

PLAN OGÓLNY GMINY IRZĄDZE
UZASADNIENIE

STYCZEŃ 2026 R.

I.	CEL SPORZĄDZENIA PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO.....	str. 2
II.	CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM.....	str. 2
1.	Ludność, powierzchnia, położenie.....	str. 2
2.	Stan zabudowy oraz struktura funkcjonalno-przestrzenna.....	str. 3
III.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH, OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY ORAZ USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH.....	str. 4
1.	Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.....	str. 7
2.	Bilans chłonności terenów niezabudowanych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowych w obowiązujących planach miejscowych oraz w obszarach uzupełnienia zabudowy, odniesieniu do obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz bilans chłonności terenów niezabudowanych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowych w strefach planistycznych o symbolach SJ i SZ.....	str. 8
3.	Katalog stref planistycznych - uzasadnienie ustalenia profilu funkcjonalnego stref oraz wartości ustalonych gminnych standardów urbanistycznych.....	str. 11
IV.	WYJAŚNIENIA SPOSOBU UWZGLĘDNIENIA WYSTĘPUJĄCYCH UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY.....	str. 18
1.	Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.....	str. 18
2.	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego.....	str. 19
3.	Uwarunkowania znajdujące się na obszarze gminy.....	str. 20
4.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.....	str. 26
5.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.....	str. 27
6.	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.....	str. 28
V.	CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO OBEJMUJE NASTĘPUJĄCE RYSUNKI W SKALI 1:10 000:	
–	Rysunek Nr 1 - Analiza chłonności terenów niezabudowanych umożliwiających lokalizację funkcji mieszkaniowej na terenach, na których obowiązują plany miejscowe oraz na terenach nie objętych planami miejscowymi	
–	Rysunek Nr 2 - Uwarunkowania przyrodnicze i środowiskowe	
–	Rysunek Nr 3 - Uwarunkowania kulturowe	
–	Rysunek Nr 4 - Uwarunkowania - infrastruktura techniczna	
–	Rysunek Nr 5 - Projekt planu ogólnego	
–	Rysunek Nr 6 – Analiza chłonność terenów niezabudowanych w ramach stref planistycznych o symbolach SJ i SZ	

I. CEL SPORZĄDZENIA PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO

Celem generalnym sporządzania projektu planu ogólnego jest określenie obrazu przestrzennego polityki gminy.

Dotyczy to wymiaru przestrzennego poprzez ustalenie stref planistycznych oraz obszaru uzupełnienia zabudowy i wymiaru normatywnego - poprzez ustalenie gminnych standardów urbanistycznych.

Celem sporządzenia projektu planu ogólnego jest więc uchwalenie podstawy merytorycznej i prawnej niezbędnej dla wydawania decyzji o warunkach zabudowy oraz sporządzenia nowych planów miejscowych i zmiany planów obowiązujących.

Źródłem regulacji prawnych dotyczących sporządzania, treści i procedury uchwalania planu ogólnego jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) zwana dalej u.p.z.p.

Zgodnie z tą ustawą plan ogólny obejmuje ściśle ustalenia struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy w wydzielonych strefach planistycznych i określenie gminnych standardów urbanistycznych.

Częścią dokumentu projektu planu ogólnego jest również niniejsze uzasadnienie, w którym określono sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju gminy i wyjaśniono przyczyny przyjętych rozwiązań przestrzennych.

II. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM

1. Ludność, powierzchnia, położenie

Gmina Irządze położona jest we wschodniej części województwa śląskiego, w powiecie zawierciańskim. Od północy graniczy z gminą Lelów, od wschodu z gminą Szczekociny, od południa z gminą Kroczyce i od zachodu z gminą Niegowa. Gmina obejmuje w granicach administracyjnych powierzchnię 73,55 km², na której znajduje się 11 sołectw tj. Irządze, Zawada Pilicka, Witów, Wygielzów, Mikołajewice, Sadowie, Woźniki, Bodziejowice, Zawadka, Wilków i Wilgoszcza. Ośrodkiem gminnym jest miejscowość Irządze. Zgodnie z danymi GUS, w 2023 r. w gminie mieszkało 2 507 mieszkańców, z czego najwięcej w miejscowości Irządze, Zawada Pilicka i Witów.

Gmina leży na Wyżynie Krakowsko-Częstochowskiej na obszarze o dużych wartościach przyrodniczo-krajobrazowych, u zlewni rzeki Pilicy. Tereny gminy położone są na graniczącym z Jurą Progu Lelowskim. Przeważająca część obszaru gminy leży na wysoczyźnie lessowej o pagórkowatej i urozmaiconej powierzchni, wznoszącej się przy zachodniej granicy terenu (okolice Zagórza) na wysokość 382,5 m n.p.m. i opadającej w kierunku północno-wschodnim. Spod pokrywy lessów, w zachodniej części, miejscami odsłaniają się ostańce, zbudowane ze skalistych wapieni. Powierzchnię wysoczyzny przecinają liczne wąwozy i niewielkie nieckowate dolinki. W granicach gminy występują dwa duże obszary leśne oraz kilka mniejszych o zróżnicowanych walorach przyrodniczo-krajobrazowych. Największy obszar leśny występuje na południu gminy i jest położony w dolinie rzeki Krztyni, powiązanej z doliną Pilicy.

Przez południową część gminy przebiega droga krajowa nr 78 oraz centralna magistrala kolejowa Katowice – Warszawa, natomiast przez północną część droga krajowa nr 46. Przez zachodnią część droga wojewódzka nr 794.

Gmina jest gminą typowo rolniczą - rolnictwo jest głównym źródłem utrzymania mieszkańców. Użytki rolne stanowią 66,7 % powierzchni gminy, w ramach których przeważają bardzo dobre gleby (klas III i II). Użytki zielone (łąki i pastwiska), klasyfikowane są od II do IV klasy. Produkcja rolnicza obejmuje przede wszystkim intensywną produkcję roślinną (zboża i rośliny przeznaczone na paszę dla zwierząt) i hodowlę – głównie trzody chlewnej i bydła. Lasy stanowią 23,4 % powierzchni gminy i zlokalizowane są głównie w jej południowej części.

2. Stan zabudowy oraz struktura funkcjonalno-przestrzenna

Układ zabudowy gminy charakteryzuje się następująco:

- zabudowa gminy ma charakter rozproszony. Wykształconą zwartą strukturę zabudowy posiadają miejscowości Irządze, Witów, Bodziejowice i Woźniki. Pozostałe miejscowości cechuje zabudowa o charakterze ulicówki, z siedliskami ulokowanymi wzdłuż głównych ciągów komunikacyjnych,
- poza w/w zabudową występuje również zabudowa o charakterze kolonijnym, ulokowana w oparciu o drogi dojazdowe do pól,
- zabudowę stanowi głównie zabudowa zagrodowa oraz zabudowa związana z produkcją rolniczą, w mniejszym stopniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zlokalizowana jest głównie w miejscowościach Irządze, Witów, Bodziejowice oraz Zawada Pilicka,
- gabaryty zabudowy są podobne w całej gminie i stanowią przede wszystkim budynki o maksymalnie dwóch kondygnacjach,
- istotne znaczenie w układzie funkcjonalno-przestrzennym mają znajdujące się w miejscowościach Irządze, Zawada Pilicka i Wygiełzów założenia dworskie i folwarczne, które stanowią lub mogą stanowić obszary rekreacyjno-turystyczne gminy,
- w południowej części miejscowości Wilków oraz na północ od drogi krajowej nr 78 w miejscowości Zawada Pilicka zlokalizowana jest zabudowa letniskowa,
- zabudowa usługowa zlokalizowana jest głównie w centrum miejscowości Irządze tj. urząd gminy (zabytkowy pałac dworski z parkiem), kościół, szkoła podstawowa i mniejsze obiekty usługowe m.in. usługi handlu. Usługi zlokalizowane są również przy drodze krajowej nr 78 m.in. hotel Amazonka, zajazd Venite,
- zabudowa produkcyjna praktycznie nie występuje, za wyjątkiem kilku niewielkich firm np. „Engineering CC”, „Meble Wójcik”.

III. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH, OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY ORAZ USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

Zgodnie z Art. 13a ust. 4 u.p.z.p w planie ogólnym określa się strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne. Zgodnie z Art. 13a ust. 5 u.p.z.p strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz stanowią podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenów.

Zgodnie z Art. 13c ust. 2 u.p.z.p dopuszcza się wyznaczenie następujących stref planistycznych:

- strefa SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- strefa SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- strefa SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,
- strefa SU – strefa usługowa,
- strefa SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego,
- strefa SP – strefa gospodarcza,
- strefa SR – strefa produkcji rolniczej,
- strefa SI – strefa infrastrukturalna,
- strefa SN – strefa zieleni i rekreacji,
- strefa SC – strefa cmentarzy,
- strefa SG – strefa górnictwa,
- strefa SO – strefa otwarta,
- strefa SK – strefa komunikacyjna.

Każda wyznaczona strefa planistyczna opisana jest poprzez unikalne oznaczenie zawierające liczbę naturalną, symbol literowy i nazwę strefy planistycznej, przy czym numeracja poszczególnych stref ustalona jest dla całego obszaru gminy w sposób ciągły w ramach danego rodzaju strefy.

Poszczególne strefy planistyczne zróżnicowane są pod względem profilu funkcjonalnego podstawowego i dodatkowego, jak również pod względem parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. W szczególności strefy planistyczne o tym samym profilu podstawowym różnią się pod względem rodzaju i ilości dopuszczeń w ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego oraz różnic w ustalonych parametrach zabudowy i zagospodarowania terenu, takich jak: maksymalna wysokość zabudowy, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Na obszarze gminy, gdzie nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego określono obszary uzupełnienia zabudowy, które są oznaczone poprzez liczbę naturalną oraz symbol literowy „OUZ”. W ramach obszarów uzupełnienia zabudowy, zabudowa może być realizowana na podstawie indywidualnych decyzji o warunkach zabudowy. Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Zgodnie z Art. 13b u.p.z.p, ustalenia planu ogólnego, tj. wyznaczenie poszczególnych stref planistycznych, określa się uwzględniając szereg określonych w w/w artykule uwarunkowań występujących na obszarze gminy.

Kluczowe znaczenie dotyczące wyznaczania stref planistycznych oznaczonych symbolem literowym SW, SJ i SZ ma Art. 13d u.p.z.p. Zgodnie z w/w artykułem, wyznaczając strefy planistyczne oznaczone symbolem literowym SW, SJ i SZ, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,

obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.

Zgodnie z Art. 13d ust. 3 u.p.z.p, jeżeli suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, to nie można wyznaczyć nowych stref planistycznych oznaczonych symbolem literowym SW, SJ i SZ.

W/w strefy planistyczne można wyznaczyć jedynie na obszarach, gdzie w obecnie obowiązujących planach miejscowych określono przeznaczenie umożliwiające realizację takich funkcji, na obszarach uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz w ramach obszarów z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.

Gmina pokryta jest jedynie w około 0,7 % następującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego (tabela nr 1).

Tabela nr 1. Aktualnie obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Irządze

Lp.	Rok uchwały	Nr uchwały	Nazwa planu
1	2005	Nr 163/XXII/2005 z dnia 06 lipca 2005 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Wilkowie – Fryszerce w gminie Irządze.
2	2005	Nr 200/XXVI/2005 z dnia 28 grudnia 2005 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Wilków w gminie Irządze.
3	2005	Nr 201/XXVI/2005 z dnia 28 grudnia 2005 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi gminnej Irządze.
4	2005	Nr 202/XXVI/2005 z dnia 28 grudnia 2005 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego we wsi Mikołajowice w gminie Irządze.
5	2018	Nr 238/XXXIII/2018 z dnia 27 września 2018 r.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Irządze dla terenu położonego w miejscowości Irządze.

W związku z tym, że gmina pokryta jest jedynie w niecałym procencie obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, to w projekcie planu ogólnego na obszarach, gdzie nie obowiązują miejscowe plany, wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ).

Informacje o budynkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. 2024 poz. 729), pozyskano na podstawie baz danych, o których mowa w ust. 2 w/w Rozporządzenia tj.:

- danych bazy danych ewidencji gruntów i budynków,
- danych bazy danych obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych.

Następnie z w/w baz danych wybrano następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych:

- budynki przemysłowe o symbolu 101,

- budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- budynki biurowe o symbolu 105,
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- budynki mieszkalne o symbolu 110.

Na podstawie w/w budynków wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy zgodnie z § 1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy zabudowy, przy użyciu wtyczki APP dla programu QGIS oraz zmodyfikowano w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 5, przy uwzględnieniu ust. 6 w/w rozporządzenia.

Cytując uzasadnienie do rozporządzenia: *„Do ostatecznej delimitacji granicy obszarów uzupełnienia zabudowy powinny być również brane dodatkowe okoliczności wynikające z uregulowań zewnętrznych lub samego kierunku polityki przestrzennej, które w najlepszym stopniu potrafi zidentyfikować właśnie gmina. Potwierdza to zasadność pozostawienia jasno określonego pola do większej swobody dla gmin w dopasowaniu końcowego kształtu granicy tych obszarów do zidentyfikowanych potrzeb i możliwości rozwojowych”.*

Zgodnie z Art. 13a ust. 5 pkt 2 u. p. z. p, obszar uzupełnienia zabudowy *„stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy”.* Ponadto zgodnie z Art. 7 ust. 2a Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. 2024 poz. 82 ze zm.) *„nie wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III położonych na obszarze uzupełnienia zabudowy w rozumieniu przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”.*

Oznacza to, że np. dla terenów, na których zgodnie z danymi zawartymi w bazie danych bazy EGIB znajdują się grunty rolne wyższych klas bonitacyjnych, a które położone są w obszarze uzupełnienia zabudowy oraz dla których ustalono strefę planistyczną SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, będzie możliwość wydania decyzji o warunkach zabudowy oraz ich przeznaczenia w planie miejscowym na funkcje określone w profilu podstawowym lub dodatkowym dla w/w strefy, bez konieczności uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Obszar uzupełnienia zabudowy przedstawiono na rysunku Nr 1 - *„Analiza chłonności terenów niezabudowanych umożliwiającą lokalizację funkcji mieszkaniowej na terenach, na których obowiązują plany miejscowe oraz na terenach nie objętych planami miejscowymi”.*

1. Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową

Obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę wykonano wykorzystując dane Głównego Urzędu Statystycznego dla gminy Irządze oraz wzory zawarte w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. W tabeli nr 2 podano dane Głównego Urzędu Statystycznego dla gminy Irządze.

Tabela nr 2. Dane odczytane z GUS dla gminy Irządze

LM	Liczba mieszkańców - 2023 r. [l. osób]	2 507
M ₂₀	Prognozowa liczba mieszkańców - 2043 r. [l. osób]	1 788
PUM ₀	Powierzchnia użytkowa wszystkich mieszkań w gminie – 2023 r. [m ²]	89 724
P ₀	Powierzchnia użytkowa mieszkań na 1 mieszkańca – 2023 r. [m ²]	35,7
P ₋₁₀	Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na 1 mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane – 2013 r. [m ²]	29,6
P ₋₂₀	Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na 1 mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane – 2003 r. [m ²]	26,5

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę w liczbie mieszkańców:

$$ZAP = M_{20} - (PUM_0 / P_{20})$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5 %,

PUM₀ – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P₂₀ – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Obliczenie prognozowanej liczby mieszkańców (za 20 lat) udostępnioną przez statystykę powiększoną o 5 %:

$$M_{20} = 1\,788 \text{ mieszkańców} \times 1,05 = \mathbf{1\,877 \text{ mieszkańców}}$$

Obliczenie prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,
P₋₁₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P₋₂₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

(...)7. W przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) obliczona zgodnie z ust. 3 jest mniejsza niż powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi (P_0), za prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) przyjmuje się powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi (P_0).

(...)8. W przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca.

$$P_{20} = 3 \times 35,7 \text{ m}^2 - 2 \times 29,6 \text{ m}^2 = 47,9 \text{ m}^2$$

$$P_{20} = 2 \times 35,7 \text{ m}^2 - 26,6 \text{ m}^2 = 44,9 \text{ m}^2$$

Do dalszych obliczeń wykorzystano wartość wynoszącą 47,9 m².

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę w liczbie mieszkańców:

$$\text{ZAP} = 1\,877 - (89\,724 \text{ m}^2 / 47,9 \text{ m}^2) = 4 \text{ mieszkańców}$$

(...)9. W przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż:

- 1) 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000;
- 2) 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500;
- 3) 300 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 300;

W związku z powyższym zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie wynosi 500 mieszkańców.

2. Bilans chłonności terenów niezabudowanych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowych w obowiązujących planach miejscowych oraz w obszarach uzupełnienia zabudowy, w odniesieniu do obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz bilans chłonności terenów niezabudowanych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowych w strefach planistycznych o symbolach SJ i SZ

Na rysunku Nr 1 - „Analiza chłonności terenów niezabudowanych umożliwiających lokalizację funkcji mieszkaniowej na terenach, na których obowiązują plany miejscowe oraz na terenach nie objętych planami miejscowymi” przedstawiono zainwestowane i niezainwestowane tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, wyznaczone w obecnie obowiązujących planach miejscowych i w obszarach uzupełnienia zabudowy (OUZ).

Obliczenie chłonności wskazanych w obecnie obowiązujących planach miejscowych oraz w obszarach uzupełnienia zabudowy terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej przeprowadzono po analizie istniejących zabudowanych terenów na obszarze gminy.

W tabeli nr 3 podano dane Głównego Urzędu Statystycznego dla gminy Irządze, natomiast w tabeli nr 4 podano wartości wskaźników zastosowanych przy obliczeniach, które zostały ustalone poprzez analizę istniejącej zabudowy w gminie.

Tabela nr 3. Dane odczytane z GUS dla gminy Irządze.

Powierzchnia użytkowa wszystkich mieszkań w gminie – 2023 r. [m ²]	89 724
Przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania – 2023 r. [m ²]	92,8
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę – 2023 r. [m ²]	35,7
Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie - 2023 r. [l. osób]	2,6

Tabela nr 4. Dane założone (poprzez analizę istniejącej zabudowy) dla gminy Irządze.

Powierzchnia działki budowlanej - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa mieszkaniowo-usługowa	[m ²]	1 800,0
Powierzchnia działki budowlanej - zabudowa zagrodowa	[m ²]	22 000,0
Średnia liczba mieszkań w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na działkę budowlaną	[l. mieszkań]	1,0
Średnia liczba mieszkań w zabudowie zagrodowej na działkę budowlaną	[l. mieszkań]	1,0

Na terenie gminy występuje głównie zabudowa zagrodowa i zabudowa związana z rolnictwem oraz w mniejszym stopniu zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i mieszkaniowa jednorodzinna z usługami.

Nie występuje zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna.

W związku z powyższym po przeprowadzonych analizach ustalono, że szacunkowy procent zabudowy zagrodowej w stosunku do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi:

- 75 % zabudowa zagrodowa,
- 25 % zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna.

Średnia wielkość działki budowlanej, na której zlokalizowana jest:

- zabudowa zagrodowa - 22 000 m² (2,2 ha),
- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 1 800 m² (0,18 ha).

Średnią wielkość działki w zabudowie zagrodowej obliczono uwzględniając dane zawarte w „Raporcie o Stanie Gminy Irządze za 2024 rok”. Zgodnie z w/w dokumentem w gminie funkcjonuje 3238 gospodarstw rolnych, w których największy odsetek stanowią gospodarstwa do 1,0 ha (63,77 %), następnie od 1,0 ha do 5,0 ha (27,33 %), od 5,0 ha do 10,0 ha (6,91%), gospodarstwa o powierzchni od 10,0 ha do 15,0 ha (1,32 %) oraz od 15,0 ha do 50,0 ha (0,006 %). Średnia z powyższych danych wynosi około 2,2 ha.

1) obliczenie chłonności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej wyrażonej w liczbie mieszkańców

Powierzchnia terenów niezabudowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy oraz dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej - **84,0 ha**.

1. Powierzchnia terenów niezabudowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy oraz dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna - 84,0 ha x 0,25 = **21,0 ha**,
- zabudowa zagrodowa - 84,0 ha x 0,75 = **63,0 ha**.

2. Liczba działek, którą można wydzielić na 21,0 ha, przy założeniu, że działka budowlana w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej ma 1 800,0 m²:

$$(21,0 \text{ ha} \times 10\,000) / 1\,800 \text{ m}^2 \text{ (powierzchnia działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej)} = \\ = \mathbf{116,7 \text{ działek}}$$

3. Liczba działek, którą można wydzielić na 63,0 ha, przy założeniu, że działka budowlana w zabudowie zagrodowej ma 22 000 m²:

$$(63,0 \text{ ha} \times 10\,000) / 22\,000,0 \text{ m}^2 \text{ (powierzchnia działki budowlanej w zabudowie zagrodowej)} = \\ = \mathbf{28,6 \text{ działek}}$$

4. Obliczenie powierzchni użytkowej mieszkań na wyliczonej liczbie działek, przy założeniu, że na 1 działce zlokalizowane będzie 1 mieszkanie (1 dom jednorodzinny o przeciętnej powierzchni 92,8 m² - wartość odczytana z danych GUS):

$$116,7 \text{ działek} \times 92,8 \text{ m}^2 \text{ (przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania)} = \mathbf{10\,829,8 \text{ m}^2}$$

5. Obliczenie powierzchni użytkowej mieszkań na wyliczonej liczbie działek, przy założeniu, że na 1 działce zlokalizowane będzie 1 mieszkanie (1 dom jednorodzinny o przeciętnej powierzchni 92,8 m² - wartość odczytana z danych GUS):

$$28,6 \text{ działek} \times 92,8 \text{ m}^2 \text{ (przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania)} = \mathbf{2\,654,1 \text{ m}^2}$$

6. Obliczenie, ile mieszkańców może zamieszkać na 21,0 ha w ramach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, przy założeniu, że 1 osoba przeciętnie mieszka na 35,7 m²:

$$10\,829,8 \text{ m}^2 / 35,7 \text{ m}^2 \text{ (przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę)} = \\ = \mathbf{303,0 \text{ mieszkańców}}$$

7. Obliczenie, ile mieszkańców może zamieszkać na 63,0 ha w ramach zabudowy zagrodowej, przy założeniu, że 1 osoba przeciętnie mieszka na 35,7 m²:

$$2\,654,1 \text{ m}^2 / 35,7 \text{ m}^2 \text{ (przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę)} = \\ = \mathbf{74,0 \text{ mieszkańców}}$$

2) obliczenie bilansu całościowego

Wyliczone zapotrzebowanie - **500 mieszkańców**,

Chłonność terenów niezabudowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy oraz dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej - **377 mieszkańców**.

Procent chłonność w stosunku do zapotrzebowania wynosi - 75,4 %

Zgodnie z Art. 13d ust. 1 u.p.z.p, wyznaczając strefy planistyczne oznaczone symbolem literowym SW, SJ i SZ, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w Art. 13b.

Natomiast zgodnie z Art. 13d ust. 3 u.p.z.p, jeżeli suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, to nie można wyznaczyć nowych stref planistycznych oznaczonych symbolem literowym SW, SJ i SZ. W takim przypadku w/w strefy planistyczne można wyznaczyć jedynie na obszarach, gdzie w obecnie obowiązujących planach miejscowych określono przeznaczenie umożliwiające realizację takich funkcji,

na obszarach uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.

Chłonność została obliczona na poziomie 75,4 % zapotrzebowania, w związku z czym, aby osiągnąć 130 % zapotrzebowania, można wyznaczyć taką ilość nowych tzn. poza obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarami uzupełnienia zabudowy oraz obszarami z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, stref planistycznych SW, SJ i SZ, aby mogło zamieszkać **273,0** nowych mieszkańców (54,6 % zapotrzebowania).

3) przeliczenie wyliczonej ilości mieszkańców na powierzchnię podaną w hektarach stref umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej tj. stref SJ i SZ

W ramach 84,0 ha terenów niezabudowanych w obszarach uzupełnienia zabudowy oraz dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej może zamieszkać 377 osób. Oznacza to, że chłonność w/w terenów niezabudowanych wynosi 75,4 % wyliczonego zapotrzebowania.

W związku z czym, aby mogło zamieszkać 650 mieszkańców (chłonność wynosząca 130 % wyliczonego zapotrzebowania) potrzeba w sumie 145,0 ha nowych terenów związanych z funkcją mieszkaniową:

$$(84,0 \text{ ha} \times 650 \text{ mieszkańców}) / 377 \text{ mieszkańców} = \mathbf{145,0 \text{ ha}}$$

W związku z powyższym, aby mogło zamieszkać w gminie 273 nowych mieszkańców (650 mieszkańców – 377 mieszkańców = 273 mieszkańców), to można wyznaczyć **61,0 ha** nowych stref SJ i SZ (145,0 ha – 84,0 ha = 61,0 ha) w podziale na:

- ilość hektarów dla strefy SJ – $61,0 \times 0,25 = \mathbf{15,3 \text{ ha}}$,
- ilość hektarów dla strefy SZ – $61,0 \times 0,75 = \mathbf{45,8 \text{ ha}}$.

4) Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych SJ i SZ

Chłonność terenów niezabudowanych w ramach stref o symbolach SJ i SZ została przedstawiona na rysunku numer 6 – „Chłonność terenów niezabudowanych w ramach stref planistycznych o symbolach SJ i SZ”.

1. Wyliczone zapotrzebowanie – **500 mieszkańców**,
2. 130 % wyliczonego zapotrzebowania – **650 mieszkańców = 145,0 ha niezabudowanych terenów w ramach stref związanych z funkcją mieszkaniową – SJ i SZ**,
3. Powierzchnia terenów niezabudowanych w strefach planistycznych o symbolach SJ i SZ – **139,4 ha**, w podziale na:
 - obszary, gdzie obowiązują plany miejscowe – 12,0 ha,
 - obszary uzupełnienia zabudowy – 72,0 ha,
 - obszary stref SJ poza obszarami uzupełnienia zabudowy – 11,6 ha,
 - obszary stref SZ poza obszarami uzupełnienia zabudowy – 43,8 ha.

Chłonność terenów niezabudowanych w ramach stref o symbolach SJ i SZ:

$$(139,4 \text{ ha} \times 130 \%) / 145,0 \text{ ha} = \mathbf{125,0 \%}$$

3. Katalog stref planistycznych - uzasadnienie ustalenia profilu funkcjonalnego stref oraz wartości ustalonych gminnych standardów urbanistycznych

Ustalenie gminnych standardów urbanistycznych ma kluczowe znaczenie dla zapewnienia zrównoważonego, uporządkowanego i harmonijnego rozwoju przestrzennego gminy. Standardy te pozwalają na efektywne zarządzanie przestrzenią, ochronę środowiska, poprawę jakości życia mieszkańców oraz rozwój infrastruktury w sposób zgodny z lokalnymi i regionalnymi potrzebami. Standardy urbanistyczne pozwalają na racjonalne zagospodarowanie przestrzeni, zapobiegając chaotycznej zabudowie. Ustalenie minimalnego udziału powierzchni

biologicznie czynnej, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy chroni tereny przed nadmiernym lub niewłaściwym wykorzystaniem. Ograniczenie zabudowy na terenach cennych przyrodniczo lub rolniczo jest kluczowe dla ochrony ekosystemów i zasobów naturalnych. Dzięki standardom można precyzyjnie określić, które obszary powinny pozostać niezabudowane.

W niniejszym projekcie planu ogólnego ustalono gminne standardy urbanistyczne, które obejmują 10 stref planistycznych oraz wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ).

We wszystkich wyznaczonych strefach ustalono parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, takie jak: maksymalna wysokość zabudowy, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Wyznaczając poszczególne strefy planistyczne oraz obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) kierowano się następującymi zasadami:

- 1) obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) wyznaczono zgodnie z § 1 ust. 1 Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. 2024 poz. 729) oraz zmodyfikowano w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 5, przy uwzględnieniu ust. 6 w/w rozporządzenia.

Obszarami uzupełnienia zabudowy objęto strefy planistyczne umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej tj. strefy planistyczne oznaczone symbolami SJ i SZ.

Modyfikacja OUZ została przeprowadzona w taki sposób, aby obszar uzupełnienia zabudowy obejmował luki w istniejącej zabudowie zlokalizowane bezpośrednio przy istniejących drogach publicznych (szerokość około 30,0 m), w celu umożliwienia lokalizacji zabudowy w formie zabudowy ulicowej w ramach pierwszej linii, jednocześnie zapobiegając rozpraszaniu się zabudowy na grunty rolne oddalone od istniejącej zabudowy oraz istniejących dróg.

- 2) uwzględniono przeznaczenia podstawowe, uzupełniające oraz wskaźniki urbanistyczne ustalone w obowiązujących planach miejscowych zgodnie z § 2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2024 poz. 1775).
- 3) 13,0 ha strefy planistycznej oznaczonej symbolem SJ oraz 43,0 ha strefy planistycznej oznaczonej symbolem SZ, które zgodnie z przeprowadzonymi analizami i obliczeniami można ustalić poza obszarami:

- gdzie w obecnie obowiązujących planach miejscowych określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy,
- z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej,

wyznaczono jedynie przy istniejących drogach publicznych, w taki sposób, aby zabudowa była kontynuacją zabudowy dopuszczalnej w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ).

- 4) uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy opisane w punkcie IV niniejszego uzasadnienia, a w szczególności wyłączono z możliwości lokalizacji zabudowy, poprzez ustalenie strefy planistycznej SO – strefa otwarta, tereny znajdujące się w granicach istniejących form ochrony przyrody:

- rezerwat przyrody „Kępina” oraz jego otulina,
- obszar Natura 2000 „Źródła Rajeczniczy”,

proponowanych form ochrony przyrody:

- dolina Krztyń i Białki Zdowskiej,
- dolina Białki Lelowskiej,
- skarpa Irządza,
- wąwozy Bodziejowice,

oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów gruntów zdrenowanych.

- 5) nie określono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej wskazanych w ustawie, które powinny obejmować zasady zapewnienia dostępu do obiektów, takich jak szkoła podstawowa czy obszary zieleni publicznej, w związku z czym nie miały one wpływu na wyznaczenie stref planistycznych.

1) strefa SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Strefy SJ i SZ ustalono w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) wyznaczonych zgodnie z wyżej opisanymi zasadami i na terenach, gdzie obowiązujące plany miejscowe dopuszczają funkcje mieszkaniową oraz na obszarach, na których zlokalizowana jest istniejąca zabudowa związana z funkcją mieszkaniową i zagrodową.

Powierzchnie stref SJ i SZ zwiększono o wyliczone wartości poza w/w obszary, w taki sposób, aby zachować ulicowy charakter oraz umożliwić kontynuację istniejącej zabudowy oraz zabudowy dopuszczonej w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ).

Strefy SJ wyznaczono głównie w miejscowościach Irządze, Witów, Bodziejowice i Zawada Pilicka oraz bezpośrednio przy drodze łączącej miejscowość Irządze z drogą krajową nr 78.

Zgodnie z podstawowym profilem funkcjonalnym w strefie SJ dopuszczone jest wyznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych i infrastruktury technicznej.

Na obszarach, gdzie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dopuszczają zabudowę letniskową oraz na obszarach, gdzie taki rodzaj zabudowy aktualnie występuje, w dodatkowym profilu funkcjonalnym dopuszczono wyznaczenie terenu zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej. W każdej wyznaczonej strefie SJ, w dodatkowym profilu funkcjonalnym dopuszczono jest wyznaczenie terenu zieleni naturalnej, lasu i wód.

Strefy SZ wyznaczono w pozostałych miejscowościach, podobnie jak w przypadku strefy SJ, bezpośrednio przy istniejących drogach publicznych w taki sposób, aby umożliwić lokalizację zabudowy w formie zabudowy ulicowej w ramach pierwszej linii.

Zgodnie z podstawowym profilem funkcjonalnym w strefie SZ dopuszczone jest wyznaczenie terenu zabudowy zagrodowej, produkcji w gospodarstwach rolnych, akwakultury i obsługi rybactwa, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych i infrastruktury technicznej.

W każdej wyznaczonej strefie SZ, w dodatkowym profilu funkcjonalnym dopuszczono wyznaczenie terenu rolnictwa z zakazem zabudowy, biogazowni, usług, zieleni naturalnej, lasu i wód.

Wskaźniki urbanistyczne ustalone dla:

Strefy SJ:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (bez możliwości lokalizacji zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej) – 40 %,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (z możliwością lokalizacji zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej) – 50 %,

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,
- maksymalna wysokość zabudowy – 9,0 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40 %.

Strefy SZ:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 %,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,
- maksymalna wysokość zabudowy – 20,0 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50 %.

2) strefa SU - strefa usługowa

Strefy SU wyznaczono w miejscach, gdzie zlokalizowane są istniejące budynki usługowe takie jak, urząd gminy, szkoła, kościół, remiza strażacka, hotel oraz na obszarach, gdzie obecnie obowiązujące plany miejscowe dopuszczają taką funkcję.

Nowe strefy SU wyznaczono głównie przy drodze krajowej nr 78.

Zgodnie z podstawowym profilem funkcjonalnym w strefie SU dopuszczone jest wyznaczenie terenu usług, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych i infrastruktury technicznej.

W każdej wyznaczonej strefie SU, za wyjątkiem stref o symbolach 3SU i 19SU, w dodatkowym profilu funkcjonalnym dopuszczone jest wyznaczenie terenu zieleni naturalnej, lasu i wód.

W strefach oznaczonych symbolami 12SU i 13SU w dodatkowym profilu funkcjonalnym dopuszczono wyznaczenie terenu składów i magazynów. W/w dopuszczenie wynika z lokalizacji w/w stref.

3) Strefa SP – strefa gospodarcza

Strefami SP objęto zlokalizowane na obszarze gminy istniejące obiekty produkcyjno-usługowe (Engineering CC, Spawanie plastiku i stali DZ Metal Tech, Meble Wójcik), obiekty magazynowo-składowe (Lamch SC. Hurtownia nawozów, materiałów budowlanych i opałowych, skup złomu w Zawadzie Pilickiej), bazy transportowe (miejscowość Zawada Pilicka przy DK78) oraz obszary, gdzie obecnie obowiązujące plany miejscowe dopuszczają w/w funkcję. Na wniosek osób będących właścicielami wnioskowanych działek wyznaczono nowe strefy gospodarcze o symbolach 4SP (przy DW794 w Wilkowie), 6SP (centrum miejscowości Irządze), 10SP, 12SP (przy drodze łączącej miejscowość Irządze z DK78 w Zawadzie Pilickiej) i 14SP (przy DK78 w Zawadzie Pilickiej).

Nowe strefy SP (1SP, 2SP i 3SP) wyznaczono wzdłuż drogi krajowej nr 46 w celu udostępnienia na obszarze gminy nowych terenów inwestycyjnych. Tereny te, poprzez umożliwienie lokalizacji obiektów produkcyjnych i usługowych przez lokalnych i zewnętrznych inwestorów, będą stanowić istotny element rozwoju gminy.

Zgodnie z podstawowym profilem funkcjonalnym w strefie SP dopuszczone jest wyznaczenie terenu produkcji, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych i infrastruktury technicznej.

W każdej wyznaczonej strefie SP, w dodatkowym profilu funkcjonalnym dopuszczono wyznaczenie terenu usług, zieleni naturalnej, lasu i wód.

Wskaźniki urbanistyczne ustalone dla strefy SP:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 20 %,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,
- maksymalna wysokość zabudowy – 12,0 m/15,0 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60 %.

4) Strefa SR – strefa produkcji rolniczej

Strefy SR wyznaczono głównie bezpośrednio przy strefach SZ (na szerokości około 80,0 m od dróg publicznych), w celu umożliwienia lokalizacji zabudowy związanej z rolnictwem, jako rozszerzenie terenów zabudowy zagrodowej dopuszczanej w strefach SZ. Ponadto strefy SR wyznaczono w miejscach, gdzie zlokalizowana jest istniejąca zabudowa związana z produkcją rolniczą (m.in. obiekty produkcji rolniczej zlokalizowane w Zawadce). Strefą SR objęto również stawy hodowlane zlokalizowane w Zawadzie Pilickiej (105SR).

Zgodnie z podstawowym profilem funkcjonalnym w strefie SR dopuszczone jest wyznaczenie terenu produkcji w gospodarstwach rolnych, wielkotowarowej produkcji rolnej, akwakultury i obsługi rybactwa, komunikacji, infrastruktury technicznej.

W każdej wyznaczonej strefie SR, w dodatkowym profilu funkcjonalnym dopuszczono wyznaczenie terenu rolnictwa z zakazem zabudowy, biogazowni, zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, lasu i wód. Jedynie w strefach o symbolach 93SR i 106SR nie dopuszczono możliwości lokalizacji terenu biogazowni.

W strefie o symbolu 105SR, w dodatkowym profilu funkcjonalnym dopuszczono wyznaczenie terenu elektrowni słonecznej.

Wskaźniki urbanistyczne ustalone dla strefy SR:

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 %,
- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,6,
- maksymalna wysokość zabudowy – 20,0 m,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50 %.

5) Strefa SI – strefa infrastrukturalna

Strefy SI wyznaczono na terenach, gdzie zlokalizowane są istniejące obiekty infrastruktury technicznej tj. GPZ w Zawadzie Pilickiej oraz ujęcia wód zlokalizowane w różnych częściach gminy.

Zgodnie z podstawowym profilem funkcjonalnym w strefie SI dopuszczane jest wyznaczenie terenu infrastruktury technicznej, komunikacji i ogrodów działkowych. W dodatkowym profilu funkcjonalnym dopuszczono wyznaczenie terenu zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, lasu i wód.

6) Strefa SN – strefa zieleni i rekreacji

Strefy SN wyznaczono:

- na działkach, gdzie zlokalizowane są założenia dworskie i folwarczne w Zawadzie Pilickiej i Wygielzowie, w celu umożliwienia zagospodarowania tych terenów jako tereny rekreacyjne i turystyczne – strefy 5SN i 11SN,
- na terenach stanowiących własność gminy, na których planowana jest realizacja funkcji związanej z rekreacją, turystyką i sportem – strefy 1SN, 2SN, 3SN, 4SN, 6SN, 7SN, 8SN, 9SN, 10SN i 14SN,
- w Zawadzie Pilickiej, w celu umożliwienia lokalizacji m.in. obiektów sportowo-rekreacyjnych, turystycznych, handlowych i gastronomicznych, jako uzupełnienie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej (rekreacji indywidualnej) – strefy 12SN i 13SN,

Zgodnie z podstawowym profilem funkcjonalnym w strefie SN dopuszczane jest wyznaczenie terenu zieleni urządzonej, plaży, wód, komunikacji, ogrodów działkowych, infrastruktury technicznej.

W każdej strefie SN, za wyjątkiem strefy o symbolu 9SN, w dodatkowym profilu funkcjonalnym dopuszczono wyznaczenie terenu usług sportu i rekreacji, zieleni naturalnej i lasu. W strefie o symbolu 9SN w dodatkowym profilu funkcjonalnym dopuszczono wyznaczenie terenu zieleni naturalnej i lasu. Natomiast w zależności od lokalizacji strefy SN, w dodatkowym profilu funkcjonalnym dopuszczono wyznaczenie:

- terenu usług kultury i rozrywki, usług handlu detalicznego, usług gastronomii i usług turystyki (1SN, 2SN, 3SN, 6SN, 7SN, 10SN, 12SN i 13SN),

- terenu usług kultury i rozrywki oraz usług turystyki (4SN, 8SN i 14SN),
- terenu usług kultury i rozrywki, usług gastronomii, usług turystyki, usług nauki, usług edukacji oraz usług zdrowia i pomocy społecznej (5SN i 11SN).

7) Strefa SC – strefa cmentarzy

Strefę SC wyznaczono w miejscu, gdzie zlokalizowany jest istniejący cmentarz w Irządzach.

Zgodnie z podstawowym profilem funkcjonalnym w strefie SC dopuszczone jest wyznaczenie terenu cmentarza, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych, infrastruktury technicznej.

W dodatkowym profilu funkcjonalnym dopuszczono wyznaczenie terenu usługi kultu religijnego, handlu detalicznego, zieleni naturalnej, lasu, wód.

8) Strefa SO – strefa otwarta

Strefy SO wyznaczono na obszarach leśnych, rolnych oraz użytkach zielonych, na których nie dopuszczono możliwości lokalizacji zabudowy.

Zgodnie z podstawowym profilem funkcjonalnym w strefie SO dopuszczone jest wyznaczenie terenu rolnictwa z zakazem zabudowy, lasu, zieleni naturalnej, wód, komunikacji, ogrodów działkowych i infrastruktury technicznej.

W strefach o symbolach 24SO, 25SO i 27SO w dodatkowym profilu funkcjonalnym dopuszczono wyznaczenie terenu elektrowni słonecznej. W strefach o symbolach 24SO i 25SO dopuszczenie w/w przeznaczenia wynika z aktualnego zagospodarowania terenu, natomiast w strefie o symbolu 27SO umożliwiono lokalizację nowej elektrowni słonecznej, ponieważ dla tego terenu została wydana decyzja o warunkach zabudowy na lokalizację w/w instalacji.

W strefie o symbolu 4SO, w dodatkowym profilu funkcjonalnym dopuszczono wyznaczenie terenu elektrowni wiatrowej i elektrowni słonecznej.

W każdej wyznaczonej strefie SO, za wyjątkiem stref o symbolach 29SO, 32SO, 33SO, 34SO, 35SO, 36SO i 37SO w profilu funkcjonalnym dodatkowym dopuszczono wyznaczenie terenu zieleni urządzonej.

W strefach o symbolach 29SO, 32SO, 33SO, 34SO, 35SO, 36SO i 37SO nie dopuszczono w profilu funkcjonalnym dodatkowym możliwości wyznaczenia terenu zieleni urządzonej, ponieważ:

- strefa o symbolu 29SO zlokalizowana jest się w granicach Natury 2000 „Źródła Rajecznicy”,
- strefy o symbolach 32SO, 33SO, 34SO, 35SO, 36SO i 37SO zlokalizowane są wzdłuż CMK,

W żadnej strefie SO, za wyjątkiem strefy o symbolu 4SO, gdzie dopuszczono możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowej, nie dopuszczono możliwości wyznaczenia terenów elektrowni wiatrowej, elektrowni geotermalnej i biogazowni.

9) Strefa SK – strefa komunikacyjna

Strefy SK wyznaczono na obszarach, gdzie znajdują się:

- drogi krajowe nr 46 (1SK) i 78 (8SK),
- droga wojewódzka nr 794 (2SK i 14SK),
- „stary” odcinek drogi krajowej nr 78 (20SK),
- drogi powiatowe (3SK, 4SK, 5SK, 7SK, 12SK i 13SK, 16SK i 17SK),
- droga łącząca miejscowości Irządze i Wilków z gminą Kroczyce (10SK, 11SK, 18SK i 19SK),
- parking przy drodze krajowej nr 78 (9SK),
- magistrala kolejowa Katowice – Warszawa (6SK).

Zgodnie z podstawowym profilem funkcjonalnym w strefie SK dopuszczone jest wyznaczenie terenu autostrady, drogi ekspresowej, drogi głównej ruchu przyspieszonego, drogi głównej, komunikacji kolejowej i szynowej,

komunikacji kolei linowej, komunikacji wodnej, komunikacji lotniczej, obsługi komunikacji, ogrodów działkowych, infrastruktury technicznej.

W strefach SK, które obejmują istniejące w/w drogi, w dodatkowym profilu funkcjonalnym dopuszczono wyznaczenie terenu drogi zbiorczej, zieleni urządzonej, lasu, zieleni naturalnej, wód.

W strefie, gdzie zlokalizowany jest istniejący parking, w profilu funkcjonalnym dodatkowym dopuszczono wyznaczenie terenu zieleni urządzonej, lasu, zieleni naturalnej i wód.

IV. WYJAŚNIENIA SPOSOBU UWZGLĘDNIENIA WYSTĘPUJĄCYCH UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy to zespół czynników, które mają wpływ na sposób zagospodarowania przestrzeni oraz kierunki rozwoju urbanistycznego.

W projekcie planu ogólnego uwzględniono wymienione poniżej uwarunkowania poprzez:

- ograniczenie możliwości zabudowy na terenach rolniczych. W projekcie planu ogólnego obszar uzupełnienia zabudowy oraz strefy planistyczne związane z funkcją mieszkaniową wyznaczono bezpośrednio przy drogach publicznych (w odległości około 30,0 m od drogi), jako uzupełnienie luk w istniejącej zabudowie,
- uniemożliwienie lokalizacji zabudowy na terenach leśnych,
- uniemożliwienie lokalizacji zabudowy na terenach znajdujących się w granicach istniejących form ochrony przyrody,
- uniemożliwienie lokalizacji zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią,
- ograniczenie zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów kolejowych,
- uwzględnienie uwag Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zgłoszony podczas etapu opiniowania i uzgadniania.

1. Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw „ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.”

Natomiast zgodnie z Art. 64 ust. 3 w/w ustawy „do dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie, w przepisach ustawy zmienianej w Art. 15, Art. 19 oraz w Art. 12 ustawy zmienianej w Art. 37 odnoszących się do strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, przez strategię rozwoju gminy lub strategię rozwoju ponadlokalnego należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”.

Gmina Irządze aktualnie nie posiada Strategii Rozwoju, natomiast przystąpiła do jej opracowania. W związku z czym, podczas sporządzania niniejszego planu ogólnego kierowano się niżej wymienionymi głównymi celami polityki przestrzennej na terenie gminy zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Irządze (uchwała Nr 20/III/2002 Rady Gminy w Irządzach z dnia 30 grudnia 2002 r.).

Zgodnie z ustaleniami studium „główne cele polityki przestrzennej na terenie gminy Irządze to:

- 1) zapewnienie wszechstronnego rozwoju gminy poprzez wykorzystanie istniejących walorów, zasobów i możliwości w celu stymulacji rozwoju gospodarczego i tworzenia nowych miejsc pracy:
 - rozwój turystyki w oparciu o atrakcyjny krajobraz miejscowy oraz zabytki kultury materialnej:
 - rozwój wypoczynku pobytowego – porządkowanie istniejącego zespołu działek lotniskowych w dolinie rzeki Krztyni, wyznaczenie nowych terenów zabudowy lotniskowej,
 - rozwój turystyki świąteczno-niedzielnej – wyznaczenie szlaków turystycznych: pieszych, rowerowych, narciarstwa biegowego, jazdy konnej, w oparciu o atrakcje krajobrazowe i lokalne zabytki (zespoły leśne, rzeki Krztynia i Białka, parki podworskie, regionalne budownictwo),
 - rozwój agroturystyki jako zaplecza dla ruchu turystycznego: gastronomia, baza noclegowa z dodatkowymi atrakcjami jak: stadniny koni, gospodarstwa rybackie,
 - promocja gminy w regionie jako atrakcyjnego rejonu turystycznego położonego na zapleczu Jurajskiego Parku Krajobrazowego,

- restrukturyzacja rolnictwa posiadającego dobre warunki dla rozwoju (gleby wysokich klas, stosunkowo duże gospodarstwa rolne, małe zanieczyszczenie środowiska):
 - rozwój lokalnego przetwórstwa rolno-spożywczego na bazie miejscowych produktów rolnych,
 - intensyfikacja tradycyjnych kierunków produkcji i poszukiwanie nowych możliwości: uprawy specjalistyczne, hodowla,
 - tworzenie dogodnych warunków dla powiększania gospodarstw rolnych,
 - promocja działalności gospodarczej związanej z rolnictwem,
- 2) ochrona środowiska naturalnego i rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz wartości kulturowych jako najważniejszego bogactwa gminy:
 - zachowanie i ochrona istniejących walorów i zasobów przyrodniczych,
 - dążenie do poprawy stanu środowiska poprzez działania eliminujące szkodliwy wpływ na środowisko, wynikający ze sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu, w tym:
 - uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej – budowa kanalizacji sanitarnej,
 - uporządkowanie gospodarki odpadami,
 - stopniowa eliminacja nieekologicznych źródeł energii,
 - wprowadzanie ekologicznych zasad gospodarki rolnej,
 - zachowanie zasady zrównoważonego rozwoju w działalności inwestycyjnej, w tym kontrolowanie rozwoju turystyki i działalności gospodarczej, w celu wyeliminowania ich szkodliwego wpływu na środowisko,
- 3) poprawa warunków życia mieszkańców poprzez rozwój i modernizację infrastruktury technicznej oraz podstawowych usług (handel, służba zdrowia, oświata, kultura, wypoczynek)”.

Ustalenia Planu Ogólnego gminy Irządze są spójne z w/w ustaleniami studium oraz odpowiadają na określone w nim główne cele polityki przestrzennej.

2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego to dokument strategiczny, który wyznacza główne kierunki rozwoju przestrzennego regionu, mając na celu zrównoważony rozwój oraz poprawę jakości życia mieszkańców. Gmina Irządze zgodnie z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+ jest gminą położoną w:

- wiejskim obszarze funkcjonalnym,
- obszarze terenów zamkniętych,
- obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi,
- obszarze ochrony krajobrazów kulturowych.

Dla w/w obszarów wskazane jest:

- kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej na obszarach o najwyższym potencjale glebowym oraz wielofunkcyjny rozwój na obszarach o niskim potencjale glebowym przy zachowaniu walorów przyrodniczych i tradycyjnego krajobrazu rolniczego. Jednocześnie wyzwaniem jest powstrzymanie żywiołowego podziału terenów otwartych oraz rozprzestrzeniania się zabudowy podmiejskiej, jednorodzinnej, celem zachowania różnorodności i spuścizny kulturowej terenów wiejskich. Kształtowanie krajobrazu, ochrona i wykorzystanie środowiska zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju, będą miały pozytywny wpływ na środowisko przyrodnicze, walory krajobrazowe i jakość życia mieszkańców tego obszaru funkcjonalnego,
- dla terenów zamkniętych zachowanie ich funkcji podstawowych bezpośrednio związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, z jednoczesnym wykorzystaniem cech tych obszarów do rozwoju regionu,
- działania w obszarze funkcjonalnym narażonym na niebezpieczeństwo powodzi winny koncentrować się na podnoszeniu stopnia bezpieczeństwa przeciwpowodziowego poprzez optymalne zagospodarowanie terenów, których rozwój powinien być podporządkowany zachowaniu równowagi pomiędzy potrzebą ochrony środowiska

przyrodniczego, działaniami na rzecz przeciwdziałania zagrożeniu powodziowemu a wykorzystaniem gospodarczym. Priorytetem działań przeciwpowodziowych dla terenów obecnie zurbanizowanych lub przeznaczonych do zabudowy w obowiązujących gminnych dokumentach planistycznych powinna być ochrona zabudowy, natomiast dla obszarów niezabudowanych i nieprzeznaczonych do zabudowy winien być zakaz zabudowy.

- ochrona zasobów dziedzictwa kulturowego, zarówno materialnych jak i niematerialnych, mających szczególne znaczenie dla zachowania tożsamości regionu, kształtowania turystycznej i gospodarczej atrakcyjności województwa oraz tworzenia nowych miejsc pracy,

3. Uwarunkowania znajdujące się na obszarze gminy (pokazane graficznie na rysunkach Nr 2, 3 i 4)

a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie gminy występują następujące formy ochrony przyrody oraz ich otuliny:

- 8 pomników przyrody,
- obszar Natura 2000 specjalnej ochrony siedlisk „Źródła Rajecznicy” PLH 240033,
- Rezerwat przyrody „Kępina”.

b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na terenie gminy występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat),
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat).

Nie występują wały przeciwpowodziowe.

c) obszary gruntów zmeliorowanych

Na terenie gminy w miejscowości Wygielzów występują grunty zdrenowane.

d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na terenie gminy nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.

e) strefy ochronne ujęć wód

Na terenie gminy występują następujące ujęcia wód podziemnych posiadające strefę ochrony bezpośredniej:

- Bodziejowice St 1 i St 2 - numer 1 i numer 2 na rysunku Nr 4,
- Woźniki 1 - numer 3 na rysunku Nr 4,
- Wygielzów - numer 4 na rysunku Nr 4,
- PPHU Amazonka - numer 5 na rysunku Nr 4,
- Irządze - numer 6 na rysunku Nr 4,

oraz następujące ujęcia wód podziemnych nie posiadające stref ochronnych:

- Woźniki - numer 7 na rysunku Nr 4,
- Szkoła - numer 8 na rysunku Nr 4,
- Wodociąg S-5 - numer 9 na rysunku Nr 4,
- Ferma krów - numer 10 na rysunku Nr 4,
- Podstacja CMK, proponowana strefa ochrony bezpośredniej i pośredniej z 1976 r. - numer 11 na rysunku Nr 4,

- Remiza OSP - numer 12 na rysunku Nr 4,
- SKR S-1 - numer 13 na rysunku Nr 4.

Poza obszarem gminy, w Siedliszowicach - gmina Szczekociny (graniczy z sołectwem Zawadka) dla ujęcia wody zaprojektowano w 2002 r. strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej, do chwili obecnej stref nie ustalono.

f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na obszarze gminy występują:

- Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 408 „Niecka Miechowska”,
- Główny Zbiornik Wód Podziemnych nr 326 „Zbiornik Częstochowa”.

Nie ustanowiono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych na podstawie Art. 141 ustawy Prawo Wodne.

Natomiast występują projektowane obszary ochronne w/w zbiorników wód śródlądowych.

g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na obszarze gminy nie występują obszary górnicze i tereny górnicze.

h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na obszarze gminy nie występują udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na obszarze gminy nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 i 1907), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

I. obiekty wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Śląskiego (numery zabytków odpowiadają numerom na rysunku Nr 3 – „Uwarunkowania kulturowe”):

1. Kościół parafialny p.w. św. Wacława, Irządze nr 146, działka nr 2/918, rej. zab. A/606/2020 (obiekt w granicach murów zewnętrznych),
2. Zespół dworski – dwór, czworak (nie istnieje) i park w Irządzach, Irządze nr 124, działka nr 1638/22 i 1646/22, rej. zab. A/201/76,
3. Zespół dworsko-parkowy w Zawadzie, Zawada Piłicka nr 30, działka nr 291/5. rej. zab. A/238/76,
4. Zespół dworsko-parkowy w Wygielzowie, Wygielzów 13, działka nr 299, rej. zab. A/539/92.

II. obiekty wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków (numery zabytków odpowiadają numerom na rysunku Nr 3 – „Uwarunkowania kulturowe”):

1. Dawna wikarówka (mogła też pełnić rolę organistówki), Irządze nr 146, działka nr 2/918,
2. Cmentarz rzym.-kat. przy kościele p.w. św. Wacława, Irządze nr 146, działka nr 2/918,
3. Kaplica cmentarna, cmentarz rzym.-kat. przy kościele p.w. św. Wacława, Fundacja Czerwińskich, Irządze nr 146, działka nr 2/918,
4. Plebania przy kościele p.w. św. Wacława, Irządze nr 145, działka nr 1/918,
5. Wikarówka – Dawna sala katechetyczna - organistówka, Irządze nr 144, działka nr 1/918,
6. Budynek szkoły w Irządzach, Irządze nr 126, działka nr 430/4,

7. Kapliczka krzyż żeliwny z podstawą z piaskowca , Irządze nr 76, działka nr 2/431,
8. Budynek mieszkalny, zagroda, Wygielzów nr 12 i 12a, działka nr 32/12 i 32/13,
9. Stodoła w pobliżu dworu, po drugiej stronie ulicy. Element zabytkowego zespołu dworskiego, Wygielzów nr 12, działka nr 32/14,
10. Krzyż przydrożny, drewniany, rzeźbiony, Wygielzów nr 10, działka nr 34/1,
11. Młyn wodny nad Krztynią, Wilków 82, działka nr 317/6,
12. Krochmalnia – Dom w Wilkowie, Wilków nr 82, działka nr 511/2,
13. Kapliczka drewniana słupowa p.w. Trójcy Św. I Marii, Sadowie nr 62, działka na granicy nr 211/2 i 211/1,
14. Kapliczka drewniana słupowa p.w. Matki Boskiej. Mikołajowice nr 21, działka nr 100/2,
15. Kapliczka drewniana słupowa z rzeźbą Chrystusa Frasobliwego, Bodziejowice nr 5 i nr 4, działka na granicy działek nr 130/2 i 131/2.

III. stanowiska archeologiczne (numery stanowisk archeologicznych odpowiadają numerom na rysunku Nr 4 – „Uwarunkowania kulturowe”):

Stanowiska archeologiczne wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Śląskiego

1. Wygielzów AZP 90-53, nr na obszarze 16, nr w miejscowości 3 – nr rejestru A-353,
2. Zawada Pilicka AZP 91-54, nr na obszarze 13, nr w miejscowości 2 – nr rejestru A-354,
3. Zawada Pilicka AZP 91-54, nr na obszarze 14, nr w miejscowości 3 – nr rejestru A-355,
4. Irządze AZP 91-54, nr na obszarze 21, nr w miejscowości 1 – nr rejestru A-276 Podgaj,
5. Irządze AZP 91-54, nr na obszarze 22, nr w miejscowości 2 – nr rejestru A-277 Podgaj.

Stanowiska archeologiczne

1. Witów AZP 90-54, nr na obszarze 41, nr w miejscowości 1 (bez lokalizacji),
2. Witów AZP 90-54, nr na obszarze 43, nr w miejscowości 3,
3. Witów AZP 90-54, nr na obszarze 42, nr w miejscowości 2,
4. Witów AZP 90-54, nr na obszarze 44, nr w miejscowości 4,
5. Witów AZP 90-54, nr na obszarze 45, nr w miejscowości 5,
6. Wilgoszcza AZP 90-53, nr na obszarze 26, nr w miejscowości 14,
7. Wilgoszcza AZP 90-53, nr na obszarze 24, nr w miejscowości 1,
8. Wilgoszcza AZP 90-53, nr na obszarze 25, nr w miejscowości 13,
9. Wilgoszcza AZP 90-53, nr na obszarze 23, nr w miejscowości 12,
10. Wygielzów AZP 90-53, nr na obszarze 13, nr w miejscowości 19,
11. Wygielzów AZP 90-53, nr na obszarze 14, nr w miejscowości 1,
12. Wygielzów AZP 90-53, nr na obszarze 15, nr w miejscowości 2,
13. Wygielzów AZP 90-54, nr na obszarze 26, nr w miejscowości 4,
14. Wygielzów AZP 90-54, nr na obszarze 27, nr w miejscowości 5,
15. Wygielzów AZP 90-54, nr na obszarze 28, nr w miejscowości 6,

16. Wygierzów AZP 90-54, nr na obszarze 29, nr w miejscowości 7,
17. Wygierzów AZP 90-54, nr na obszarze 30, nr w miejscowości 8,
18. Wygierzów AZP 90-54, nr na obszarze 31, nr w miejscowości 9,
19. Wygierzów AZP 90-54, nr na obszarze 32, nr w miejscowości 10,
20. Wygierzów AZP 90-54, nr na obszarze 33, nr w miejscowości 11,
21. Wygierzów AZP 90-54, nr na obszarze 34, nr w miejscowości 12,
22. Wygierzów AZP 90-54, nr na obszarze 35, nr w miejscowości 13,
23. Wygierzów AZP 90-54, nr na obszarze 36, nr w miejscowości 14,
24. Wygierzów AZP 90-54, nr na obszarze 37, nr w miejscowości 15,
25. Wygierzów AZP 90-54, nr na obszarze 38, nr w miejscowości 16,
26. Wygierzów AZP 90-54, nr na obszarze 39, nr w miejscowości 17,
27. Wygierzów AZP 90-54, nr na obszarze 40, nr w miejscowości 18,
28. Zawada AZP 91-54, nr na obszarze 16, nr w miejscowości 5,
29. Zawada AZP 91-54, nr na obszarze 15, nr w miejscowości 4,
30. Zawada AZP 91-54, nr na obszarze 12, nr w miejscowości 1,
31. Zawada – Kolonia Krztyń AZP 91-54, nr na obszarze 20, nr w miejscowości 4,
32. Zawada – Kolonia Krztyń AZP 91-54, nr na obszarze 17, nr w miejscowości 1,
33. Zawada – Kolonia Krztyń AZP 91-54, nr na obszarze 19, nr w miejscowości 3,
34. Zawada – Kolonia Krztyń AZP 91-54, nr na obszarze 18, nr w miejscowości 2,
35. Irządze AZP 91-54, nr na obszarze 23, nr w miejscowości 3,
36. Irządze AZP 91-54, nr na obszarze 24, nr w miejscowości 19,
37. Irządze AZP 91-54, nr na obszarze 25, nr w miejscowości 20,
38. Irządze AZP 90-54, nr na obszarze 5, nr w miejscowości 4,
39. Irządze AZP 90-54, nr na obszarze 6, nr w miejscowości 5,
40. Irządze AZP 90-54, nr na obszarze 7, nr w miejscowości 6,
41. Irządze AZP 90-54, nr na obszarze 8, nr w miejscowości 7,
42. Irządze AZP 90-54, nr na obszarze 9, nr w miejscowości 8,
43. Irządze AZP 90-54, nr na obszarze 10, nr w miejscowości 9,
44. Irządze AZP 90-54, nr na obszarze 11, nr w miejscowości 10,
45. Irządze Kolonia Laskówka AZP 90-54, nr na obszarze 12, nr w miejscowości 11,
46. Irządze Kolonia Laskówka AZP 90-54, nr na obszarze 13, nr w miejscowości 12,
47. Irządze Czarne Pole AZP 90-54, nr na obszarze 14, nr w miejscowości 13,
48. Irządze Czarne Pole AZP 90-54, nr na obszarze 15, nr w miejscowości 14,
49. Irządze Czarne Pole AZP 90-54, nr na obszarze 16, nr w miejscowości 15,
50. Irządze Czarne Pole AZP 90-54, nr na obszarze 17, nr w miejscowości 16,

51. Irządze Czarne Pole AZP 90-54, nr na obszarze 18, nr w miejscowości 17,
52. Irządze Czarne Pole AZP 90-54, nr na obszarze 19, nr w miejscowości 18,
53. Mikołajowice AZP 90-54, nr na obszarze 1, nr w miejscowości 1,
54. Mikołajowice AZP 90-54, nr na obszarze 2, nr w miejscowości 2,
55. Mikołajowice AZP 90-53, nr na obszarze 28, nr w miejscowości 2,
56. Mikołajowice AZP 90-53, nr na obszarze 27, nr w miejscowości 5,
57. Mikołajowice AZP 90-54, nr na obszarze 4, nr w miejscowości 4,
58. Mikołajowice AZP 90-54, nr na obszarze 3, nr w miejscowości 3,
59. Sadowie AZP 90-53, nr na obszarze 29, nr w miejscowości 1,
60. Woźniki AZP 90-53, nr na obszarze 30, nr w miejscowości 1,
61. Wilgoszcza AZP 90-53, nr na obszarze 22, nr w miejscowości 11,
62. Wilgoszcza AZP 90-53, nr na obszarze 21, nr w miejscowości 10,
63. Wilgoszcza AZP 90-53, nr na obszarze 20, nr w miejscowości 9,
64. Wilgoszcza AZP 90-53, nr na obszarze 19, nr w miejscowości 8,
65. Wilgoszcza AZP 90-53, nr na obszarze 18, nr w miejscowości 7,
66. Wilgoszcza AZP 90-54, nr na obszarze 13, nr w miejscowości 5,
67. Wilgoszcza AZP 90-53, nr na obszarze 17, nr w miejscowości 6,
68. Wilgoszcza AZP 90-54, nr na obszarze 24, nr w miejscowości 6,
69. Wilgoszcza AZP 90-54, nr na obszarze 22, nr w miejscowości 4,
70. Wilgoszcza AZP 90-54, nr na obszarze 25, nr w miejscowości 7,
71. Wilgoszcza AZP 90-54, nr na obszarze 21, nr w miejscowości 3,
72. Wilgoszcza AZP 90-54, nr na obszarze 20, nr w miejscowości 2,

IV. obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków (numery zabytków odpowiadają numerom na rysunku Nr 3 – „Uwarunkowania kulturowe”):

1. Kapliczka krzyż żeliwny z podstawą z piaskowca, neogotycka, Irządze nr 129, działka nr 376/5,
2. Dawny magazyn zbożowy Spichlerz, Zawada Pilicka 125, działka 294/1,
3. Kapliczka murowana domkowa w Bodziejowicach – zespół krajobrazowy z dębem, Bodziejowice nr 47, działka 313/3,
4. Kapliczka murowana domkowa w Witowie – Witów pomiędzy domami nr 141 a nr 140, działka 1615/2,
5. Kapliczka drewniana p.w. św. Jana, domkowa, wnękowa (brak lokalizacji),
6. Kapliczka drewniana Maryjna, domkowa, Wygiełzów – Zwyżki nr 33, działka nr 31/7,
7. Boża męka – Kapliczka murowana z polnych kamieni zwieńczona ażurowym krzyżem z żeliwa, Witów nr 27, działka nr 1561,
8. Boża męka – Kapliczka murowana z polnych kamieni zwieńczona betonowym krzyżem z wnęką kalcytową, Sadowie nr 19, działka nr 99/2,

9. Boża męka – Kapliczka murowana z polnych kamieni zwieńczona ażurowym krzyżem z wnęką kalcytową, Sadowie nr 50,
10. Boża męka ażurowa z kątownika stalowego na postumencie kamiennym, zespół krajobrazowy z dwiema robiniami pseudoakacja, Wilgoszcza nr 1, działka nr 164/1,
11. Stodoła drewniana kryta strzechą, stan dobry, Wilków 57, działka nr 460,
12. Stodoła drewniana kryta strzechą, stan dobry, Zawada Pilicka 92, działka nr 142/3,
13. Boża męka – Krzyż murowany betonowy z niewielką pasyjką w stylu budowanym przed II Wojną Światową,
14. Boża męka krzyż kamienno-betonowy z grupą ukrzyżowania (Maria i Św. Jan) na cokole w typie uwłasczeniowym, Bodziejowice 72, działka nr 206,
15. Boża męka – Krzyż murowany betonowy na cokole z wnęką z wnękową kapliczką i nieczytelnym napisem memoratywnym, Bodziejowice 80, działka nr 76/2,
16. Boża męka – Krzyż ażurowy żeliwny z postacią Marii Magdaleny posadowiony na cokole kamiennym z medalionem z twarzą NMP i napisem memoratywnym, Bodziejowice 14, działka nr 121/5,
17. Boża męka – Krzyż metalowy na cokole murowanym z napisem, Bodziejowice 11, działka nr 123/3,
18. Boża męka – Krzyż na cokole z napisem, Wilków, działka nr 427/1.

k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy terenami zamkniętymi są tereny kolejowe ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

m) obszary ograniczonego użytkowania

Na obszarze gminy nie ustanowiono obszarów ograniczonego użytkowania na podstawie Art. 135 prawa ochrony środowiska.

n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze gminy nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na terenie gminy nie występują obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na terenie gminy nie zostały ustanowione, na podstawie Art. 118b ustawy prawo ochrony środowiska, obszary ciche w aglomeracji, ani obszary ciche poza aglomeracją.

q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III, wg zbioru danych bazy danych EGiB zajmują około 3 589,0 ha, co stanowi 55,5 % powierzchni gminy. Część w/w gruntów rolnych przeznaczona jest już na inne cele niż rolne w obecnie obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Grunty leśne wg zbioru danych bazy danych EGiB zajmują powierzchnię ok. 1 661,0 ha, co stanowi 23,4 % powierzchni gminy.

r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na obszarze gminy nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na obszarze gminy nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym pasa technicznego.

4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Obiekty infrastruktury społecznej to miejsca i instytucje, które wspierają rozwój społeczności lokalnych oraz zaspokajają ich potrzeby w zakresie edukacji, zdrowia, kultury i innych usług społecznych. Infrastruktura społeczna wzmacnia integrację społeczną i lokalne więzi. Zapewnia mieszkańcom dostęp do niezbędnych usług i wsparcia. Poprawia jakość życia i oferuje możliwości edukacyjne, kulturalne i rekreacyjne, co wpływa na zdrowie i dobrostan mieszkańców. Inwestowanie w infrastrukturę społeczną jest istotnym elementem zrównoważonego rozwoju gmin i regionów. Na obszarze gminy funkcjonują:

a) z zakresu edukacji:

- Szkoła Podstawowa im. Jana Ledwocha w Irządzach z oddziałami przedszkolnymi,
- Żłobek Gminny „Jaś i Małgosia” w Irządzach,

b) z zakresu zdrowia:

- Poradnia Ogólna Lekarza POZ w Irządzach,

c) z zakresu kultury i rekreacji:

- Gminna Biblioteka publiczna w Irządzach,

d) z zakresu usług socjalnych:

- Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Irządzach,
- Środowiskowy Dom Samopomocy w Irządzach,

e) z zakresu porządku publicznego:

- Ochotnicza Straż Pożarna w Irządzach.

Obiekty infrastruktury transportowej, czyli elementy, które umożliwiają i wspierają ruch osób oraz towarów. Infrastruktura transportowa jest kluczowa dla mobilności mieszkańców - umożliwia łatwy dostęp do pracy, szkoły i innych instytucji. Umożliwia połączenia między różnymi regionami, co sprzyja rozwojowi społeczno-gospodarczemu. Na obszarze gminy występują:

- drogi krajowe nr 78 i 46,
- droga wojewódzka nr 794,
- drogi powiatowe,
- magistrala kolejowa Katowice – Warszawa.

Przez gminę przebiega sieć elektroenergetyczna wysokich napięć 110 kV, która posiada strefę technologiczną o szerokości 11,0 m licząc od osi linii. W strefie obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu. W Zawadzie Pilickiej znajduje się GPZ.

5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Na mocy Uchwały Sejmiku Województwa Śląskiego nr VII/16/16/2025 z 23 czerwca 2025 r. został przyjęty Audyt krajobrazowy województwa śląskiego, w którym na terenie gminy wskazano krajobrazy priorytetowe pn.:

- „Dolina Białki” kod 24 - 342.13-012, ID 1080,
- „Irządze” kod 24 - 342.13-016, ID 1081.

W audycie dla tych obszarów wskazano następujące rekomendacje i wnioski przeciwdziałające zagrożeniom w zakresie osadnictwa, architektury, kompozycji, ład przestrzennego oraz walorów estetycznych:

Dolina Białki

- Uwzględnienie w nowo sporządzanych aktach planowania przestrzennego, dokumentach strategicznych i programowych oraz w decyzjach administracyjnych potrzeby ochrony walorów przyrodniczych, kulturowych i fizjonomicznych, w tym opisanych w charakterystyce krajobrazu.
- Realizacja nowej zabudowy jedynie na terenach zainwestowanych i wyznaczonych do zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących w dniu uchwalenia audytu, oraz w pasie 100 m od istniejącej zabudowy i dróg.
- Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i towarzyszącej usługowej w sposób nawiązujący do zabudowy zakorzenionej w historycznej tradycji rozwoju wsi.
- Ochrona i konserwacja zabytkowych obiektów i zespołów architektonicznych, w szczególności dworu w Turzymie i parku w Białej Wielkiej, w tym w szczególności niewprowadzanie materiałów, rozwiązań i obiektów degradujących ich wyraz stylistyczny.
- Zachowanie cech charakterystycznych tradycyjnych krajobrazów otwartych dolin rzecznych: rozlogów pól, łąk i pastwisk oraz zadrzewień, w tym w procesach podziałów i scalaniu nieruchomości.
- Ochrona cennych kulturowo form inżynierii wodnej, z zastrzeżeniem konieczności zastosowania dla barier poprzecznych rozwiązań umożliwiających migrację organizmów wodnych.
- Nielokalizowanie antropogenicznych dominant krajobrazowych, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów wielkokubaturowych, wysokościowych lub wielkoobszarowych, w tym farm wiatrowych i fotowoltaicznych.
- Ochrona walorów fizjonomicznych płaskiego krajobrazu łąkowego dna doliny: punktów i ciągów widokowych oraz powiązanych z nimi cennych fizjonomicznie elementów ekspozycji bieiernej, w tym opisanych w charakterystyce krajobrazu.
- Zachowanie przedpola widokowego na panoramę Irządza (położoną w sąsiedniej jednostce) poprzez pozostawienie terenów wolnych od zabudowy i zalesień oraz nieumieszczanie reklam wielkoformatowych (billboardów).
- Nieumieszczanie reklam LED; nieumieszczanie reklam na terenach niezabudowanych.

Irządze

- Uwzględnienie w nowo sporządzanych aktach planowania przestrzennego, dokumentach strategicznych i programowych oraz w decyzjach administracyjnych potrzeby ochrony walorów przyrodniczych, kulturowych i fizjonomicznych, w tym opisanych w charakterystyce krajobrazu.
- Nierozpraszanie zabudowy.
- Uwzględnienie w nowo sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz decyzjach o warunkach zabudowy wymogu stosowania w obrębie miejscowości lub ich fragmentów, których

charakter determinuje zachowana tradycyjna zabudowa zagrodowa i wiejska, standardów architektoniczno-urbanistycznych oraz form zagospodarowania terenu nawiązujących do rozwiązań tradycyjnych, w tym m.in. w zakresie gabarytów, form i proporcji budynków, użytych materiałów, ogrodzeń i zieleni przydomowej.

- Ochrona zabytkowych obiektów i zespołów architektonicznych, w szczególności zespołów parkowo-dworskich, obiektów religijnych: 1) w ustaleniach i rekomendacjach w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w strategii rozwoju lokalnego lub strategiach ponadlokalnych, 2) w procesach planowania i zagospodarowania przestrzennego, 3) w ramach ochrony i konserwacji zabytkowych obiektów i układów, 4) poprzez niewprowadzanie materiałów, rozwiązań i obiektów degradujących ich wyraz stylistyczny.
- W ustaleniach i rekomendacjach w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie dotyczących zasad lokalizacji urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW nielokalizowanie farm wiatrowych i fotowoltaicznych.
- Zachowanie cech charakterystycznych tradycyjnych krajobrazów otwartych rozlogów pól, łąk i pastwisk, zadrzewień i innych elementów wyposażenia wnętrza krajobrazowych, określających tradycyjny charakter krajobrazu; zachowanie tradycyjnych typów rozłogu pól, łąk i pastwisk przy podziałach i scalaniu nieruchomości.
- Nielokalizowanie antropogenicznych dominant krajobrazowych ze szczególnym uwzględnieniem obiektów wielkokubaturowych, wysokościowych lub wielkoobszarowych.
- Ochrona przedpola ekspozycji panoramy wsi Irządze, poprzez niewprowadzanie zabudowy, w tym tymczasowej oraz przeciwdziałanie dalszemu zarastaniu terenów otwartych.
- Zachowanie punktów i ciągów widokowych oraz powiązanych z nimi cennych fizjonomicznie elementów ekspozycji biernej, w tym opisanych w charakterystyce krajobrazu i wskazanych na załączniku kartograficznym.
- Nieumieszczanie urządzeń reklamowych LED; nieumieszczanie tablic i urządzeń reklamowych na terenach niezabudowanych; ograniczenia wielkości tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów na terenach zabudowanych do 2 m².
- Przygotowanie, stosowanie i egzekwowanie lokalnego wzornika szyldów z preferowaniem materiałów naturalnych jak np. drewno; ujednolicenie kolorystyki, wielkości liter, itp.

Plan ogólny gminy Irządze uwzględnia w/w wskazane wnioski i rekomendacje w zakresie, w jakim są one możliwe do uwzględnienia w niniejszym akcie planowania przestrzennego m.in. poprzez:

- wyłączenie z możliwości zabudowy „Doliny Białki”,
- nierozpraszania zabudowy na obszarze gminy,
- wyznaczenie stref planistycznych związanych z zabudową zagrodową i rolniczą (za wyjątkiem centrum sołectwa Bodziejowice, centrum sołectwa Irządze oraz drogi prowadzącej z sołectwa Irządze do DK78).

6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Opracowanie ekofizjograficzne pełni ważną funkcję w procesie planistycznym. Na potrzeby planu ogólnego gminy Irządze wykonano opracowanie ekofizjograficzne określającą sposoby utrzymania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia na terenie gminy. W przedmiotowej ekofizjografii przeanalizowano szereg uwarunkowań środowiska, zarówno dotyczących przyrody ożywionej, jak i nieożywionej, dokonano wizji w terenie,

zagadnienia przedstawiono również na załącznikach mapowych. W opracowaniu tym ustalono szereg wskazań dla terenu gminy, które zapewnią warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska. Plan ogólny gminy Urzędzie uwzględnia wskazania ekofizjografię poprzez dobór odpowiednich stref funkcjonalnych oraz dążenie do zwartości i wielofunkcyjności zabudowy, mając na uwadze ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz istniejące zagospodarowanie.

V. CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO OBEJMUJE NASTĘPUJĄCE RYSUNKI W SKALI 1:10 000:

- Rysunek Nr 1 - Analiza chłonności terenów niezabudowanych umożliwiających lokalizację funkcji mieszkaniowej na terenach, na których obowiązują plany miejscowe oraz na terenach nie objętych planami miejscowymi
- Rysunek Nr 2 - Uwarunkowania przyrodnicze i środowiskowe
- Rysunek Nr 3 - Uwarunkowania kulturowe
- Rysunek Nr 4 - Uwarunkowania - infrastruktura techniczna
- Rysunek Nr 5 - Projekt planu ogólnego
- Rysunek Nr 6 – Analiza chłonności terenów niezabudowanych w ramach stref planistycznych o symbolach SJ i SZ