Uchwała Nr XXIV/39/2005
Rady Gminy Rędziny
z dnia 22 września 2005r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kościelec 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 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, pózn. 717 z późn. zm.) oraz art.18 ust. 2 pkt.5 i art.40 ust.1 Ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jedn. Dz. U. z 2001 r.: 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 uchwala
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO MIEJSCOWOŚCI KOŚCIELEC

ROZDZIAŁ l
Przepisy ogólne

§1

1. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Kościelec, zwany dalej planem, obejmuje obszar położony w granicach administracyjnych miejscowości Kościelec.
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:
   1) 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.),
   2) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej - ze względu na brak występowania przesłanek do określania takich zasad,
   3) 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.
4. Plan w części tekstowej określa:
   1) ustalenia ogólne, obowiązujące w granicach obszaru objętego planem:
      a) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
      b) zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego,
      c) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków,
      d) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
      e) zasady zagospodarowania terenów dla celów rekreacyjne - wypoczynkowych,
      f) obszary rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej,
      g) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym określenie zakazów zabudowy,
      h) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych,
   2) ustalenia dla terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi:
      a) przeznaczenie poszczególnych terenów,
      b) szczegółowe warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
      c) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
   3) 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 Kościelec,

2) granica gminy Rędziny,
3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania,
4) nieprzekraczalne linie zabudowy,
5) symbole obiektów i granice obszarów objętych ochroną konserwatorską,
6) strefy obserwacji archeologicznej,
7) strefy ograniczenia wysokości obiektów i urządzeń,
8) granice obszaru oddziaływania od linii elektroenergetycznych napowietrznych 15kV,
9) granice obszaru oddziaływania od istniejącego rurociągu paliwowego,
10) granice stref ochrony sanitarnej 50m i 150m wokół istniejącego cmentarza grzebalnego,
11) granice postulowanych do wydzielenia dróg wewnętrznych,
12) granice pasa terenu przeznaczonego pod przyszłą budowę drogi o charakterze ponadlokalnym,
13) symbole literowe określające przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi

6. Załącznikami do niniejszej uchwały są:
1) rysunek planu,
2) stanowisko Rady Gminy o zgodności planu z ustaleniami Studium Uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rędziny,
3) 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

Ilekroć w niniejszej uchwale mowa jest o:
1) „przeznaczeniu podstawowym" - należy przez to rozumieć ustalone planem przeznaczenie określające funkcję, która winna dominować na terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,
2) „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,
3) „działce budowlanej" - należy przez to rozumieć nieruchomość gruntową, której wielkość, cechy geometryczne, dostęp do drogi publicznej i urządzeń infrastruktury technicznej spełniają wymagania dotyczące realizacji obiektów budowlanych,
4) „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,
5) „adaptacji" - należy przez to rozumieć zachowanie istniejących obiektów w dotychczasowej formie z możliwością rozbudowy i przekształceń na warunkach określonych w planie,
6) „intensywności zabudowy" - należy przez to rozumieć wskaźnik określający stosunek sumypowierzchni ogólnej kondygnacji naziemnych wszystkich budynków zlokalizowanych w granicach poszczególnych działek budowlanych do powierzchni tych działek,
7) „wysokości budynku" - jest to wysokość mierzona od poziomu terenu do najwyżej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych,
8) „urządzeniach technicznych" - należy przez to rozumieć urządzenia takie jak: przyłącza, urządzenia nstalacyjne, w tym służące oczyszczaniu lub gromadzeniu ścieków, a także przejazdy, ogrodzenia, place manewrowe i postojowe oraz place pod śmietniki,
9) „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,
10) 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 dn. 6 kwietnia 2004r. w/s Polskiej Klasyfikacji Wyrobów i Usług; Dz.U. Nr 89 poz.844),
11) „zabudowie przemysłowej" - należy przez to rozumieć obiekty budowlane związane z prowadzoną produkcją przemysłową, magazyny, składy, hurtownie oraz obiekty budowlane związane z działalnością

rzemieślniczą i usługową,
12) „zabudowie związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej" - należy przez to rozumiećobiekty budowlane związane z prowadzeniem działalności gospodarczej obejmującej działalność wytwórczą! produkcyjną, w tym obejmującą działalność: usługową, rzemieślniczą i rolniczą,
13) „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 oraz służące przetwórstwu rolno - spożywczemu,
14) „zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej" - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne, liczące nie więcej niż dwa samodzielne lokale mieszkalne,
15) „zabudowie mieszkaniowej rezydencjonalnej" - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne o powierzchni użytkowej powyżej 200 m2, usytuowane na działkach o dużym udziale powierzchni biologicznie czynnej min. 70%,
16) „zabudowie zagrodowej" - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne oraz budynki i urządzenia budowlane służące produkcji rolniczej w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych,
17) „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,
18) „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,
19) „przestrzeni publicznej" - należy przez to rozumieć tereny takie jak: place, skwery, obszary związane z ogólnodostępnymi obiektami użyteczności publicznej o funkcjach związanych z administracją publiczną, kulturą, kultem religijnym, oświatą, służbą zdrowia, opieką społeczną i socjalną, obsługą bankową i pocztową, handlem, gastronomią, sportem oraz obsługą pasażerów w transporcie samochodowym i lotniczym, o usytuowaniu i cechach funkcjonalno - przestrzennych sprzyjających nawiązywaniu kontaktów społecznych,
20) „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 ładu przestrzennego:

1. Strukturę przestrzenną miejscowości Kościelec tworzą trzy, wyraźnie wyodrębnione strefy funkcjonalne: mieszkaniowe - usługowa, gospodarcza i rolno - leśna, powiązane ze sobą układem komunikacyjnym i infrastrukturą techniczną:
1) w granicach strefy mieszkaniowo - usługowej obejmującej tereny oznaczone symbolami: Up, U, MN, MNn, RM, DG, ZP, ustala się:
a) ochronę elementów zagospodarowania typowych dla miejscowej tradycji tj: sposób zabudowy działek, kształtowania ogrodzeń i zieleni przydomowej, rozmieszczenie kapliczek i krzyży przydrożnych, przebiegi historycznie ukształtowanych dróg dojazdowych do pól,
b) wymóg ukształtowania centrum poprzez uporządkowanie otoczenia istniejących obiektów użyteczności publicznej i utworzenie przestrzeni publicznej odpowiadającej aspiracjom i oczekiwaniom mieszkańców,
c) zasadę przekształceń istniejących podziałów własnościowych, polegającą na scalaniu/łączeniu działek umożliwiających realizację zabudowy wolnostojącej,
d) zakaz realizacji zabudowy o wysokiej intensywności wykorzystania terenu w tym zabudowy wielorodzinnej oraz lokalizacji więcej niż dwóch budynków mieszkalnych na jednej działce,
e) dopuszczenie możliwości lokalizacji na działkach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, umożliwiających tworzenie miejsc pracy w usługach i drobnej wytwórczości, związanych z miejscem zamieszkania.
2) w granicach strefy gospodarczej obejmującej tereny oznaczone symbolami: PP, PS, KL ustala się:
a) zasadę wykorzystania terenów dla funkcji produkcyjno - składowych i działalności gospodarczej opartej o tereny byłego lotniska wojskowego, w sposób pozwalający na utworzenie centrum logistycznego i docelowo modernizację lotniska z możliwością wykorzystania dla potrzeb nieregularnych przewozów lotniczych,

b) wymóg realizacji układu drogowego, zapewniającego połączenie terenów strefy gospodarczej z projektowanym węzłem autostradowym i docelowo z miastem Częstochową,

c) nakaz utrzymania funkcji szkoleniowo - sportowej lotniska,

d) zakaz likwidacji terenów leśnych oraz zespołów wartościowej zieleni wysokiej,

3) w granicach strefy polno - leśnej obejmującej tereny oznaczone symbolami: RP,R,ZL,Ls, ustala się:

a) ochronę istniejących zasobów przyrody: lasów, zadrzewień, łąk, cieków wodnych, stawów,

b) zakaz przekształceń terenów z glebami III i IV klasy bonitacyjnej, za wyjątkiem realizacji niezbędnych ciągów komunikacyjnych,

c) obowiązek wzbogacenia krajobrazu przez wprowadzenie grup zieleni śródpolnej, przydrożnej i zalesianie terenów o małej przydatności dla produkcji rolniczej,

d) wymóg realizacji zespołów zwartej zieleni o funkcji izolacyjnej w sąsiedztwie drogi krajowej, terenów kolejowych i terenów wskazanych do rozwoju funkcji przemysłowo - składowych.

2. Dla kształtowania nowej zabudowy - 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, wyłącznie pod warunkiem uzyskania zgody właścicieli działki sąsiedniej, w formie umowy notarialnej,

2) na działkach sąsiednich wymóg realizacji budynków o podobnych proporcjach, formie dachu, kolorystyce oraz stosowanych materiałach wykończeniowych,

3) wymóg ujednolicenia zabudowy i zagospodarowania w granicach jednej nieruchomości (układu i kąta nachylenia połaci dachowych, kolorystyki, zastosowanych materiałów wykończeniowych,

4) zalecenie wykorzystywania materiałów wykończeniowych nawiązujących do miejscowej tradycji - kamień, ceramika, drewno.

§6

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego:

1. W odniesieniu do środowiska naturalnego wprowadza się szczególną ochronę:

1) gruntów ornych z glebami III i IV klasy bonitacyjnej,

2) istniejących lasów, zadrzewień i skupisk zieleni wysokiej,

3) stawów, rowów, cieków wodnych i ich otuliny biologicznej.

2. Na obszarze objętym planem ustala się:

1) ograniczenie możliwości lokalizacji nowej zabudowy wyłącznie do terenów określonych w planie,

2) zakaz prowadzenia produkcji rolniczej i składowania produktów mogących stanowić źródło żerowania ptaków,

4) ochronę przed możliwością zanieczyszczenia wód podziemnych i gruntu poprzez zakaz:

a) odprowadzania ścieków nieoczyszczonych do gruntu,

b) realizacji indywidualnych, przydomowych oczyszczalni ścieków,

c) składowania odpadów komunalnych i produkcyjnych,

d) prowadzenia hodowli zwierząt w systemie bezściołowym,

5) zakaz niszczenia, przekształceń i zabudowy istniejących rowów oraz cieków wodnych,

6) konieczność ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery przez:

a) wykorzystanie do ogrzewania budynków niskoemisyjnych źródeł energii cieplnej lub zastosowania rozwiązań technicznych ograniczających emisję zanieczyszczeń,

b) stosowanie instalacji i technologii procesów produkcyjnych ograniczających wielkość substancji odprowadzanych do powietrza do poziomów dopuszczalnych,

7) zakaz prowadzenia działalności przemysłowej, gospodarczej i usługowej powodującej powstawanie emisji, która może być szkodliwa dla zdrowia ludzi lub stanu środowiska, powodować szkodę wdobrach materialnych lub pogarszać walory estetyczne środowiska lub kolidować z innymi, uzasadnionymi sposobami korzystania ze środowiska,

8) dla zapewnienia ochrony akustycznej, wyznacza się dopuszczalny poziom hałasu na terenach, na których oprócz zabudowy mieszkaniowej stanowiącej podstawowe przeznaczenie terenu, możliwa jest zabudowa o innych funkcjach -jak dla zabudowy mieszkaniowej z usługami.

3. Dla zachowania cech krajobrazu i utrzymania stabilności ekosystemów, ustala się:

1) szczególną ochronę ekspozycji historycznych elementów układu przestrzennego,

2) zasadę zalesiania terenów rolnych o niższych klasach bonitacyjnych gleb i realizacji zieleni śródpolnej oraz przydrożnej i izolacyjnej, z zastosowaniem rodzimych gatunków drzew i krzewów, odpowiednich do występującego podłoża gruntowego.

§7

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. Wprowadza się ochronę wpisanego do rejestru zabytków założenia dworskiego Kościelec, w granicach oznaczonych na rysunku planu i wprowadza się następujące zasady ochrony tego zespołu:
1) wymóg utrzymania tradycyjnego rozplanowania zespołu i konserwacji zachowanych elementów zagospodarowania, w tym budynku dworu,
2) lokalizacja nowych obiektów w sposób nawiązujący do tradycyjnego rozplanowania zespołów dworskich,
3) wymóg rewitalizacji terenów zieleni w celu uzyskania zieleni o charakterze parkowym, nawiązującej do tradycyjnego układu zieleni w zespołach dworskich, z podporządkowaniem kompozycyjnym zachowanemu budynkowi dworu; wymagane jest zachowanie istniejącego starodrzewu,
4) wszelkie działania w/z prowadzonych robót budowlanych w istniejących obiektach i zmiany zagospodarowania, w tym lokalizacja nowych obiektów oraz wycinka drzew w obrębie tego obszaru wymagają uzyskania zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
2. Wprowadza się ochronę wpisanego do ewidencji zabytków założenia folwarcznego Madalin, w granicach oznaczonych na rysunku planu i wprowadza się następujące zasady ochrony tego zespołu:
1) wymóg utrzymania tradycyjnego rozplanowania zespołu i konserwacji zachowanych elementów zagospodarowania,
2) lokalizacja nowych obiektów w sposób nawiązujący do tradycyjnego rozplanowania zespołów folwarcznych,
3) wymagane jest zachowanie istniejącego starodrzewu,
4) lokalizacja nowych obiektów i wszelkie działania w zakresie zmiany zagospodarowania w obrębie tego obszaru wymagają uzyskania opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
3. Wprowadza się ochronę otoczenia założenia dworskiego Kościelec (obszar chroniony pokrywa się z obszarem ochrony konserwatorskiej oznaczonej na rysunku planu) i wprowadza się następujące zasady ochrony tego zespołu:
1) ochronie podlega ekspozycja założenia dworskiego poprzez ograniczenie wysokości lokalizowanych obiektów,
2) układ zieleni winien nawiązywać kompozycyjnie do zachowanego budynku dworu; wymagane jest zachowanie istniejącego starodrzewu,
3) na terenie oznaczonym 1.1 MNn wprowadza się wymóg utworzenia pasa zieleni urządzonej o szerokości ok.10,0m na terenie przylegającym do zespołu dworskiego,
4) lokalizacja nowych obiektów i wszelkie działania w zakresie zmiany zagospodarowania w obrębie tego obszaru wymagają uzyskania opinii Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.
4. Wyznacza się strefy obserwacji archeologicznej; prowadzenie wszelkich prac naruszających strukturę gruntu w tym wprowadzanie zadrzewień, wymaga:
1) zawiadomienia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o zamiarze ich prowadzenia,
2) prowadzenia prac pod nadzorem archeologicznym.
5. Wprowadza się ochronę istniejących domów (przy ul. Wolności nr 44, 45, 49, 54), wpisanych do ewidencji zabytków; dopuszcza się, po uzyskaniu zezwoleń Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:
1) przebudowę obiektów z zachowaniem charakterystycznych elementów ukształtowania i wystroju,
2) rozbiórkę obiektów z możliwością ich odtworzenia pod warunkiem wykonania uproszczonej inwentaryzacji i dokumentacji fotograficznej.

§8

Wprowadza się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Do terenów publicznych zalicza się tereny oznaczone symbolami: 1Up - 4Up, 1U oraz nie wyodrębnione na rysunku planu inne obiekty usługowe i obiekty związane z komunikacją publiczną.
2. Ustala się wymóg realizacji, odpowiedniej rangi przestrzeni publicznej, w centrum miejscowości:
1) wymagane uporządkowanie otoczenia istniejących obiektów użyteczności publicznej,
2) niezbędne zagospodarowanie obszaru w sposób kompleksowy, uwzględniający kompozycyjne powiązanie terenów oznaczonych jako 1 Up - 4Up,
3) wymagane uwzględnienie zaleceń / postulatów konserwatorskich wynikających z usytuowania w tym rejonie obiektu i obszaru objętego ochroną konserwatorską; realizacja zagospodarowania na podstawie koncepcji zagospodarowania obejmującej tereny oznaczone na rysunku planu jako 1Up-4Up, 1U, 1.1 MN,
4) niezbędna modernizacja infrastruktury i fragmentu pasa drogowego ul. Wolności; wymagana realizacja odpowiedniej nawierzchni chodników i niskiej zieleni ozdobnej,
5) do czasu realizacji zagospodarowania docelowego, dopuszcza się wykorzystanie terenu w sposób dotychczasowy.
3. W granicach przestrzeni publicznych wprowadza się nakaz:
1) stosowania form obiektów charakteryzujących się wysokimi walorami architektonicznymi,
2) realizacji urządzonych miejsc odpoczynku i spotkań mieszkańców w formie niewielkich placyków z

oświetleniem, ławkami i zielenią,
3) realizacji parkingów służących do obsługi budynków użyteczności publicznej,
4. W granicach urządzonych terenów publicznych oraz w granicach pasów drogowych dróg publicznych wprowadza się zakaz lokalizacji nośników reklamowych oraz jakichkolwiek obiektów tymczasowych (w tym kiosków handlowo - usługowych, garaży blaszanych 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:

1. Do terenów, które mogą być wykorzystywane na cele rekreacyjno-wypoczynkowe zalicza się tereny sportowe, położone w granicach terenu 2Up, tereny rolne wskazane do dolesień oraz tereny lotniska związane z organizacją plenerowych imprez masowych.
2. Na terenie oznaczonym symbolem 2Up zachowuje się istniejący obiekt sportowy, z dopuszczeniem możliwości realizacji dodatkowych urządzeń sportowych.
3. Zagospodarowanie terenów przyleśnych i wskazanych do zalesień, na cele rekreacyjno-wypoczynkowe, wymaga wytyczenia / urządzenia ścieżek rowerowych lub ścieżek konnych, oraz urządzenie miejsc do rekreacji i wypoczynku wyposażonych w niezbędne urządzenia (parkingi dla samochodów, ławeczki, miejsca do grillowania, śmietniki).
4. Dopuszcza się zagospodarowanie części terenów lotniska dla organizacji plenerowych imprez masowych, w tym związanych ze sportem lotniczym; wymagana realizacja parkingów, obiektów usługowych i higieniczno-sanitarnych.

§10

Określenie obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej:

1. Do obszarów wymagających przeprowadzenia działań mających na celu rehabilitację istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, zalicza się tereny usługowe i mieszkaniowe, położone w centrum Kościelca, oznaczone na rysunku planu: 1 U, 2Up, 4Up, 1 MN,U, 2MN,U, 1.1MN, 1,2MN.
2. W ramach działań rehabilitacyjnych zaleca się przekształcenie terenów na cele związane z usługami oraz uporządkowaniem i przekształceniem ich otoczenia.

§11

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

1. Wprowadza się obowiązek zachowania normatywnych odległości projektowanego zainwestowania od istniejących sieci infrastruktury technicznej:
1) istniejącego rurociągu paliwowego oznaczonego na rysunku planu symbolem RN
2) innych sieci magistralnych: wodociągów, kolektorów sanitarnych i deszczowych.
2. Projektowane zainwestowanie wzdłuż linii napowietrznych elektroenergetycznych 15kV w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromegnetycznych,
3. Wymagane jest zachowanie minimalnej odległości 5,0 m projektowanej zabudowy od górnej krawędzi cieku wodnego / potoku Pijawka - Struga oraz od istniejących rowów odwadniających i stawów,
4. Na obszarze objętym planem wprowadza się zakaz realizacji budynków i obiektów budowlanych (w tym masztów, anten i kominów) o wysokości powyżej 50,0 m lub 304m npm oraz mogących stanowić przeszkody lotnicze; w strefach ograniczenia wyskości wymagane jest ograniczenie wysokości obiektów budowlanych, urządzeń infrastruktury technicznej oraz drzew od 250 do 304m n.p.m., zgodnie z współrzędnymi wyznaczonymi na rysunku planu oraz podwyższenie izolacyjności akustycznej wszelkich budynków.
5. Na terenach przeznaczonych dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i usługowej ustala się zakaz realizacji obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej i usługowej, w tym związanej z rolnictwem, o powierzchni użytkowej powyżej 1000,0m i obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej:
1) 400 m^2- dotyczy obiektów prowadzących handel żywnością,
2) 1000 m^2- dotyczy obiektów prowadzących handel towarami nieżywnościowymi.

§12

Określenie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów:

1. Wprowadza się ograniczenia w użytkowaniu terenów położonych w granicach stref ochrony sanitarnej 50 m i 150 m wokół terenu cmentarza - ustalonych zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959r w/s określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz.U. Nr 52 poz. 315) i ustala się następujące zasady zagospodarowania tych terenów:
   1) dla terenów położonych w granicy strefy ochrony sanitarnej 50 m:
      a) wprowadza się zakaz lokalizacji: studni i innych ujęć wody służących do czerpania wody do picia i na potrzeby gospodarcze, zabudowań mieszkalnych, usług związanych z gastronomią i handlem artykułami żywnościowymi oraz zakładów produkujących i przechowujących artykuły żywnościowe,
      b) wprowadza się wymóg wykonania sieci wodociągowej z elementów odpornych na korozję, z odpowiednim uszczelnieniem i ułożeniem sieci w warstwie zabezpieczającej.
   2) dla terenów położonych w granicy strefy ochrony sanitarnej 150 m:
      a) wprowadza się obowiązek podłączenia do sieci wodociągowej wszystkich budynków korzystających zwody,
      b) wprowadza się zakaz lokalizacji studni i innych ujęć wody służących do czerpania wody do picia i na potrzeby gospodarcze.

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

§13

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

§14

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **PP** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe - centrum logistyczne, park przemysłowy - zabudowa związana z działalnością produkcyjną, bazy, składy, magazyny, handel hurtowy i giełdowy,
   2) przeznaczenie dopuszczalne - urządzenia infrastruktury technicznej, drogi wewnętrzne, parkingi.
2. Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
   1) tereny rezerwowane dla lokalizacji centrum logistycznego o znaczeniu regionalnym,
   2) pożądana lokalizacja obiektów magazynowych oraz targowo wystawienniczych; dopuszcza się lokalizację baz sprzętowo - materiałowych, transportu samochodowego, materiałów budowlanych, zakładów produkcyjnych oraz wszelką działalność produkcyjną wykorzystującą sąsiedztwo drogi krajowej i projektowany węzeł autostradowy „Kościelec" oraz potencjał transportowy lotniska,
   3) wprowadza się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz obiektów handlu detalicznego,
   4) wymagana realizacja układu drogowego zapewniającego sprawne powiązania obszarów z projektowanym węzłem autostradowym, pozwalającego na ograniczenie uciążliwości komunikacyjnych na obszarach związanych z zabudową mieszkaniową (drogi oznaczone na rysunku planu symbolami 4KDI i 2KDp) oraz realizacji docelowo powiązania komunikacyjnego z miastem Częstochową,
   5) warunkiem realizacji inwestycji jest zapewnienie uzbrojenia zwłaszcza w zakresie dostaw energii elektrycznej i odprowadzania ścieków,
   6) wprowadza się nakaz maksymalnej ochrony istniejących terenów leśnych i wymóg realizacji pasów zieleni izolacyjnej wzdłuż granic terenów sąsiadujących o odmiennej funkcji,
   7) do czasu realizacji docelowego układu drogowego i uzbrojenia, dopuszcza się do zabudowy wyłącznie działki posiadające dostęp do drogi istniejącej, oznaczonej na rysunku planu jako 2KDI.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   1) wysokość zabudowy: maksymalna wysokość obiektów budowlanych (w tym kominów i masztów): 30,0 m, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w §11 ust.3; maksymalna wysokość budynków - cztery

kondygnacje nadziemne,
2) powierzchnia terenu zabudowanego (dot. obiektów kubaturowych) - maksymalnie 50% powierzchni każdego z terenów,
3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni każdego z terenów,
4) wymagane ujednolicenie wyglądu budynków i elementów zagospodarowania w granicach działek (zwłaszcza w zakresie układu, kąta nachylenia połaci dachowych, kolorystyki elewacji i rodzaju materiałów wykończeniowych),
5) lokalizacja zabudowy produkcyjnej, wyłącznie pod warunkiem stosowania technologii i rozwiązań o małym potencjale zagrożeń, nie powodujących przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny; rozpoczęcie działalności wymaga uzyskania odpowiednich pozwoleń i decyzji określających zakres i warunki korzystania ze środowiska.

§15

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **PS** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - bazy, składy, magazyny, zabudowa związana z działalnością gospodarczą,
2) przeznaczenie dopuszczalne - urządzenia infrastruktury technicznej, bocznice kolejowe, drogi wewnętrzne, parkingi.
2. Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) zachowuje się istniejący zespół obiektów przeznaczonych do magazynowania i przeładunku paliw płynnych oznaczony na rysunku planu symbolem 1PS; dopuszcza się możliwość rozbudowy istniejących urządzeń w tym bocznicy kolejowej, pod warunkiem zastosowania zabezpieczeń ograniczających przenikanie produktów naftowych do gruntu i wód gruntowych,
2) utrzymuje się dotychczasowe zagospodarowanie części terenu oznaczonego 2PS - jako placu składowego z bocznicą kolejową i drogą dojazdową; dopuszcza się uzupełnienie zagospodarowania przez realizację na terenach niezainwestowanych, obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej,
3) w granicach terenów dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących obiektów i instalacji, oraz lokalizację nowych inwestycji nie kolidujących z istniejącym użytkowaniem, pod warunkiem:
a) zastosowania rozwiązań ograniczających dotychczasowy poziom emisji zanieczyszczeń i zagrożeń wystąpienia poważnych awarii,
b) ochrony istniejącej zieleni i cieków wodnych,
3. Dla nowej zabudowy ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
1) wysokość zabudowy: maksymalna wysokość obiektów budowlanych (w tym kominów i masztów): 30,0 m, z uwzględnieniem ograniczeń zawartych w §11 ust.3; maksymalna wysokość budynków - dwie kondygnacje nadziemne,
2) powierzchnia terenu zabudowanego (dot. obiektów kubaturowych) - maksymalnie 40% powierzchni każdego z terenów,
3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni każdego z terenów,
4) w granicach działek, wymagane ujednolicenie wyglądu budynków i elementów zagospodarowania (zwłaszcza w zakresie układu, kąta nachylenia połaci dachowych, kolorystyki elewacji i rodzaju materiałów wykończeniowych).

§16

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **KL** ustala się:
1) teren powojskowego lotniska „Rudniki" rezerwowany dla utworzenia w okresie perspektywicznym portu lotniczego przeznaczonego dla prowadzenia nieregularnych przewozów lotniczych,
2) do czasu realizacji zagospodarowania docelowego dopuszcza się adaptację istniejącego zagospodarowania dla:
a) celów szkoleniowo - sportowych i związanych z funkcjonowaniem Aeroklubu,
b) organizacji zawodów i imprez sportowych,
c) wykorzystania przez służby ratownicze,
3) wykorzystanie terenu dla potrzeb prowadzenia przewozów lotniczych lub zmiana zagospodarowania terenu mająca na celu modernizację lotniska polegająca na: rozbudowie lub przebudowie istniejących obiektów oraz wykonaniu lotniczych urządzeń naziemnych wymaga opracowania dokumentacji, uzyskanie odpowiednich zezwoleń i wpisania do stosownych rejestrów zgodnie z Ustawą z dn.3 lipca 2002r. Prawo lotnicze (Dz.U. Nr 130 poz.1112z późn.zm.) oraz dokonanie niezbędnych zmian w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego obejmujących teren lotniska, jego otoczenia i rejonów wznoszenia/ podejścia do lądowania.
2. Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) realizacja nowych obiektów i niezbędnych urządzeń technicznych wymaga wyprzedzającego

opracowania koncepcji technicznej rozbudowy i modernizacji lotniska oraz jego rejestracji,
2) do czasu realizacji zagospodarowania docelowego zachowuje się istniejący sposób użytkowania terenu (zgodnie z ust.1 pkt.2),
3) wymagane zachowania pasa ochronnego wokół istniejącego pasa startowego jako terenu zieleni niskiej (trawnik, łąka),
4) obowiązuje zakaz zalesiania i zadrzewiania terenu,
5) poza częścią lotniczą lotniska dopuszcza się realizację obiektów sportowych i usługowych wraz z niezbędnymi parkingami oraz urządzeniami infrastruktury technicznej,
6) dopuszcza się wykorzystanie terenów zbędnych dla funkcjonowania lotniska jako terenów rolnych, bez prawa zabudowy, pod warunkiem zachowania wymogu zawartego w §6 ust.2 pkt.2 uchwały.

§17

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **Up** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - obiekty użyteczności publicznej o funkcjach usługowych:
a) dla terenu oznaczonego 1Up - teren usług kultu religijnego,
b) dla terenu oznaczonego 2Up - teren usług kultury, sportu, oświaty i usług innych (remiza),
c) dla terenu oznaczonego 3Up - teren usług oświaty,
d) dla terenu oznaczonego 4Up - teren usług handlu,
2) przeznaczenie dopuszczalne: inne usługi publiczne, plac spotkań mieszkańców, urządzenia infrastruktury technicznej, przystanki komunikacji publicznej, parkingi, zieleń.
2. Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) obowiązuje zachowanie zasad określonych w §7 -10 niniejszej uchwały,
2) zachowuje się istniejące zagospodarowanie terenu oznaczonego 1Up,
3) w granicach terenu oznaczonego 2Up wymagana docelowo w sposób kompleksowy realizacja przestrzeni publicznej; dopuszcza się uzupełnienia i przekształcenia dotychczasowej funkcji obiektów na inne cele związane z lokalizacją usług publicznych,
4) zachowuje się istniejące zagospodarowanie terenu oznaczonego 3Up; dopuszcza się uzupełnienia i przebudowę istniejących obiektów,
5) adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu oznaczonego 4Up z zaleceniem przeprowadzenia niezbędnych przekształceń,
6) wprowadza się zakaz lokalizacji budynków tymczasowych w tym kiosków handlowo- usługowych.
3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
1) w granicach terenu 1 Up zachowuje się gabaryty budynków istniejących i układ połaci dachowych,
2) w granicach terenu 2 Up ogranicza się wysokość nowych budynków do jednej kondygnacji naziemnej, z poddaszem użytkowym; zalecana wysokość okapu maksymalnie do 4,5m nad poziomem terenu i realizacja dachów symetrycznych o nachyleniu połaci dachowych min. 35°,
3) wysokość nowych budynków na terenach pozostałych: trzy kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
4) powierzchnia terenów zabudowanych (dot. obiektów kubaturowych) - maksymalnie 50%,
5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni każdego z terenów.

§18

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **U** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowo-usługowa rezerwowana dla utworzenia zespołów usługowych związanych z gastronomią, handlem i obsługą podróżnych,
2) przeznaczenie dopuszczalne - budynki zamieszkania zbiorowego (hotel, zajazd), urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi, zieleń.
2. Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) wymagane zagospodarowanie terenów w sposób kompleksowy, jednorodny,
2) nakaz realizacji obiektów charakteryzujących się wysokimi walorami architektonicznymi;
3) zaleca się zagospodarowanie otoczenia budynków jako terenu ogólnodostępnego z urządzonymi miejscami odpoczynku i rekreacji z zielenią ozdobną i oświetleniem,
4) wprowadza się wymóg realizacji miejsc postojowych i parkingów,
5) do czasu realizacji docelowego zagospodarowania terenów dopuszcza się wykorzystanie terenu w sposób dotychczasowy.
3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
1) wysokość zabudowy: do trzech kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
2) dachy o nachyleniu połaci 20° - 50°,
3) intensywność zabudowy; maksymalnie 0,8,
4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%.

§19

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **U,ZP** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - usługowe zakłady rzemieślnicze, obiekty związane z obsługą cmentarza, zieleń parkowa,
2) przeznaczenie dopuszczalne - urządzenia infrastruktury technicznej, parkingi.
2. Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) tereny rezerwowane dla realizacji zakładów kamieniarskich i obiektów usługowych związanych z obsługą cmentarza: zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej, obiektów handlu artykułami spożywczymi, budynków związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej nie związanej z funkcjonującym cmentarzem,
2) wzdłuż ogrodzenia cmentarza wymagana realizacja pasów zieleni izolacyjnej,
3) teren dopuszczony dla realizacji parkingów oraz utworzenia placów o nawierzchni utwardzonej, przeznaczonych dla lokalizacji straganów dla sprzedaży kwiatów i zniczy,
4) warunkiem realizacji zabudowy od strony projektowanej gminnej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu jako 9KDd jest jej uprzednie wydzielenie, urządzenie oraz zapewnienie uzbrojenia,
5) do czasu realizacji zagospodarowania docelowego utrzymuje się dotychczasowe użytkowanie (użytki rolne); dopuszcza się wyłącznie wprowadzenie zadrzewień i zieleni niskiej.
3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
1) wysokość zabudowy: do dwu kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
2) dachy o nachyleniu połaci 25° - 50°,
3) intensywność zabudowy; maksymalnie 0,5,
4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20%.

§20

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **MN,U** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, usługi, zabudowa związana z obiektami użyteczności publicznej,
2) przeznaczenie dopuszczalne - urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń.
2. Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) zachowuje się dotychczasowy sposób użytkowania, jako terenów mieszkaniowo - usługowych; wymagane przekształcenie / uporządkowanie terenów z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z położenia przy skrzyżowaniu dróg w centrum miejscowości Kościelec,
2) dopuszcza się modernizację, przebudowę i rozbudowę istniejących obiektów dla podniesienia ich walorów estetycznych i użytkowych,
3) warunkiem realizacji nowych inwestycji jest konieczność zbilansowania potrzeb oraz realizacja wymaganej ilości miejsc postojowych,
4) wyklucza się lokalizację obiektów tymczasowych (kiosków handlowo - usługowych, garaży); wymagane zachowanie i uporządkowanie otoczenia istniejącego krzyża przydrożnego.
3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
1) wysokość zabudowy: maksymalna wysokość obiektów budowlanych (w tym kominów i masztów): 30,0 m nad poziomem terenu, maksymalna wysokość budynków dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe,
2) spadek nachylenia połaci dachowych od 25° - 50°,
3) intensywność zabudowy: maksymalnie 1.0,
4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 20% powierzchni każdego z terenów.

§21

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **MN** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi, tereny zieleni,
3) wyklucza się lokalizację:
a) handlu hurtowego, obiektów magazynowo-składowych, produkcyjnych oraz związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej i usługowej kwalifikowanej do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
b) obiektów generujących ruch samochodów ciężarowych (powyżej 3,5t), stacji napraw i obsługi pojazdów oraz stacji paliw,
c) budynków tymczasowych oraz składowania surowców, materiałów, odpadów lub opakowań.

2. Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych **1.1 MN i 1.2MN** oraz wskaźniki i parametry zabudowy w granicach tych terenów:
1) zachowuje się dotychczasowy sposób użytkowania terenów; wymagane przekształcenie istniejącej

zabudowy z uwzględnieniem uwarunkowań wynikających z położenia terenów w bezpośrednim sąsiedztwie centrum usługowego miejscowości Kościelec, z dopuszczeniem zabudowy istniejących luk i lokalizacji zabudowy uzupełniającej podstawową funkcję terenu,

2) pożądana modernizacja i przebudowa budynków istniejących dla podniesienia ich walorów estetycznych i użytkowych, z możliwością wyburzenia i realizacji obiektów zamiennych;

3) dopuszcza się łączenie działek z zachowaniem kierunku przebiegu granic własności prostopadle do ul. Wolności,

4) sposób zagospodarowania poszczególnych działek, na terenie oznaczonym symbolem 1.2MN, winien uwzględniać konieczność ochrony otuliny biologicznej potoku Pijawka - Struga; wymagane zachowanie odpowiedniej odległości budynków od granic cieku; pożądane uporządkowanie otoczenia stawu w granicach terenu 1.1 MN oraz wprowadzenie zieleni i elementów zagospodarowania umożliwiających realizację skweru z miejscami odpoczynku i rekreacji,

5) wysokość zabudowy: do dwu kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe,

6) intensywność zabudowy: maksymalnie 0,5,

7) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%,

8) pożądane utrzymanie tradycyjnego rozplanowania działek z zabudową w granicy i usytuowaniem budynków szczytem do drogi.

3. Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **2.1 MN - 2.3 MN** oraz wskaźniki i parametry zabudowy w granicach tych terenów:

1) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową, z możliwością jej rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania z dopuszczeniem zabudowy istniejących luk i lokalizacji zabudowy uzupełniającej podstawową funkcję terenu,

2) zachowuje się lokalizację istniejących obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej,

3) dopuszcza się lokalizację nowych usług jako obiektów wbudowanych w budynki mieszkalne lub jako budynki odrębne zlokalizowane w drugiej linii zabudowy

4) wysokość zabudowy:

a) budynki mieszkalne do dwu kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe,

b) zabudowa uzupełniająca - jedna kondygnacja nadziemna, z zaleceniem lokalizacji obiektów o tym charakterze w drugiej linii zabudowy,

5) intensywność zabudowy: maksymalnie 0,5,

6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%

4. Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **3.1 MN - 3.2 MN** oraz wskaźniki i parametry zabudowy w granicach tych terenów:

1) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową, usługową oraz związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej,

2) realizacja nowej zabudowy wyłącznie w formie budynków mieszkalnych wolnostojących; lokalizacja zabudowy towarzyszącej i usługowej w drugiej linii zabudowy,

3) dopuszcza się wydzielenie nowych działek budowlanych o wielkości min. 1 500m^2 i szerokości min. 24,0m, wyłącznie pod warunkiem zachowania bezpośredniego dostępu do drogi publicznej

4) wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych: dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; dachy symetryczne o nachyleniu połaci 25° - 50°,

5) intensywność zabudowy: maksymalnie 0,3,

6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50%.

5. Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **4.1 MN - 4.5MN** oraz wskaźniki i parametry zabudowy w granicach tych terenów:

1) tereny rezerwowane dla realizacji nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, wolnostojącej z możliwością lokalizacji usług, jako obiektów wbudowanych w budynki mieszkalne; zakaz realizacji dwóch budynków mieszkalnych na jednej działce,

2) warunkiem realizacji zabudowy jest wydzielenie i urządzenie gminnych dróg dojazdowych oznaczonych jako 7-9 KDd, zapewnienie uzbrojenia oraz niezbędne wytyczenie dróg wewnętrznych (określonych na rysunku planu linią przerywaną),

3) dopuszcza się, wyłącznie w granicach terenu oznaczonego jako 4.1MN, lokalizację obiektu usługowego wolnostojącego (handel artykułami spożywczymi, punkt biblioteczny, poczta),

4) wysokość zabudowy dla budynków mieszkalnych dwie kondygnacje nadziemne w tym poddasze użytkowe; dachy symetryczne o nachyleniu połaci 25°- 50°, wysokość zabudowy uzupełniającej - jedna kondygnacja nadziemna, lokalizacja zabudowy o tym charakterze w drugiej linii zabudowy,

5) intensywność zabudowy: maksymalnie 0,3,

6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50%,

7) określa się minimalną powierzchnię nowych działek budowlanych - 1 700 m^2; minimalna szerokość działek 25,0m,

8) do czasu wydzielenia dróg, uzbrojenia i podziału terenu wykorzystanie terenu jako gruntu rolnego.

§22

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, zieleń.
2. Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
   1) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, usługową, zabudowę związaną z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz zabudowę zagrodową z możliwością rozbudowy istniejących budynków lub zmiany sposobu ich użytkowania,
   2) lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej nieprodukcyjnej w pierwszej linii zabudowy; lokalizacja nowych obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej w głębi działki pod warunkiem zapewnienia możliwości dojazdu i uzbrojenia od strony stniejących ulic
   3) realizacja zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej oraz budynków inwentarskich nie może kolidować z istniejącą zabudową mieszkaniową; pożądana realizacja zieleni izolacyjnej od działek sąsiednich,
   4) oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością, nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny,
   5) w granicach terenów oznaczonych symbolem 2MN,DG, 5MN,DG, wprowadza się zakaz lokalizacji budynków i urządzeń budowlanych służących produkcji rolniczej,
   6) na terenie oznaczonym symbolem 4MN.DG wprowadza się ochronę otuliny biologicznej potoku Pijawka - Struga z zachowaniem odpowiedniej odległości budynków od brzegów cieku,
   7) zalecenie realizacji nowej zabudowy w granicach terenu oznaczonego symbolem 5MN,DG, po zmianie istniejących podziałów własnościowych, umożliwiających utworzenie działek o głębokości 40,0m (licząc od linii rozgraniczającej drogi 2KDI) i szerokości minimalnej 30,0m.
3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
   1) wysokość zabudowy: maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych zlokalizowanych w pierwszej linii zabudowy - dwie kondygnacje nadziemne; wysokość budynków w głębi działek -jedna kondygnacja nadziemna; dopuszcza się poddasza użytkowe,
   2) ukształtowanie połaci dachowych: dla budynków mieszkalnych - dachy symetryczne o nachyleniu połaci 25° - 50°; dla budynków pozostałych 5° - 40°,
   3) powierzchnia terenu zabudowanego - maksymalnie 40% powierzchni działki,
   4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30% powierzchni nieruchomości.

§23

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **MN,RM** ustala się:
   1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa zagrodowa,
   2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi, zabudowa związana z prowadzeniem działalności gospodarczej, budynki i urządzenia budowlane służące produkcji rolniczej, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń.
2. Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **1.1 MN,RM - 1.3MN,RM** oraz wskaźniki i parametry zabudowy w granicach tych terenów:
   1) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową, wzdłuż istniejących ulic, z możliwością: jej rozbudowy , zmiany sposobu użytkowania i lokalizacji nowej zabudowy,
   2) wysokość zabudowy:
      a) budynki mieszkalne do dwu kondygnacji naziemnych z poddaszem użytkowym,
      b) pozostała zabudowa-jedna kondygnacja naziemna, z dopuszczeniem poddasza użytkowego,
   3) intensywność zabudowy: maksymalnie 0,5,
   4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%,
   5) ogranicza się wielkość prowadzonej produkcji zwierzęcej do 10 DJP.
3. Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych **2.1MN,RM - 2.4MN.RM** oraz wskaźniki i parametry zabudowy w granicach tych terenów:
   1) utrzymuje się dotychczasowe przeznaczenie terenów i adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniowąjednorodzinną i zabudowę zagrodową,
   2) warunkiem realizacji nowej zabudowy jest scalenie i podział działek, umożliwiających realizację zabudowy wolnostojącej,
   3) wysokość zabudowy:
      a) budynki mieszkalne do dwu kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym,
      b) pozostała zabudowa-jedna kondygnacja naziemna z dopuszczeniem poddasza użytkowego,
   4) intensywność zabudowy: maksymalnie 0,5,

5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%,
6) ogranicza się wielkość prowadzonej produkcji zwierzęcej do 10 DJP.

4. Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych **3.1MN,RM - 3.5MN.RM** oraz wskaźniki i parametry zabudowy w granicach tych terenów:
1) adaptuje się istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową, z możliwością: jej rozbudowy lub zmiany sposobu użytkowania oraz lokalizacji zabudowy uzupełniającej,
2) dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej; realizacja zabudowy o tym charakterze oraz budynków inwentarskich nie może kolidować z zabudową mieszkaniową; pożądana realizacja zieleni izolacyjnej od granic działek sąsiednich,
3) w granicach terenu 3.3MN.RM lokalizacja budynków min. 5.0m od brzegów potoku Pijawka,
4) wysokość zabudowy:
a) budynki mieszkalne do dwu kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe,
b) pozostała zabudowa - jedna kondygnacja nadziemna,
5) intensywność zabudowy: maksymalnie 0,3,
6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%,
7) ogranicza się wielkość prowadzonej produkcji zwierzęcej do 20 DJP.

§24

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **RM,MN** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa i zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna,
2) przeznaczenie dopuszczalne - budynki i urządzenia budowlane służące produkcji rolniczej, usługi, zabudowa związana z prowadzeniem działalności gospodarczej, tereny zieleni.

2. Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych **1RM,MN - 7RM,MN** oraz wskaźniki i parametry zabudowy w granicach tych terenów:
1) adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową i zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, wzdłuż ulic, z możliwością: jej rozbudowy, zmiany sposobu użytkowania oraz lokalizacji nowej zabudowy,
2) realizacja nowych budynków mieszkalnych jako wolnostojących w pierwszej linii zabudowy; lokalizacja budynków inwentarskich i związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej w głębi działek; wymagana realizacja zieleni izolacyjnej od strony zabudowy mieszkaniowej,
3) wysokość zabudowy:
a) budynki mieszkalne do dwu kondygnacji nadziemnych z poddaszem użytkowym,
b) zabudowa pozostała jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem poddasza użytkowego,
4) nachylenie połaci dachowych 25° - 50°; wymóg ujednolicenia kształtu i spadków dachów w obrębie jednej działki,
5) intensywność zabudowy: maksymalnie 0,6,
6) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 30%,
7) ogranicza się wielkość prowadzonej produkcji zwierzęcej do 30 DJP.

§25

1. Dla terenów, oznaczonych symbolem **RM** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa,
2) przeznaczenie dopuszczalne - budynki i urządzenia budowlane służące produkcji rolniczej, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń,

2. Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych 1 RM - 4RM:
1) lokalizacja nowej zabudowy związanej wyłącznie z prowadzeniem gospodarstwa rolnego;
2) zakaz lokalizacji usług i działalności gospodarczej nie związanej z rolnictwem,
3) warunkiem zabudowy terenów 1RM jest wydzielenie działek budowlanych posiadających zapewnienie dostępu do istniejących dróg; dla terenów 3RM i 4RM położonych w drugiej linii zabudowy wymagane wydzielenie dróg wewnętrznych lub zapewnienie służebności dojazdu,
4) wymagana realizacja pasów zieleni izolacyjnej od strony działek sąsiednich; dopuszcza się urządzanie sadów i przydomowych ogrodów warzywnych.

3. Ustala się następujące wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy:
1) wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna z poddaszem użytkowym,
2) nachylenie połaci dachowych 25° - 50°,
3) intensywność zabudowy: maksymalnie 0,3,
4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna minimum 40%.

§26

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **RM,ZP** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa, zieleń parkowa,

2) przeznaczenie dopuszczalne - budynki i urządzenia służące produkcji rolniczej, infrastruktura techniczna.
2. Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) adaptuje się istniejącą zabudowę z możliwościajej modernizacji i uzupełnienia,
2) obowiązuje zachowanie zasad zagospodarowania terenu określonych w § 7 niniejszej uchwały.
3. Ustala się następujące wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy:
1) wysokość budynków: do dwu kondygnacji naziemnych; obowiązuje ograniczenie wysokości okapu maksymalnie 6,5m nad poziomem terenu,
2) dachy wysokie, symetryczne o nachyleniu połaci min. 35°,
3) intensywność zabudowy; maksymalnie 0,1,
4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 80% powierzchni terenu,
5) wymóg stosowania tradycyjnych materiałów budowlanych: kamień, cegła, drewno, dachówka ceramiczna.

§27

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **MNn** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa rezydencjonalna,
2) przeznaczenie dopuszczalne - urządzenia infrastruktury, zieleń.
2. Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) tereny rezerwowane dla realizacji zespołów zabudowy mieszkaniowej rezydencjonalnej na działkach z dużym udziałem zieleni urządzonej wysokiej i niskiej,
2) zakaz lokalizacji usług i obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej; wyklucza się możliwość lokalizacji dwóch budynków mieszkalnych na jednej działce,
3) realizacja zabudowy w granicach terenów oznaczonych symbolami 2.1 MNn - 2.4MNn uwarunkowana jest koniecznością poszerzenia istniejących dróg dojazdowych i wydzieleniem dróg wewnętrznych umożliwiających obsługę projektowanej zabudowy,
4) ustala się nakaz realizacji zieleni wysokiej i niskiej równolegle z inwestycją podstawową,
5) na terenie oznaczonym 1.1 MNn obowiązuje zachowanie zasad zagospodarowania terenu określonych w § 7 niniejszej uchwały,
3. Ustala się następujące wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy:
1) wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna z poddaszem użytkowym; obowiązuje ograniczenie wysokości okapu maksymalnie 4,5m nad poziomem terenu,
2) dachy wysokie, symetryczne o nachyleniu połaci min. 35°,
3) intensywność zabudowy; maksymalnie 0,2,
4) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 70% powierzchni poszczególnych działek,
5) wymóg stosowania materiałów wykończeniowych nawiązujących do miejscowej tradycji (kamień, drewno, cegła),
6) minimalna powierzchnia nowowydzielanych działek: 1800m^2, szerokość zalecana 30,0m.

§28

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **R** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - użytki rolne dopuszczone do zabudowy,
2) przeznaczenie dopuszczalne - tereny zieleni, urządzenia infrastruktury technicznej,
3) obowiązuje zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej.
2. Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych 1R oraz wskaźniki i parametry zabudowy tych terenów:
1) zachowuje się istniejące użytkowanie z możliwością przekształcenia dla potrzeb prowadzenia upraw ogrodniczych, sadów, urządzenia przydomowej zieleni rekreacyjnej,
2) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i inwentarskich,
3) wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna,
4) intensywność zabudowy: maksymalnie 0,1,
5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 80%,
3. Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych 2.1 R - 2.2R oraz wskaźniki i parametry zabudowy tych terenów:
1) zachowuje się istniejące użytkowanie z możliwością przekształcenia dla potrzeb prowadzenia upraw ogrodniczych, sadów, urządzenia przydomowej zieleni rekreacyjnej,
2) wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy określającą możliwość maksymalnego zasięgu zainwestowania związanego z lokalizacją budynków inwentarskich, gospodarczych, magazynowych, produkcyjnych i związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej,
3) wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna z poddaszem użytkowym,
4) intensywność zabudowy: maksymalnie 0,4,

5) minimalna powierzchnia biologicznie czynna: 40%,
6) ogranicza się wielkość prowadzonej produkcji zwierzęcej do 30 DJP,
7) dopuszcza się zalesianie i zadrzewianie terenu.

§29

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **RP** utrzymuje się istniejące wykorzystanie jako terenów rolnych, z dopuszczeniem realizacji urządzeń infrastruktury technicznej.
2. Określa się następujące zasady zagospodarowania terenu:
1) dla terenów oznaczonych symbolem 1.1 RP, 1.2RP, 1.3RP, 1.4RP ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej oraz zmiany sposobu wykorzystania terenów; teren 1.2RP stanowi rezerwę dla realizacji w okresie perspektywicznym zabudowy mieszkaniowej, tereny 1.3RP stanowią rezerwę dla realizacji w okresie perspektywicznym zabudowy o charakterze produkcyjnym; teren 1.4RP jest rezerwowany dla realizacji węzła autostradowego „Kościelec", realizacja w/w inwestycji wymaga zmiany planu miejscowego lub uzyskania decyzji wynikających z przepisów odrębnych w celu spełnienia wymagań związanych z ochroną gruntów rolnych,
2) w granicach terenu oznaczonego symbolem 2RP wyznacza się nieprzekraczalna linię zabudowy określającą możliwość maksymalnego zasięgu lokalizacji budynków i urządzeń budowlanych służących produkcji rolniczej; adaptuje się istniejącą zabudowę zagrodową, wprowadza się zakaz lokalizacji nowych budynków mieszkalnych związanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego,
3) w granicach terenów oznaczonych symbolem 3RP położonych w strefie oddziaływania rurociągu paliwowego wprowadza się zakaz zalesiania i zadrzewiania terenu,
4) na terenach oznaczonych symbolem 4.1RP utrzymuje się istniejący sposób użytkowania; wprowadza się zakaz zalesiania terenu ze względu na usytuowanie strefy obserwacji archeologicznej i konieczność zachowania ekspozycji zespołu pofolwarcznego „Madalin",
5) wprowadza się możliwość realizacji zalesień na terenach oznaczonych symbolem 4.2RP,
6) wymagana realizacja zieleni śródpolnej wzdłuż cieków wodnych i dróg dojazdowych do pól.

§30

1. Dla terenów oznaczonych symbolem **LS** ustala się następujące przeznaczenie terenu: grunty leśne zaliczane do lasów gospodarczych.
2. Określa się następujące zasady zagospodarowania terenu:
1) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej i zmiany zagospodarowania terenu za wyjątkiem budowy urządzeń infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z rekreacją i wypoczynkiem (lokalizacja ścieżek rowerowych i konnych, urządzenie miejsc do wypoczynku),
2) postępowanie zgodnie z zasadami ustalonymi w uproszczonym planie urządzenia lasów.
3. Dla terenów oznaczonych symbolem **RL** ustala się
1) ustala się następujące przeznaczenie terenu: grunty leśne - lasy państwowe, lasy ochronne,
2) określa się następujące zasady zagospodarowania terenu:
a) obowiązuje zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej i zmiany zagospodarowania terenu,
b) postępowanie zgodnie z zasadami gospodarki leśnej ustalonymi w planie urządzenia lasów.

§31

Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **ZC** zachowuje się dotychczasowe przeznaczenie i użytkowanie terenu jako cmentarza parafialnego; na terenie obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych.

§32

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planem symbolem **NO** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe: teren gminnej oczyszczalni ścieków,
2) przeznaczenie dopuszczalne: urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń.
3. Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) teren rezerwowany dla realizacji gminnej mechaniczno - biologicznej oczyszczalni ścieków o przepustowości 300 m^3/d,
2) dopuszcza się odprowadzenie oczyszczonych ścieków do potoku Pijawka - Struga; parametry ścieków oczyszczonych muszą spełniać wymagania określone w przepisach odrębnych,
3) oddziaływanie inwestycji (emisja gazów, pyłów, zapachów, hałasu, wibracji) nie może spowodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza granicami terenu wyznaczonymi w planie;
4) wymagane uzyskanie odpowiednich decyzji i pozwoleń określających zakres i warunki korzystania ze środowiska

5) wprowadza się nakaz realizacji zieleni izolacyjnej wzdłuż ogrodzenia obiektu.
4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
1) wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna,
2) maksymalna powierzchnia zabudowy: 50% powierzchni terenu,
3) minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20% powierzchni terenu.

§33

1. 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, zieleń izolacyjna.
2. Określa się następujące zasady zagospodarowania terenów dróg wraz z wskaźnikami i parametrami:
1) dla drogi oznaczonej symbolem **KDk** - droga krajowa nr 1 (docelowo odcinek autostrady A-1):
a) przebudowa drogi krajowej nr 1 do parametrów autostrady w liniach rozgraniczających dla autostrady A1 ustalonych Decyzją Wojewody Śląskiego nr RR-AG.III/JL/5344/1-1/02 z dnia 30 lipca 2002r. o ustaleniu lokalizacji autostrady płatnej na odcinku od granicy województwa łódzkiego do węzła Rząsawa,
b) docelowo teren wskazany do realizacji odcinka autostrady A-1 i węzła „Kościelec"; zakaz realizacji nowych zjazdów; połączenie układu dróg lokalnych istniejącym skrzyżowaniem skanalizowanym z drogą powiatową a docelowo z projektowanego węzła autostradowego,
2) dla drogi oznaczonej symbolem **1KDp** - istniejąca droga powiatowa zbiorcza, o szerokości 14,0 -16,0 m w liniach rozgraniczających; dopuszcza się przebudowę w granicach istniejącego pasa drogowego - wymagana realizacja obustronnych chodników; docelowo droga lokalna,
3) dla drogi oznaczonej symbolem **2KDp** - rezerwa terenu dla realizacji drogi powiatowej, klasy zbiorczej; szerokość w liniach rozgraniczających 20,0 m; droga jednojezdniowa o dwu pasach ruchu z chodnikami; dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej; nakaz realizacji szpaleru zieleni wysokiej; do czasu realizacji drogi utrzymuje się istniejący sposób użytkowania terenu,
4) dla dróg oznaczonych symbolem **1KDI, 2KDI, 3KDI** - drogi gminne lokalne:
a) dopuszcza się remonty i modernizacje w istniejących pasach drogowych;
b) drogi jednojezdniowe o dwu pasach ruchu, wymagana realizacja chodników; dopuszcza się lokalne poszerzenie pasów drogowych dla realizacji placów z zielenią, miejscami postojowymi, przystankami komunikacji zbiorowej,
c) docelowo wymagane przedłużenie drogi 2KDI, z wykorzystaniem utwardzonej drogi istniejącej w granicach istniejącego lotniska,
d) zachowuje się poszerzenie istniejącego pasa drogowego drogi 3KDI dla parkingu związanego z funkcjonowaniem cmentarza; dopuszcza się możliwość rozbudowy i powiększenia liczby istniejących miejsc postojowych,
5) dla drogi oznaczonej symbolem **4KDI** - rezerwa terenu dla realizacji gminnej drogi lokalnej stanowiącej powiązanie terenów wskazanych dla rozwoju funkcji gospodarczych z drogą krajową i układem dróg zewnętrznych; pożądana szerokość w liniach rozgraniczających 20,0m, droga jednojezdniowa o dwu pasach ruchu i szpalerem zieleni; docelowo wymagane przedłużenie drogi w kierunku miasta Częstochowy oraz włączenie, do projektowanej w okresie perspektywicznym, drogi o charakterze ponadlokalnym,
6) dla dróg oznaczonych symbolem **1 KDd -11 KDd** - drogi gminne dojazdowe:
a) drogi jednojezdniowe o dwu pasach ruchu o min. szerokości 10,0 m w liniach rozgraniczających; docelowo wymagana realizacja chodników obustronnych,
b) dla dróg oznaczonych 1KDd - 3KDd - dopuszcza się remonty i przebudowę w granicach istniejących pasów drogowych; docelowo wymagana realizacja połączenia drogi 1KDd z drogą oznaczoną symbolem 4KDd; dopuszcza się realizację ścieżki rowerowej wzdłuż drogi 2KDd,
c) dla dróg oznaczonych 4KDd - 9KDd - pasy terenu rezerwowane dla wydzielenia i budowy dróg, umożliwiających realizację uzbrojenia i zabudowy mieszkaniowej; minimalna szerokość pasa drogowego 10,Om; dopuszcza się poszerzenie istniejących dróg dojazdowych do pól,
d) dla dróg oznaczonych 10KDd - 11 KDd - pasy terenów rezerwowane dla wydzielenia i budowy dróg, umożliwiających realizację uzbrojenia i obsługę projektowanych terenów przemysłowych; minimalna szerokość pasów drogowych 12,0 m; dla realizacji dróg dopuszcza się możliwość wykorzystania istniejących dróg dojazdowych do pól,
7) dla dróg oznaczonych symbolami 1 KDw - 11 KDw - drogi wewnętrzne,
a) dopuszcza się remonty i przebudowę dróg w granicach istniejących pasów drogowych dla dróg oznaczonych 1KDw - 4KDw; pożądana szerokość pasów drogowych - 8,0m,
b) dla dróg 5KDw-11 KDw - projektowane drogi wewnętrzne dla obsługi zabudowy mieszkaniowej;
8) tereny oznaczone symbolami 1KDx - 3KDx - istniejące ciągi pieszojezdne; dopuszcza się remont w granicach istniejących pasów; pożądana realizacja przestrzeni publicznej, zgodnie z zasadami

określonymi w § 7 niniejszej uchwały, u zbiegu dwóch ciągów pieszojezdych (przy ul. Wolności),
3. 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 i urządzeń infrastruktury technicznej
4. Parametry techniczne budowanych i istniejących dróg zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych; 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,
5. Lokalizacja zjazdów z istniejących i projektowanych dróg określana przez zarządcę drogi.
6. Ustala się następujące zasady obsługi parkingowej:
1) obowiązuje zapewnienie 100% potrzeb parkingowych związanych z projektowanymi inwestycjami w granicach terenu projektowanej inwestycji,
2) ustala się następujące wskaźniki, określające minimalną ilość miejsc postojowych:
a) dla zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej 2 mp /1 budynek,
b) dla obiektów handlowych 1 mp / 30 m^2 powierzchni sprzedaży,
c) dla usług i obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej 1 mp / 30 m^2 powierzchni użytkowej związanej z obsługą klientów, 1mp/pokój hotelowy, 1mp/ 8 miejsc konsumpcyjnych i 1 mp / 3 zatrudnionych /jedną zmianę.

§34

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

ROZDZIAŁ IV
Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu:

§35

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:
1. System obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem tworzą:
1) drogi istniejące:
a) droga krajowa - główna ruchu przyspieszonego (ozn. KDk) zapewniająca powiązanie gminy z obszarem województwa i terenami gmin sąsiednich; planowana przebudowa drogi do parametrów autostrady i realizacją węzła, umożliwiającego włączenie układu dróg lokalnych,
b) droga powiatowa - zbiorcza (oznaczona 1KDp), zapewniająca powiązanie obszaru objętego planem z istniejącym układem dróg zewnętrznych i obsługę terenów zainwestowanych; docelowo, po zrealizowaniu obwodnicy Kościelca, dopuszcza się zmianę klasy na lokalną,
c) drogi gminne - lokalne (oznaczone symbolem KDI), zapewniające obsługę istniejącej zabudowy i stanowiące powiązanie układu podstawowego z drogą powiatową,
d) drogi dojazdowe, wewnętrzne i ciągi pieszojezdne obsługujące tereny mieszkaniowe;
2) drogi projektowane - postulowane do wydzielenia, mające usprawnić obsługę komunikacyjną obszaru i zapewnić powiązanie gminy Rędziny z terenami gmin sąsiednich:
a) droga powiatowa - zbiorcza (oznaczona symbolem 2KDp), stanowiąca obwodnicę miejscowości Kościelec, pozwalająca na wyeliminowanie ruchu ciężkiego z terenów związanych z zabudową mieszkaniową,
b) droga gminna - lokalna (oznaczona symbolem 4 KDI), zapewniająca obsługę terenów wskazanych dla lokalizacji centrum logistycznego i zapewniająca powiązanie terenu lotniska z węzłem autostradowym; na rysunku planu zarezerwowano teren dla realizacji przedłużenia tej drogi gminej w kierunku Częstochowy; warunkiem realizacji przedłużenia tej drogi jest zmiana planu miejscowego lub uzyskanie decyzji wynikających z przepisów odrębnych w celu spełnienia wymagań związanych z ochroną gruntów rolnych,
c) gminne drogi dojazdowe i wewnętrzne, umożliwiające obsługę nowych terenów wskazanych dla realizacji zabudowy mieszkaniowej,
d) pas terenu, określony na rysunku planu, rezerwowany dla realizacji w okresie perspektywicznym drogi o charakterze ponadlokalnym (z określeniem przebiegu tej drogi w dwu wariantach na odcinku sąsiadującym z miejscowością Rudniki); warunkiem realizacji tej drogi jest zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub uzyskanie decyzji wynikających z przepisów odrębnych w celu spełnienia wymagań związanych z ochroną gruntów rolnych,
e) do czasu realizacji projektowanych dróg dopuszcza się wykorzystanie terenów rezerwowanych na ich budowę w sposób dotychczasowy, z zakazem lokalizacji nowej zabudowy.
2. W granicach istniejących i projektowanych pasów drogowych dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z drogami; usytuowanie tej infrastruktury winno uwzględniać

docelową realizację dróg.
3. Wprowadza się nakaz realizacji szpalerów zieleni wzdłuż projektowanych dróg.

§36

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

1. Ustala się obsługę terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zabudowy, z sieci infrastruktury technicznej prowadzonych w istniejących i projektowanych pasach drogowych,
2. Ustala się, dla obsługi istniejącej i projektowanej zabudowy, następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:
1) zaopatrzenie w wodę:
a) poprzez podłączenie do istniejącej i przeznaczonej do rozbudowy sieci wodociągowej,
b) dopuszcza się realizację indywidualnych ujęć wód, 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,
2) odprowadzenie ścieków:
a) bytowo-gospodarczych: docelowo do projektowanej gminnej oczyszczalni ścieków oznaczonej symbolem NO, 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 gromadzenie ścieków i okresowy wywóz nieczystości do oczyszczalni,
c) wprowadza się zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
d) odprowadzenie ścieków przemysłowych zgodnie z wymaganiami przepisów szczególnych,
3) odprowadzenie wód opadowych:
a) na własny teren nieutwardzony; rozwiązania z zakresu odprowadzenia wód opadowych muszą zabezpieczać czystość wód odbiorników,
b) wody opadowe z powierzchni narażonych na zanieczyszczenia wymagają uprzedniego oczyszczenia do poziomu określonego w odrębnych przepisach,
c) odprowadzenie i oczyszczenie wód opadowych z terenów dróg i parkingów - zgodnie z przepisami o drogach publicznych,
4) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez rozbudowę istniejącej sieci i realizację niezbędnych urządzeń elektroenergetycznych, zgodnie z zasadami określonymi w Prawie energetycznym,
5) zasilanie w gaz ziemny poprzez podłączenie do istniejącej i przeznaczonej do rozbudowy sieci gazowej średnioprężnej;
6) 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,
7) 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; wprowadza się zakaz utylizacji tych odpadów w granicach terenu objętego planem.

§37

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^2; dopuszcza się wydzielanie działek o mniejszej powierzchni wyłącznie na poszerzenie działek sąsiadujących lub dla regulacji granic,
2. Zalecana szerokość frontu działki budowlanej - 22,0 m; dopuszcza się możliwość zmniejszenia szerokości działki jedynie w przypadku, gdy na działkach bezpośrednio sąsiadujących istnieje lub jest projektowana lokalizacja zabudowy o tej samej funkcji lub zachodzi konieczność nawiązania się do podziałów istniejących działek ewidencyjnych; ustala się minimalną szerokość działek (wyłącznie dla zabudowy zbliźniaczonej) - 12,0 m,
3. Przebieg granic - w nawiązaniu do układu istniejących granic działek,
4. W przypadkach konieczności zapewnienia dostępu do obiektów zlokalizowanych w tzw. drugiej linii zabudowy, dopuszcza się możliwość wydzielenia dojazdu wewnętrznego o szerokości minimum 4,0 m dla

pojedynczej działki, 8,0 m dla więcej ilości działek lub ustanowienie odpowiedniej służebności dla prowadzenia dojazdu i uzbrojenia o powołanych powyżej szerokościach.

§38

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. Do czasu realizacji dróg, w granicach pasów terenu wyznaczonych na terench rolnych, winny być one wykorzystywane jako grunty rolne bez prawa zabudowy, w tym obiektami o charakterze tymczasowym.

ROZDZIAŁVI
Przepisy końcowe

§39

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 **KDp, KDI, KDd, KDw,**
2) 15% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **1RM, 2RM, 3RM, 4RM, 1.1 MNn, 5MN.DG, 6RM,MN, 7RM,MN, U,ZP**
3) 30% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **KL, 1PS, PP, 2.1 MNn, 2.2MNn, 2.3MNn, 2.4MNn, 4.1MN, 4.2MN, 4.3MN, 4.4MN, 4.5MN.**

§40

Wejście w życie niniejszego planu powoduje utratę zgodnie z art.34 ust.1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym mocy następujących obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących tereny:
1. położone w miejscowości Kościelec ul. Nowa; uchwała Rady Gminy Rędziny Nr 55/IV/98 z dnia 29 grudnia 1998r. (opublikowanego w Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 1999r. Nr 21 póz.592).
2. Częstochowskiej Specjalnej Strefy Ekonomicznej w gminie Rędziny uchwała Rady Gminy Rędziny Nr 50/IV/98 z 29 grudnia 1998r.(opublikowana w Dz. Urz. Województwa Śląskiego z 1999r. Nr 2 póz. 10).

§41

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rędziny.

§42

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

§43

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