Uchwała Nr XXIV/40/2005
Rady Gminy Rędziny
z dnia 22 września 2005 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Marianka Rędzińska 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.z2001r.: 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 MARIANKA RĘDZIŃSKA

ROZDZIAŁ l
Przepisy ogólne

§1

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

§2

1. Plan składa się z integralnych części: tekstowej, stanowiącej treść niniejszej uchwały oraz częścigraficznej, 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 obiektówi 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 dookreślania takich zasad,
   3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych napodstawie odrębnych przepisów w tym: terenów górniczych, terenów narażonych naniebezpieczeństwo powodzi oraz terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych - ze względu na brak występowania takich terenów na obszarze objętym planem,
   4) granic służących organizacji imprez masowych - ze względu na brak występowania przesłanek dookreślania takich obszarów.
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,
   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 liniezabudowy, 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 Marianka Redzińska,
2) granica gminy Rędziny,
3) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu i różnym sposobie zagospodarowania,
4) nieprzekraczalne linie zabudowy dla zabudowy rolniczej na terenach rolnych,
5) granice obszaru oddziaływania od linii elektroenergetycznych napowietrznych,
6) granica pasa terenu przeznaczonego pod przyszłą budowę drogi o charakterze ponadlokalnym,
7) 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) „wysokości budynku" - należy przez to rozumieć wysokość budynku mierzoną od poziomu terenu do najwyżej położonej krawędzi dachu (kalenicy) lub punktu zbiegu połaci dachowych,
7) „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,
8) „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,
9) 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 póz.844),
10) „zabudowie związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej" - należy przez to rozumieć budynki związane z prowadzeniem działalności gospodarczej obejmującej działalność wytwórczą i produkcyjną, w tym obejmującą działalność: usługową, rzemieślniczą i rolniczą,
11) „budynkach i urządzeniach budowlanych służących produkcji rolniczej" należy przez to rozumieć budynki inwentarskie, gospodarcze, magazynowe i produkcyjne służące wyłącznie produkcji rolniczej, w tym uznanej za dział specjalny oraz służące przetwórstwu rolno-spożywczemu,
12) „zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej" - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne jednorodzinne, liczące nie więcej niż dwa samodzielne lokale mieszkalne,
13) „zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej" - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne wielorodzinne liczące więcej niż dwa samodzielne lokale mieszkalne,

14) „zabudowie zagrodowej" - należy przez to rozumieć budynki mieszkalne oraz budynki i urządzenia budowlane służące produkcji rolniczej w rodzinnych gospodarstwach rolnych, hodowlanych lub ogrodniczych,
15) „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,
16) „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,
17) „przestrzeni publicznej" - należy przez to rozumieć pasy drogowe dróg publicznych oraz tereny związane z ogólnodostępnymi obiektami użyteczności publicznej o funkcjach takich jak: 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,
18) „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. Dla osiągnięcia struktury przestrzennej uwzględniającej oczekiwania mieszkańców i potrzeby rozwojowe miejscowości Marianka Rędzińska, ustala się:
1) wymóg zachowania elementów zagospodarowania typowych dla podmiejskich terenów zurbanizowanych poprzez:
a) kształtowanie zabudowy w formach typowych dla wsi ulicówki,
b) realizację zabudowy niskiej, o formach nawiązujących do tradycyjnej architektury wiejskiej,
c) zachowanie niskiej intensywności zabudowy i dużego udziału terenów zielonych na poszczególnych działkach budowlanych, z wydzieleniem ogródków kwiatowych od strony dróg publicznych oraz ogrodów przydomowych na zapleczu,
2) obowiązek zagospodarowania terenów związanych z obiektami użyteczności publicznej, w sposób sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych,
3) wymóg wzbogacenia krajobrazu o zespoły zieleni śródpolnej, izolacyjnej (tereny wzdłuż linii kolejowej) i założenia szpalerowe/alejowe wzdłuż istniejących i projektowanych dróg publicznych,
4) dopuszczenie realizacji zabudowy umożliwiającej tworzenie miejsc pracy w usługach, rzemiośle i drobnej wytwórczości, związanych z miejscem zamieszkania,
5) dopuszczenie zabudowy na terenach wskazanych do zainwestowania, wyłącznie po uprzednim wytyczeniu dróg i realizacji infrastruktury technicznej.
2. Dla kształtowania nowej zabudowy ustala się:
1) sposób rozmieszczenia budynków na działce w zgodzie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami prawa budowlanego; dopuszcza się realizację zabudowy przy granicy działki w przypadkach innych, niż określone w przepisach prawa budowlanego, pod warunkiem uzyskania w formie umowy notarialnej zgody właścicieli działki sąsiedniej na taką zabudowę,
2) zasadę lokalizacji budynku mieszkalnego lub usługowego we frontowej części działki, budynków gospodarczych, magazynowych, garaży oraz obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej i rolniczej w głębi działki.
3) zasadę stosowania na działkach sąsiednich architektury budynków mieszkalnych o podobnych proporcjach, formie i kolorystyce materiałów wykończeniowych,
4) obowiązek zachowania jednolitego wyglądu budynków i elementów zagospodarowania terenu w granicach jednej nieruchomości (w tym dot. wysokości obiektów, układu i kąta nachylenia połaci dachowych, kolorystyki, zastosowanych materiałów wykończeniowych),
5) wymóg stosowania tynków w kolorach naturalnych, jasnych pastelowych oraz materiałów wykończeniowych nawiązujących do miejscowej tradycji - kamień, ceramika, drewno; dachów symetrycznych dwu- lub wielospadowych o zalecanym kierunku kalenicy głównej równoległym do frontu działki i kącie nachylenia połaci dachowych 25° - 50°; dopuszcza się zmniejszenie kąta nachylenia połaci dachowych wyłącznie na budynkach gospodarczych, garażowych, magazynowych, inwentarskich i produkcyjnych położonych w drugiej linii zabudowy.

§6

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego:

1. W odniesieniu do środowiska naturalnego i krajobrazu kulturowego ustala się nakaz:
   1) szczególnej ochrony terenówrolnych poprzez ograniczenie możliwości lokalizacji zabudowy wyłącznie do terenów określonych w planie,
   2) utrzymania w użytkowaniu rolniczym terenów z glebami IV klasy bonitacyjnej gruntów ornych; dopuszcza się zalesianie terenów rolnych jedynie na obszarze położonym między linią elektroenergetyczną 110 kV a linią kolejową relacji Warszawa - Katowice,
   3) realizacji zespołów zieleni śródpolnej, przydrożnej i izolacyjnej wzbogacających istniejący ekosystem,
   4) stosowania przy zalesianiu i zadrzewianiu rodzimych gatunków drzew i krzewów, odpowiednich do występującego podłoża gruntowego.
   5) urządzeniu terenów zieleni równolegle z inwestycją podstawową.
2. Na terenie objętym planem ustala się zakaz:
   1) prowadzenia działalności (usługowej, gospodarczej, rolniczej) powodującej 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,
   2) lokalizacji nowych obiektów związanych z działalnością gospodarczą kwalifikowaną do przedsięwzięć wymagających przeprowadzenia postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko, w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska,
3. Oddziaływanie związane z prowadzoną działalnością (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.
4. Na terenie objętym planem wprowadza się ochronę przed możliwością zanieczyszczenia wód podziemnych i gruntu, wprowadza się zakaz:
   1) odprowadzania ścieków nieoczyszczonych do gruntu,
   2) realizacji indywidualnych, przydomowych oczyszczalni ścieków; docelowo, po zrealizowaniu gminnego systemu odprowadzania ścieków, wymagana likwidacja szamb i obowiązek budowy przyłączy do sieci kanalizacji sanitarnej,
   3) składowania odpadów komunalnych i produkcyjnych,
   4) prowadzenia hodowli zwierząt w systemie bezściołowym.
5. Dla ograniczenia emisji zanieczyszczeń do atmosfery wprowadza się nakaz wykorzystania niskoemisyjnych źródeł energii cieplnej (w tym: gazu ziemnego, oleju opałowego, energii elektrycznej, kolektorów słonecznych, pomp cieplnych) lub zastosowania w kotłowniach lokalnych rozwiązań technicznych ograniczających emisję zanieczyszczeń.
6. Dla zapewnienia ochrony akustycznej terenów mieszkaniowych, wyznacza się następujący dopuszczalny poziom hałasu:
   1) dla terenów oznaczonych symbolami MW, 1 Up - 2Up - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej,
   2) dla terenów oznaczonych symbolami 1MN,RM - 10MN,RM i 1RM - 2RM - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej z usługami.

§7

Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1. Na terenie objętym planem, wprowadza się:
   1) ochronę krajobrazu i elementów zagospodarowania charakterystycznych dla terenów podmiejskich, zgodnie z ustaleniami wprowadzonymi w § 5 ust. 1 pkt 1) niniejszej uchwały,
   2) nakaz utrzymania lokalizacji i formy istniejących kapliczek i krzyży przydrożnych, jako typowych elementów lokalnego krajobrazu kulturowego.
2. Wprowadza się wymóg zachowania istniejących drewnianych domów mieszkalnych oraz obiektów wpisanych do ewidencji zabytków; dopuszcza się, po uzyskaniu odpowiednich zezwoleń Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:
   1) remonty i przebudowę obiektów z zachowaniem charakterystycznych elementów ukształtowania i wystroju,
   2) rozbiórkę obiektów z możliwością ich odtworzenia, wyłącznie w przypadku udokumentowanego złego stanu technicznego oraz wykonaniu uproszczonej inwentaryzacji i dokumentacji fotograficznej.

§8

Wprowadza się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych:

1. Do terenów publicznych zalicza się tereny wyznaczone na rysunku planu liniami rozgraniczającymi i oznaczone symbolami KD, 1Up - 2Up.
2. W granicach przestrzeni publicznych wprowadza się nakaz:
   1) stosowania form obiektów charakteryzujących się wysokimi walorami architektonicznymi,
   2) realizacji urządzonych miejsc spotkań mieszkańców w formie niewielkich placyków z oświetleniem, ławkami i zielenią,
   3) realizacji parkingów przyulicznych oraz parkingów służących do obsługi budynków użyteczności publicznej,
   4) nasadzeń alejowych wzdłuż projektowanych dróg dojazdowych.
3. 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,
4. 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 wykorzystane na cele rekreacyjne - wypoczynkowe zalicza się teren związany z Gminnym Ośrodkiem Kultury - oznaczony symbolem 2Up oraz teren ogródków działkowych - oznaczony symbolem ZD.
2. Szczegółowe zasady zagospodarowania tych terenów ustalono w §16 ust.2, pkt 2 i §17 niniejszej uchwały.

§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 związane z istniejącą zabudową usługową i mieszkaniową wielorodzinną-oznaczone symbolami MW i 1Up.
2. Do podstawowych działań związanych z poprawą warunków zamieszkania na tym terenie należy zaliczyć dokonanie przebudowy i remontu istniejących na tym terenie budynków oraz urządzenie terenów zieleni towarzyszącej.

§11

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

1. Lokalizacja projektowanego zainwestowania wzdłuż istniejących linii napowietrznych elektroenergetycznych 110kV i 15kV w odległościach pozwalających na zachowanie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych.
2. Wymagane jest zachowanie minimalnej odległości 10 m projektowanej zabudowy od granicy terenów kolejowych (granic obszaru określonego symbolem IS).
3. Na terenach objętych planem wprowadza się zakaz:
   1) realizacji budynków i obiektów budowlanych (w tym masztów, anten i kominów): o wysokości powyżej 50.0 m nad poziomem terenu lub o wysokości przekraczającej 304,0 m npm oraz mogących stanowić przeszkody lotnicze,
   2) realizacji obiektów prowadzących handel żywnością o powierzchni sprzedaży powyżej 100 m^2 oraz obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, w tym związanych z rolnictwem o powierzchni użytkowej powyżej 400,0 m^2 .

ROZDZIAŁ III
Ustalenia dla terenów wyodrębnionych na rysunku planu liniami rozgraniczającymi

§12

Przeznaczeniu podstawowemu i dopuszczalnemu wyodrębnionych terenów może towarzyszyć, jeżeli ustalenia szczegółowe tego nie wykluczają, następujące przeznaczenie uzupełniające:
1) niezbędne dla funkcjonowania projektowanej zabudowy: budynki garażowe, gospodarcze, magazynowe, obiekty administracyjno - socjalne 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 terenu oznaczonego symbolem **MW**, ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,
2) przeznaczenie dopuszczalne - usługi, zieleń.
2. Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) zachowuje się zespół istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z możliwością przebudowy istniejących budynków dla podniesienia ich walorów estetycznych i użytkowych,
2) dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania mieszkań na lokale usługowe; zaleca się wykorzystanie na ten cel mieszkań w poziomie parteru,
3) wymagane utrzymanie istniejącej zieleni, zaleca się urządzenie miejsc odpoczynku z obiektami małej architektury, ławkami i zielenią ozdobną.

§14

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN,RM - 10MN,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, zieleń.
2. Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) adaptuje się zabudowę istniejącą z możliwością jej rozbudowy i zmiany sposobu użytkowania,
2) lokalizacja nowej zabudowy, wyłącznie na działkach posiadających dostęp do drogi publicznej; warunkiem zabudowy terenu oznaczonego symbolem **10MN,RM** jest wcześniejsza realizacja gminnej drogi dojazdowej, oznaczonej symbolem 2KDd i infrastruktury technicznej,
3) zaleca się stosowanie zabudowy wolnostojącej,
4) dopuszcza się możliwość wydzielenia nowych działek budowlanych, w tym również w tzw. drugiej linii zabudowy, pod warunkiem wydzielenia dróg wewnętrznych lub dojazdów o odpowiednich parametrach zapewniających dostęp do dróg publicznych i możliwość uzbrojenia; wyklucza się tworzenie drugiej linii zabudowy na terenach oznaczonych symbolami **6MN,RM - 7MN,RM**,
5) zaleca się lokalizację usług jako wbudowanych, towarzyszących zabudowie mieszkaniowej; usytuowanie obiektów związanych z prowadzoną produkcją rolniczą i obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej w głębi działek;
6) wprowadza się obowiązek realizacji zieleni izolacyjnej od strony zabudowań mieszkalnych na działkach sąsiednich, przy obiektach związanych z prowadzoną produkcją rolniczą lub działalnością gospodarczą.

§15

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1RM - 2RM**, ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa,
2) przeznaczenie dopuszczalne- budynki i urządzenia budowlane służące produkcji rolniczej, zieleń.
2. Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) lokalizacja nowej zabudowy związanej wyłącznie z prowadzeniem gospodarstwa rolnego;
2) zakaz lokalizacji usług i zabudowy związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej nie związanej z rolnictwem,
3) warunkiem zabudowy terenu oznaczonego symbolem **1RM** jest wcześniejsza realizacja gminnej drogi dojazdowej, oznaczonej na rysunku planu jako 2KDd i infrastruktury technicznej,
4) dopuszcza się wprowadzenie dodatkowych podziałów na działki budowlane, pod warunkiem zachowania bezpośredniego dostępu wydzielonych działek do drogi publicznej; wprowadza się zakaz tworzenia nowych działek budowlanych w tzw. drugiej linii zabudowy,
5) warunkiem realizacji zabudowy zagrodowej jest utworzenie pasa zieleni izolacyjnej od strony działek sąsiednich; dopuszcza się urządzanie sadów i przydomowych ogrodów warzywnych.

§16

1. Dla terenów, oznaczonych symbolem **Up**, ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - obiekty użyteczności publicznej (opieka społeczna, handel, gastronomia, kultura, sport),
2) przeznaczenie dopuszczalne - zieleń.
2. Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) zachowuje się istniejące zagospodarowanie terenu, oznaczonego symbolem 1Up, związane z funkcjonującym Centrum Pomocy Rodzinie i obiektami handlowymi; 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 działek; wymagane zachowanie przebiegu istniejącego ogrodzenia Centrum Pomocy Rodzinie,
2) adaptuje się na terenie oznaczonym symbolem 2Up, obiekty i urządzenia Gminnego Ośrodka Kultury; dopuszcza się możliwość przebudowy i rozbudowy istniejącego obiektu oraz uzupełnienie zagospodarowania terenu o plac zabaw dla dzieci i dodatkowe urządzenia sportowe,
3) wymagana realizacja skwerów lub niewielkich zespołów zieleni z urządzonymi miejscami spotkań mieszkańców (ławki, mała architektura, oświetlenie).

§17

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **ZD**, utrzymuje się istniejący sposób użytkowania jako teren ogródków działkowych.
2. Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
1) adaptuje się istniejące zagospodarowanie terenu,
2) dopuszcza się możliwość lokalizacji altan i budynków gospodarczych, o łącznej powierzchni użytkowej nie przekraczającej 30 m2 na jedną działkę,
3) wprowadza się zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej, usługowej i związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej,
4) zaleca się wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej wysokiej wzdłuż torów linii kolejowej.

§18

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1RP - 5RP**, wykorzystywanych jako tereny rolnicze, utrzymuje się przeznaczenie istniejące.
2. Określa się następujące zasady zagospodarowania terenu:
1) w granicach terenów oznaczonych symbolem **1RP - 3RP** wyznacza się nieprzekraczalną linię zabudowy, określającą możliwość maksymalnego zasięgu zainwestowania związanego wyłącznie z lokalizacją budynków i urządzeń budowlanych służących produkcji rolniczej; poza terenem wyznaczonym obowiązuje zakaz lokalizacji jakiejkolwiek zabudowy kubaturowej oraz zmiany sposobu wykorzystania terenu,
2) w granicach terenów oznaczonych symbolem **4RP - 5RP**, ustala się zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej oraz zmiany sposobu wykorzystania terenu, za wyjątkiem zalesiania części działek rolnych położonych wzdłuż linii kolejowej,
3) dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej,
4) zaleca się wprowadzanie zespołów zieleni śródpolnej wzdłuż podziałów własnościowych i dróg dojazdowych do gruntów rolnych.

§19

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **1R - 2R**, ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - użytki rolne dopuszczone do zabudowy,
2) przeznaczenie dopuszczalne - zieleń.
2. Określa się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenów:
1) zachowuje się istniejące użytkowanie z możliwością przekształcenia dla potrzeb prowadzenia upraw ogrodniczych, sadów, urządzenia przydomowej zieleni rekreacyjnej,
2) dopuszcza się możliwość lokalizacji altan, budynków gospodarczych i inwentarskich,
3) obowiązuje zakaz realizacji zabudowy mieszkaniowej, usługowej i związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej,
4) zaleca się wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej wysokiej wzdłuż torów linii kolejowej.

§20

1. Dla terenów oznaczonych symbolami **KD** ustala się:
1) przeznaczenie podstawowe - tereny dróg publicznych,
2) przeznaczenie dopuszczalne - urządzenia infrastruktury technicznej nie związane z drogami, zieleń.

2. Określa się następujące zasady zagospodarowania terenów:
1) zachowuje się przebiegi dróg istniejących:
a) powiatowej zbiorczej (ul. Srebrna), oznaczonej symbolem **KDp**; minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 15,0 m,
b) lokalnej gminnej (ul. Prosta), oznaczonej symbolem **KDI**; minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 14,0 m,
c) gminnej dojazdowej (ul. Kwiatowa) oznaczonej symbolem **1KDd**; minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10,0m,
d) gminnej wewnętrznej oznaczonej symbolem **1KDw**; docelowo wymagane poszerzenie do szerokości w liniach rozgraniczających 8,0m,
2) dopuszcza się prowadzenie remontów i przebudowy oraz regulacji istniejących pasów drogowych; zaleca się realizację chodników dla pieszych,
3) wymagana realizacja dróg:
a) gminnej dojazdowej, oznaczonej symbolem **2KDd**; minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m; dopuszcza się lokalne poszerzenie pasa do 12,0 m,
b) gminnej wewnętrznej, oznaczonej symbolem **2KDw** (z wykorzystaniem odcinków dróg istniejących); minimalna szerokość w liniach rozgraniczających 5,0m, zalecana 8,0m,
3. W granicach pasów drogowych dróg publicznych wprowadza się zakaz lokalizacji reklamowych oraz obiektów kubaturowych (w tym tymczasowych obiektów handlowo-usługowych), za wyjątkiem wiat przystanków komunikacji zbiorowej i niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.

§21

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
Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu

§22

Dla terenu oznaczonego symbolem **MW** ustala się:
1) konieczność zachowania istniejącej linii zabudowy,
2) obowiązek zachowania istniejącej powierzchni zabudowy działki,
3) minimalną powierzchnię biologicznie czynną 30% powierzchni terenu,
4) zachowanie gabarytów budynków istniejących; dopuszcza się zmianę kształtu dachów w sposób umożliwiający użytkowe wykorzystanie poddaszy,
5) zachowuje się istniejący sposób obsługi komunikacyjnej; wprowadza się obowiązek urządzenia miejsc postojowych w ilości 1 miejsce postojowe na dwa mieszkania.

§23

Dla terenów oznaczonych symbolami **1MN,RM - 10MN,RM** dla lokalizacji nowej zabudowy, ustala się:
1) nieprzekraczalną linię zabudowy:
a) 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej KDp - dla terenów oznaczonych 1MN,RM -5MN,RM; 8MN,RM; 9MN,RM,
b) 6,0 m od linii rozgraniczających dróg publicznych 1KDd i 2KDd - dla terenów oznaczonych 6MN,RM; 7MN,RM,
c) 4.0 m od linii rozgraniczających dróg wewnętrznych,
d) dla budynków i urządzeń służących produkcji rolniczej - minimum 35,0 m od linii rozgraniczających dróg, oznaczonych na rysunku planu symbolami KDp, 2KDp,
2) maksymalną powierzchnię zabudowy działek 40 %,
3) minimalną powierzchnię działek biologicznie czynną 50% (udział zieleni wysokiej min. 30% powierzchni biologicznie czynnej),
4) wysokość budynków mieszkalnych do dwu kondygnacji nadziemnych, wysokość budynków gospodarczych, inwentarskich i służących prowadzeniu działalności gospodarczej do 8,0 m,
5) ograniczenie wielkości prowadzonej produkcji zwierzęcej do 20 DJP; dopuszcza się zwiększenie do 35 DJP na działkach zabudowy zagrodowej, położonych w granicach terenów oznaczonych symbolami: 2MN,RM, 3MN,RM, 7MN,RM.

§24

Dla terenów oznaczonych symbolami **1RM - 2RM**, ustala się:
1) nieprzekraczalną linię zabudowy:
a) 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi publicznej 2KDd,
b) 4.0 m od linii rozgraniczających drogi wewnętrznej 2KDw,
2) maksymalną powierzchnię zabudowy działek 50 %,
3) minimalną powierzchnię działek biologicznie czynną 30%,
4) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych - dwie kondygnacje nadziemne, w tym poddasze użytkowe z możliwością podpiwniczenia;
5) wysokość budynków gospodarczych, inwentarskich, magazynowych i produkcyjnych związanych z produkcją rolniczą do 10,0 m.

§25

1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1Up**, ustala się:
1) zachowanie istniejącej linii zabudowy,
2) maksymalną powierzchnię zabudowy działek 50%,
3) minimalną powierzchnię działek biologicznie czynną 25%,
4) maksymalną wysokość zabudowy: dla obiektu Centrum Pomocy Rodzinie - trzy kondygnacje nadziemne, dla obiektów handlowych - parter z poddaszem użytkowym.
2. Dla terenu oznaczonego symbolem **2Up** ustala się:
1) zachowanie istniejącej linii zabudowy,
2) maksymalną powierzchnię zabudowy działki 30%,
3) minimalną powierzchnię działki biologicznie czynną 60%,
4) maksymalną wysokość zabudowy- dwie kondygnacje nadziemne z poddaszem użytkowym.

§26

Dla terenów oznaczonych symbolami **ZD** i **R**, ustala się:
1) maksymalną powierzchnię zabudowy:
a) 10% dla działek terenu ogródków działkowych, oznaczonego symbolem ZD,
b) 20%, dla użytków rolnych dopuszczonych do zabudowy, oznaczonych symbolem R,
2) minimalną powierzchnię działek biologicznie czynną 80%,
3) maksymalną wysokość budynków 4,5 m.

ROZDZIAŁ V
Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu:

§27

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

1. System obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem tworzą:
1) drogi istniejące:
a) droga powiatowa - zbiorcza (oznaczona symbolem KDp - ul. Srebrna), zapewniająca powiązanie obszaru z istniejącym układem zewnętrznym i obsługę terenów mieszkaniowych wskazaną do remontu lub przebudowy w granicach istniejącego pasa drogowego,
b) droga gminna - lokalna (oznaczona symbolem KDI - ul. Prosta) , zapewniająca obsługę istniejącej zabudowy umożliwiająca w przyszłości powiązanie układu podstawowego z projektowaną drogą główną; wskazana do remontu lub przebudowy w granicach istniejącego pasa drogowego,
c) gminna droga dojazdowa (oznaczona symbolem 1 KDd - ul. Kwiatowa), zapewniająca obsługę terenów mieszkaniowych; wskazana do remontu lub przebudowy w granicach istniejącego pasa drogowego,
d) gminna droga wewnętrzna oznaczona 1KDw, zapewniająca dojazd do pól,
2) drogi projektowane:
a) gminna droga dojazdowa oznaczona 2KDd, umożliwiająca obsługę projektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej,
b) gminna droga wewnętrzna oznaczona 2KDw, zapewniające dojazd do pól,
3) określony na rysunku planu, pas terenu, rezerwowany dla realizacji w okresie perspektywicznym drogi, umożliwiającej w przyszłości powiązanie terenu gminy Rędziny i obszaru objętego planem z układem dróg zewnętrznych i sąsiednimi gminami; rozpoczęcie realizacji drogi wymaga podjęcia procedury zmiany planu miejscowego lub uzyskania decyzji wynikających z przepisów odrębnych, w celu spełnienia wymagań związanych z ochroną gruntów rolnych.

2. Lokalizację zjazdów z istniejących i projektowanych dróg określa każdorazowo zarządca drogi.
3. Parametry techniczne projektowanych i istniejących dróg wymagają zachowania warunków określonych w ustawie 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,
4. W granicach istniejących i projektowanych pasów drogowych dopuszcza się budowę sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z drogami; usytuowanie tej infrastruktury powinno uwzględniać planowaną docelową realizację dróg.
5. Dla dróg projektowanych wprowadza się obowiązek obsadzenia ich zielenią.
6. 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.
7. 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 jednorodzinnej 1 mp /1 budynek
b) dla zabudowy zagrodowej 2 mp /1 budynek,
c) dla obiektów handlowych 1 mp / 30 m^2 powierzchni sprzedaży,
d) dla usług i obiektów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej 1 mp / 30m^2 powierzchni użytkowej związanej z obsługą klientów i 1 mp/ 3 zatrudnionych na jedną zmianę.

§28

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

1. Obsługa terenów zainwestowanych i przeznaczonych do zabudowy, z istniejących i projektowanych sieci infrastruktury technicznej prowadzonych w istniejących 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) wprowadza się wymóg zaopatrzenia w wodę do zewnętrznego gaszenie pożaru, zgodnie z przepisami odrębnymi,
2) odprowadzenie ścieków:
a) bytowo-gospodarczych: docelowo do projektowanej gminnej oczyszczalni ścieków, po zrealizowaniu sieci kanalizacyjnej i systemu przepompowni; tymczasowo dopuszcza się gromadzenie ścieków w bezodpływowych zbiornikach do okresowego gromadzenie ścieków i okresowy wywóz nieczystości do oczyszczalni,
b) wprowadza się zakaz realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków,
c) 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- realizacja lokalnych kotłowni; wymagane wykorzystywania paliw, które w wyniku spalania powodują niską emisję zanieczyszczeń lub stosowanie kotłów niskoemisyjnych,
7) postępowanie z odpadami - zgodnie z przepisami Ustawy o odpadach,
8) ustala się obowiązek urządzenia na każdej działce miejsca na pojemniki służące do czasowego gromadzenia odpadów stałych
a) usuwanie odpadów komunalnych na urządzone składowisko odpadów komunalnych,
b) w przypadku powstawania odpadów z grupy niebezpiecznych wprowadza się obowiązek ich selektywnego gromadzenia i przekazywania jednostkom prowadzącym ich utylizację; wprowadza się zakaz utylizacji tych odpadów w granicach terenu objętego planem.

3. Dopuszcza się rozbudowę i budowę urządzeń infrastruktury technicznej o znaczeniu ponadlokalnym; realizacja tych urządzeń nie może powodować zmian przeznaczenia terenów określonych w planie.

§29

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

1) minimalna wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych 1000,0 m^2; 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 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) na terenach, na których dopuszcza się utworzenie działek budowlanych w drugiej linii zabudowy, ustala się:
a) warunek wydzielenia dojazdu wewnętrznego o szerokości minimum 4,0 m dla pojedynczej działki, 8,0 m dla większej ilości działek;
b) lub ustanowienia odpowiednich służebności gruntowych z zachowaniem ustalonych wyżej szerokości dla prowadzenia dojazdu i uzbrojenia.

§30

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 drogi w granicach pasa terenu oznaczonego symbolem RP(KD) teren ten winien być wykorzystywany jako grunt rolny, z wykluczeniem realizacji jakiejkolwiek zabudowy (w tym o charakterze tymczasowym); ustalenie przebiegu urządzeń infrastruktury technicznej wymaga uwzględnienia docelowego zagospodarowanie terenu.

ROZDZIAŁVI
Przepisy końcowe

§31

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) 30% - dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **10MN,RM, 1RM, 2RM, 1MN,RM,8MN,RM, 9MN,RM**.

§32

Wejście w życie niniejszego planu powoduje zgodnie z art.34 ust.1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym utratę mocy miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego teren położony w Mariance Rędzińskiej w rejonie ul.Prostej, zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Rędziny Nr 1A//99 z 29.01.1999r (Dz. Urz. Województwa Śląskiego Nr 25 póz. 770).

§33

Wykonanie Uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rędziny.

§34

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

§35

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