Dziennik Urzędowy Woj. Dolnośląskiego
Nr 4 poz. 89 z dnia 9 stycznia 2004 roku

Uchwała Nr VII/69/03
Rady Gminy Ruja
z dnia 11 września 2003 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowo-usługowej na dz. nr: 46/5 (część), 68/2 i 107/2, zabudowy zagrodowej na dz. nr 66 i upraw polowych na dz. nr 46/5 (część) w obrębie Rogoźnik, gmina Ruja

Na podstawie art. 18, ust. 2, pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 i 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), art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. Nr 15, poz. 139, Nr 41, poz. 412 i Nr 111, poz. 1279, z 2000 r. Nr 12, poz. 136, Nr 109 poz. 1157 i Nr 120, poz. 1268 oraz z 2001 r. Nr 5, poz. 42, Nr 14, poz. 124, Nr 100, poz. 1085, Nr 115, poz. 1229, Nr 154, poz. 1804 i z 2002 r. Nr 25, poz. 253) oraz w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717) i uchwałą Nr XXXV/183/2002 Rady Gminy Ruja z dnia 8 czerwca 2002 r. o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uchwala się, co następuje:

§ 1

1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zabudowy mieszkaniowo-usługowej na działkach nr 46/5 (część), 68/2, 107/2, zabudowy zagrodowej na działce nr 66 i upraw polowych na działce nr 46/5 (część) w obrębie Rogoźnik, gmina Ruja obejmujący ustalenia zawarte w treści uchwały oraz rysunku planu.
2. Granice obszarów objętych planem, o którym mowa w ust. 1 określone są na rysunkach planu w skali 1:5000 stanowiących załączniki graficzne nr 1 i nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 2

Plan ustala:

1) przeznaczenie terenu oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
2) linie rozgraniczające ulice, place, drogi publiczne,
3) zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linie rozgraniczające tereny tej infrastruktury,
4) lokalne warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz terenu, w tym również linie zabudowy i gabaryty obiektów.

§ 3

Przeznaczenie terenów:

1) teren upraw polowych na części działki o numerze ewidencyjnym 46/5 o pow. 0,44 ha przeznacza się pod zabudowę mieszkalno-usługową i oznacza na rysunku planu symbolem **1 MU**;
2) teren upraw polowych na części działki o numerze ewidencyjnym 46/5 o pow. 0,91 ha pozostawia się w dotychczasowym użytkowaniu i oznacza na rysunku planu symbolem **2 R** – ustala się zakaz zabudowy;
3) teren sadu i zabudowy zagrodowej na działce o numerze ewidencyjnym 66, o pow. 0,80 ha przeznacza się pod zabudowę zagrodową i oznacza na rysunku planu symbolem **3 MR**;
4) teren użytków zielonych na części działki o numerze ewidencyjnym 68/2 o pow. 1,90 ha przeznacza się pod zabudowę mieszkalno-usługową i oznacza na rysunku planu symbolem **4 MU**;
5) teren użytków zielonych na części działki o numerze ewidencyjnym 68/2 o pow. 0,03 ha przeznacza się pod poszerzenie drogi gminnej do parametrów 5,0 m. szerokości od osi drogi istniejącej i oznacza na rysunku planu symbolem **4.1 KS**;
6) teren użytków zielonych na części działki o numerze ewidencyjnym 68/2 o pow. 0,03 ha przeznacza się pod plac manewrowy (powrotny) przy drodze gminnej, na zakończeniu terenów zabudowanych i oznacza na rysunku planu symbolem **4.2 KS**;
7) teren użytków zielonych na działce o numerze ewidencyjnym 107/2 o pow. 0,42 ha przeznacza się pod zabudowę mieszkalno-usługową i oznacza na rysunku planu symbolem **5 MU**.

§ 4

Warunki i zasady kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu:

1) dopuszcza się w budynku mieszkalnym lokalizację usługi nieuciążliwej,
2) wyklucza się lokalizację obiektów towarzyszących funkcji mieszkaniowej, mogących pogorszyć stan środowiska,
3) dla terenu 1 MU ustala się minimalną odległość budynków od krawędzi drogi powiatowej nr 20 308 – 20 m,
4) miejsca postojowe dla wszystkich pojazdów właściciela na posesji własnej. W przypadku prowadzenia działalności gospodarczej właściciel zapewni miejsca postojowe również dla klientów,
5) dopuszcza się zabudowę max. 30% pow. działki budowlanej w przypadku zabudowy mieszkalno-usługowej i 75% w przypadku zabudowy zagrodowej
6) ustala się wysokość zabudowy mieszkaniowej, mieszkalno-usługowej i usługowej do trzech kondygnacji nadziemnych tj. parteru, piętra i poddasza,
7) kształtowanie bryły obiektów budowlanych winno nawiązywać gabarytami i charakterem do istniejącej tradycyjnej zabudowy wsi bez ograniczeń w wyborze materiałów budowlanych,
8) w projektowanych budynkach należy stosować strome dachy pokryte dachówką lub materiałem dachówkopodobnym,
9) dopuszcza się w obrębie działki budowlanej sytuowanie obiektów gospodarczych lub garaży wolnostojących jako budynków parterowych o estetycznych formach odpowiadających formom budynków mieszkalnych,

10) wskazane zakładanie przydomowych ogrodów ozdobnych wzbogaconych zielenią wysoką i żywopłotami,
11) ogrodzenia działek wzdłuż ulic i dróg nie mogą przekraczać 1,40 m wysokości – ustala się wymóg stosowania ogrodzeń ażurowych o prostych formach,
12) na terenach objętych planem nie występują zagrożenia powodziowe,
13) na terenie 4 MU, 4.1 KS i 4.2 KS istnieje możliwość wystąpienia sieci drenarskiej, należy zobowiązać inwestora do jej naprawy w wypadku uszkodzenia lub zniszczenia.

§ 5

Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej:

dojazd do terenów określonych w § 3 drogami powiatowymi nr 20 307 i 20 308, w przypadku terenu 4 MU również drogą gminną o numerze ewidencyjnym 205D - poszerzonej w pasie przyległym do terenów zabudowy mieszkaniowej do 5,0 m licząc od osi drogi istniejącej z placem powrotnym i terenu 3 MR również drogą gminną o numerze ewidencyjnym 206D.

§ 6

Warunki i zasady podziału terenu na działki budowlane:

1) na rysunku planu wskazano orientacyjne linie podziału wewnętrznego które należy traktować jako zalecany sposób podziału na działki;
2) dopuszcza się inny podział niż wskazany na rysunku planu pod warunkiem, że szerokość frontu projektowanych działek nie będzie mniejsza niż 20 m.

§ 7

Zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej i komunalnej:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się pobór wody z istniejącego wodociągu gminnego,
2) w zakresie odprowadzania i unieszkodliwiania ścieków ustala się odprowadzenie ścieków do szczelnego zbiornika bezodpływowego do czasu wybudowania sieci kanalizacji ściekowej,
3) w zakresie usuwania odpadów stałych ustala się obowiązek ich gromadzenia na terenie poszczególnych działek oraz wywóz na gminne składowisko odpadów komunalnych,
4) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - z istniejącej sieci elektroenergetycznej nn na warunkach uzgodnionych z dostawcą energii. Ewentualna przebudowa istniejącego uzbrojenia elektroenergetycznego będzie możliwa po uzyskaniu z zakładu energetycznego warunków na jego przebudowę i zawarciu stosownej umowy o usunięciu kolizji. Koszty przebudowy w/w uzbrojenia będą ponosili właściciele kolidujących działek. W zależności od występującego zapotrzebowania na energię elektryczną umożliwia się budowę napowietrznych, kablowych linii elektroenergetycznych i wolnostojących stacji elektroenergetycznych,
5) w zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie w gaz bezprzewodowy do czasu realizacji sieci gazowej,
6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się ogrzewanie gazowe, olejowe, elektryczne lub inne paliwa ekologiczne,

7) w zakresie telekomunikacji ustala się rozbudowę i budowę kanalizacji teletechnicznej w obrębie linii rozgraniczających ulic, z zachowaniem odpowiednich norm i przepisów, na warunkach uzgodnionych z operatorem sieci telekomunikacyjnej, jak również w przypadku wystąpienia wszelkich kolizji z urządzeniami telekomunikacyjnymi należy uzgodnić sposób ich usunięcia z właściwym operatorem sieci.

§ 8

W wypadku prowadzenia prac ziemnych na terenie 5 MU (dz. nr 107/2) inwestor zapewni nadzór archeologiczny na własny koszt i zapewni finansowanie ewentualnych badań archeologicznych.

§ 9

Zgodnie z art. 10 ust. 3 i art. 36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową w wysokości 30 % w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych niniejszym planem, służącą naliczaniu jednorazowej opłaty uiszczonej przez właścicieli nieruchomości, w przypadku ich zbycia w ciągu 5 lat od dnia, w którym ustalenia miejscowego planu stały się obowiązujące.

§ 10

Do czasu zagospodarowania terenu zgodnie z planem ustala się dotychczasowy sposób użytkowania.

§ 11

W granicach terenów określonych w § 3 tracą moc ustalenia planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ruja uchwalonego uchwałą Nr VII/29/89 Rady Gminy Ruja z dnia 8 czerwca 1989 r. w sprawie planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Ruja (Dz. Urz. Woj. Legn. Nr 9, poz. 135 z dnia 14 lipca 1989 r.).

§ 12

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Ruja.

§ 13

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

PRZEWODNICZĄCA
Rady Gminy
mgr Alicja Jaśkiewicz