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 (tj. 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 2003r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568, z 2004r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759, z 2005r. 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 załączniki 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 wegetację,

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 ustalenia 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 jednorodzinnej,

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 urządzeń 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 z 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 poziomu 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 przęseł 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 poszerzaniem korony dróg lub zapewnieniem bezpieczeństwa ruchu drogowego.

7. System gospodarowania odpadami – zgodnie 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:

a) wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,

b) zabezpieczyć ten przedmiot i miejsce jego odkrycia przy użyciu dostępnych środków,

c) 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:

a) 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 zarządca 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)ogrzewanie 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 tereny 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 tereny 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 (wolnostojący 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 najniżej 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 33odo 45o.

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 30o do 45o, 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 30o do 45o, spadek połaci dachowej w kierunku wnętrza działki,

f) budynki lokalizowane w granicy działki muszą posiadać taką samą geometrię dachu.

11. Budynki lokalizowane 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 najniżej 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 45o 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 lokalizowane 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 najniżej 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 33o do 45o.

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 30o do 45o, 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 30o do 45o, 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 przeznacza się 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 najniżej 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 45o,

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, przeznacza się 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 lokalizacje 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 przeznacza 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 półuliczny w granicach terenów zainwestowanych.

5. Obejmuje się ochroną zieleń 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 przeznacza 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, jezdnia szerokości minimum 4,5m.

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.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXIII/168/10

Rady Gminy w Rui

z dnia 28 kwietnia 2010 r.

Zalacznik1.jpg

ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XXXIII / 168 /2010 RADY GMINY RUJA z dnia 28 kwietnia 2010r.

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXIII/168/10

Rady Gminy w Rui

z dnia 28 kwietnia 2010 r.

Zalacznik2.doc

ZAŁĄCZNIK NR 2 DO UCHWAŁY NR XXXIII / 168 /2010 RADY GMINY RUJA z dnia 28 kwietnia 2010r.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXIII/168/10

Rady Gminy w Rui

z dnia 28 kwietnia 2010 r.

Zalacznik3.doc

ZAŁĄCZNIK NR 3 DO UCHWAŁY NR XXXIII / 168 /2010 RADY GMINY RUJA z dnia 28 kwietnia 2010r.

Przewodnicząca Rady Gminy

Alicja Jaśkiewicz