 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.
- maksymalna powierzchnia zabudowy – 30%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna 60%, wymagana realizacja ogrodu przydomowego co najmniej od strony frontowej działki,
- wyklucza się lokalizację budynków w granicy lub w odległości 1,5 do 3,0m od granicy działki sąsiedniej z wyjątkiem sytuacji określonych w przepisach prawa budowlanego.

6) w zachodniej części terenu od strony wsi Mikołajewice przewiduje się lokalizację stacji transformatorowej wraz z linią SN i siecią rozdzielczą nn,
7) dla obszaru położonego w granicach konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej „W" obowiązują ustalenia rozdziału VI § 17.

§ 11.

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

1) ustala się podstawowe przeznaczenie terenu – tereny rolnicze w postaci upraw polowych, ogrodniczych, łąk i pastwisk, bez możliwości zabudowy,
2) ustala się zakaz realizacji obiektów kubaturowych, z wyjątkiem niezbędnych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej,
3) dla terenu **1R:** dla obszaru korytarza ekologicznego o znaczeniu lokalnym obowiązują ustalenia rozdziału V § 16 pkt.1, dla obszaru położonego w granicach konserwatorskiej strefy ochrony archeologicznej „W" obowiązują ustalenia rozdziału VI § 17.

§ 12.

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

§ 13.

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 stosowanie 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 co najmniej od strony drogi publicznej.

Rozdział IV.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 14.

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 - 3,0m x 2,0m.

§ 15.

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, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 16.

Na terenie objętym planem obowiązują następujące zasady ochrony środowiska:

1) dla obszaru lokalnego korytarza ekologicznego zaznaczonego na rysunku planu obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy i zakaz lokalizacji ogrodzeń na podmurówce równoległych do drogi,
2) zakaz lokalizacji obiektów i działalności mogących znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem niezbędnych urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
3) zakaz lokalizacji obiektów i działalności, których uciążliwość dla otoczenia spowodowana przez emisję zanieczyszczeń, hałasu, promieniowania, zapachów, może wykraczać poza teren działki własnej inwestora,
4) nakaz ochrony skarpy lessowej poprzez zachowanie istniejących zadrzewień. Zaleca się ich uzupełnienie o nasadzenia krzewów glebochronnych, w celu przeciwdziałania erozji podłoża lessowego.
5) ustala się nakaz zachowania i ochrony cennej zieleni zaznaczonej na rysunku planu, a zwłaszcza zieleni porastającej skarpę lessową. 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) ustala się 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

§ 17.

Wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej „W" o rozpoznanej zawartości reliktów archeologicznych, zaznaczoną graficznie na rysunku planu. Dla obszaru strefy ustala się:

1) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych, z wyjątkiem niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem uzyskania zgody organu właściwego d/s ochrony zabytków. Przeprowadzanie prac budowlanych naruszających strukturę gruntu (z wyjątkiem orki) może odbywać się wyłącznie pod nadzorem archeologicznym, a w przypadku odkrycia obiektów archeologicznych inwestor musi wykonać ratownicze badania archeologiczne.
2) dopuszczalna forma użytkowania terenu – tereny otwarte z możliwością użytkowania rolniczego i rekreacyjnego, ekspozycja wykopalisk w terenie.

§ 18.

Dla obiektów wpisanych do ewidencji zabytków ustala się:

1) dla budynku nr 113 (dz. nr ew. 4/409) drewniano-murowanego, krytego strzechą – zachowanie obiektu. Prowadzenie wszelkich prac budowlanych i konserwacyjnych,

instalacja nośników reklamowych po uzyskaniu zgody organu właściwego d/s ochrony zabytków. Dopuszcza się ograniczoną adaptację obiektu z zachowaniem charakterystycznych elementów ukształtowania i wystroju – w uzgodnieniu z organem właściwym d/s. ochrony zabytków. W wypadku konieczności spowodowanej udokumentowanym złym stanem technicznym obiektu dopuszcza się rozbiórkę za zgodą organu jw. W obu wypadkach działania należy poprzedzić wykonaniem dokumentacji fotograficznej.

2) dla dwóch kapliczek przydrożnych ustala się zachowanie obiektów. Prowadzenie wszelkich prac budowlanych i konserwacyjnych po uzyskaniu zgody organu właściwego d/s ochrony zabytków. W wypadku konieczności spowodowanej udokumentowanym złym stanem technicznym obiektu dopuszcza się rozbiórkę za zgodą organu jw. Wokół kapliczek ustala się 10-metrową strefę ciszy informacyjnej – zakaz lokalizacji reklam.

Rozdział VII.

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej

§ 19.

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.

§ 20.

W zakresie zaopatrzenia w wodę:

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

§ 21.

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 stosowania przydomowych oczyszczalni ścieków, pod warunkiem uzyskania pozytywnej opinii geotechnicznej dla ich lokalizacji.

2) ustala się odprowadzenie wód opadowych z pasa drogowego do istniejących rowów. Dla terenów zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej dopuszcza się odprowadzanie ścieków deszczowych do gruntu na działce własnej.

§ 22.

W zakresie zaopatrzenia w gaz i dopuszczalnych czynników grzewczych:

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

§ 23.

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 zapotrzebowania na zwiększony pobór mocy, przewiduje się budowę nowej stacji transformatorowej 15/0,4kV wraz z linią SN i siecią rozdzielczą nn na obszarze objętym

planem. Ustala się lokalizację tej stacji w części zachodniej terenu MR od strony wsi Mikołajewice.

§ 24.

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 rolniczej lub innej powinny być segregowane i wywożone na zasadach określonych w przepisach szczególnych, w zależności od rodzaju odpadów.

Rozdział VIII.

Zasady obsługi komunikacyjnej

§ 25.

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

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

   a) powiatowych, oznaczonej **01 - 02 KD-Z**, wskazanych do przebudowy i remontu w granicach istniejącego pasa drogowego:

      - klasa techniczna Z,
      - szerokość w liniach rozgraniczających 20,0m,
      - program przekroju: jezdnia 6,0m, w drodze 01 i 02 KD-Z chodnik i ścieżka rowerowa 2,0m,

b) gminnej, oznaczonej **03 KD-L**, wskazanej do przebudowy i remontu w granicach istniejącego pasa drogowego:

   - klasa techniczna L,
   - szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m,
   - program przekroju: jezdnia 5,0m,

2) lokalizacja zjazdów z istniejących i projektowanych dróg określana przez zarządcę drogi,

3) budowa i utrzymanie dróg zgodnie z zasadami określonymi w przepisach szczególnych, dopuszcza się lokalne zmniejszenie szerokości pasów drogowych,

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.

§ 26.

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 jednorodzinnej lub zagrodowej,
- 1 miejsce postojowe/20m^2 powierzchni użytkowej usług w budynkach użyteczności publicznej.

Rozdział IX.
Ustalenia dotyczące sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

§ 27.

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

§ 28.

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 scalania i podziału nieruchomości

§ 29.

Ustala się następujące zasady podziału terenu na działki budowlane:

1) dla terenów **MN i MN/MR**:
   - linie podziału zgodne z istniejącymi liniami podziałowymi, .
   - minimalna szerokość frontu działki – 28m,
   - minimalna powierzchnia działki budowlanej: 900m^2. Po zrealizowaniu kanalizacji sanitarnej minimalna wielkość działki – 700m^2. .
2) dla terenu **MR**:
   - zakaz podziałów z wyjątkiem podziału działki 411 w celu wydzielenia terenu MN i działki 410 w celu wydzielenia terenu R.

Rozdział XI.
Opłata z tytułu wzrostu wartości nieruchomości

§ 30.

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) **MN, MN/MR** - w wysokości 20%,
2) **R, KD-Z, KD-L** – w wysokości 0%.

Rozdział XII.
Przepisy przejściowe i końcowe

§ 31.

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Irządze.

§ 32.

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

PRZEWODNICZĄCY
RADY GMINY w Irządzach
Stanisław Kruszec