

Projekt

z dnia 17 marca 2026 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XXVII/...../2026
RADY GMINY RUDNIKI**

z dnia 26 marca 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla działek nr ewid. 326, 327, położonych w obrębie Mostki w gminie Rudniki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), z zastrzeżeniem art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr LIV/446/2023 Rady Gminy Rudniki z dnia 21 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 326, 327, położonych w obrębie Mostki w gminie Rudniki, Rada Gminy Rudniki uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 326, 327, położonych w obrębie Mostki w gminie Rudniki, zwany dalej planem, stwierdzając, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Rudniki przyjętego uchwałą Nr XXXIII/236/2018 Rady Gminy Rudniki z dnia 27 lutego 2018 r.

§ 2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:1000 - załącznik Nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu - załącznik Nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie dotyczące sposobu realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania - załącznik Nr 3;
- 4) zbiór danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - załącznik Nr 4.

§ 3. Granice obszaru objętego planem miejscowym przedstawiono na rysunku planu.

§ 4. Ilekroć w uchwale mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć obszar, wydzielony linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najbliższe możliwe usytuowanie budynków i wiat w stosunku do pasa drogowego;
- 3) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połaci dachowych mniejszym lub równym 12°.

§ 5. Oznaczenia rysunku planu:

- 1) ustalenia planu:
 - a) granica obszaru objętego planem miejscowym,
 - b) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - c) nieprzekraczalna linia zabudowy,
 - d) przeznaczenie terenu, określone następującymi symbolami literowymi:
 - UZ – teren usług zdrowia i pomocy społecznej,
 - RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
 - KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) tereny lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 325 „Zbiornik Częstochowa (W)”,
 - b) krajobraz priorytetowy określony w audycie krajobrazowym 16-341.26-19 „Wstęgowe pola Obniżenia Krzepickiego”.

§ 6. W granicach obszaru objętego planem nie występują:

- 1) zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w gminnej ewidencji zabytków;
- 2) udokumentowane złoża kopalin;
- 3) kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla;
- 4) tereny i obszary górnicze;
- 5) tereny zamknięte i ich strefy ochronne;
- 6) obszary osuwania się mas ziemnych;
- 7) formy ochrony przyrody;
- 8) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 9) obszary ograniczonego użytkowania oraz strefy przemysłowe;
- 10) strefy ochronne ujęć wody oraz obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych;
- 11) uwarunkowania stanowiące podstawę określania ustaleń w zakresie:
 - a) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej,

- b) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
- c) szczególnych warunków zagospodarowaniu terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu,
- d) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) budowa oraz przebudowa, rozbudowa, nadbudowa, remont i zmiana sposobu użytkowania zabudowy w granicach obszaru objętego planem wymaga uwzględnienia zasad określonych w ramach:
 - a) ustaleń ogólnych, odnoszących się do obszaru objętego planem,
 - b) ustaleń szczegółowych właściwych dla poszczególnych terenów,
 - c) rysunku planu;
- 2) w przypadku zabudowy, która w momencie wejścia w życie planu, w całości lub w części:
 - a) nie spełnia wymagań w zakresie przeznaczenia terenu, szczegółowych zasad zagospodarowania lub zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu dopuszcza się przebudowę, remont lub zmianę sposobu użytkowania,
 - b) znajduje się pomiędzy nieprzekraczalną linią zabudowy a linią rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania odnoszącą się do terenu drogi dopuszcza się:
 - rozbudowę zgodnie z ustaleniami nieprzekraczalnej linii zabudowy,
 - nadbudowę w obrysie ścian zewnętrznych,
 - przebudowę, remont lub zmianę sposobu użytkowania całego budynku;
- 3) zagospodarowanie działek budowlanych, poza obiektami budowlanymi wynikającymi bezpośrednio z przeznaczenia oraz urządzeń budowlanych niezbędnych do jego właściwego funkcjonowania, obejmuje lokalizację zamontowanych na budynkach instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji w rozumieniu przepisów odrębnych.

§ 8. Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć powodujących przekroczenie standardów jakości środowiska określonych w przepisach odrębnych, w szczególności w zakresie hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń oraz promieniowania elektromagnetycznego;
- 2) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć stanowiących cele publiczne w rozumieniu przepisów odrębnych;
- 3) ustala się obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu określonego wskaźnikami hałasu w przepisach odrębnych dla terenów oznaczonych symbolami UZ jak dla terenów domów opieki społecznej.

§ 9. Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym:

- 1) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowany jest, zgodnie z wskazaniem rysunku planu: Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 325 „Zbiornik Częstochowa (W)”;
- 2) wszelkie działania w ramach obszaru wskazanego w pkt 1, wymagają postępowania zgodnego z przepisami odrębnymi,
- 3) w granicach obszaru objętego planem zlokalizowany jest, zgodnie ze wskazaniem rysunku planu, krajobraz priorytetowy określony w audycie krajobrazowym: 16-341.26-19 „Wstępowe pola Obniżenia Krzepickiego”;
- 4) w przypadku terenów zabudowy położonych w granicach krajobrazu priorytetowego, o którym w pkt 3 obowiązują następujące zasady zagospodarowania:
 - a) nakaz kształtowania brył budynków, kształtów dachów, artykulacji elewacji, wielkości i kształtów otworów okiennych i drzwiowych, detali architektonicznych w nawiązaniu do parametrów przestrzennych lokalnej zabudowy,
 - b) kolorystyka oraz rozwiązania materiałowe elewacji:
 - maksymalnie 3 kolory w ramach obiektu budowlanego, w odcieniach bieli, beżu, żółci, brązu i szarości oraz kolorów wynikających z barw naturalnych materiałów wykończenia elewacji takich, jak drewno, kamień, cegła,
 - zakaz stosowania paneli stalowych i PCV lub innych tworzyw sztucznych,
 - c) kolorystyka dachów: odcienie czerwieni, miedzi, brązu, szarości lub grafitu,
 - d) zakaz montowania na elewacjach usytuowanych od strony dróg przewodów przyłączy instalacyjnych i urządzeń technicznych, w szczególności urządzeń grzewczych i klimatyzatorów.

§ 10. Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) w granicach obszarów objętych planem nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości;
- 2) ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nieruchomości dokonywanego na podstawie przepisów odrębnych:
 - a) minimalna szerokość frontu działki: 20 m,
 - b) ustala się minimalną powierzchnię działki: 2000 m²,
 - c) ustala się kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego: od 80° do 100°;
- 3) parametry określone w pkt 2 nie dotyczą scaleń i podziałów dokonywanych w celu wyznaczenia nieruchomości przeznaczonych pod urządzenia infrastruktury technicznej.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej:

- 1) układ komunikacyjny obszaru objętego planem stanowią droga wewnętrzna wskazana w ramach terenu oznaczonego symbolem KR;
- 2) powiązanie układu komunikacyjnego, o którym mowa w pkt 1 z zewnętrznym układem komunikacyjnym następuje poprzez zlokalizowaną poza granicami obszaru objętego planem drogę wewnętrzną;
- 3) obsługa komunikacyjna: zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) w granicach obszaru objętego planem dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, budowę nowych oraz przebudowę, rozbudowę i remont istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym inwestycji z zakresu łączności publicznej;
- 5) powiązanie istniejącej i projektowanej sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) obsługa w zakresie infrastruktury technicznej:
 - a) zaopatrzenie w wodę:
 - z sieci wodociągowej,
 - z indywidualnych ujęć wody,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z sieci elektroenergetycznej,
 - z zamontowanych na budynkach instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji określonych w przepisach odrębnych,
 - c) zaopatrzenie w ciepło:
 - z indywidualnych systemów grzewczych, wykorzystujących paliwa i urządzenia dopuszczone do obrotu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - z zamontowanych na budynkach instalacji odnawialnego źródła energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego oraz mikroinstalacji określonych w przepisach odrębnych,
 - d) zaopatrzenie w gaz: z indywidualnych zbiorników gazu płynnego,
 - e) odprowadzanie ścieków: do sieci kanalizacji sanitarnej, przy czym dopuszcza się, zgodnie z przepisami odrębnymi, odprowadzanie ścieków do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub indywidualnych oczyszczalni ścieków,
 - f) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych: do gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) gospodarka odpadami: zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - h) obsługa telekomunikacyjna: poprzez dostęp do sieci telekomunikacyjnych i teletechnicznych w formie przewodowej i bezprzewodowej.

§ 12. Stawka procentowa, na podstawie której, zgodnie z 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości:

- 1) dla terenu oznaczonego symbolem UZ: 30%;
- 2) dla pozostałych terenów: 1%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

§ 13. Dla terenu oznaczonego symbolem UZ ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług zdrowia i pomocy społecznej;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) określone przeznaczenie obejmują lokalizację obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu związanego z wykonywaniem działalności gospodarczej obejmującej:
 - domy opieki społecznej,
 - działalność:
 - leczniczą, z wyłączeniem szpitali,
 - rehabilitacyjną,
 - paliatywną,
 - hospicyjną,
 - b) zagospodarowanie działek budowlanych poza obiektami i urządzeniami budowlanymi wynikającymi bezpośrednio z przeznaczenia terenu oraz niezbędnymi do jego właściwego funkcjonowania dopuszcza lokalizację:
 - terenów zieleni,
 - urządzeń sportowych i rekreacyjnych;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,2,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,7,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,1,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
 - f) geometria dachu:
 - dachy dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°,
 - dachy płaskie;
- 4) obsługa parkingowa:

- a) minimalna liczba miejsc postojowych: 3 stanowiska na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej,
 - b) obowiązek realizacji miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 20 miejsc,
 - c) sposób realizacji miejsc postojowych: stanowiska na powierzchni terenu zlokalizowane w granicach działki budowlanej;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 14. Dla terenu oznaczonego symbolem RN ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) określone przeznaczenie obejmuje lokalizację upraw rolnych, łąk i pastwisk,
 - b) ustala się zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem §11 pkt 4.

§ 15. Dla terenu oznaczonego symbolem KR ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) określone przeznaczenie obejmuje lokalizację budowli i urządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu pojazdów i pieszych,
 - b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu, od 3,2 m do 5,9 m, jako poszerzenie drogi wewnętrznej zlokalizowanej poza granicami obszaru objętego planem.

Rozdział 4.

Przepisy końcowe

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rudniki.

§ 17. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia jej w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady
Gminy Rudniki

Adam Adamczyk