

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIEJSCOWOŚCI RUDNIKI W GMINIE RĘDZINY**

**Uchwała Nr XXIV/37/2005  
Rady Gminy Rędziny  
z dnia 22 września 2005r.**

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miejscowości Rudniki w gminie Rędziny**

Na podstawie art.14 ust.8, art.15 ust.2 i 3 pkt.2, 3 i 5, art.20 ust.1, art.34 ust.1 i art.36 ust.4 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 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 (tekst jedn. Dz. U. z 2001r.: Nr 142, poz.1591 z późn. zm.)

Rada Gminy Rędziny po stwierdzeniu zgodności planu miejscowego z ustaleniami  
Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rędziny uchwała

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
MIEJSCOWOŚCI RUDNIKI**

**ROZDZIAŁ I  
Przepisy ogólne**

**§ 1**

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Rudniki, zwany dalej planem, obejmuje obszar położony w granicach administracyjnych miejscowości Rudniki.
2. Granice obszaru objętego planem są określone na rysunku planu.

**§ 2**

1. Plan składa się z integralnych części: tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz części graficznej, nazywanej w niniejszej uchwale rysunkiem planu.
2. Plan ustala przeznaczenie terenów, sposoby zagospodarowania i warunki ich zabudowy.
3. Ustalenia planu nie obejmują:
  - zasad ochrony przyrody – ze względu na brak w granicach obszaru objętego planem obiektów i obszarów chronionych na podstawie Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 92 poz.880 z późn.zm.),
  - granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów w tym: terenów górniczych, terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych – ze względu na brak występowania takich terenów na obszarze objętym planem,
  - granic terenów służących organizacji imprez masowych – ze względu na brak występowania przesłanek do określania takich obszarów.
4. Plan w części tekstowej określa:
  - 1) ustalenia ogólne, obowiązujące w granicach obszaru objętego planem:
    - zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
    - zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego,
    - zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
    - wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
    - zasady zagospodarowania terenów dla celów rekreacyjno – wypoczynkowych,
    - obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
    - szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym określenie zakazów zabudowy,
  - ustalenia dla terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:
    - przeznaczenie poszczególnych terenów,
    - szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
    - parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
  - ustalenia dotyczące zasad realizacji planu:
    - a) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
    - b) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
    - c) sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

5. Następujące oznaczenia na rysunku planu są ustaleniami obowiązującymi:
  - 1) granica opracowania planu, tożsama z granicą miejscowości Rudniki,
  - 2) granica gminy Rędziny,
  - 3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania,
  - 4) granice terenów rezerwowanych dla realizacji dróg w okresie perspektywicznym,
  - 5) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - 6) symbole obiektów i granice obszarów objętych ochroną konserwatorską,
  - 7) granice obszaru oddziaływania od linii elektroenergetycznych napowietrznych 15, 110 i 220 kV,
  - 8) granice obszaru oddziaływania od gazociągów wysokoprężnych istniejących i projektowanego,
  - 9) strefa ograniczenia wysokości obiektów i urządzeń,
  - 10) symbole literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi.
6. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
  - 1) rysunek planu,
  - 2) stanowisko Rady Gminy o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu,
  - 3) stanowisko Rady Gminy o zgodności planu z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rędziny,
  - 4) stanowisko Rady Gminy o sposobie realizacji i zasadach finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy.

### § 3

Przy wydawaniu zaświadczeń i decyzji administracyjnych na podstawie niniejszego planu, określających przeznaczenie oraz sposób zagospodarowania i warunki zabudowy poszczególnych terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, wymagane jest uwzględnienie obligatoryjnie:

- 1) ustaleń ogólnych określonych w rozdziale II niniejszej uchwały, właściwych dla danego terenu,
- 2) ustaleń szczegółowych dla danego terenu określonych w rozdziale III niniejszej uchwały,
- 3) niezbędnych ustaleń dotyczących zasad realizacji planu – w zależności od przedmiotu decyzji lub zaświadczenia.

### § 4

Ilekcroć w niniejszej uchwale mowa jest o:

- „przeznaczeniu podstawowym” – należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie określające funkcję, która winna dominować na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
- „przeznaczeniu dopuszczalnym” – należy przez to rozumieć przeznaczenie określające funkcję współistniejącą z przeznaczeniem podstawowym terenu lub możliwy na warunkach ustalonych w planie, alternatywny rodzaj jego użytkowania,
- „działce budowlanej” – należy przez to rozumieć nieruchomości gruntową, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i urządzeń infrastruktury technicznej spełniają wymagania dotyczące realizacji obiektów budowlanych,
- „nieprzekraczalnej linii zabudowy” – należy przez to rozumieć linię określoną w treści ustaleń planu lub na rysunku planu ograniczającą możliwość lokalizacji nowej zabudowy; ograniczenie to nie dotyczy lokalizacji niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
- „adaptacji” – należy przez to rozumieć zachowanie istniejących obiektów w dotychczasowej formie z możliwością rozbudowy i przekształceń na warunkach określonych w planie,
- „intensywności zabudowy” – należy przez to rozumieć wskaźnik określający stosunek sumy powierzchni ogólnej kondygnacji naziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach poszczególnych działek budowlanych do powierzchni tych działek,
- „wysokość budynku” – jest to wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyższej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych,
- „urządzeniach technicznych” – należy przez to rozumieć urządzenia takie jak: przyłącza, urządzenia instalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place manewrowe i postojowe oraz place pod śmietniki,
- „urządzeniach infrastruktury technicznej” – należy przez to rozumieć drogi wewnętrzne oraz urządzenia i sieci uzbrojenia technicznego tj. zlokalizowane nad ziemią, na ziemi lub pod ziemią przewody wodociągowe, kanalizacyjne, ciepłownicze, elektryczne, gazowe i telekomunikacyjne,
- „zabudowie przemysłowej” – należy przez to rozumieć obiekty budowlane związane z prowadzoną produkcją przemysłową, magazyny, składy, hurtownie, bazy transportowe,
- „zabudowie związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej” – należy przez to rozumieć obiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności gospodarczej obejmującej działalność wytwórczą i produkcyjną, w tym: usługową, rzemieślniczą i rolniczą, małe zakłady produkcyjne,
- „usługach nieprodukcyjnych nazywanej dalej „usługami” – należy przez to rozumieć działalność związaną z prowadzeniem czynności świadczonych na rzecz ludności, przeznaczonych dla celów konsumpcji indywidualnej, zbiorowej (usługi konsumpcyjne) oraz ogólnospołecznej (usługi ogólnospołeczne), nie związaną z procesami produkcyjnymi (zgodnie z Rozporządzeniem Rady Ministrów z 6 kwietnia 2004r. w/s Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług – Dz.U. Nr 89 poz.844),

- „zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej” – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne wielorodzinne, liczące więcej niż dwa samodzielne lokale mieszkalne,
- „zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej” – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne, liczące nie więcej niż dwa samodzielne lokale mieszkalne,
- „zabudowie zagrodowej” – należy przez to rozumieć budynki mieszkalne, budynki i urządzenia budowlane służące produkcji rolniczej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych,
- „budynkach i urządzeniach budowlanych służących produkcji rolniczej” – należy przez to rozumieć obiekty budowlane inwentarskie, gospodarcze, magazynowe i produkcyjne służące wyłącznie produkcji rolniczej, w tym uznanej za dział specjalny i służące przetwórstwu rolno- spożywcemu,
- „drogach” – należy przez to rozumieć: jezdnie, chodniki, pasy awaryjnego postoju, pasy przeznaczone do ruchu pieszych, zatoki autobusowe i postojowe wraz z drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, stanowiące całość techniczno-użytkową, przeznaczone do prowadzenia ruchu drogowego, zlokalizowane w pasie drogowym,
- „dostępie do drogi publicznej” – należy przez to rozumieć bezpośredni dostęp z nieruchomości do drogi publicznej istniejącym lub projektowanym zjazdem, dostęp poprzez drogę wewnętrzną mającą bezpośredni dostęp do drogi publicznej oraz dostęp poprzez ustanowienie odpowiedniej służebności drogowej przez nieruchomość posiadającą bezpośredni dostęp do takiej drogi,
- „przestrzeni publicznej” – należy przez to rozumieć pasy drogowe dróg publicznych oraz tereny związane z ogólnodostępnymi obiektami użyteczności publicznej (administracja publiczna, kultura, kult religijny, oświata, służba zdrowia, opieka społeczna i socjalna, obsługa bankowa i pocztowa, handel, gastronomia, sport oraz obsługa pasażerów w transporcie samochodowym),
- „terenach zieleni” – należy przez to rozumieć tereny pokryte roślinnością, pełniące funkcje estetyczne, rekreacyjne, izolacyjne, zdrowotne lub izolacyjne, a w szczególności: zieleńce, skwery, trawniki, kwietniki, zadrzewienia, ogródki przydomowe, zieleń towarzyszącą terenom komunikacyjnym, zieleń pełniącą funkcje izolacyjne na terenach produkcyjnych itp.

## ROZDZIAŁ II

### Ustalenia ogólne, obowiązujące w granicach obszaru objętego planem

#### § 5

#### **Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:**

- Dla osiągnięcia struktury przestrzennej uwzględniającej oczekiwania mieszkańców i potrzeby rozwojowe miejscowości Rudniki, ustala się:
- 1) adaptację istniejących terenów produkcji przemysłowej oraz wyznaczenie nowych terenów dla realizacji zabudowy umożliwiającej utrzymanie i tworzenie miejsc pracy w produkcji,
  - 2) wymóg zachowania na terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej zabudowy niskiej, z wprowadzeniem dużego udziału terenów zieleni,
  - 3) rekultywację terenu wyrobiska po eksploatacji wapienia,
  - 4) zachowanie charakterystycznych obiektów w zespole obiektów poprzemysłowych związanych z produkcją wapienia wraz z zespołem przyfabrycznej zabudowy mieszkaniowej,
  - 5) wymóg wzbogacenia krajobrazu poprzez zadrzewienie terenu wyrobiska oraz terenów wzdłuż dróg publicznych o niskim natężeniu ruchu drogowego i zalesienie gruntów rolnych niskich klas,
  - 6) wymóg zachowania istniejących zespołów zieleni wysokiej: lasów i zieleni śródpolnej.
2. Dla kształtowania nowej zabudowy na terenach przeznaczonych na cele zabudowy usługowej, mieszkaniowej, zagrodowej – jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej - ustala się:
- 1) rozmieszczenie budynków na działce zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa budowlanego; dopuszcza się realizację zabudowy przy granicy działki lub odległości od 1,5 m do 3,0 m w przypadkach innych, niż określone w przepisach prawa budowlanego, pod warunkiem uzyskania w formie umowy notarialnej zgody właścicieli działki sąsiedniej na taką zabudowę,
  - 2) zalecenie lokalizacji we frontowej części działki: budynku mieszkalnego lub usługowego, a w głębi działki lokalizacji: budynków gospodarczych, magazynowych, garaży oraz obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej i rolniczej,
  - 3) wymóg realizacji na działkach sąsiednich budynków mieszkalnych o podobnych proporcjach, formie dachu, kolorystyce oraz stosowanych materiałach wykończeniowych,
  - 4) wymóg ujednolicenia wyglądu budynków i elementów zagospodarowania terenu w granicach jednej nieruchomości (w tym dot. układu i kąta nachylenia połaci dachowych, kolorystyki, zastosowanych materiałów wykończeniowych),
  - 5) zalecenie wykorzystywania materiałów wykończeniowych nawiązujących do miejscowej tradycji – kamień, ceramika, drewno,
  - 6) wymóg zastosowania tynków w kolorach naturalnych, jasnych pastelowych; dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych i kącie nachylenia połaci dachowych 25° – 50°, z dopuszczeniem zmniejszenia kąta nachylenia połaci dachowych budynków: gospodarczych, garażowych, magazynowych, inwentarskich i produkcyjnych położonych w drugiej linii zabudowy.

## § 6

**Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego:**

W odniesieniu do środowiska naturalnego ustala się nakaz:

- 1) rekultywacji terenu po eksploatacji wapieni,
- 2) szczególnej ochrony istniejących terenów leśnych,
- 3) zalesienia terenów rolnych: nieprzydatnych dla rolnictwa i niższych klas bonitacyjnych,
- 4) realizacji zespołów zieleni przydrożnej i izolacyjnej wzbogacających istniejący ekosystem,
- 5) stosowania przy zalesianiu i zadrzewianiu rodzimych gatunków drzew i krzewów, odpowiednich do występującego podłoża gruntowego.
- 6) urządzeniu terenów zieleni równoległe z inwestycją podstawową.

Na terenach przeznaczonych na cele zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolami: 1, 2 i 3 MW, 1 i 2 MN oraz 2 MN, RM ustala się zakaz lokalizacji nowej działalności gospodarczej i usług kwalifikowanych do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska.

Na terenach, na których oprócz zabudowy mieszkaniowej stanowiącej podstawowe przeznaczenie terenu, jest dopuszczona zabudowa o innych funkcjach, dopuszczalny poziom hałasu wyznacza się jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami.

Na terenach przylegających do drogi oznaczonej K Dk oraz linii kolejowej lokalizacja budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi jest uwarunkowana zastosowaniem środków technicznych zmniejszających uciążliwość poniżej poziomu określonego w przepisach odrębnych.

Na terenach objętych planem wprowadza się zakaz prowadzenia działalności gospodarczej i usług powodujących powstawanie emisji, która może być szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powodować szkodę w dobrach materialnych lub pogarszać walory estetyczne środowiska lub może kolidować z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska.

Oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością, w tym na terenach przeznaczonych na cele produkcyjne (emisja gazów, pyłów, zapachów, hałasu, promieniowania itp., a także wzmożony ruch pojazdów) nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu do którego ma prawo prowadzący działalność.

Na terenie objętym planem wprowadza się ochronę przed możliwością zanieczyszczenia wód podziemnych i gruntu i ustala się:

- zakaz odprowadzania ścieków nieoczyszczonych do gruntu,
- zakaz realizacji indywidualnych, przydomowych oczyszczalni ścieków; docelowo, po zrealizowaniu gminnego systemu odprowadzania ścieków, wymagana likwidacja szamb i obowiązek budowy przyłączy do sieci kanalizacji sanitarnej,
- zakaz składowania odpadów komunalnych i produkcyjnych,
- zakaz prowadzenia hodowli zwierząt w systemie bezściółowym,
- nakaz zabezpieczenie przed przenikaniem związków chromu do poziomu wodonośnego.

Dla ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery wprowadza się następujące nakazy:

- w celu ograniczenia emisji związanej z ogrzewaniem budynków wymaga się wykorzystania niskoemisyjnych źródeł energii cieplnej (w tym: gazu ziemnego, oleju opałowego, energii elektrycznej, kolektorów słonecznych, pomp ciepłych) lub zastosowania w kotłowniach lokalnych rozwiązań technicznych ograniczających emisję zanieczyszczeń,
- technologia prowadzonych procesów produkcyjnych i stosowane instalacje winny zapewnić ograniczenie wielkości substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych przepisami odrębnymi.

## § 7

**Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, dóbr kultury współczesnej:**

1. Wprowadza się ochronę zespołu pofolwarcznego, położonego przy ul. Ogrodowej, oznaczonego symbolem K1 i wprowadza się następujące zasady ochrony tego zespołu:
  - wprowadza się ochronę budynku położonego w granicach terenu oznaczonego 2Up, z obowiązkiem zachowania podjazdu; w przypadku konieczności rozbiórki budynku wprowadza się obowiązek realizacji obiektu odtwarzającego historyczny wygląd budynku,
  - nowe obiekty winny nawiązywać do historycznego rozplanowania zespołu; wysokość nowych budynków ograniczona do dwu kondygnacji, z obowiązkiem stosowania dachów symetrycznych, o nachyleniu połaci dachowych 25- 50°.
  - wprowadza się obowiązek zachowania tradycyjnego ogrodzenia – muru,
  - wprowadza się ochronę starodrzewu,
  - realizacja nowej zabudowy i prowadzenie prac budowlanych w istniejących obiektach oraz zmiana zagospodarowania terenu wymaga uzyskania opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

Wprowadza się ochronę zespołu przyfabrycznej zabudowy mieszkaniowej położonej przy ul. Fabrycznej, oznaczonego symbolem K2 i wprowadza się następujące zasady ochrony tego zespołu:

- 1) wymagane jest zachowanie historycznego rozplanowania zespołu; nowe obiekty winny nawiązywać do tradycyjnego rozplanowania budynków;
- 2) wymagane jest zachowanie istniejącej linii zabudowy od strony ul. Fabrycznej,
- 3) wprowadza się ochronę budynków mieszkalnych położonych przy ul. Fabrycznej 1 i 3; w przypadku konieczności ich rozbiórki wprowadza się obowiązek realizacji obiektów nawiązujących wyglądem do obiektów istniejących,
- 4) wprowadza się ochronę starodrzewu,
- 5) realizacja nowej zabudowy i prowadzenie prac budowlanych w istniejących obiektach budowlanych oraz zmiana zagospodarowania terenu wymaga uzyskania opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

Wprowadza się ochronę charakterystycznych obiektów związanych z produkcją cementu (wapienników) położonych w Rudnikach przy ul. Fabrycznej, oznaczonego symbolem K3 i wprowadza się następujące zasady ochrony tego zespołu:

- 1) wprowadza się obowiązek konserwacji istniejących wapienników,
- 2) nowe obiekty winny nawiązywać wyglądem i komponować się z wapiennikami,
- 3) realizacja nowej zabudowy i prowadzenie prac budowlanych w istniejących obiektach budowlanych oraz zmiana zagospodarowania terenu wymaga uzyskania opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

Wprowadza się ochronę: kaplicy i figur przydrożnych, położonych przy ulicach Częstochowskiej i Warszawskiej, oznaczonych na rysunku planu jako obiekty objęte ochroną konserwatorską; prowadzenie wszelkich działań związanych z tymi obiektami lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie wymaga uzyskania opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Wprowadza się ochronę istniejących domów wpisanych do ewidencji zabytków, położonych w Rudnikach przy ul. Dworcowej 17 i wprowadza się następujące zasady ochrony tych budynków:

prowadzenie prac budowlanych w istniejących obiektach budowlanych oraz prowadzenie prac związanych ze zmianą zagospodarowania terenu bezpośrednio związanego z tymi budynkami wymaga uzyskania opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,

dopuszcza się rozbiórkę istniejących budynków wpisanych do ewidencji zabytków, pod warunkiem uzyskania zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków oraz wykonania uproszczonej inwentaryzacji i dokumentacji fotograficznej.

Wyznacza się strefę obserwacji archeologicznej, gdzie prowadzenie wszelkich prac budowlanych naruszających strukturę gruntu wymaga:

- 1) zawiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o zamiarze ich prowadzenia,
- 2) prowadzenie tych prac pod nadzorem archeologicznym.

## § 8

**Wprowadza się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:**

Do terenów publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami: Up i KD,

W granicach przestrzeni publicznych wprowadza się nakaz:

stosowania form obiektów budowlanych charakteryzujących się wysokimi walorami architektonicznymi, realizacji urządzonych miejsc spotkań mieszkańców w formie niewielkich placyków z oświetleniem, ławkami i zielenią,

zachowania istniejących stawów położonych przy ulicach: Pocztovej i Stawowej, z obowiązkiem urządzenia przy nich miejsc spotkań mieszkańców Rudnik,

realizacji parkingów służących do obsługi budynków użyteczności publicznej.

3. W granicach terenów publicznych wprowadza się zakaz lokalizacji budynków tymczasowych (za wyjątkiem obiektów okresowo użytkowanych w trakcie prowadzenia prac budowlanych).
4. W granicach pasów drogowych dróg publicznych wprowadza się zakaz lokalizacji nośników reklamowych oraz jakichkolwiek obiektów kubaturowych (w tym tymczasowych obiektów handlowo – usługowych) za wyjątkiem wiat przystanków komunikacji zbiorowej oraz niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej,
5. Realizacja ustaleń planu winna zapewniać osobom niepełnosprawnym swobodę poruszania się w obrębie budynków oraz terenów związanych z obiektami użyteczności publicznej i komunikacją.

## § 9

### **Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenów dla celów rekreacyjno-wypoczynkowych:**

Do terenów mogących być wykorzystywanych na cele rekreacyjno – wypoczynkowe zalicza się tereny sportowe położone w granicach terenów oznaczonych symbolami 1Up, tereny rolne wskazane do dolesienia (położone w pobliżu terenów leśnych) oraz docelowo tereny oznaczone symbolami ZU, Zagospodarowanie terenów przyleśnych na cele rekreacyjno-wypoczynkowe wymaga wytyczenia/urządzenia ścieżek rowerowych lub konnych, oraz urządzenie miejsc do rekreacji i wypoczynku wyposażonych w niezbędne urządzenia (parkingi, ławeczki, miejsca do grillowania, śmietniki). Na terenach oznaczonych symbolami 1Up wymagana jest modernizacja istniejących obiektów sportowych (boisk), z zaleceniem realizacji dodatkowych obiektów i urządzeń sportowych. Zagospodarowanie terenów oznaczonych 2 i 3 ZU jako skwerów ogólnodostępnych z usługami. Zagospodarowanie terenu wyrobiska i urządzenie w jego obrębie terenu zieleni z obiektami i urządzeniami rekreacyjno-sportowymi wymaga ukończenia rekultywacji terenu. Szczegółowe zasady zagospodarowania tych terenów określono w rozdziale III niniejszej uchwały.

## **§ 10**

### **Określenie obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:**

Do obszarów wymagających przeprowadzenia działań mających na celu rehabilitację istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej zalicza się tereny zabudowy mieszkaniowej oznaczone symbolami 1 – 3MW oraz 4MN,

Do podstawowych działań związanych z rehabilitacją istniejących terenów zabudowy mieszkaniowej należy zaliczyć:

- 1) dokonanie modernizacji istniejącej zabudowy wielorodzinnej wraz z modernizacją istniejącej infrastruktury technicznej i społecznej (w tym przeprowadzenie działań związanych z termomodernizacją i modernizacją ogrzewania budynków, modernizacją chodników, ulic osiedlowych, budowie parkingów, urządzeniu terenów zielonych) z lokalizacją nowych usług;
- 2) w obrębie terenów oznaczonych symbolami 4 MN:
  - a) dokonanie modernizacji istniejącej infrastruktury i układu drogowego,
  - b) urządzenie przestrzeni publicznych, zgodnie z § 8 uchwały,
  - c) przebudowę i remont istniejących budynków wraz z realizacją zabudowy zamiennej i uzupełniającej,
  - d) lokalizacji usług (pod warunkiem zapewnienia prawidłowej obsługi komunikacyjnej i odpowiedniej ilości miejsc parkingowych).

## **§ 11**

### **Określenie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym określenie zakazów zabudowy:**

Wprowadza się obowiązek zachowania normatywnych odległości projektowanego zainwestowania od istniejących sieci infrastruktury technicznej:

istniejących gazociągów wysokoprężnych oznaczonych na rysunku planu symbolami: Gw200, Gw350 oraz projektowanego gazociągu wysokoprężnego oznaczonego symbolem Gw500, innych sieci magistralnych: wodociągów, kolektorów sanitarnych i deszczowych.

Lokalizacja projektowanego zainwestowania przy liniach napowietrznych elektroenergetycznych 220kV, 110kV i 15kV, w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych

Wymagane jest zachowanie minimalnej odległości 5,0m projektowanej zabudowy od górnej krawędzi rowów i stawów.

Na terenach objętych planem wprowadza się:

- 1) zakaz realizacji obiektów budowlanych (w tym masztów, anten i kominów) o wysokości powyżej 50,0 m oraz mogących stanowić przeszkody lotnicze (o wysokości powyżej 304m npm),
- 2) w strefie ograniczenia wysokości wymagane ograniczenie wysokości obiektów budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej oraz drzew od 250 do 304m npm, zgodnie z współrzędnymi określonymi na rysunku planu oraz podwyższenie izolacyjności akustycznej wszelkich budynków,
- 3) zakaz realizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej i usług, w tym związanej z rolnictwem o powierzchni użytkowej powyżej 1000,0 m<sup>2</sup> (nie dotyczy obiektów przemysłowych) i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej:
  - a) 400 m<sup>2</sup> - dotyczy obiektów prowadzących handel żywnością,
  - b) 1000 m<sup>2</sup> – dotyczy obiektów prowadzących handel towarami nieżywnościowymi.

## **ROZDZIAŁ III**

### **Ustalenia dla terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.**

## §12

1. Przeznaczeniu podstawowemu i dopuszczalnemu wyodrębnionych terenów może towarzyszyć, jeżeli ustalenia szczegółowe tego nie wykluczają, następujące przeznaczenie uzupełniające:
  - 1) niezbędne dla funkcjonowania projektowanej zabudowy: zaplecze administracyjno-socjalne, budynki garażowe, gospodarcze, magazynowe oraz urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 2) urządzenia techniczne, obiekty małej infrastruktury, tereny zieleni,
  - 3) budowle integralnie związane z funkcją terenu ustaloną w planie.

## § 13

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **P** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa przemysłowa,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) zachowuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu oznaczonego **1P** – jako terenu zabudowy przemysłowej, z podstawowym profilem produkcji zaliczanej do przemysłu chemicznego, z funkcją uzupełniającą: administracyjną, socjalną, handlową;
  - 2) zachowuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu oznaczonego **2P** – jako terenu zabudowy przemysłowej związanej z produkcją cementu,
  - 3) zachowuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu oznaczonego **3P** – jako terenu zabudowy przemysłowej (baza transportu samochodowego, składy, magazyny, hurtownie),
  - 4) zachowuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu oznaczonego **4P** – jako terenu zabudowy przemysłowej (związanej z przemysłem metalowym, spożywczym, składy, magazyny, instalacje związane z odzyskiem odpadów – złomowanie pojazdów mechanicznych),
  - 5) zachowuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania terenu oznaczonego **5P** – jako terenu zabudowy przemysłowej (baza transportu samochodowego, stacja obsługi samochodów),
  - 6) w granicach terenów oznaczonych symbolami **P** dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów budowlanych i instalacji oraz lokalizację nowych inwestycji nie kolidujących z istniejącymi funkcjami, zmianę profilu produkcji, lokalizację baz, składów pod warunkiem:
    - a) nie zwiększenia dotychczas występujących emisji, z zaleceniem realizacji inwestycji mających na celu zmniejszenie tych emisji,
    - b) zachowania istniejących terenów zieleni,
3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 

wysokość zabudowy: maksymalna wysokość obiektów budowlanych (w tym kominów i masztów): 50,0 m nad poziomem terenu, maksymalna wysokość budynków cztery kondygnacje nadziemne, powierzchnia terenu zabudowanego (dot. obiektów kubaturowych) – maksymalnie 50%, minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni każdego z terenów, zaleca się ujednoczenie wyglądu budynków i elementów zagospodarowania terenu (w tym dot. układu i kąta nachylenia połączeń dachowych, kolorystyki, zastosowanych materiałów wykończeniowych, elementów małej architektury).

## § 14

Dla terenów oznaczonych symbolami **DG** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa związana z prowadzeniem działalności gospodarczej (bez prowadzenia produkcji zwierzęcej),
- 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi, lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej.

Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:

- 1) w granicy terenów oznaczonych symbolami **1DG** i **2DG** zachowuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania jako terenów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej,
- 2) wymagane jest przekształcenie (uporządkowanie) terenów oznaczonych 2 DG, z uwzględnieniem występujących uwarunkowań wynikających z ochrony zabytków lub położenia w pobliżu kolei,
- 3) tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **3DG** i **4DG** przeznacza się dla lokalizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej,
- 4) warunkiem realizacji inwestycji w granicach terenów:
  - a) 3DG jest zapewnienie dojazdu i uzbrojenia od strony dróg istniejących;
  - b) 4DG jest realizacja dróg wyznaczonych na rysunku planu oraz uzbrojenie terenów,
- 5) wyklucza się lokalizację obiektów tymczasowych (za wyjątkiem obiektów okresowo użytkowanych w trakcie prowadzenia prac budowlanych) oraz budynków mieszkaniowych,

Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:



- 1) wysokość zabudowy: maksymalna wysokość obiektów budowlanych (w tym kominów i masztów): 50,0 m nad poziomem terenu, maksymalna wysokość budynków trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe (maksymalnie 12,0m),
- 2) spadek nachylenia połaci dachowych od 5 – 40°,
- 3) powierzchnia terenu zabudowanego (dot. obiektów kubaturowych) – maksymalnie 40%,
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni każdego z terenów,
- 5) zaleca się ujednoczenie wyglądu budynków i elementów zagospodarowania terenu (w tym dot. układu i kąta nachylenia połaci dachowych, kolorystyki, zastosowanych materiałów wykończeniowych, elementów małej architektury).

## § 15

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **Up** ustala się:
  - przeznaczenie podstawowe - zabudowa związana z obiektami użyteczności publicznej:
    - a) dla terenu oznaczonego **1Up** – teren usług oświaty i sportu, usługi zdrowia,
    - b) dla terenów oznaczonych **2Up** – usługi inne (poczta, remiza straży pożarnej), usługi zdrowia,
    - c) dla terenu oznaczonego **3 Up**- teren usług kultu religijnego (kościół i plebania),
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: na każdym z terenów oznaczonych symbolem Up dopuszcza się realizację innych usług publicznych oraz urządzeń infrastruktury technicznej i terenów zieleni.
2. Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
  - 1) zachowuje się istniejące zagospodarowanie terenów; dopuszcza się przekształcenie dotychczasowej funkcji terenów na inne cele związane z lokalizacją usług publicznych.
  - 2) dopuszcza się możliwość przebudowy, rozbudowy i remontów istniejących obiektów dla podniesienia ich walorów estetycznych i użytkowych, pod warunkiem zbilansowania wszelkich potrzeb związanych z istniejącą funkcją w granicach działki.
3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - 1) wysokość zabudowy:
    - a) do 15,0 m (do 4 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe) - dot. terenów 1 i 2 Up,
    - b) zachowanie istniejącej wysokości kościoła; dla zabudowy dodatkowej do 12,0m (do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe), - dot. terenu 3 Up,
  - 2) układ nachylenia połaci dachowych:
    - a) w przypadku realizacji dodatkowych obiektów lub rozbudowy budynków istniejących : wprowadza się wymóg nawiązania do kształtów i spadków dachów na budynkach istniejących; w przypadku przebudowy istniejących obiektów lub ich nadbudowy: dopuszcza się zachowanie istniejącego układu dachów lub realizację zgodnie z §5 ust.2 pkt 6 uchwały,
  - 3) powierzchnia terenów zabudowanych (dot.obiektów kubaturowych) - maksymalnie 50%,
  - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni każdego z terenów.

## § 16

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **MW** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa, wielorodzinna
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi, urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
  - 1) dla terenów oznaczonych symbolem **1MW** i **2 MW**:
 

zachowuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, z możliwością przebudowy istniejącej zabudowy, z modernizacją infrastruktury (przeprowadzenie działań zgodnie z § 10), dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania mieszkań na lokale usługowe; zaleca się wykorzystanie na ten cel mieszkań w poziomie parteru,
  - 2) dla terenu oznaczonego symbolem **3MW**: zachowuje się zabudowę mieszkaniową wielorodzinną; wprowadza się obowiązek modernizacji istniejącego zespołu, pod warunkiem zachowania wymagań określonych w §7 ust. 2 uchwały,
3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - 1) dla terenów oznaczonych 1MW i 2MW:
 

wysokość zabudowy: dopuszcza się nadbudowę istniejących budynków o jedną kondygnację, ukształtowanie połaci dachowych: dopuszcza się wariantowo zachowanie stanu istniejącego lub zastosowanie się do wymogów §5 ust.2 pkt6 uchwały,

intensywność zabudowy: maksymalnie 1,2,

minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%.
  - 2) dla terenu oznaczonego 3MW:
 

wysokość zabudowy: do trzech kondygnacji naziemnych z poddaszem użytkowym,

intensywność zabudowy: maksymalnie ; 1,5,

minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%.

## § 17

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **MN,DG** ustala się
  - 1) przeznaczenie podstawowe: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa związana z prowadzeniem działalności gospodarczej,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne: usługi, zabudowa zagrodowa, urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami **1MN,DG i 2MN,DG**:
  - 1) adaptuje się istniejącą wzdłuż istniejących ulic zabudowę mieszkaniową jednorodziną, usługową i zabudowę związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz zabudowę zagrodową z możliwością rozbudowy istniejących budynków lub zmiany sposobu użytkowania,
  - 2) tereny wskazane dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz lokalizacji zabudowy usługowej nieprodukcyjnej w pierwszej linii zabudowy,
  - 3) dla terenów oznaczonych symbolem 1MN,DG dopuszcza się lokalizację zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz zabudowy uzupełniającej w głębi działki, w sposób nie kolidujący z zabudową mieszkaniową i pod warunkiem zapewnienia możliwości dojazdu i uzbrojenia od strony istniejących ulic,
  - 4) tereny oznaczone symbolem 2 MN,DG są wskazane dla lokalizacji nowej zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej pod warunkiem:
    - a) realizacji nowych zakładów od strony istniejących/ projektowanych dróg na zapleczu,
    - b) realizacji zieleni izolacyjnej od strony istniejącej zabudowy mieszkaniowej.
3. Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **3MN,DG** :
  - 1) tereny wyznaczone dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej w pierwszej linii zabudowy,
  - 2) lokalizacja zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej, zabudowy gospodarczej, garażowej, inwentarskiej w drugiej linii zabudowy (minimum 30,0 m od krawędzi linii rozgraniczającej pasa drogowego),
4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - 1) wysokość zabudowy: maksymalna wysokość obiektów budowlanych (w tym kominów i masztów): 50,0 m nad poziomem terenu, maksymalna wysokość budynków dwie kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym (maksymalnie 12,0m),
  1. ukształtowanie połaci dachowych dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej położonych w pierwszej linii zabudowy zgodnie z §5 ust.2 pkt.6 uchwały; dla pozostałej zabudowy spadek nachylenia połaci dachowych od 5 – 40<sup>o</sup>,
  - 2) powierzchnia terenu zabudowanego (dot. obiektów kubaturowych) – maksymalnie 40%,
  - 3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%,
  - 4) zaleca się ujednoczenie wyglądu budynków i elementów zagospodarowania terenu, z uwzględnieniem zróżnicowania budynków mieszkaniowych i usługowych oraz zabudowy położonej w głębi działek (w tym dot. układu i kąta nachylenia połaci dachowych, kolorystyki, zastosowanych materiałów wykończeniowych, elementów małej architektury),
  - 5) wprowadza się ograniczenie dla wielkości prowadzonej produkcji zwierzęcej do 10 DJP.

## § 18

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **MN** ustala się:
  - 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
  - 2) przeznaczenie dopuszczalne – usługi, urządzenia infrastruktury technicznej,
  - 3) wyklucza się:
    - lokalizację handlu hurtowego, obiektów magazynowo-składowych, obiektów produkcyjnych,
    - lokalizację obiektów powodujących ruch samochodów ciężarowych powyżej 3,5t (obsługiwanych przez ciężarówki lub warsztatów dla obsługi ciężarówek),
    - lokalizację budynków tymczasowych (za wyjątkiem obiektów okresowo użytkowanych w trakcie prowadzenie prac budowlanych),
    - składowanie surowców, materiałów, odpadów, opakowań lub paliw.
2. Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych **1 MN** oraz wskaźniki i parametry zabudowy w granicach tych terenów:
  - adaptuje się istniejącą wzdłuż ulic zabudowę mieszkaniową jednorodziną, z możliwością: jej rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania, lokalizacji budynków mieszkalnych w lukach budowlanych, lokalizacji zabudowy uzupełniającej podstawową funkcję terenu,
  - dopuszcza się lokalizację usług jako obiektów wbudowanych w budynki mieszkalne lub jako odrębne budynki zlokalizowane w drugiej linii zabudowy,
  - wysokość zabudowy: do dwu kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym,
  - intensywność zabudowy: maksymalnie 0,8,
  - minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%.

- 3 Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych: **2MN** oraz wskaźniki i parametry zabudowy w granicach tych terenów:
- 1) tereny przeznacza się dla lokalizacji wolnostojącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, z dopuszczeniem lokalizacji usług,
  - 2) wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna z poddaszem użytkowym (do 10,0m); dla budynków gospodarczych i garaży jedna kondygnacja (do 6,0m); maksymalna wysokość okapów od istniejącego poziomu terenu 4,0m,
  - 3) intensywność zabudowy – maksymalnie 0,6,
  - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%,
  - 5) warunkiem realizacji zabudowy jest uprzednie wydzielenie układu drogowego oraz podział terenu na działki budowlane; minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek 1 500 m<sup>2</sup> przy minimalnej szerokości działki 20,0m,
  - 6) dopuszcza się realizację zabudowy o formach rezydencjonalnych, pod warunkiem wydzielenia zespołu działek o minimalnej powierzchni 2 000 m<sup>2</sup> i szerokości minimalnej frontu działki 30,0 m.
- 4 Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych: **3 MN** oraz wskaźniki i parametry zabudowy w granicach tych terenów:
- 1) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną przy istniejących liniach napowietrznych 110kV i 15 kV oraz gazociągu wysokoprężnym; warunkiem zmiany sposobu użytkowania, rozbudowy, lokalizacji zabudowy zamiennej lub uzupełniającej jest zachowanie ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych,
  - 2) wysokość zabudowy: do dwu kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym,
  - 3) intensywność zabudowy: maksymalnie 0,8,
  - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%.
- 5 Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych: **4 MN** oraz wskaźniki i parametry zabudowy w granicach tych terenów:
- adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną, z usługami oraz zabudową związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej; wymagane przeprowadzenie działań opisanych w §8 i 10, zalecenie lokalizacji zabudowy usługowej,
- wysokość zabudowy: do dwu kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym,
- intensywność zabudowy: maksymalnie 1,5,
- minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%,
- ze względu na występujące uwarunkowania dopuszcza się realizację zabudowy w granicach działek, pod warunkiem zapewnienia właściwego oświetlenia pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi w budynkach położonych na działkach sąsiednich.

## § 19

Dla terenów oznaczonych symbolami **MN, RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe – zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne - zabudowa związana z prowadzeniem działalności gospodarczej, usługi, budynki i urządzenia budowlane służące produkcji rolniczej, urządzenia infrastruktury technicznej,

Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych **1 MN, RM** oraz wskaźniki i parametry zabudowy w granicach tych terenów:

- 1) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zagrodową, wzdłuż istniejących ulic, z możliwością: jej rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania, lokalizacji nowej zabudowy oraz lokalizacji zabudowy uzupełniającej podstawową funkcję terenu,
- 2) wysokość zabudowy do 12,0m:  
budynki mieszkalne do dwu kondygnacji naziemnych z poddaszem użytkowym,  
pozostała zabudowa - jedna kondygnacja naziemna, z dopuszczeniem poddasza użytkowego,
- 3) intensywność zabudowy: maksymalnie 0,8,
- 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%,
- 5) ogranicza się wielkość prowadzonej produkcji zwierzęcej do 20 DJP.

Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych **2 MN, RM** oraz wskaźniki i parametry zabudowy w granicach tych terenów:

- 1) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną, zagrodową oraz związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej,
- 2) teren wskazany dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym o charakterze rezydencjonalnym oraz zabudowy rekreacji indywidualnej,
- 3) wysokość projektowanej zabudowy jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem realizacji poddasza użytkowego (do 10,0m),
- 4) intensywność zabudowy: maksymalnie 0,6,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%,
- 6) ogranicza się wielkość prowadzonej produkcji zwierzęcej do 10 DJP.

## § 20

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **RM, MN** ustala się:  
przeznaczenie podstawowe – zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, przeznaczenie dopuszczalne – budynki i urządzenia budowlane służące produkcji rolniczej, usługi, zabudowa związana z prowadzeniem działalności gospodarczej, urządzenia infrastruktury technicznej.
2. Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oraz wskaźniki i parametry zabudowy:
  - 1) adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową i zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wzdłuż istniejących ulic, z możliwością: jej rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania, lokalizacji nowej zabudowy w lukach budowlanych oraz lokalizacji zabudowy uzupełniającej podstawową funkcję terenu,
  - 2) wysokość zabudowy do 12,0 m:
  - III. budynki mieszkalne do dwu kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym,
  - IV. zabudowa pozostała - jedna kondygnacja nadziemna, z dopuszczeniem poddasza użytkowego,
  - 3) intensywność zabudowy: maksymalnie 0,8,
  - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%,
  - 5) ogranicza się wielkość prowadzonej produkcji zwierzęcej do 35 DJP.

## § 21

Dla terenów oznaczonych symbolami **R** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - użytki rolne dopuszczone do lokalizacji budynków i urządzeń budowlanych służących produkcji rolniczej,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – tereny zieleni, urządzenia infrastruktury technicznej,
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, usług i działalności gospodarczej nie związanej z rolnictwem.

Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych **1R** oraz wskaźniki i parametry zabudowy tych terenów:

- 1) zachowuje się istniejące użytkowanie gruntów rolnych z możliwością przekształcenia dla potrzeb prowadzenia upraw ogrodnich, sadów,
- 2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i inwentarskich
- 3) wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna (do 8,0m),
- 4) intensywność zabudowy: maksymalnie 0,3,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%,
- 6) ogranicza się wielkość prowadzonej produkcji zwierzęcej do 50 DJP.

Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych **2R** oraz wskaźniki i parametry zabudowy tych terenów:

- 1) zachowuje się istniejące użytkowanie z możliwością przekształcenia dla potrzeb prowadzenia upraw ogrodnich, sadów, urządzenia przydomowej zieleni rekreacyjnej,
- 2) dopuszcza się możliwość lokalizacji budynków gospodarczych, magazynowych i produkcyjnych, służących wyłącznie produkcji rolniczej – roślinnej,
- 3) wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna (do 6,0m),
- 4) intensywność zabudowy: maksymalnie 0,2,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%,
- 6) dopuszcza się zalesianie i zadrzewianie terenu.

Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych **3R** oraz wskaźniki i parametry zabudowy tych terenów:

- 1) tereny rolne położone wzdłuż linii kolejowej wskazane do zalesienia i zadrzewienia terenu,
- 2) dopuszcza się wyłącznie możliwość lokalizacji budynków gospodarczych oraz zabudowy związanej z obsługą rolnictwa (bez możliwości prowadzenia produkcji zwierzęcej)
- 3) wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna (do 6,0 m),
- 4) intensywność zabudowy: maksymalnie 0,2,
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 50%.

5. Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych **4R** oraz wskaźniki i parametry zabudowy tych terenów:

- 1) zachowuje się istniejące użytkowanie jako terenu rolnego, z możliwością zalesienia lub zadrzewienia terenu
1. dopuszcza się realizację zabudowy służącej wyłącznie produkcji roślinnej,
2. dopuszcza się możliwość lokalizacji parkingów (na obszarach posiadających zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na inne cele),
3. wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna (do 4,5m),
4. minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70%.

## § 22

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **RP** utrzymuje się istniejące wykorzystanie jako terenów rolnych.
  2. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.
  3. Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.
  4. Określa się następujące zasady zagospodarowania terenu:
    - dla terenów oznaczonych **1RP** utrzymuje się dotychczasowe przeznaczenie i sposób zagospodarowania jako tereny rolne bez prawa zabudowy,
    - dla terenu oznaczonego **2 RP** stanowiącego rezerwę dla realizacji w okresie perspektywicznym zabudowy o charakterze produkcyjnym ustala się zakaz trwałego zalesiania,
    - dla terenów oznaczonych symbolem **3RP** położonych w strefie oddziaływania linii wysokiego napięcia oraz gazociągów wysokoprężnych:
      - ustala się zakaz zalesiania; zadrzewianie terenu winno uwzględnić ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych;
      - dopuszcza się realizację zieleni niskiej, w tym o charakterze rekreacyjnym,
- teren oznaczony symbolem **4RP** wskazany jest do zalesień.

### § 23

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **LS** ustala się:
  - 1) Ustala się następujące przeznaczenie terenu: grunty leśne zaliczane do lasów gospodarczych.
  - 2) Określa się następujące zasady zagospodarowania terenu:
    - a) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej i zmiany zagospodarowania terenu – za wyjątkiem budowy urządzeń infrastruktury technicznej oraz parkingów leśnych i urządzeń turystycznych,
    - b) postępowanie zgodnie z zasadami ustalonymi w uproszczonym planie urządzenia lasów.

### § 24

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZI** ustala się Ustala się następujące przeznaczenie terenu – tereny zieleni izolacyjnej, zadrzewienia, Dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 80%.

### § 25

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **Zn** ustala się:

1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu – tereny zieleni niskiej, trawniki; dopuszcza się sadzenie krzewów osiagających docelowo wysokość do 1,0m,
2. Obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej; dopuszcza się lokalizację małej architektury oraz lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

### § 26

Dla terenów oznaczonych na rysunku planem symbolem **W** ustala się:

1. Ustala się następujące przeznaczenie: tereny wód powierzchniowych:
  - 1) **1W** – rowy,
  - 2) **2W** – stawy,
2. Obowiązuje zachowanie rowów i stawów w stanie naturalnym.

### § 27

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **ZU** ustala się:

1. tereny przeznaczone do urządzenia terenów zieleni z lokalizacją usług sportu i rekreacji oraz urządzeń rekreacyjno-wypoczynkowych,
2. dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej,
3. Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego **1 ZU**:
  - 1) terenu wyrobiska wapieni przeznaczony dla urządzenia w jego obrębie terenu zieleni z obiektami i urządzeniami rekreacyjno-sportowymi, parkingu,
    1. wskazane urządzenie zbiornika wodnego, zespołu boisk sportowych, ścieżek,
    2. wskazane zagospodarowanie i udostępnienie jaskini „Smaragdowej”,
    3. wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna (do 7,5m),
    4. minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 80%,
4. Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych **2ZU** i **3 ZU**:

- 1) teren przeznaczony dla realizacji miejsca rekreacji dla istniejącego/projektowanego zespołu zabudowy mieszkaniowej, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów usługowych (w tym sklepów),
- 2) na terenie ZUZ wskazana jest realizacja parkingu oraz obiektu o funkcji gastronomicznej,
- 3) tereny wskazane dla lokalizacji obiektów małej architektury oraz urządzeń rekreacyjno-sportowych, urządzenie placu zabaw dla dzieci,
- 4) wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna (do 4,5m),
- 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 60%.

### § 28

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KS** ustala się:

- 1) adaptuje się teren parkingu przeznaczony dla samochodów ciężarowych,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
  - a) urządzenie miejsc dla rekreacji i wypoczynku, z niezbędnym zapleczem sanitarno-higienicznym,
  - b) realizacja urządzeń infrastruktury technicznej.

Wprowadza się następujące ustalenia dotyczące zagospodarowania terenu oraz kształtowania zabudowy i ładu przestrzennego dla terenu oznaczonego symbolem **KS**:

- 1) wysokość projektowanej zabudowy ograniczona do 4,5 m,
- 2) łączna powierzchnia projektowanej zabudowy do 10% powierzchni terenu oznaczonego **KS**,
- 3) wprowadza się wymóg ujednoczenia: formy architektonicznej, kolorystyki i stosowanych materiałów wykończeniowych obiektów budowlanych i elementów zagospodarowania terenu,
- 4) w przypadku przebudowy istniejących obiektów kubaturowych wymagana jest jednocześnie przebudowa układu drogowego zgodnie z wymogami przepisów Ustawy o drogach publicznych oraz przepisów wykonawczych do tej ustawy,

### § 29

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **KS,U** ustala się:

1. przeznaczenie podstawowe: usługi, tereny urządzeń transportu samochodowego (w tym stacja paliw),
2. przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej.
3. Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego **1KS**:
  - 1) adaptuje się teren istniejącej stacji paliw, z zabudową o funkcji administracyjno-usługowej,
  - 2) dopuszcza się lokalizację zabudowy uzupełniającej o funkcji usługowej – sklepu, baru, stacji obsługi samochodów,
  - 3) wysokość zabudowy – do 8,0m,
  - 4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna – 30%,
  - 5) w przypadku przebudowy / modernizacji istniejących obiektów kubaturowych wymagana jest jednocześnie przebudowa / modernizacja układu drogowego zgodnie z wymogami przepisów Ustawy o drogach publicznych oraz przepisów wykonawczych do tej ustawy,
4. Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych **2KS** i **3KS**:
  - 1) teren przeznaczony dla lokalizacji zabudowy usługowej związanej z obsługą transportu samochodowego, w tym dla lokalizacji stacji paliw, myjni samochodowej, stacji obsługi samochodów, obiektów handlowo-usługowych oraz parkingów
  - 2) na terenie oznaczonym **2 KS,U** dopuszcza się lokalizację motelu,
  - 3) wyklucza się lokalizację obiektów tymczasowych (za wyjątkiem obiektów okresowo użytkowanych w trakcie prowadzenia prac budowlanych) oraz budynków mieszkaniowych.
5. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
  - 1) wysokość zabudowy: maksymalna wysokość obiektów budowlanych 12,0m,
  - 2) spadek nachylenia połaci dachowych od 5 – 40°,
  - 3) powierzchnia terenu zabudowanego (dot. obiektów kubaturowych) – maksymalnie 40%
  - 4) ogranicza się powierzchnię sprzedaży w projektowanych obiektach handlowych do 300 m<sup>2</sup>,
  - 5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%,
  - 6) warunkiem realizacji inwestycji jest przebudowa układu drogowego zgodnie z wymogami przepisów Ustawy o drogach publicznych oraz przepisów wykonawczych do tej ustawy,
  - 7) zaleca się ujednoczenie wyglądu budynków i elementów zagospodarowania terenu (w tym dot. kolorystyki, zastosowanych materiałów wykończeniowych, elementów małej architektury).

### § 30

Dla terenów oznaczonych symbolami **KD** ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny dróg publicznych,
- 2) przeznaczenie dopuszczalne – urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z drogami, parkingi przyuliczne, ścieżki rowerowe, tereny zieleni.

Określa się następujące zasady zagospodarowania terenów dróg wraz z wskaźnikami i parametrami:

- 1) dla drogi oznaczonej **KDk** – droga krajowa: klasa techniczna drogi - główna ruchu przyspieszonego (GP 1x2),
    - a) dopuszcza się remonty i przebudowę w granicach istniejącego pasa drogowego,
    - b) docelowo wymagane przeprowadzenie regulacji formalno-prawnej pasa drogowego w nawiązaniu do działek wydzielonych wzdłuż istniejącej drogi wraz z dokonaniem niezbędnej przebudowy (utrzymuje się szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających do 25,0 poza terenem zabudowy a na terenach zabudowy dla przekroju ulicy minimum 30,0m, z dopuszczeniem lokalnego zwężenia pasa drogowego w centrum Rudnik),
    - c) określa się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenów zlokalizowanych wzdłuż KDk:
      - obsługa z układu drogowego lokalnego – istniejącego lub zaprojektowanego oraz poprzez istniejące zjazdy indywidualne lub publiczne;
      - należy ograniczyć do minimum zjazdy z drogi krajowej na tereny do niej przyległe;
      - w przypadku niemożności zapewnienia obsługi komunikacyjnej z układu lokalnego dopuszcza się bezpośrednią obsługę komunikacyjną z drogi krajowej, przy czym dla działek sąsiadujących ze sobą należy urządzić zjazd wspólny;
      - lokalizacja nowej zabudowy wzdłuż drogi krajowej 91 zgodnie z warunkami określonymi w art. 43 ust.1 lp. tabeli 3a Ustawy o drogach publicznych
      - nie należy lokalizować miejsc postojowych w pasie drogowym drogi krajowej.
  - 2) dla dróg oznaczonych **1KDp, 2KDp i 3 KDp** – drogi powiatowe, zbiorcze:
    - a) remont i przebudowa w granicach istniejących pasów drogowych,
    - b) wymagana docelowo regulacja i poszerzenie pasów drogowych do szerokości 15,0-20,0m,
  - 3) dla drogi oznaczonej **1 KDI** – droga gminna, lokalna:
 

remont i przebudowa w istniejącym pasie drogowym, wymagane docelowe poszerzenie pasa drogowego do szerokości 10,0 – 12,0 m,
  - 4) dla dróg oznaczonych **2 KDI, 3 KDI**– projektowane drogi gminne, lokalne:
 

pasy terenu rezerwowane dla docelowego wydzielenia i budowy dróg, wymagane wydzielenie pasa drogi ozn. 2 KDI o szerokości 14,0 – 15,0 m, na rysunku planu wyznaczono jako przesądzenie wloty drogi 3KDI wskazanej do realizacji w okresie perspektywicznym; minimalna szerokość pasa drogowego 12,0m, zalecana 20,0 m

drogi jednojezdniowe, o dwu pasach ruchu; docelowo chodniki wzdłuż terenów dopuszczonych do zabudowy oraz ścieżki rowerowe dopuszczone do ruchu pieszych,
  - 5) dla dróg oznaczonych **1 KDd –16 KDd** – drogi gminne, dojazdowe:,
    - a) drogi jednojezdniowe o dwu pasach ruchu, docelowo chodniki wzdłuż terenów dopuszczonych do zabudowy
      - b) dla dróg oznaczonych 2KDd, 4KDd, 5KDd, 7KDd, 8KDd – remont i przebudowa w granicach istniejących pasów drogowych;
      - c) dla dróg oznaczonych 1KDd, 12KDd – remont i przebudowa w granicach istniejących pasów drogowych; docelowo wymagane poszerzenie pasów drogowych do szerokości 10,0 - 12,0 m i przebudowa drogi,
      - d) dla dróg oznaczonych 3KDd, 6KDd, 9KDd, 10KDd, 11KDd, 13KDd-15KDd – remont i przebudowa w granicach istniejących pasów drogowych; docelowo wymagane poszerzenie pasów drogowych do szerokości 8,0 - 10,0 m i przebudowa drogi,
      - e) dla drogi oznaczonej 16 KDd – pas terenu rezerwowany dla docelowego wydzielenia i budowy drogi; minimalna szerokość pasa drogowego 8,0m, zalecana 10,0m,
    - 6) dla dróg oznaczonych symbolami **KDw** - drogi wewnętrzne:
 

drogi zakładowe – drogi oznaczone 1 - 4 KDw; remont i przebudowa w granicach istniejących pasów drogowych,

drogi wewnętrzne, stanowiące dojazd do pól - drogi oznaczone 5-7 KDw; remont i przebudowa w granicach istniejących pasów drogowych; docelowo wymagane poszerzenie pasów drogowych dróg ozn. 6 i 7 KDw do szerokości 5,0 – 8,0m i przebudowa dróg,

projektowane drogi wewnętrzne stanowiące dojazd do terenów dopuszczonych do zabudowy - drogi oznaczone 8 15 KDw; docelowo wymagane wydzielenie pasów drogowych o szerokości 8,0 - 12,0m i budowa dróg,
    - 7) tereny oznaczone symbolami **1 – 4 KX** – istniejące ciągi pieszojedne obsługujące tereny dopuszczone do zabudowy; docelowo wskazana regulacja i poszerzenie ciągów pieszojezdnych do szerokości minimalnej 5,0m (zalecanej 8,0m) i ich budowa ,
- W granicach pasów drogowych dróg publicznych wprowadza się zakaz lokalizacji nośników reklamowych oraz obiektów kubaturowych (w tym tymczasowych obiektów handlowo – usługowych), za wyjątkiem wiat przystanków komunikacji zbiorowej oraz urządzeń infrastruktury technicznej.

Parametry techniczne budowanych i istniejących dróg zgodnie z zasadami określonymi w przepisach ustawy o drogach publicznych oraz w przepisach wykonawczych do tej ustawy; dopuszcza się lokalne zmniejszenie szerokości pasów drogowych; na skrzyżowaniach dróg

powinny być zastosowane narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5,0 x 5,0 m.

Lokalizacja zjazdów z istniejących i projektowanych dróg określana przez zarządcę drogi.

Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:

- 1) w zagospodarowaniu działek budowlanych, stosownie do ich przeznaczenia i sposobu zabudowy wymagane zapewnienie odpowiedniej liczby miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo, wyłącznie w granicach własności,
- 2) ustala się następujące wskaźniki, określające minimalną ilość miejsc postojowych:
  - dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 1 mp / 1 budynek
  - dla zabudowy zagrodowej 2 mp / 1 budynek,
  - dla obiektów handlowych 1 mp / 30 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży,
  - dla usług i obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej 1 mp / 30 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej związanej z obsługą klientów lub 1 mp / 3 zatrudnionych na jedną zmianę.

### § 31

Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem **TK** ustala się

- 1) przeznaczenie podstawowe – tereny transportu kolejowego,
- 2) zachowuje się istniejącą bocznice kolejową
- 3) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej.

### § 32

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **EG** ustala się:

- 1) zachowuje się dotychczasowe przeznaczenie i użytkowanie terenu jako związanego z gazową stacją redukcyjno-pomiarową,
- 2) remonty i przebudowa zgodnie z zasadami określonymi w przepisach i normach branżowych.

### § 33

Dla terenów transportu kolejowego, oznaczonych na rysunku planu symbolem **IS**, zaliczonych do terenów zamkniętych, ze względu na ich charakter, plan nie określa zasad zagospodarowania.

## ROZDZIAŁ IV

### Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu:

### § 34

**Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:**

System obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem tworzą:

drogi istniejące:

- a) droga krajowa – główna ruchu przyspieszonego (oznaczona KDK) – prowadząca ruch tranzytowy pomiędzy Radomskiem a Częstochową, zapewniająca szybkie powiązanie gminy Rędziny z gminami sąsiednimi i jednocześnie obsługująca tereny zainwestowane położone przy ul. Częstochowskiej i Warszawskiej,
- b) drogi powiatowe – zbiorcze (oznaczone 1KDp i 2KDp) zapewniające powiązanie obszaru objętego planem z miejscowościami sąsiednimi i obsługę terenów zainwestowanych,
- c) droga gminna - lokalna (oznaczona symbolem 1 KDI, zapewniające lokalne połączenie w granicach obszaru objętego planem (połączenie z osiedlami mieszkaniowymi w Rędzinach),
- d) gminne drogi dojazdowe (oznaczone symbolami 1-15 KD), zapewniające dojazd do terenów zainwestowanych;
- e) drogi wewnętrzne zakładowe (oznaczone symbolami 1 - 4 KDw),
- f) drogi wewnętrzne, zapewniające dojazd do pól (oznaczone symbolami 5-7 KDw),
- g) ciągi pieszojezdne (oznaczone symbolami 1-3 KX), zapewniające dostęp pieszych i samochodów do terenów zainwestowanych,
- h) ciąg pieszojezdny oznaczony 4KX zapewniający dojście do przejścia nad torami kolejowymi,

drogi projektowane – postulowane do wydzielenia:

- a) droga gminna - lokalna oznaczona symbolem 2KDI przeznaczona do obsługi dużego kompleksu terenów wyznaczonych dla rozwoju przedsiębiorczości na zapleczu drogi krajowej,
- b) droga gminna lokalna, oznaczona symbolem 3KDI mająca zapewnić w przyszłości (w okresie perspektywicznym) powiązanie układu podstawowego dróg z projektowaną do wydzielenia i realizacji w okresie perspektywicznym obwodnicą – drogą równoległą do drogi krajowej;



- c) droga dojazdowa (oznaczona symbolem 16KDd), przeznaczone do obsługi terenów projektowanych do zainwestowania,
- d) drogi wewnętrzne (oznaczone symbolami 8-15KDw), zapewniające dojazd do projektowanych terenów budowlanych,

Na rysunku planu wyznaczono granice terenów rezerwowanych dla realizacji dróg w okresie perspektywicznym:

- a) drogi równoległej do drogi krajowej zapewniającej połączenie drogowe Częstochowy z gminą Rędziny i gminą Kłomnice (w dwu wariantach),
- b) drogi lokalnej, stanowiącej przedłużenie ul. Stalowej (adaptacja terenów przeznaczonych na ten cel w poprzednio opracowanym planie zagospodarowania przestrzennego),
- c) do czasu podjęcia działań mających na celu realizację tych dróg (w tym podjęcie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego) tereny zarezerwowane muszą zostać zachowane jako tereny rolne bez prawa ich zabudowy i zalesiania.

Na terenach z możliwością tworzenia drugiej linii zabudowy, dopuszcza się uzupełnienie podstawowego układu komunikacyjnego o odcinki dróg wewnętrznych o szerokościach pasów ruchu nie mniejszych niż określone w przepisach dotyczących dróg pożarowych; drogi winny być zakończone placem manewrowym, umożliwiającym nawracanie pojazdów.

### § 35

**Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:**

Ustala się obsługę terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zabudowy, z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej prowadzonych w istniejących i projektowanych pasach drogowych. Lokalizacja nowych urządzeń pod i nadziemnych (np. gazociągi, wodociągi, linie teletechniczne i energetyczne) zgodnie z przepisami Ustawy o drogach publicznych.

Ustala się, dla obsługi istniejącej i projektowanej zabudowy, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

zaopatrzenie w wodę:

- a) poprzez podłączenie do istniejącej i przeznaczonej do rozbudowy sieci wodociągowej,
- b) w sytuacji uzasadnionej ekonomicznie lub technicznie dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód podziemnych, pod warunkiem spełnienia wymagań odrębnych zawartych w przepisach prawa wodnego oraz prawa geologicznego i górniczego,
- c) wprowadza się wymóg zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z przepisami odrębnymi,

odprowadzenie ścieków:

- a) bytowo-gospodarczych: docelowo do projektowanej gminnej oczyszczalni ścieków, z obowiązkiem przyłączenia się do tej sieci po zrealizowaniu sieci kanalizacyjnej i systemu przepompowni,
- b) tymczasowo dopuszcza się gromadzenie ścieków w bezodpływowych zbiornikach do okresowego gromadzenia ścieków i okresowy wywóz nieczystości do oczyszczalni,
- c) wprowadza się zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
- d) odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych,

odprowadzenie wód opadowych:

- na własny teren nieutwardzony; rozwiązania z zakresu odprowadzenia wód opadowych muszą zabezpieczać czystość wód odbiorników,
- wody opadowe z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia wymagają uprzedniego oczyszczenia do poziomu określonego w odrębnych przepisach,
- odprowadzenie i oczyszczenie wód opadowych z terenów dróg i parkingów – zgodnie z przepisami o drogach publicznych,

zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci i realizację niezbędnych urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z zasadami określonymi w Prawie energetycznym,

zasilanie w gaz ziemny poprzez podłączenie do istniejącej i przeznaczonej do rozbudowy sieci gazowej średnioprężnej;

zaopatrzenie w ciepło - dopuszcza się realizację indywidualnych kotłowni pod warunkiem wykorzystywania paliw ekologicznych, które w wyniku spalania powodują niską emisję zanieczyszczeń lub stosowanie kotłów niskoemisyjnych,

postępowanie z odpadami – zgodnie z przepisami Ustawy o odpadach:

- a) ustala się obowiązek urządzenia na każdej działce miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych
- b) usuwanie odpadów komunalnych na urządzone składowisko odpadów komunalnych,
- c) w przypadku powstawania odpadów z grupy niebezpiecznych wprowadza się obowiązek ich selektywnego gromadzenia i przekazywanie jednostkom prowadzącym ich utylizację.

### § 36

#### Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem:

- 1) jeżeli ustalenia szczegółowe nie regulują inaczej, minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 000,0 m<sup>2</sup>; dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni wyłącznie na poszerzenie działek sąsiadujących lub dla regulacji granic,
- 2) zalecana szerokość frontu działki budowlanej 20,0 m; dopuszcza się możliwość zmniejszenia szerokości działki, gdy na działkach przylegających istnieje lub jest projektowana zabudowa o tej samej funkcji lub zachodzi konieczność nawiązania się do podziałów istniejących; ustala się minimalną szerokość działek (wyłącznie dla zabudowy zbliźniaczonej) - 12,0 m,
- 3) przebieg granic – w nawiązaniu do układu istniejących granic działek,
- 4) na terenach, na których dopuszcza się utworzenie działek budowlanych w drugiej linii zabudowy, ustala się warunek wydzielenia dojazdu wewnętrznego o odpowiedniej szerokości:
  - a) minimum 4,0 m dla pojedynczej działki, 8,0 m dla więcej ilości działek.
  - b) ustanowienie odpowiednich służebności dla prowadzenia dojazdu i uzbrojenia o powołanych powyżej szerokościach.

### § 37

#### Ustala się następujące sposoby i terminy tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów:

1. Do czasu realizacji zabudowy i zagospodarowania terenów zgodnie z warunkami określonymi w ustaleniach niniejszego planu, mogą one być wykorzystywane wyłącznie w sposób dotychczasowy.
2. W przypadku istniejącej zabudowy, w tym położonej poza terenami wyznaczonymi do zabudowy lub ustalonymi w niniejszym planie liniami zabudowy dopuszcza się: remonty zabudowy, przebudowę, w tym rozbudowę lub nadbudowę, przy ograniczeniu wielkości projektowanej zabudowy do 50% stanu istniejącego, dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania tych budynków zgodnie z funkcjami określonymi w planie.
3. Do czasu budowy projektowanych urządzeń infrastruktury technicznej tereny wyznaczone na rysunku planu dla ich realizacji winny być wykorzystywane jako grunty rolne, bez możliwości lokalizacji zabudowy (w tym o charakterze tymczasowym) i ich zalesiania.

## ROZDZIAŁ V Przepisy końcowe

### § 38

Wysokość stawek, służących naliczeniu jednorazowej opłaty pobieranej przez Wójta Gminy z tytułu wzrostu wartości nieruchomości objętych planem, w przypadku ich zbycia przez właścicieli lub użytkowników wieczystych, określonych w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości, ustala się na:

- 1) 0 % - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KDk, KDp, KDI, KDd, KDw, KX**
- 2) 15% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **3DG, 4DG, 3Up,**
- 3) 30% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **2KS,U, 3KS,U, 2MN, 3ZU, 3MN,DG.**

### § 39

Wejście w życie niniejszego planu powoduje zgodnie z art. 34 ust.1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym utratę mocy następujących obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujące tereny :

1. przeznaczone dla realizacji gazociągu wysokoprężnego zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Rędziny Nr 51/IV/98 z dnia 29 grudnia 1998r. (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 1999r. Nr 5 poz.38),
2. położone w Rudnikach, przy ul.Grzybowskiej, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Rędziny Nr 53/IV/98 z dnia 29 grudnia 1998r. (Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 1999r. Nr 21 poz.591).
3. położone w rejonie ulic Stalowej i Wodnica zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Rędziny Nr 30/XXVII/2001 z dnia 2 lipca 2001r. (Dz. Urz. Województwa Śląskiego Nr 50 poz. 1325),

4. położone w rejonie ulicy Warszawskiej (dla lokalizacji stacji paliw) zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Rędziny Nr 53/XXIX/2001 z dnia 11 października 2001r. (Dz. Urz. Województwa Śląskiego Nr 100 poz. 3231).

**§ 40**

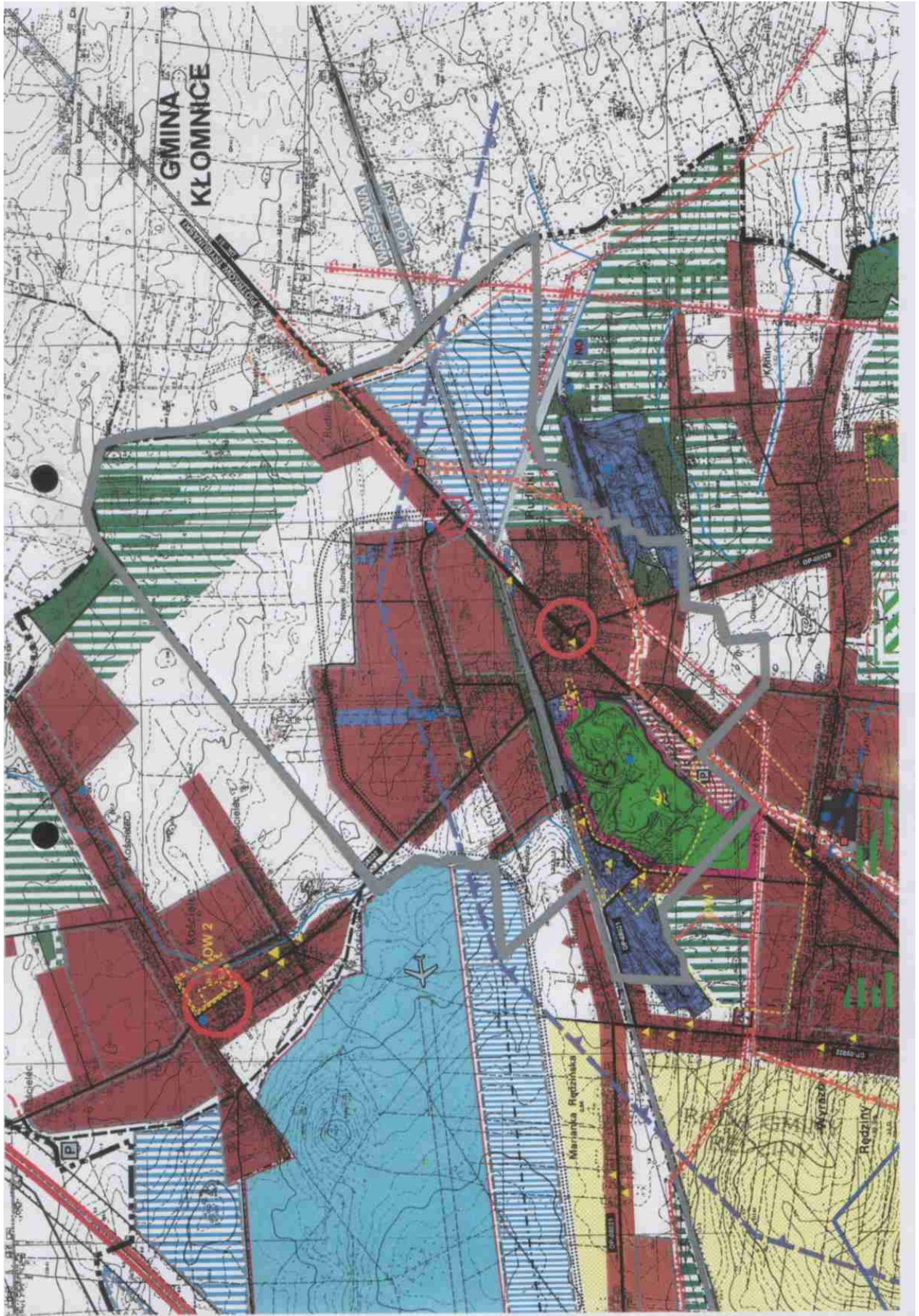
Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rędziny.

**§ 41**

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego oraz na: tablicy ogłoszeń i stronie internetowej Urzędu Gminy .

**§ 42**

Uchwała wchodzi w życie po 30 dniach od ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Śląskiego.







Załącznik nr 2  
1) do Uchwały Nr XXIV/37/2005  
1. Rady Gminy Rędziny  
z dnia 22 września 2005r.

**Stanowisko Rady Gminy Rędziny o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych  
do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
miejscowości Rudniki w gminie Rędziny**

Wójt Gminy Rędziny rozpatrując zgodnie z art.17 pkt.12 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz.717 z późn.zm.) uwagi zgłoszone do wyłożonego do publicznego wglądu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Rudniki w gminie Rędziny nie znalazł podstaw do uwzględnienia uwagi zawierającej wniosek o uwzględnienie działki nr ew. 601 k.m.7 w planie.

**Rada Gminy działając zgodnie z art. 20 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, po zapoznaniu się z przedstawioną przez Wójta Gminy nieuwzględnioną uwagą, postanawia o jej odrzuceniu, ze względu na brak zgodności złożonego wniosku z obowiązującym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rędziny.**

Odnosząc się do zgłoszonej uwagi Rada Gminy stwierdza, co następuje:

W stanie istniejącym działka nr ew. 601 jest niezabudowana, zgodnie z zapisami w ewidencji gruntów stanowi grunt rolny IV klasy bonitacyjnej. Położona jest w Rudnikach przy ul. Wojska Polskiego, w bezpośrednim sąsiedztwie terenu kolejowego.

W miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego z 1993r., który utracił moc 31 grudnia 2003r. był to teren oznaczony symbolem R/ZI - jako teren upraw rolnych, sadów, ogrodów, użytków zielonych o docelowej funkcji zieleni izolacyjna.

Zgodnie z kierunkami zagospodarowania przestrzennego obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rędziny (Uchwała Rady Gminy Rędziny Nr 40/XXXIX/2002 z 23 września 2002r.) działka objęta wnioskiem jest położona w granicach obszaru oznaczonego jako tereny zieleni o charakterze izolacyjnym.

W sporządzonym projekcie planu zagospodarowania przestrzennego wnioskowany teren został oznaczony symbolem 3R – jako tereny rolne położone wzdłuż linii kolejowej, wskazane do zalesienia i zadrzewienia.).

**Zgodnie z art. 15 i 17 ust. 4) Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu miejscowego sporządza się z uwzględnieniem zapisów Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Dopuszczenie do zainwestowania terenu w sposób inny niż określono to w projekcie planu miejscowego - w tym poprzez dopuszczenie lokalizacji zabudowy bądź prowadzenia działalności gospodarczej - jest uwarunkowana wcześniejszą zmianą ustaleń Studium.**

**Stanowisko Rady Gminy Rędziny  
 o zgodności miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar  
 położony w granicach administracyjnych miejscowości Rudniki z ustaleniami  
 Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rędziny**

Działając na podstawie art.20 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz.717z późn.zm.) Rada Gminy stwierdza zgodność rozwiązań przyjętych w planie zagospodarowania przestrzennego, obejmującym obszar położony w miejscowości Rudniki z ustaleniami Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, zatwierdzonym Uchwałą Rady Gminy Rędziny Nr 40/XVXIX/2002 z dnia 23 września 2002r.

W Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy, na obszarze tym wskazano następujące kierunki zagospodarowania:

Wyznaczono następujące strefy polityki przestrzennej, określając dominujące formy użytkowania terenów: tereny dla rozwoju zabudowy mieszkaniowo-usługowej – jako zwarte obszary położone: w rejonie ul. Słonecznej, od ulicy Wodnica do ul. Leśnej, ograniczone ul.Glinianki i torami PKP oraz od ul.Ogrodowej do ul.Grzybowskiej, ograniczone ul. Rolniczą i torami PKP, tereny zabudowy produkcyjnej – w oparciu o istniejące zakłady przemysłowe oraz duży teren ofertowy położony między terenem cementowni Rudniki a ul. Warszawską, użytków rolnych wskazanych do zalesienia (tereny sąsiadujące z gminą Kłomnice oraz przy cementowni), tereny rozwojowe dla turystyki i wypoczynku (obszar wyrobiska), teren rozwojowy dla funkcji usługowej (przy ul. Częstochowskiej).  
 Wyznaczono kierunki rozwoju komunikacji poprzez zachowanie istniejącego układu komunikacyjnego, z wskazaniem konieczności wyznaczenia rezerwy drogowej dla układu dróg ponadlokalnych (obwodnicy Rudnik) oraz uwarunkowano dopuszczenie do zabudowy nowych terenów rozwiązaniem obsługi komunikacyjnej na etapie opracowania planów miejscowych.  
 Wyznaczono kierunki rozwoju infrastruktury technicznej (na rysunku wniesiono istniejące uzbrojenie magistralne, w części tekstowej wprowadzono ogólne zasady uzbrojenia terenów).  
 Określono politykę ochrony środowiska przyrodniczego – m.in. poprzez wyznaczenie na rysunku planu terenów leśnych, a w części tekstowej określono zasady ochrony wód głębszych oraz gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych.  
 Przyjęto politykę ochrony środowiska kulturowego poprzez wyznaczenie zabytków i stref ochrony konserwatorskiej.

Rozwiązania przyjęte w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego są zgodne z tymi ustaleniami.

W projekcie planu wyznaczono tereny zainwestowane, z podziałem na tereny wskazane do rozwoju (uzupełnienia dotychczasowej zabudowy w lukach lub w drugiej linii zabudowy oraz wprowadzenie zabudowy uzupełniającej), tereny wskazane do zachowania dotychczasowego użytkowania oraz tereny wskazane do przekształcenia dotychczasowego użytkowania na inny .

Miejscowy plany zagospodarowania przestrzennego kontynuuje/zachowuje przeznaczenie terenów wynikające z miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego z 1993r. oraz z planów opracowanych po 1994r.

Uwzględniono też nowe tereny wyznaczone do zagospodarowania w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rędziny. Przy wyznaczaniu nowych terenów do zabudowy stanowiących obecnie tereny rolne podstawowym kryterium były oprócz występujących potrzeb społecznych, ograniczenia wprowadzone tekstem planu dla gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych do tej pory nie przeznaczonych do zabudowy. Przeanalizowano też możliwość wyznaczenia rezerw terenu dla realizacji układu dróg ponadlokalnych – biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie terenu zaproponowano dwa warianty realizacji obwodnicy drogowej Rudnik.

W projekcie planu miejscowości Rudniki:

adaptowano istniejące tereny produkcji przemysłowej,  
 wyznaczono nowe tereny dla prowadzenie działalności gospodarczej (w rejonie ulic: Stalowej, Rolniczej, Warszawskiej i torów kolejowych),  
 utrzymano dotychczasowe tereny przeznaczone dla zabudowy mieszkaniowej, z uszczegółowieniem rozwiązań na części terenów rezerwowanych na te cele w planie z 1993r. dla zabudowy mieszkaniowej wyznaczono nowy teren przy ul. Słonecznej,

w granicach terenów rolnych wskazano tereny dopuszczone dla lokalizacji zabudowy rolniczej oraz do zalesienia.

- wskazano teren dla rozwoju usług przy ul. Warszawskiej oraz dla rozwoju rekreacji - w granicach wyrobiska,
- wprowadzono zasady zagospodarowania zgodne z ustaloną w Studium polityką ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Integralną częścią niniejszego stanowiska jest wyrys z rysunku „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”.



**Stanowisko Rady Gminy Rędziny o sposobie realizacji i zasadach finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, obejmującego obszar położony w granicach administracyjnych miejscowości Rudniki**

Działając zgodnie z art.20 ust.1 Ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 poz.717, z późn.zm.), Rada Gminy stwierdza, że:

Do inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy, wynikających z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w miejscowości Rudniki należą:

budowa drogi służącej do obsługi nowowyznaczonych do zabudowy produkcyjnej terenów (w projektowanym do wydzielenia pasie drogowym) oznaczonym na rysunku planu symbolem 2KDI, o długości łącznej ok. 1 045m,

budowa dróg służących do obsługi nowowyznaczonych do zabudowy terenów (w projektowanych do wydzielenia pasach drogowych) oznaczonych na rysunku planu symbolami:

- 3KDI, obejmująca budowę drogi o długości ok. 205m,
- 16KDd, obejmująca budowę drogi o długości ok. 40m,
- 8-15 KDw, obejmująca budowę dróg o łącznej długości ok. 3 830m,

3. docelowo poszerzenie i przebudowa istniejących dróg:

- lokalnej: części ul. Lipówki (oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDI) o długości ok. 550m,
- dojazdowych: ul.Fabrycznej, ul.Ogrodowej, ul.Grzybowskiej, ul.Wodnica, ul.Willowa, ul.Glinianki, ul.Słonecznej, ul.Leśnej, oznaczonych na rysunku planu odpowiednio symbolami: 1KDd, 3KDd, 6KDd, 9-14 KDd oraz drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 15KDd, o łącznej długości ok. 6 029m,
- ciągów pieszojezdnych: ul.Stawowej, ul.Polnej, ul.Dolnej, ul.Pocztowej, ul.Strażackiej, ul.Szkolnej (oznaczonych na rysunku planu symbolami 1Kx), ul.Wesołej (oznaczonej na rysunku planu symbolem 3Kx) oraz ciągów pieszojezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolami 2Kx i 4Kx – o łącznej długości ok. 2 765m.

4. docelowa przebudowa/utwardzenie istniejących dróg wewnętrznych – służących jako dojazd do gruntów rolnych (oznaczonych na rysunku planu symbolami: 6 i 7KDw) o łącznej długości ok. 455m.

5. docelowa przebudowa pozostałych istniejących dróg gminnych (w granicach istniejących pasów drogowych),

6. budowa sieci i urządzeń wodociągowych związanych z zaopatrzeniem w wodę pitną oraz ochroną p.poż. w nowowyznaczonych do zabudowy terenach, obejmująca budowę wodociągów o łącznej długości ok. 5 016m,

7. budowa kanałów sanitarnych mających na celu odprowadzenie ścieków z nowowyznaczonych do zabudowy terenów o łącznej długości ok. 5 016m,

8. budowa sieci i urządzeń elektroenergetycznych służących do zaopatrzenia projektowanych obiektów budowlanych w energię energetyczną,

9. budowa sieci i urządzeń elektroenergetycznych związanych z oświetleniem projektowanych dróg,

10. budowa kanałów sanitarnych niezbędnych do obsługi terenów zabudowanych i dotychczas projektowanych do zabudowy,

11. budowa niezbędnych kanałów deszczowych w projektowanych/istniejących pasach drogowych.

Inwestycje wymienione w pkt. I.: 1-5, 7, 9 oraz 10 i 11 będą realizowane przez Gminę i finansowane z budżetu Gminy; realizacja tych inwestycji następować będzie etapowo w dostosowaniu do:

wielkości środków przeznaczonych na inwestycje w budżecie gminy,  
 planów rozwoju sieci drogowej na terenie Gminy Rędziny i planów finansowania budowy dróg gminnych,

wieloletnich planów rozwoju i modernizacji urządzeń wodociągowych i urządzeń kanalizacyjnych, zrealizowania gminnej oczyszczalni ścieków oraz systemu sieci kanalizacji sanitarnej i niezbędnych przepompowni na terenie gminy, pozwalających na włączenie do tego systemu projektowanej w miejscowości Rudniki sieci kanalizacji sanitarnej,

zrealizowania systemu sieci kanalizacji deszczowej na terenie gminy, pozwalającej na włączenie do tego systemu projektowanej sieci kanalizacji deszczowej.

Budowa inwestycji wymienionych w pkt. I.: 6, 7 i 10 będzie realizowana na zasadach określonych w ustawie z dnia 7 czerwca 2001r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków (Dz.U. Nr 72 poz.747z późn. zm.), przy czym inwestycje związane z urządzeniami wodociągowymi będą realizowane przez przedsiębiorstwo wodociągowe.

Uzbrojenie terenu objętego planem w sieci i urządzenia elektroenergetyczne i ich finansowanie będzie

zgodne z zasadami określonymi w ustawie z dnia 10 kwietnia 1997r. Prawo energetyczne.(Dz.U. z 2003r. Nr 153 poz.1504 z późn.zm.).  
Gmina będzie występować o dofinansowanie projektowanych inwestycji z funduszy zewnętrznych.