

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. 32/1, 33/2, położonych w obrębie Jaworek 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/444/2023 Rady Gminy Rudniki z dnia 21 listopada 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 32/1, 33/2, położonych w obrębie Jaworek w gminie Rudniki, Rada Gminy Rudniki uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy ogólne

§ 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla działek nr ewid. 32/1, 33/2, położonych w obrębie Jaworek 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 różnymi zasadami zagospodarowania;

- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię określającą najbliższe możliwe usytuowanie budynków, wiat i konstrukcji wsporczych paneli fotowoltaicznych 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:
 - RZM – teren zabudowy zagrodowej,
 - U – teren usług,
 - KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) tereny lub obiekty chronione na podstawie przepisów odrębnych oraz krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym:

- a) Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 325 „Zbiornik Częstochowa (W)”,
- b) krajobraz priorytetowy określony w audycie krajobrazowym 16-341.26-19 „Wstępowe 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 śródłądowych;
- 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 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 RZM jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 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 mowa 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,
 - w przypadku terenów zabudowy zagrodowej 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 obszaru objętego 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 gminną Nr 1010280;
- 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,
 - b) zaopatrzenie w energię elektryczną:
 - z sieci elektroenergetycznej,
 - z instalacji odnawialnego źródła energii,
 - c) zaopatrzenie w ciepło:
 - z indywidualnych systemów grzewczych, wykorzystujących paliwa i urządzenia dopuszczone do obrotu zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - z instalacji odnawialnego źródła energii,
 - 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 przydomowych 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 U: 30%;
- 2) dla pozostałych terenów: 1%.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe**

§ 13. Dla terenu oznaczonego symbolem RZM ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren zabudowy zagrodowej;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) określone przeznaczenie obejmuje lokalizację zabudowy zagrodowej,
 - b) dopuszcza się lokalizację budynków niemieszkalnych w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy granicy z sąsiednimi działkami budowlanymi,
 - c) zakazuje się lokalizacji budynków inwentarskich o obsadzie zwierzęcej przekraczającej 40 DJP;
- 3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,6,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,6,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,3,
 - e) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
 - f) geometria dachu:
 - budynki mieszkalne: dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°,
 - budynki niemieszkalne i wiaty:
 - dachy dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 30° do 45°,
 - dachy jednospadowe o kącie nachylenia od 12° do 30° oraz dachy płaskie;
- 4) obsługa parkingowa:
 - a) minimalna liczba miejsc postojowych: 1,5 miejsca na każdy lokal mieszkalny,
 - b) nie określa się minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową,
 - c) sposób realizacji miejsc postojowych: stanowiska na powierzchni terenu lub stanowiska w garażach zlokalizowane w granicach działki budowlanej;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy: zgodnie z rysunkiem planu.

§ 14. Dla terenu oznaczonego symbolem U ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren usług;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:
 - a) określone przeznaczenie obejmuje lokalizację obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenu związanych z wykonywaniem działalności gospodarczej, której celem jest zaspokajanie potrzeb ludności konsumpcji indywidualnej, zbiorowej i ogólnospołecznej, z wyłączeniem:

- obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²,
- usług zdrowia i pomocy społecznej,
- usług nauki i edukacji oraz pozostałych usług związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży,
- działalności związanej z produkcją przemysłową oraz składowaniem i magazynowaniem,

b) zakazuje się:

- składowania, magazynowania, przetwarzania i zbierania odpadów, za wyjątkiem wstępnego magazynowania odpadów przez ich wytwórcę z zastrzeżeniem, iż przedmiotowe odpady powstały w wyniku działalności dopuszczonej ustaleniami planu a miejsce magazynowania usytuowano w granicach działki budowlanej, na której zlokalizowana jest dana działalność,
- lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

- a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,001,
- b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy: 0,5,
- c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2,
- d) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,5,
- e) maksymalna wysokość zabudowy: 10 m,
- f) geometria dachu:

- dachy jednospadowe, dwuspadowe i wielospadowe o kącie nachylenia od 12° do 45°.
- dachy płaskie,

4) obsługa parkingowa:

- a) minimalna liczba miejsc postojowych: 3 miejsca na każde rozpoczęte 100 m² powierzchni użytkowej budynków usługowych lub części budynków o tej funkcji,
- b) ustala się obowiązek realizacji miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości nie mniejszej niż 1 stanowisko na każde rozpoczęte 20 miejsc, przy czym dopuszcza się odstąpienie od przedmiotowego obowiązku w przypadku gdy wymagana liczba miejsc postojowych określona w lit. a) jest mniejsza niż 5.
- c) sposób realizacji miejsc postojowych: stanowiska na powierzchni terenu lub stanowiska w garażach zlokalizowane w granicach działki budowlanej.

§ 15. Dla terenu oznaczonego symbolem KR ustala się:

- 1) przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) szczegółowe zasady zagospodarowania:

- a) określone przeznaczenie obejmuje lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń przeznaczonych do prowadzenia ruchu pojazdów i pieszych,
- b) szerokość w liniach rozgraniczających – zgodnie z rysunkiem planu – od 5 m do 12,5 m.

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