

**UCHWAŁA NR .../.../2024  
RADY GMINY RUDNA**

z dnia ... .... 2024 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
części obrębu Rudna w Gminie Rudna dla terenu położonego przy ul. Krochmalnej**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 609 z późn. zm.) i art. 20 ust.1 ustawy z 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.), w związku z uchwałą Nr LXVII/487/2024 Rady Gminy Rudna z dnia 29 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębu Rudna w Gminie Rudna dla terenu położonego przy ul. Krochmalnej oraz po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Rudna” przyjętego uchwałą Nr V/24/2024 Rady Gminy Rudna z dnia 5 lipca 2024 r., Rada Gminy Rudna uchwala się, co następuje:

**Rozdział 1  
Ustalenia ogólne**

**§ 1. 1.** Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obrębu Rudna w Gminie Rudna dla terenu położonego przy ul. Krochmalnej, zwany dalej planem.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – załącznik graficzny w skali 1:1000, zwany dalej rysunkiem planu;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. Granice obszaru objętego planem przedstawiono na rysunku planu.

**§ 2.** Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 4, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

**§ 3. 1.** Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia do 12°;
- 2) **dachu symetrycznym** – należy przez to rozumieć dach o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych;
- 3) **infrastrukturze technicznej** – należy przez to rozumieć wszystkie sieci uzbrojenia technicznego oraz obiekty i urządzenia im towarzyszące;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** - należy przez to rozumieć linię, której nie może przekroczyć nadziemna część budynku, z wyjątkiem okapów, gzymsów, daszków, balkonów, tarasów, galerii,

schodów, ramp, pochylni i innych podobnych elementów budynku, które mogą być wysunięte poza tę linię na odległość nie większą niż 1,5 m, a także budynków portierni i budynków obsługi parkingów;

- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** - należy przez to rozumieć część przeznaczenia terenu, która dominuje na danym terenie w sposób określony ustaleniami planu - w przypadkach ustalenia więcej niż jednej kategorii przeznaczenia podstawowego, każda z tych kategorii może stanowić wyłączne przeznaczenie terenu lub poszczególnych nieruchomości położonych w granicach terenu;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym wynikającym z ich sąsiedztwa, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz dopuszcza się nie realizowanie przeznaczenia uzupełniającego;
- 7) **zieleni izolacyjnej** – należy przez to rozumieć drzewa zimozielone o docelowej wysokości minimalnej 2,0 m, przy czym nasadzenia należy realizować w dwóch rzędach, tak by roślinność tworzyła zwarty pas zieleni.

2. Pojęcia nie wymienione w ust. 1 i użyte w niniejszej uchwale, należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

**§ 4. 1.** Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenu.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku planu mają charakter informacyjny lub wynikają z przepisów odrębnych.

3. Ustala się następujące przeznaczenia terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi na rysunku planu:

- 1) **U-P** – tereny usług i/lub produkcji;
- 2) **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dla całego obszaru objętego planem**

**§ 5. 1.** Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale 3.

2. Ograniczenia wysokości zabudowy określone w niniejszej uchwale nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, w rozumieniu ustawy z dnia 21 sierpnia 1997r. o gospodarce nieruchomościami.

**§ 6.** W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz lokalizacji:
  - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, na podstawie przepisów odrębnych; za wyjątkiem inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, w tym inwestycji z zakresu łączności publicznej i dróg publicznych oraz podziemnej eksploatacji złóż rud miedzi,

- b) obiektów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej ryzyku awarii,
- c) działalności związanej z gospodarowaniem odpadami i przetwarzaniem odpadów, zgodnie z definicjami zawartymi w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach;
- 2) nakaz dotrzymania standardów ochrony środowiska, określonych w przepisach odrębnych;
- 3) na obszarze planu miejscowego dopuszcza się lokalizowanie obiektów, instalacji i urządzeń związanych z monitorowaniem i ochroną środowiska oraz bezpieczeństwem ludzi i mienia, w sposób niekolidujący z przepisami odrębnymi.

**§ 7.** W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów - teren objęty planem znajduje się w granice udokumentowanego złoża rud miedzi „Retków” nr 6751, dla którego obowiązują przepisy odrębne.

**§ 8.** W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustala się:

- 1) minimalne powierzchnie działek:
  - a) dla terenu U-P – 1000 m<sup>2</sup>,
  - b) dla terenu KR – 2 m<sup>2</sup>;
- 2) minimalne szerokości frontów działek:
  - a) dla terenu U-P – 20 m,
  - b) dla terenu KR - 2 m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 60° do 120°.

**§ 9.** W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy:

- 1) wskazuje się strefę technologiczną od istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej średniego napięcia 110kV, wynoszącą 30m, po 15m od osi linii, w obrębie której obowiązują przepisy odrębne, w tym:
  - a) zakaz sadzenia zieleni o wysokości powyżej 3m,
  - b) zapewnienie dostępu i dojazdu, w tym ciężkim sprzętem, do linii i słupów;
- 2) w pasie terenu przyległego do linii kolejowej, o szerokości 20m licząc od linii rozgraniczającej terenu, obowiązują ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie transportu kolejowego;
- 3) na projektowanych drogach przebiegających w sąsiedztwie linii kolejowej, ustala się zakaz instalowania świateł o kolorach stosowanych w sygnalizacji kolejowej, w bezpośrednim sąsiedztwie tych linii;
- 4) na terenie oznaczonym symbolem 1U-P, ustala się nakaz oddzielenia pasem zieleni izolacyjnej, usług nie zaliczonych do nieuciążliwych oraz produkcji, od terenów zabudowy mieszkaniowej.

**§ 10. 1.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) powiązanie obszaru z zewnętrznym układem komunikacji drogowej, poprzez istniejącą drogę publiczną – ul. Krochmalną, sąsiadującą bezpośrednio z obszarem objętym planem miejscowym;
- 2) obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie poprzez istniejący lub projektowany układ dróg publicznych, terenów komunikacji drogowej wewnętrznej:
  - a) istniejącą drogę publiczną – ul. Krochmalną, sąsiadującą bezpośrednio z obszarem objętym planem miejscowym, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - b) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolami KR;
- 3) ustala się możliwość realizacji dojazdów wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 6 m.

2. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) 1 miejsce do parkowania na każde 25 m<sup>2</sup> powierzchni sprzedaży lub 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych, w przypadku lokalizacji usług handlu detalicznego;
- 2) 1 miejsce do parkowania na każde 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych, w przypadku lokalizacji usług innych niż wymienione w pkt 1;
- 3) 1 miejsce do parkowania na każde 300 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej magazynu lub składu lub 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych;
- 4) 1 miejsce do parkowania na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej produkcji lub 1 miejsce do parkowania na 5 zatrudnionych;
- 5) z wynikowej liczby miejsc do parkowania realizowanych na podstawie pkt 1-4, na obszarach i terenach innych niż drogi publiczne, strefy zamieszkania i strefy ruchu, ustala się liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w ilości 5% lecz nie mniej niż 1 miejsce dla zabudowy zawierającej funkcje usługowe, produkcyjne lub magazynowe.

3. Miejsca do parkowania, o których mowa w ust. 2, należy urządzić:

- 1) w formie: placów postojowych, garaży wbudowanych, wolnostojących lub podziemnych;
- 2) w granicach terenu, na którym zlokalizowane są lokale i obiekty, dla których ilość tych miejsc jest liczona.

**§ 11.1.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) dopuszcza się lokalizację dystrybucyjnej infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się modernizację, przebudowę, rozbudowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej, pod warunkiem zgodności z przepisami odrębnymi;
- 3) parametry infrastruktury technicznej należy dostosować do wymagań przepisów odrębnych;
- 4) dopuszcza się wydzielanie działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów komunikacji, niezbędnych dla obsługi terenu, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

2. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną z dystrybucyjnej sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia;
- 2) dla sieci dystrybucyjnych ustala się rozbudowę i budowę nowych linii energetycznych kablowych, średniego i niskiego napięcia;
- 3) dopuszcza się wykonanie stacji transformatorowych w zależności od sposobu zagospodarowania terenów jako wbudowane lub obiekty wolnostojące na wydzielonych działkach lub na terenie własnym inwestora, z zapewnieniem dogodnego do nich dojazdu, dopuszcza się usytuowanie budynku stacji transformatorowej w odległości 1,5 m od granicy działki lub w granicy działki,
- 4) należy uwzględnić ograniczenia w sytuowaniu obiektów przeznaczonych na stały lub czasowy pobyt ludzi oraz miejsc dostępnych dla ludności, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony przed oddziaływaniem pól elektromagnetycznych;
- 5) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) ustala się zaopatrzenie w wodę z rozdzielczej sieci wodociągowej, z uwzględnieniem warunków dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych;
- 2) dopuszcza się indywidualne ujęcia wody, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzenia ścieków:

- 1) ustala się odprowadzenie ścieków do dystrybucyjnej sieci kanalizacji sanitarnej;

- 2) dopuszcza się indywidualne systemy oczyszczania i odprowadzania ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W zakresie odprowadzenia wód opadowych i roztopowych:
  - 1) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do kanalizacji deszczowej, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - 2) dopuszcza się stosowanie studni chłonnych oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na nieutwardzony teren działki budowlanej lub do cieków i zbiorników retencyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz dopuszcza się:
  - 1) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej, w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne w zakresie systemu gazowego;
  - 2) ze zbiorników na gaz do celów grzewczych i technologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.
7. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:
  - 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych źródeł ciepła lub lokalnych sieci ciepłowniczych, w tym z kogeneracji;
  - 2) ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń, zgodnie z przepisami odrębnymi;
  - 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.
8. W zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego - dopuszcza się rozbudowę i przebudowę istniejących oraz budowę nowych dystrybucyjnych sieci teletechnicznych, zgodnie z zapotrzebowaniem.
9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w przepisach odrębnych oraz gminnych przepisach dotyczących utrzymania czystości i porządku w Gminie Rudna.
10. Określa się zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE):
  - 1) w obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 2;
  - 2) w obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji:
    - a) biogazowni, w tym instalacji służących do wytwarzania biogazu rolniczego, niezależnie od ich mocy,
    - b) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

**§ 12.** Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla wszystkich terenów objętych planem, na 1%.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

**§ 13.1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolami **1U-P**, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe :
    - a) teren usług, z wyłączeniem usług handlu wielkopowierzchniowego, usług zdrowia i pomocy społecznej, usług nauki, usług edukacji, usług kultu religijnego, usług bezpieczeństwa i porządku publicznego, i/lub,
    - b) teren produkcji, z wykluczeniem terenu elektrowni wiatrowej i terenu przemysłu portowego;
  - 2) przeznaczenie uzupełniające – teren parkingu.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:
- 1) obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:
    - a) infrastruktury technicznej,

- b) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych,
  - c) budynków technicznych, gospodarczych, wiat, garaży,
  - d) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe, itp.;
- 2) zieleni.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:
- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy - 50%;
  - 2) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej - 15%;
  - 3) nadziemna intensywność zabudowy:
    - a) minimalna - 0,04,
    - b) maksymalna - 1,8;
  - 4) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 5) maksymalna wysokość zabudowy – 12 m;
  - 6) liczba kondygnacji nie większa niż 4;
  - 7) geometria dachów:
    - a) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, symetryczne, o kącie nachylenia głównych połaci nie większym niż 15°,
    - b) dachy płaskie.
4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych nie mniejszą niż 1000 m<sup>2</sup>.
- § 14. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR**, ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:
- 1) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 2) dopuszcza się lokalizację:
    - a) obiektów budowlanych związanych z realizacją dróg;
    - b) infrastruktury technicznej;
    - c) miejsc postojowych;
    - d) zieleni;
    - e) chodników, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych.

## **Rozdział 4**

### **Przepisy końcowe**

**§ 15.** Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Rudna.

**§ 16.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.