

1724

UCHWAŁA NR XXXIII/168/10 RADY GMINY W RUI

z dnia 28 kwietnia 2010 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ruja – tereny lokalizacji budownictwa mieszkaniowego w Tyńcu Legnickim

Na podstawie art. 7 ust. 1 pkt. 1 i art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806, z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005 r. Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457, z 2006 r. Nr 17, poz. 128, Nr 146, poz. 1055, Nr 181, poz. 1337, z 2007 r. Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218, z 2008 r. Nr 180, poz. 1111, z 2009 r. Nr 223, poz. 1458, Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241, z 2010 r. Nr 28, poz. 142), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492, z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087, z 2006 r. Nr 45, poz. 319, Nr 225, poz. 1635, z 2007 r. Nr 127, poz. 880, z 2008 r. Nr 123, poz. 803, Nr 199, poz. 1227, Nr 201, poz. 1237, Nr 220, poz. 1413, z 2010 r. Nr 24, poz. 124), w związku z uchwałą Rady Gminy Ruja nr XVIII/94 /08 z dnia 30 grudnia 2008 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ruja – tereny lokalizacji budownictwa mieszkaniowego w Tyńcu Legnickim, Rada Gminy Ruja uchwala, co następuje:

Rozdział 1

PRZEDMIOT I ZAKRES USTALEŃ PLANU

§ 1. 1. Po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ruja” zatwierdzonego uchwałą nr XVI/79/2000 Rady Gminy Ruja z dnia 14 czerwca 2000 r. oraz zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ruja” dla wybranych terenów, zatwierdzonego uchwałą nr XII/56/08 Rady Gminy Ruja z dnia 29 lutego 2008 roku uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Ruja – tereny lokalizacji budownictwa mieszkaniowego w Tyńcu Legnickim – zwany dalej planem.

2. Plan obejmuje obszar o powierzchni około 10,30 ha, położony przy drodze powiatowej nr 2192 relacji – Koskowice (gmina Legnickie Pole) – Tyniec Legnicki – Dębice (gmina Malczyce).

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) Załącznik nr 1 – graficzny, stanowiący rysunek planu, wykonany na mapie w skali 1:1000,
- 2) Załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w niniejszym planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania,

3) Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie dot. sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu.

4. Załącznik nr 1 – rysunek planu, zawiera integralną część ustaleń planu, które obowiązują w zakresie zastosowanych oznaczeń określonych na rysunku planu jako obowiązujące.

5. Załączniki nr 2 i 3, o których mowa w ust. 3 nie są ustaleniami planu.

§ 2. W planie określono:

- 1) w rozdziale 3 i 4 uchwały oraz na rysunku planu:
 - a) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - b) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
 - c) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego,
 - d) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
 - e) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - f) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy,
 - g) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów,
 - h) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu,
 - i) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej,
- 2) w rozdziale 3 i 4 uchwały oraz na rysunku planu:
 - a) granice obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości oraz szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem,
- 3) w rozdziale 3 uchwały oraz na rysunku planu - sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 4) w rozdziale 5 uchwały – stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozdział 2

PRZEPISY OGÓLNE

§ 3. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o :

- 1) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, sporządzony na mocy uchwały Rady Gminy Ruja nr XVIII/94/08 z dnia 30 grudnia 2008 r. o przystąpieniu do sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ruja – tereny lokalizacji budownictwa mieszkaniowego w Tyńcu Legnickim,
 - 2) rysunku planu – należy przez to rozumieć graficzny zapis ustaleń planu stanowiący załącznik nr 1 do niniejszej uchwały,
 - 3) uchwale – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę,
 - 4) granicy obszaru objętego planem – należy przez to rozumieć granice opracowania niniejszego planu, określone na rysunku planu,
 - 5) funkcji podstawowej – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które winno przeważać na danym terenie wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, określone na rysunku symbolem literowym i w tekście planu,
 - 6) funkcji dopuszczalnej – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, określone w tekście planu, pod warunkiem, że funkcje dopuszczalne nie ograniczą możliwości lokalizowania na przeważającej powierzchni terenu funkcji podstawowej,
 - 7) terenie – należy przez to rozumieć przestrzeń (część obszaru planu) wyznaczoną liniami rozgraniczającymi, posiadającą oznaczenie literowe,
 - 8) liniach rozgraniczających – należy przez to rozumieć linie, które rozgraniczają tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, dotyczy to również terenów dróg,
 - 9) liniach zabudowy nieprzekraczalnych – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą położenie obiektów kubaturowych w taki sposób, że ściana zewnętrzna obiektu nie może przekroczyć tej linii, z wyłączeniem takich elementów, jak: wykusze, zadaszenia, schody, które mogą przekraczać tę linię, ale nie więcej niż o 0,8 metra,
 - 10) liniach zabudowy obowiązujących – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą położenie obiektów kubaturowych w taki sposób, że ściana zewnętrzna obiektu musi znajdować się na tej linii, z wyłączeniem takich elementów, jak: wykusze, zadaszenia, schody, które mogą przekraczać tę linię, ale nie więcej niż o 0,8 metra,
 - 11) usługach agroturystycznych – należy przez to rozumieć wynajmowanie pokoi w budynkach mieszkalnych w zabudowie zagrodowej, pod warunkiem, że liczba pokoi przeznaczonych do wynajęcia nie przekracza 5,
 - 12) zabudowie lub obiektach do zachowania – należy przez to rozumieć, że nie przewiduje się potrzeby wyburzania istniejącej zabudowy kubaturowej, likwidacji istniejących budowli lub zmiany sposobu zagospodarowania nieruchomości; jeżeli potrzeba dokonania wyburzeń, usunięcia budowli lub zmiany sposobu zagospodarowania terenu wyniknie ze złego stanu technicznego istniejącego zainwestowania lub z realizacji innych ustaleń planu – dopuszcza się tego rodzaju przekształcenia z zastrzeżeniem § 11,
 - 13) minimalnej powierzchni działek przeznaczanych pod zabudowę – odnosi się to do działek wydzielanych na podstawie niniejszego planu i nie dotyczy działek istniejących w dniu jego wejścia w życie; w uzasadnionych przypadkach minimalna powierzchnia może zostać zmniejszona, ale nie więcej niż o 10%,
 - 14) wskaźniku zabudowy działki – należy przez to rozumieć udział powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki,
 - 15) wskaźniku powierzchni terenu biologicznie czynnej działki – należy przez to rozumieć udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki; powierzchnię biologicznie czynną stanowi grunt rodzimy oraz wody powierzchniowe na terenie działki budowlanej, a także 50% sumy powierzchni tarasów i stropodachów o powierzchni nie mniejszej niż 10 m² urządzonych jako stałe trawniki lub kwietniki na podłożu zapewniającym im naturalną vegetację,
 - 16) numerze ewidencyjnym działki – należy przez to rozumieć numer działki zgodny ze stanem w ewidencji gruntów i budynków, aktualnym na dzień uchwalenia planu,
 - 17) inwestycji lub funkcji nieuciążliwej – należy przez to rozumieć przedsięwzięcia, które nie wymagają sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz przedsięwzięcia, dla których obowiązek sporządzenia takiego raportu może być wymagany.
- § 4. 1.** Dla całego obszaru objętego planem obowiązują ustalenia ogólne oraz przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów oraz ustalenia szczegółowe dla terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi, zawarte w ustaleniach tekstowych w rozdziałach 3 i 4 niniejszej uchwały.
- 2.** Obszar objęty planem podzielony jest na tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania, wydzielone liniami rozgraniczającymi, którym nadano oznaczenia cyfrowe i literowe.
- § 5. 1.** Obowiązujące ustalenia w rysunku planu to:
- 1) granica obszaru objętego planem,
 - 2) przebiegi linii rozgraniczających,
 - 3) literowe oznaczenia podstawowej funkcji terenu,
 - 4) przebiegi linii zabudowy obowiązującej i nieprzekraczalnej,
 - 5) korytarz infrastruktury technicznej dla istniejącej napowietrznej linii energetycznej nn.
- § 6. 1.** W planie ustalono podstawowe funkcje terenów, oznaczone na rysunku planu symbolami literowymi. Funkcje dopuszczalne lub uzupełniające oraz warunki ich dopuszczenia określają ustalenia zawarte w § 8 uchwały dotyczące szczegółowych ustaleń dla poszczególnych terenów zawarte w rozdziale 4 uchwały.

2. Przebiegi linii rozgraniczających tereny określa rysunek planu. Ściśle określone linie rozgraniczające są obowiązującymi granicami terenów o określonych w tekście funkcjach i zasadach zagospodarowania. Orientacyjne linie rozgraniczające mogą być w projektach podziału terenu oraz w projektach budowlanych korygowane pod warunkiem zachowania możliwości realizacji funkcji i spełnienia zasad zagospodarowania ustalonych planem dla wszystkich terenów.

3. Na rysunku planu przedstawiono przebiegi obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy. Regulacjom liniami zabudowy nie podlega istniejąca zabudowa mieszkalna, gospodarcza, usługowa i inna.

4. W stosunku do istniejących obiektów, które nie spełniają warunków zabudowy i zagospodarowania, określonych w rozdziale 4 uchwały dopuszcza się nadbudowę, remont i modernizację. W przypadku rozbudowy i odbudowy istniejących obiektów lub budowy nowych, obowiązują warunki zabudowy i zagospodarowania określone w rozdziale 4 uchwały.

§ 7. 1. W granicach planu wyznacza się następujące tereny o różnym przeznaczeniu oznaczone na rysunku planu symbolami:

- 1) MN – tereny zabudowy mieszkaniowej jedno rodzinnej,
- 2) RM – tereny zabudowy zagrodowej,
- 3) M/U – tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
- 4) UP – tereny usług publicznych (UO – oświaty, US – sportu, UK – kultury),
- 5) ZP – tereny zieleni publicznej,
- 6) R – tereny rolne,
- 7) KDZ – teren drogi publicznej klasy zbiorczej (droga powiatowa),
- 8) KDD – teren projektowanych dróg publicznej klasy dojazdowej (drogi gminne),
- 9) KDW – teren dróg wewnętrznych (w tym dojazdu rolniczego),
- 10) EE – teren lokalizacji nowej stacji transformatorowej 20/0,4 kV.

2. Linie rozgraniczające tereny, o których mowa w ust. 1 są ściśle określone i mogą być przesuwane wyłącznie w odniesieniu do terenów skrzyżowania dróg, w zakresie niezbędnym do prawidłowego prowadzenia ciągów komunikacji.

Rozdział 3

USTALENIA DLA CAŁEGO TERENU OBJĘTEGO PLANEM

§ 8. Przy zagospodarowaniu terenów objętych planem należy uwzględnić przebieg urządzeń melioracyjnych oraz cieków naturalnych, poprzez zapewnienie możliwości ich prawidłowego funkcjonowania.

§ 9. 1. Na terenie objętym planem dopuszcza się:

- 1) lokalizację kondygnacji podziemnej budynku,
- 2) lokalizację na terenie MN i M/U urządzeń reklamowych o wysokości nie większej niż 3 m,
- 3) przełożenie i przebudowę sieci infrastruktury technicznej oraz budowę nowych sieci i urzą-

dzeń infrastruktury technicznej pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem w planie.

§ 10. Na terenie objętym planem zakazuje się lokalizacji usług mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów dotyczących ochrony środowiska, wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko lub dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany, a także usług komunikacji oraz związanych z obsługą środków transportu.

§ 11. 1. Miejsca postojowe:

- 1) indywidualne lokalizowane na terenach M/U, UP w ilości dostosowanej do programu usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca na 50 m² powierzchni użytkowej usług,
- 2) dla terenu oznaczonego symbolem UP dopuszcza się 2 miejsca postojowe dla autokarów oraz plac manewrowy do zawracania,
- 3) na terenie każdej działki o funkcji mieszkalnej MN – w ilości minimum 1 miejsce niezależnie od miejsca w garażu, a w przypadku lokalizacji funkcji usługowej dodatkowo należy zapewnić miejsca postojowe w ilości dostosowanej do programu usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca i nie mniej niż 1 miejsce na 30 m² powierzchni użytkowej usług.

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 12. 1. Zasady kształtowania działek budowlanych:

- 1) orientacyjne linie podziału wewnętrznego mogą być przesuwane do 2 m w obie strony, przy zachowaniu wielkości działek określonych w niniejszej uchwale, nie dotyczy to linii rozgraniczającej pomiędzy terenami oznaczonymi symbolami 9MN i 10UP,
- 2) dopuszcza się wyznaczenie działek budowlanych pod zabudowę mieszkaniową na terenie oznaczonym symbolem 10UP,
- 3) ustala się budowę jednego domu na jednej działce budowlanej.

2. Dopuszcza się wydzielenie działek budowlanych przeznaczeniem pod lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej w tym nowej stacji transformatorowej.

3. Dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości.

§ 13. 1. Przy rozbudowie, przebudowie i remoncie istniejących budynków dopuszcza się zachowanie istniejących cech zabudowy.

2. Dopuszcza się nadbudowę, przebudowę i remont obiektów znajdujących się częściowo w obszarze ograniczonym linią zabudowy; nadbudowę budynków dopuszcza się w dostosowaniu do cech zabudowy zawartych w niniejszej uchwale.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 14. 1. Ustala się następujące kategorie terenów, dla potrzeb określenia dopuszczalnego po-

ziomu hałasu w środowisku oraz dopuszczalnej uciążliwości prowadzonej działalności:

1) tereny zabudowy mieszkaniowej – tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolem RM, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem MN i tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej, oznaczone symbolem MU, dla których w tekście planu ustalono jako dopuszczalną funkcję mieszkaniową, tereny usług publicznych, oznaczone symbolem UP w tym UO – oświaty, US – sportu, UK – kultury.

2. W przypadku planowanej zabudowy uzupełniającej, nowe budynki winny mieć gabaryty i formę dachu, jak budynki sprzed 1945 r.; niedopuszczalne jest stosowanie zewnętrznych podpór w formie słupa o przekroju koła (tzw. kolumna), sidingu na elewacjach oraz budynków z bali drewnianych.

3. Dopuszczalne formy dachu: dwuspadowy, kopertowy, naczółkowy, wielospadowy.

4. Ustala się zakaz stosowania od strony dróg publicznych ogrodzeń z przesł betonowych. Dopuszcza się ogrodzenia ażurowe, kute, na podmurówce z cegły klinkierowej oraz inne, jeśli odtwarzają one oryginalne ogrodzenie sprzed 1945 r.

5. W przypadku wymiany stolarki okiennej w budynkach zabytkowych nowa stolarka winna nawiązywać podziałami, szerokością i grubością szprosów i szczeblin do okien oryginalnych; wszystkie okna w budynku winny być jednakowe. Ustalenia te dotyczą również zewnętrznej stolarki drzwiowej.

6. Istniejąca zieleń przydrożna – do zachowania, jeżeli nie wymagane są wycięcia związane z poszerzeniem korony dróg lub zapewnieniem bezpieczeństwa ruchu drogowego.

7. System gospodarowania odpadami – zgodny z planem gospodarki odpadami gminy.

8. Ustala się wyposażenie terenów osadniczych w sieć wodociągową i kanalizacji sanitarnej.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 15. 1. Nowo powstające obiekty winny podlegać uzgodnieniu w zakresie usytuowania, gabarytów, form dachu oraz wyglądu elewacji z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

2. Wyznacza się strefę „OW” obserwacji archeologicznej, dla całego obszaru planu. W granicach strefy obowiązują ustalenia: osoby prowadzące roboty budowlane lub ziemne w razie odkrycia przedmiotu, co do którego istnieje przypuszczenie, że jest on zabytkiem, zobowiązane są:

- wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
- zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia przy użyciu dostępnych środków,
- niezwłocznie zawiadomić Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a jeśli to nie jest możliwe, zawiadomić Wójta Gminy Ruja.

3. Prace ziemne prowadzone w strefie „OW” wymagają uzgodnienia, co do konieczności prowadzenia prac ziemnych pod nadzorem archeologicznym. Na powyższe prace należy uzyskać pozwolenie wojewódzkiego konserwatora zabytków.

4. W rejonie stanowisk archeologicznych prowadzenie robót ziemnych wymaga pozwolenia wojewódzkiego konserwatora zabytków, w razie naruszenia substancji zabytkowej stanowiska należy przeprowadzić badania archeologiczne.

5. Zasady prowadzenia prac archeologicznych określają przepisy ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami; koszty prac archeologicznych i wykopaliskowych ponosi inwestor.

6. Na obszarze planu podlegają ochronie następujące udokumentowane stanowiska archeologiczne:

- Tyniec Legnicki stan. 18-12 AZP 78-22 Cmentarzysko, kultura Łużycka.

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

§ 16. 1. Za przestrzeń publiczną rozumie się wyznaczone w planie tereny dróg publicznych w liniach rozgraniczających, ogólnodostępne place przed wejściowe budynków administracji publicznej a także tereny usług i tereny zieleni, określone w tekście planu jako publiczne.

2. Zabrania się sytuowania wolno stojących reklam i znaków mogących powodować utrudnienia w komunikacji pieszej i rowerowej, ograniczenie widoczności na skrzyżowaniach oraz percepcję znaków i sygnałów drogowych.

3. W liniach rozgraniczających dróg wyklucza się realizowanie kiosków i elementów małej architektury ograniczających możliwość swobodnego przejścia lub przejazdu, dopuszczając sytuowanie wiat przystanków komunikacji zbiorowej i budek telefonicznych.

4. Szczegółowe wymagania dotyczące kształtowania przestrzeni publicznych zawarto w rozdziale 4 uchwały.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 17. 1. Zasady obsługi terenu w zakresie infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w energię elektryczną poprzez włączenie do istniejącej napowietrznej sieci elektroenergetycznej 20 kV biegnącej po wschodniej stronie terenu objętego planem, do sieci nn biegnącej wzdłuż drogi powiatowej oraz ze stacji transformatorowej 20/0,4 kV R 261-49 zlokalizowanej poza granicami planu lub nowej stacji transformatorowej, zlokalizowanej na terenie objętym planem, oznaczonej symbolem EE,

2) dopuszcza się rozbudowę sieci elektroenergetycznej w formie linii napowietrznych lub napowietrzno – kablowych oraz budowę stacji transformatorowych,

3) projektowane oraz modernizowane sieci elektroenergetyczne prowadzić wzdłuż układów komunikacyjnych tj. terenów ogólnie dostępnych dla prowadzenia sieci infrastruktury technicznej; dopuszcza się odstępstwo od ww. zasady po uzgodnieniu z właścicielem terenu i zarządcą sieci,

4) zasilanie projektowanego zainwestowania w energię elektryczną z istniejących sieci elektroenergetycznych, stacji transformatorowych

- lub z projektowanych sieci i stacji na warunkach określonych przez właściciela sieci,
- 5) ustala się zachowanie normatywnych odległości zabudowy od istniejących i projektowanych sieci elektroenergetycznych,
 - 6) dopuszcza się prowadzenie prac remontowych i modernizacyjnych na istniejących sieciach elektroenergetycznych,
 - 7) zaopatrzenie w wodę poprzez włączenie do istniejącej sieci wodociągowej o śr. 225 przebiegającej wzdłuż południowej granicy terenu objętego planem,
 - 8) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez włączenie do istniejącej sieci przebiegającej w południowej części terenu objętego planem oraz wzdłuż południowo-wschodniej granicy terenu,
 - 9) odprowadzanie ścieków bytowo-sanitarnych do kanalizacji sanitarnej,
 - 10) do czasu zrealizowania tej sieci dopuszcza się odprowadzenie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe z wywożeniem na oczyszczalnię ścieków, na zasadach określonych przepisami szczególnymi,
 - 11) odprowadzenie ścieków pochodzących z prowadzonej działalności usługowej rozwiązać indywidualnie, w sposób nie powodujący zanieczyszczenia wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntu zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie,
 - 12) odprowadzenie wód opadowych:
 - a) z dachów budynków rozwiązać indywidualnie na zasadach określonych przepisami szczególnymi,
 - b) z parkingów, dróg dojazdowych i powierzchni utwardzonych rozwiązać w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 13) gromadzenie odpadów komunalnych w szczelnych pojemnikach na własnej działce i usuwanie na zasadach obowiązujących w gminie,
 - 14) gromadzenie i usuwanie odpadów związanych z prowadzoną działalnością gospodarczą, zgodnie z przepisami szczególnymi,
 - 15) ogorzanie budynków indywidualne nie pogarszające stanu środowiska.
2. Dopuszcza się inne niż wymienione w punktach 1–4 włączenie planowanych sieci do sieci istniejących przy zachowaniu pozostałych warunków zaopatrzenia w infrastrukturę techniczną.

3. Sieci należy prowadzić do poszczególnych działek i obiektów w projektowanych ciągach komunikacji.

4. Dopuszcza się inne niż wymienione w ust. 3 prowadzenie planowanych sieci pod warunkiem, że nie wykluczy to możliwości zagospodarowania terenów zgodnie z ich przeznaczeniem ustalonym w niniejszym planie.

§ 18. 1. Do czasu realizacji ustaleń planu terenu należy użytkować w sposób dotychczasowy.

2. Nie dopuszcza się innego czasowego zagospodarowania terenu.

Rozdział 4

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW WYDZIELONYCH LINIAMI ROZGRANICZAJĄCYMI

§ 19. MN

1. Teren oznaczony symbolem MN przeznacza się pod lokalizację nowo planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

2. Ustala się powierzchnię poszczególnych kwartałów zabudowy z zastrzeżeniem regulacji orientacyjnych linii rozgraniczających dla terenu oznaczonego symbolem 9 MN:

- 1) 3 MN – około 0,684 ha,
- 2) 7 MN – około 1,122 ha,
- 3) 8 MN – około 0,790 ha,
- 4) 9 MN – około 0,972 ha.

3. Zasady zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy dla wszystkich nowo powstałych budynków oraz obowiązująca dla pierwszej linii zabudowy budynków mieszkalnych zgodnie z rysunkiem planu,
- b) na działkach przylegających bezpośrednio do projektowanych dróg publicznych klasy dojazdowej budynki mieszkalne należy lokalizować w odległości 6,0 m od linii rozgraniczającej teren dróg publicznych,
- c) na działkach przylegających bezpośrednio do drogi KDW nie wyznacza się obowiązującej linii zabudowy,
- d) na wydzielonej działce budowlanej można zlokalizować tylko jeden budynek mieszkalny jednorodzinny (wolno stojący lub bliźniaczy),
- e) lokalizacja budynków gospodarczych, garażowych oraz gospodarczo-garażowych w drugiej linii zabudowy, w odległości co najmniej 10 m od linii zabudowy,
- f) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych oraz gospodarczo-garażowych w granicy działki prostopadłej do dróg publicznych w odległości 1,5 m z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy,
- g) na działce budowlanej o powierzchni poniżej 0,12 ha, dopuszcza się lokalizację jednego budynku mieszkalnego oraz dwóch niemieszkalnych (w tym garaż),
- h) na działce budowlanej o powierzchni powyżej 0,12 ha, dopuszcza się lokalizację jednego budynku niemieszkalnego oraz dwóch niemieszkalnych (w tym 2 garaże),
- i) udział powierzchni biologicznie czynnej co najmniej 40%.

4. Wielkość powierzchni zabudowy:

- a) do powierzchni działki nie przekraczającej 0,12 ha – co najwyżej 25%,
- b) do powierzchni działki powyżej 0,12 ha – co najwyżej 20%.

5. Ogrodzenia lokalizowane od strony dróg, z zastrzeżeniem § 14 ust. 4:

- a) wysokość ogrodzeń od 1,30 m do 1,50 m,
- b) ażurowe, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych.

6. Poziom hałasu obowiązuje jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

7. Zasady podziału na działki budowlane:

- a) szerokość frontu działki co najmniej 25 m,

b) kierunek podziału terenu na działki równoległy lub prostopadły do istniejących podziałów działek.

8. Ustala się ilość działek budowlanych dla poszczególnych kwartałów zabudowy z zastrzeżeniem regulacji orientacyjnych linii rozgraniczających dla terenu oznaczonego symbolem 9MN:

- 1) 3 MN – 4,
- 2) 7 MN – 10,
- 3) 8 MN – 6,
- 4) 9 MN – 7.

9. Cechy zabudowy budynków mieszkalnych, z zastrzeżeniem §14 ust. 2:

- a) nowe budynki mieszkalne maksymalnie dwie pełne kondygnacje nadziemnych plus poddasze użytkowe (albo dach),
- b) kolorystyka elewacji pastelowa współgrająca z kolorem dachu,
- c) poziom lokalizacji kalenicy głównej lub szczytu dachu od 7,5 m do 10 m wysokości liczonej od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku,
- d) dachy nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym, wielospadowym z ewentualnymi naczółkami i facjatami, o jednakowym nachyleniu połaci dachowych od 33° do 45°.

10. Cechy zabudowy pozostałych budynków:

- a) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
- b) wysokość budynku do kalenicy lub szczytu dachu nie większa niż 6,5 m,
- c) geometria dachu jak na budynku mieszkalnym zlokalizowanym na tej samej działce,
- d) nachylenie połaci dachowych od 30° do 45°, kierunek lokalizacji kalenicy równoległy lub prostopadły do kalenicy na budynku mieszkalnym,
- e) dla budynków zlokalizowanych w granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, spadek połaci dachowej w kierunku wnętrza działki,
- f) budynki zlokalizowane w granicy działki muszą posiadać taką samą geometrię dachu.

11. Budynki zlokalizowane na tej samej działce muszą zachować jednakową kolorystykę oraz materiały wykończeniowe.

12. Dostępność komunikacyjna:

- a) bezpośrednio z planowanych dróg publicznych gminnych dojazdowych,
- b) dla działek nie posiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej dopuszcza się dostępność komunikacyjną dojazdem wewnętrznym indywidualnym nie wyznaczonym na rysunku planu o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m do dróg publicznych.

§ 20. M/U

1. Teren oznaczony symbolem 6M/U o pow. ok. 0,846 ha przeznacza się pod lokalizację istniejącej zabudowy mieszkaniowo-usługowej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy dla nowej zabudowy i ewentualnej rozbudowy i przebudowy istniejących budynków zgodnie z rysunkiem planu 10,0 m od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni działki,

c) wielkość powierzchni zabudowy nie więcej niż 30% powierzchni działki,

d) dopuszcza się dowolne łączenie funkcji usługowej i gospodarczo-garażowej w ramach jednej działki budowlanej.

3. Cechy zabudowy budynków usługowych:

- a) budynki do trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym ostatnia kondygnacja w poddaszu, dopuszcza się dachy płaskie przy rozbudowie istniejących budynków z płaskimi dachami,
- b) poziom lokalizacji kalenicy głównej lub szczytu dachu do 14 m wysokości liczonej od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku,
- c) dachy nad bryłą główną budynku o schemacie jednospadowym, dwuspadowym wielospadowym z ewentualnymi naczółkami i facjatami, o nachyleniu połaci dachowych do 45° dla rozbudowanej i przebudowywanej zabudowy dopuszcza się dachy płaskie przy istniejących budynkach z dachem płaskim,
- d) kierunek lokalizacji głównej kalenicy prostopadły lub równoległy do drogi powiatowej,
- e) kolorystyka elewacji pastelowa współgrająca z kolorem dachu.

4. Budynki zlokalizowane na tej samej działce muszą zachować jednakową kolorystykę oraz materiały wykończeniowe.

5. Nie dopuszcza się wtórnych podziałów istniejących działek.

6. Dostępność komunikacyjna terenu bezpośrednio z drogi powiatowej nr 2192 relacji – Koskowice (gmina Legnickie Pole) – Tyniec Legnicki – Dębice (gmina Malczyce).

§ 21. RM

1. Teren oznaczony symbolem RM przeznacza się pod lokalizację istniejącej zabudowy zagrodowej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy dla wszystkich nowo powstałych budynków oraz dla rozbudowywanych i przebudowywanych budynków mieszkalnych i gospodarczych zgodnie z rysunkiem planu 10,0 m od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych,
- b) na działkach przylegających bezpośrednio do drogi KDW nie wyznacza się obowiązującej linii zabudowy,
- c) ustala się zakaz wydzielania nowych działek zagrodowych,
- d) nie ustala się lokalizacji budynków gospodarczych, garażowych oraz gospodarczo-garażowych,
- e) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych, garażowych oraz gospodarczo-garażowych w granicy działki prostopadłej do dróg publicznych w odległości 1,5 m z sąsiednią działką budowlaną lub bezpośrednio przy granicy,
- f) udział powierzchni biologicznie czynnej co najmniej 60%.

3. Wielkość powierzchni zabudowy:

- a) dla istniejących działek zagrodowych (siedliskowych 1RM, 2RM, 3RM) – co najwyżej 25%,
- b) do powierzchni działki powyżej 0,12 ha – co najwyżej 20%.

4. Ogrodzenia lokalizowane od strony dróg, z zastrzeżeniem § 14 ust. 4:

- a) wysokość ogrodzeń od 1,30 m do 1,50 m,
- b) ażurowe, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych.

5. Poziom hałasu obowiązuje jak dla zabudowy zagrodowej.

6. Zasady podziału na działki budowlane:

- a) ustala się utrzymanie istniejącego podziału nieruchomości i zakaz podziału.

7. Cechy zabudowy budynków zagrodowych (siedliskowych mieszkalno-gospodarczych), z zastrzeżeniem § 14 ust. 2:

- a) nowe budynki oraz przebudowa istniejących budynków maksymalnie dwie pełne kondygnacje nadziemnych plus poddasze użytkowe (albo dach),
- b) kolorystyka elewacji pastelowa współgrająca z kolorem dachu,
- c) poziom lokalizacji kalenicy głównej lub szczytu dachu od 7,5 m do 10 m wysokości liczonej od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku,
- d) dachy nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym, wielospadowym z ewentualnymi naczółkami i facjatami, o jednakowym nachyleniu połaci dachowych od 33° do 45°.

8. Cechy zabudowy pozostałych budynków:

- a) budynki do dwóch kondygnacji nadziemnych, przy czym druga kondygnacja w poddaszu,
- b) wysokość budynku do kalenicy lub szczytu dachu nie większa niż 6,5 m,
- c) geometria dachu jak na budynku mieszkalnym zlokalizowanym na tej samej działce,
- d) nachylenie połaci dachowych od 30° do 45°, kierunek lokalizacji kalenicy równoległy lub prostopadły do kalenicy na budynku mieszkalnym,
- e) dla budynków lokalizowanych w granicy działki dopuszcza się dachy jednospadowe, o kącie nachylenia połaci dachowych od 30° do 45°, spadek połaci dachowej w kierunku wnętrza działki,
- f) budynki lokalizowane w granicy działki muszą posiadać taką samą geometrię dachu.

9. Budynki lokalizowane na tej samej działce muszą zachować jednakową kolorystykę oraz materiały wykończeniowe.

10. Dostępność komunikacyjna:

- a) bezpośrednio z drogi powiatowej nr 2192 relacji – Koskowice (gmina Legnickie Pole) – Tyniec Legnicki – Dębice (gmina Malczyce),
- b) dla działek nie posiadających bezpośredniego dostępu do drogi publicznej dopuszcza się dostępność komunikacyjną dojazdem wewnętrznym indywidualnym nie wyznaczonym na rysunku planu o szerokości nie mniejszej niż 4,5 m do dróg publicznych.

§ 22. UP (UO, US, UK)

1. Teren oznaczony symbolem UP w tym UO – oświaty, US – sportu, UK – kultury przeznaczony jest pod lokalizację usług publicznych.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

- a) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu 6,0 m od linii rozgraniczającej tereny dróg publicznych,
- b) udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 40% powierzchni wydzielonej działki,
- c) wielkość powierzchni zabudowy nie więcej niż 40% powierzchni działki,
- d) dopuszcza się dowolne łączenie funkcji usługowej i gospodarczo-garażowej w ramach jednej działki budowlanej.

3. Cechy zabudowy budynków usługowych:

- a) budynki do trzech kondygnacji nadziemnych, przy czym ostatnia kondygnacja w poddaszu,
- b) poziom lokalizacji kalenicy głównej lub szczytu dachu do 14 m wysokości liczonej od poziomu terenu przy najniższym położonym wejściu do pierwszej kondygnacji nadziemnej budynku,
- c) dachy nad bryłą główną budynku o schemacie dwuspadowym, wielospadowym z ewentualnymi naczółkami i facjatami, o nachyleniu połaci dachowych do 45°,
- d) kierunek lokalizacji głównej kalenicy prostopadły lub równoległy do drogi powiatowej,
- e) kolorystyka elewacji pastelowa współgrająca z kolorem dachu.

4. Budynki lokalizowane na tej samej działce muszą zachować jednakową kolorystykę oraz materiały wykończeniowe.

5. Dostępność komunikacyjna terenu bezpośrednio z planowanej drogi gminnej oznaczonej symbolem 2 KDD.

6. Wielkość powierzchni zabudowy:

- a) do powierzchni działki nie przekraczającej 0,30 ha – co najwyżej 40%,
- b) do powierzchni działki powyżej 0,30 ha – co najwyżej 30%.

7. Ogrodzenia lokalizowane od strony dróg, z zastrzeżeniem § 14 ust. 4:

- a) wysokość ogrodzeń od 1,30 m do 1,50 m,
- b) ażurowe, z zakazem stosowania prefabrykowanych elementów betonowych.

8. Poziom hałasu obowiązuje jak dla zabudowy związanej z wielogodzinnym pobytem dzieci i młodzieży.

9. Zasady podziału na działki budowlane:

- a) szerokość frontu działki co najmniej 50 m,
- b) kierunek podziału terenu na działki równoległy lub prostopadły do istniejących podziałów działek.

10. Powierzchnia kwartału zabudowy oznaczonego symbolem 10 UP wynosi około 0,3840 ha z zastrzeżeniem regulacji orientacyjnych linii rozgraniczających dla terenu 9 MN.

§ 23. R

1. Tereny rolne oznaczone symbolem R, przeznaczone są na uprawy polowe, łąki, pastwiska, drogi dojazdu rolniczego, uprawy szkółkarskie, sady, zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne, pasy zieleni przeciwwietrznej.

2. Ustala się jako funkcje dopuszczalne: stawy hodowlane, inne zbiorniki wodne służące potrzebom rolnictwa, oczka wodne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy, w tym zabudowy związanej z produkcją rolną,

przetwórstwem rolno-spożywczym oraz z hodowlą zwierząt.

4. Obowiązuje zagospodarowanie gruntów odłogowanych, zgodnie z „Planem urządzeniowo-rolnym Gminy Ruja”.

5. Obowiązuje zakaz lokalizacji wież elektrowni wiatrowych.

§ 24. ZP

1. Tereny oznaczone symbolem ZP, przeznacza się na pasy zieleni publicznej.

2. Ustala się jako funkcje dopuszczalne: sieci i urządzenia infrastruktury technicznej.

3. Ustala się lokalizację nowej stacji transformatorowej oznaczonej na rysunku planu symbolem EE.

4. Pod lokalizację stacji należy przewidzieć działkę o wymiarach 11x10 m z bezpośrednim dojazdem od publicznego układu komunikacyjnego lub o wymiarach 8x8,5 m przy założeniu, że budynek stacji transformatorowej zostanie zlokalizowany w odl. 1,5 m od granicy działki.

5. Obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowy.

Ustalenia dotyczące układu komunikacyjnego

§ 25. KDZ 1/2

1. Teren oznaczony symbolem 1KDZ 1/2 przeznaczają się pod poszerzenie drogi publicznej klasy zbiorczej.

2. Istniejący odcinek drogi powiatowej nr 2192 relacji – Koskowice (gmina Legnickie Pole) – Tyniec Legnicki – Dębice (gmina Malczyce), droga zbiorcza, jednojezdniowa, dwupasowa.

3. Ustala się wzdłuż dróg – szlaki rowerowe.

4. Ustala się:

1) poszerzenie linii rozgraniczających – jak w rysunku planu;

2) przekrój uliczny lub póluliczny w granicach terenów zainwestowanych.

5. Obejmuje się ochroną zieleni przydrożną.

§ 26. KDD1/2

1. Planowane i istniejące drogi gminne – dojazdowe, jednojezdniowe, dwupasowe.

2. Planowane odcinki dróg przy zabudowie mieszkaniowej – szerokość w liniach rozgraniczających drogi 10 m lub 12 m – jak w rysunku planu.

3. Ustala się poszerzenie linii rozgraniczających – jak w rysunku planu.

4. Istniejące nasadzenia przydrożne – do zachowania.

5. Dopuszcza się prowadzenie ścieżek rowerowych.

§ 27. KDW

1. Teren oznaczony symbolem KDW przeznaczają się pod drogi wewnętrzne w tym drogi dojazdu rolniczego.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających 6,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowań, jezdni szerokości minimum 4,5 m.

Rozdział 5

PRZEPISY KOŃCOWE

§ 28. Ustala się 10% stawkę służącą naliczeniu jednorazowych opłat za wzrost wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

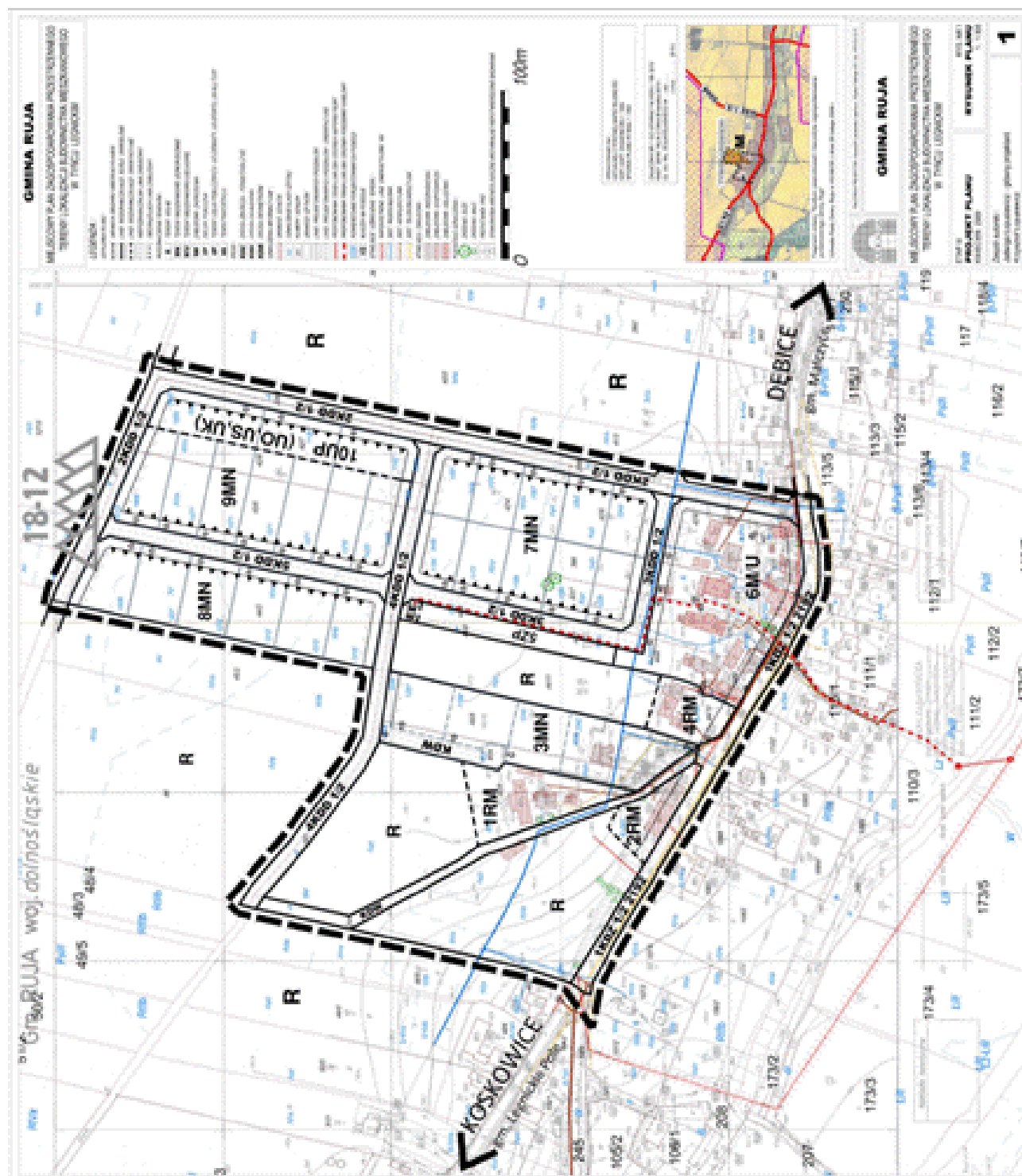
§ 29. Wykonanie uchwały zleca się Wójtowi Gminy Ruja.

§ 30. Uchwała podlega publikacji na stronie internetowej Urzędu Gminy Ruja.

§ 31. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodnicząca Rady Gminy:
Alicja Jaśkiewicz

**Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXIII/
/168/10 Rady Gminy w Rui z dnia
28 kwietnia 2010 r.**



**Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXIII/
/168/10 Rady Gminy w Rui z dnia
28 kwietnia 2010 r.**

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Ruja – tereny lokalizacji budownictwa mieszkaniowego w Tyńcu Legnickim, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania

Realizację zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego Gminy Ruja – tereny lokalizacji budownictwa mieszkaniowego w Tyńcu Legnickim, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, w zakresie budowy sieci kanalizacyjnej przewiduje się poprzez finansowanie ze środków gminy uzupełnianych środkami pomocowymi Unii Europejskiej, zgodnie z Planem Rozwoju Lokalnego Gminy Ruja.

**Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXIII/
/168/10 Rady Gminy w Rui z dnia
28 kwietnia 2010 r.**

Rozstrzygnięcie dot. sposobu rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu planu

1. **Stwierdza** się zgodność **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ruja – tereny lokalizacji budownictwa mieszkaniowego w Tyńcu Legnickim** z ustaleniami zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Ruja”, dla wybranych terenów, uchwalonego 29 lutego 2008 r. uchwałą nr XII/56 /08 Rady Gminy Ruja.
2. Po wyłożeniu projektu **miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Ruja – tereny lokalizacji budownictwa mieszkaniowego w Tyńcu Legnickim** do publicznego wglądu od **28 września 2009 r. do 19 października 2009 r.** – w okresie ustawowo określonych 14 dni od dnia zakończenia wyłożenia planu – nie wniesiono żadnej uwagi do projektu planu.

1725

**UCHWAŁA NR XL/303/10
RADY GMINY SULIKÓW**

z dnia 30 marca 2010 r.

w sprawie zmian w Statucie Gminy Sulików

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 1, ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Sulików uchwala, co następuje:

§ 1. W Statucie Gminy Sulików przyjętym uchwałą nr XXIII/184/08 Rady Gminy Sulików z dnia 29 października 2008 roku w sprawie uchwalenia Statutu Gminy Sulików, wprowadza się następujące zmiany:

1. § 6 otrzymuje brzmienie:

„§ 6

1. Symbolem Gminy jest herb.
2. Herbem Gminy jest tarcza herbowa dwudzielna w słup z głowicą. Głowica herbu barwy czerwonej. W polu prawym barwy czarnej umieszczonych

jest 11 bochenków chleba barwy brązowej, ułożonych w czterech rzędach. Każdy bochenek chleba posiada trzy kuliste nacięcia. W polu lewym barwy białej umieszczona jest zielona szpiczasta góra.

3. Wzór graficzny herbu stanowi zał. nr 2 do Statutu.

4. Symbol Gminy podlega ochronie prawnej.”

2. W § 7 skreśla się wyrazy „Zastulony dla Gminy Sulików”.

(Skarga Wojewody Dolnośląskiego NK.II.RB.0914-11/10 z dnia 8 czerwca 2010 r. do WSA we Wrocławiu na § 1 ust. 2)

3. W § 9 skreśla się ust. 2, 3, 4, 5.

4. W § 9 dodaje się ust. 7: „7. Sołectwu mogą być przyznane środki z funduszu sołectkiego.”

5. W § 10 skreśla się ust. 1.