

GINA RUDZINIEC  
ul. Gliwicka 26  
44-160 Rudziniec

## OPINIA URBANISTYCZNA Rud1/2023

Dotyczy: zgodności przedsięwzięć inwestycyjnych polegających na „Budowie przedszkola w Rudnie” oraz „Budowie żłobka w Rudnie” na działce nr 782/16 z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego:

1. *Uchwała Nr XIX/175/04 z dnia 2004-07-05* Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rudziniec dla obszaru, który obejmuje tereny sołectw: Rundo  
Publikacja: Dz. Urz. Woj. Śląskiego nr 86 z 2004-09-08, poz. 2447
2. *Uchwała Nr XXVIII/242/2016 z dnia 2016-09-21* w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego sołectwa Bojszów, Rudno, Łąca, Rudziniec, Łany, Chechło, Niewiesz, Pławniowice, Poniszowice, Widów, Słupsko oraz Niekarmia  
Publikacja: Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2016-09-28, poz. 4850.

### 1. Podstawa opracowania opinii

- 1.1. *Uchwała Nr XIX/175/04 z dnia 2004-07-05* Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rudziniec dla obszaru, który obejmuje tereny sołectw: Rundo  
Publikacja: Dz. Urz. Woj. Śląskiego nr 86 z 2004-09-08, poz. 2447
- 1.2. *Uchwała Nr XXVIII/242/2016 z dnia 2016-09-21* w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego sołectwa Bojszów, Rudno, Łąca, Rudziniec, Łany, Chechło, Niewiesz, Pławniowice, Poniszowice, Widów, Słupsko oraz Niekarmia  
Publikacja: Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2016-09-28, poz. 4850.

### 2. Opinia

#### 2.1. Ustalenia formalne:

Opinia dotyczy: zgodności przedsięwzięć inwestycyjnych polegających na „Budowie przedszkola w Rudnie” oraz „Budowie żłobka w Rudnie”, planowanej do realizacji na terenie działki na działce nr 782/16, ark.m 18, obręb Rudno, Inwestor: Gmina Rudziniec)

Planowana inwestycja leży na działce w terenach oznaczonych w dwóch miejscowych planach jako: W planie uchwalonym *Uchwała Nr XIX/175/04 z dnia 2004-07-05* jako teren oznaczony symbolem M oraz w planie uchwalonym *Uchwała Nr XXVIII/242/2016 z dnia 2016-09-21* jako Teren oznaczony symbolem 29MN/U.

#### 2.2. Ustalenia planów – przeznaczenie terenów:

Teren oznaczony symbolem M: *Uchwała Nr XIX/175/04 z dnia 2004-07-05* Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rudziniec dla obszaru, który obejmuje tereny sołectw: Rundo

Dla terenu M obowiązują następujące regulacje:

#### § 16

1. Tereny M - utrzymanie, przebudowa, rozbudowa i uzupełnienia istniejącej zabudowy

##### 1) Przeznaczenia podstawowe:

- a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa,

##### 2) Przeznaczenie uzupełniające:

- a) budynki gospodarcze i inwentarskie oraz garaże,
- b) obiekty i nieuciążliwe urządzenia usługowe,
- c) obiekty i sieci uzbrojenia terenu, miejsca postojowe,
- d) zieleni i ogrody przydomowe,
- e) dojazdy nie wydzielone.

3) Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

- a) utrzymanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej oraz gospodarczej z dopuszczeniem modernizacji, przebudowy i uzupełnienia, rozbudowy i zmiany przeznaczenia budynków,
  - b) uzupełnienia w drugich i kolejnych liniach istniejących ciągów zabudowy, zabudowaniami o podobnym charakterze,
  - c) dla jednego obiektu (na nowej działce), powierzchnia zabudowana działki nie powinna przekraczać 60% ogólnej pow. działki. W przypadku wymiany lub modernizacji istniejącej zabudowy, uzupełniania istniejącego ciągu zabudowy, dopuszcza się przekroczenie wskaźnika wielkości powierzchni zabudowy do 70% ogólnej pow. działki,
  - d) maksymalna wysokość budynków mieszkalnych i usługowych do 12,0 m. (do 3,0 kondygnacji nadziemnych, łącznie z użytkowymi poddaszami), liczona od poziomu gruntu do kalenicy dachu. Przy przebudowie istniejącej i dla nowej zabudowy, dopuszcza się realizację dominant wysokościowych (np. wieżyczki) o wysokości nie przekraczającej jednej mieszkalnej kondygnacji, licząc od kalenicy dachu, a dla zabudowy istniejącej, dopuszcza się nadbudowę związaną ze zmianą konstrukcji dachowej,
  - e) preferowane formy dachów, symetryczne dwuspadowe z dopuszczeniem dachów naczółkowych i czterospadowych o kącie nachylenia połaci głównych od 30° do 45°,
  - f) maksymalna wysokość budynków gospodarczych do 9,0 m. (do 2,0 kondygnacji nadziemnych łącznie z użytkowymi poddaszami), liczona od poziomu gruntu do kalenicy dachu. Preferowane formy dachów symetryczne dwuspadowe z dopuszczeniem jednospadowych o kącie pochylenia od 15° do 30° lub o formach zbliżonych do budynków mieszkalnych. Dla budynków inwentarskich i składowych dopuszcza się zwiększenie wysokości do 15,0 m, liczonej od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
  - g) zalecana kolorystyka przykryć dachowych budynków mieszkalnych i gospodarczych: czerwona, czerwono-brązowa lub brązowa, kolorystyka tynków: jasna, stonowana,
  - h) dla zabudowy usługowej, zapewnienie miejsc parkingowych w obrębie posiadanej działki poza jezdniami dróg,
  - i) obsługa komunikacyjna i uzbrojenia terenów od strony istniejących dróg i dojazdów,
  - j) minimalna odległość zabudowy liczona w stosunku do jezdni, jak określono w § 17.
  - k) dla terenów ogrodzonych zaleca się cofnięcie bram wjazdowych na odległość min. 4,0 m od ogrodzenia
- 4) W ramach przeznaczenia o którym mowa w pkt. 1 i 2, w obrębie terenów zabudowy mieszkaniowej, dopuszcza się realizację usług wbudowanych lub odrębnych obiektów usługowych towarzyszących zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej przy zachowaniu następujących wymogów:
- a) lokalizacja usług nie może powodować zmiany charakteru otoczenia i obniżenia jego estetyki (szczególnie staranne rozwiązania architektoniczne w odniesieniu do obiektów usługowych, gabarytem i formą nawiązujące do zabudowy mieszkaniowej jak określono w pkt. 2 i 3). Jako nieuciążliwe uznaje się usługi lub obiekty produkcji rolniczej, których niekorzystny wpływ na środowisko zamyka się wewnątrz obiektu oraz nie przekracza granicy posiadanej przez inwestora działki,
  - b) wysokość zabudowy usługowej do 12,0 m licząc od poziomu gruntu do kalenicy dachu,
  - c) przeznaczenie min. 20 % ogólnej pow. działki pod zieleni urządzoną,
  - d) zapewnienie miejsc postojowych w granicach działki,
  - e) pozostałe ustalenia jak określono w pkt. 3 ppkt. d do f.

## 5) Zakazy:

- a) zabudowa nowej działki powyżej 60 % ogólnej powierzchni,
- b) użytkowania obiektów kubaturowych bez uprzedniego uzbrojenia terenu, szczególnie w zakresie gospodarki wodno-ściekowej.

Teren oznaczony symbolem **29MN/U**: *Uchwała Nr XXVIII/242/2016 z dnia 2016-09-21 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego sołectwa Bojszów, Rudno, Łąca, Rudziniec, Łany, Chechło, Niewiesz, Pławniowice, Poniszowice, Widów, Słupsko oraz Niekarmia.*

§ 4. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1- 9MN/U, 11- 20MN/U, 22- 26MN/U, 29MN/U, 33- 34MN/U, 37- 38MN/U, 41- 51MN/U, 54- 77MN/U ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe : tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne : budynki gospodarcze, parkingi, zieleń urządzona.

2. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu :

- 1) dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, rozbudowę zabudowy;
- 2) lokalizacja zabudowy usługowej jako usługi wbudowanej w ilości nie większej niż 50 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy - do 40%;
- 4) intensywność zabudowy - od 0,01 do 0,5;
- 5) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej - 50%;
- 6) należy zapewnić min. 1 miejsce postojowe dla samochodów osobowych na mieszkanie;
- 7) w przypadku lokalizacji usług należy zapewnić dodatkowo 1 miejsce postojowe na 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług i nie mniej niż 1 miejsce postojowe;
- 8) miejsca postojowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową zgodnie z przepisami ustawy o drogach publicznych;
- 9) lokalizacja garaży jako wolno stojące lub wbudowane w zabudowę.

3. W zakresie warunków zabudowy i gabarytów budynków mieszkaniowych jednorodzinnych obowiązują:

- 1) wysokość budynku do 9 m;
- 2) wysokość całkowita budynku do 12 m;
- 3) wysokość zabudowy do 12 m;
- 4) dachy strome;
- 5) kalenica prostopadła lub równoległa do osi drogi lub granic działki;
- 6) pokrycie dachów dachówką bądź materiałem podobnym (dachówka, blachodachówka lub blacha falista lub blachy płaskie); dla dachów płaskich dopuszcza się papy termozgrzewalne;
- 7) szerokość elewacji frontowej budynku do 15 m;
- 8) szerokość elewacji frontowej budynku z garażem w bryle do 18 m;
- 9) linie zabudowy nieprzekraczalne, wyznaczone graficznie;

4. W zakresie warunków zabudowy i gabarytów budynków garaży oraz budynków gospodarczych obowiązują:

- 1) wysokość budynku do 7 m;
- 2) wysokość całkowita budynku do 12 m;
- 3) wysokość zabudowy do 9 m;
- 4) dachy płaskie lub strome;
- 5) kalenica prostopadła, równoległa do osi drogi lub równoległa do granicy działki;
- 6) pokrycie dachów dachówką bądź materiałem podobnym (dachówka, blachodachówka lub blacha falista lub blachy płaskie); dla dachów płaskich dopuszcza się papy termozgrzewalne;
- 7) szerokość elewacji frontowej budynku garażu do 6 m;
- 8) szerokość elewacji frontowej budynku gospodarczego do 8m;
- 9) linie zabudowy nieprzekraczalne, wyznaczone graficznie;

### 3. Wnioski

Omawiana działka nr 782/16 znajduje się w dwóch planach. Działka w chwili obecnej jest niezabudowana, co ma znaczenie przy dalszej analizie zapisów planów miejscowych:

- 1. *Uchwała Nr XIX/175/04 z dnia 2004-07-05* Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Rudziniec dla obszaru, który obejmuje tereny sołectw: Rundo  
Publikacja: Dz. Urz. Woj. Śląskiego nr 86 z 2004-09-08, poz. 2447



2. *Uchwała Nr XXVIII/242/2016 z dnia 2016-09-21 w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego sołectwa Bojszów, Rudno, Łąca, Rudziniec, Łany, Chechło, Niewiesze, Pławniowice, Poniszowice, Widów, Słupsko oraz Niekarmia*  
Publikacja: Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2016-09-28, poz. 4850.

**W obu planach dopuszczono w przeznaczeniach podstawowych:**

**§ 16.1. Uchwała Nr XIX/175/04 z dnia 2004-07-05:**

- 1) Przeznaczenia podstawowe:
  - a) zabudowa mieszkaniowo-usługowa,

**2. Uchwała Nr XXVIII/242/2016 z dnia 2016-09-21:**

**§ 4. 1.** Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1- 9MN/U, 11- 20MN/U, 22- 26MN/U, 29MN/U, 33- 34MN/U, 37- 38MN/U, 41- 51MN/U, 54- 77MN/U ustala się:

- 1) Przeznaczenie podstawowe : tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej;
- 2) Przeznaczenie dopuszczalne : budynki gospodarcze, parkingi, zieleń urządzone.

„W uchwale Nr XIX/175/04 z dnia 2004-07-05: zastosowano w zapisie Łącznik (-) pomiędzy wymienionymi przeznaczeniami podstawowymi (liczba mnoga) i według definicji to (inaczej: dywiz) to najkrótsza kreska (-). Jego funkcją – jak sugeruje nazwa – jest łączenie, spajanie wyrazów lub członów. Użyjemy go zatem w zapisie przymiotników złożonych z dwóch lub więcej członów równorzędnych (np. bialo-czerwona flaga) czy w zestawieniach rzeczownikowych składających się z członów równorzędnych, a także w nazwach miejscowości i regionów typu Skrażysko-Kamienna czy Austro-Węgry.” Słownik PWN.

W tym przypadku można stwierdzić iż, na niezagospodarowanej działce do wyboru są dwa przeznaczenia podstawowe równorzędne.

Należy nadmienić iż w omawianych miejscowych planach zagospodarowania nie ma zakazu związanego z lokalizacją wnioskowanej inwestycji. Określona generalnie zasada iż jedna z funkcji jest wiodąca (powyżej 50%) jest zasadą słuszną a np. funkcja usługowa w istniejącej zabudowie mieszkaniowej może zajmować do 50 % powierzchni zabudowy.

Natomiast w przypadku gdy działka budowlana jest niezabudowana istnieje możliwość przeznaczenia jej na cele usługowe.

W uchwale Nr XXVIII/242/2016 z dnia 2016-09-21 wyznaczono odrębne warunki zabudowy i gabarytów budynków dla budynków mieszkaniowych jednorodzinnych jak i warunków zabudowy i gabarytów budynków garaży oraz budynków gospodarczych. Oznacza to iż zapisy przy zabudowanych działkach określają jakie proporcje funkcjonalne graniczne mogą występować oraz dopuszcza się zabudowę usługową.

Zapisy wyżej wymienionych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy, w których to przeznaczenia podstawowe dopuszczają zabudowę mieszkaniową na równi z usługową pod warunkiem iż działka jest niezabudowana. Inwestycja zaproponowana przez gminę jest zgodna z zapisami miejscowych planów.

W związku z powyższym uznać należy zgodności przedsięwzięć inwestycyjnych polegających na „Budowie przedszkola w Rudnie” oraz „Budowie żłobka w Rudnie” na działce nr 782/16 z zapisami analizowanych miejscowych planów zagospodarowania.

30.08.2023r.

mgr inż. arch. Leszek Kula  
  
Urbanista KT-410