178

UCHWAŁA RADY GMINY NOWA RUDA

z dnia 29 października 2001 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Ludwikowice

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. Nr 15, poz. 139 z 1999 r. z późn. zm.) oraz art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. Nr 13, poz. 74 z 1996 r. z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr 110/XVII/2000 Rady Gminy Nowa Ruda z dnia 26 czerwca 2000 r. Rada Gminy uchwala miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Ludwikowice.

R o z d z i a ł I

Przepisy ogólne

§ 1

Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęto 2 tereny o łącznej powierzchni ok. 14 ha położone na terenie wsi Ludwikowice, wzdłuż drogi powiatowej nr 45 309 biegnącej w jej północnej części, w granicach oznaczonych w załączniku graficznym.

§ 2

Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

1) ochrona interesów publicznych w postaci szczególnych warunków korzystania ze środowiska przyrodniczego,

2) umożliwienie realizacji ośrodka usługowego o profilu turystycznym oraz dostosowanie ustaleń przestrzennych do zamiarów inwestorskich przy uwzględnieniu minimalizacji negatywnego oddziaływania inwestycji na lokalne warunki środowiska.

§ 3

1. Przedmiotem ustaleń planu są obszary wyznaczone w rysunku planu liniami rozgraniczającymi, których funkcje określono poniżej:

– **tereny usług** oznaczone na rysunku planu symbolem **U,** w tym:

- z zakresu turystyki oznaczone literą dodatkową **t**,
- z zakresu rekreacji oznaczone literą **r**,
- z zakresu motoryzacji oznaczone literą **m**,

– **terenu mieszkalnictwa** oznaczone na rysunku symbolem **M,** w tym:

- charakterze jednorodzinnym oznaczone dodatkową literą **n**,
- charakterze letniskowym oznaczone literą **l**,
- charakterze pensjonatowym oznaczone literą **p**,

– **tereny komunikacji** oznaczone na rysunku planu symbolem **K**, w tym:

- droga zbiorcza oznaczona dodatkowo literą **z** oraz typem jezdni,
- droga dojazdowa oznaczona literą **d** oraz typem jezdni,

– **tereny lasów** państwowych oznaczone na rysunku planu symbolem **L**,

– **tereny zieleni** zorganizowanej i towarzyszącej oznaczone na rysunku planu symbolem **Z**,

– **tereny wód otwartych** oznaczone na rysunku planu symbolem **W**,

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, ustala się przeznaczenie podstawowe określone literą przed przecinkiem, a w uzasadnionych przypadkach określa się przeznaczenie towarzyszące i dopuszczalne określone literą po przecinku oraz warunki jego dopuszczenia w dalszej części uchwały.

3. Wyszczególnione w ust. 1 i oznaczone małą literą dookreślenia dla charakteru i zakresu funkcji podstawowej mogą występować łącznie lub alternatywnie.

§ 4

1. Integralną częścią planu jest rysunek planu stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały składający się z trzech arkuszy:

- pierwszy teren – arkusze 1/3 oraz 2/3,
- drugi teren – arkusz 3/3.

2. Oznaczenia graficzne występujące w rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu.

§ 5

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **planie miejscowym** – należy przez to rozumieć ustalenia planu, o którym mowa w § 1 uchwały, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Nowa Ruda, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej,

3) **przepisach szczególnych i odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych,

4) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu sporządzony na mapie

w skali 1:2500, stanowiący załącznik graficzny do niniejszej uchwały,

5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na danym obszarze wyznaczonym liniami rozgraniczającymi,

6) **przeznaczeniu dopuszczalnym** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe,

7) **obszarze** – należy przez to rozumieć obszar o określonym podstawowym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi lub granicami opracowania planu, stanowiącymi także linie rozgraniczające,

8) **obsługa ruchu turystycznego** – należy przez to rozumieć takie usługi, jak m.in.: hotelarstwo, gastronomia, informacja turystyczna, wypożyczalnia sprzętu sportowego, boiska i inne urządzenia sportowe, gabinety odnowy biologicznej, usługi z zakresu motoryzacji – diagnostyka, drobne naprawy, myjnie, wymiana ogumienia dla samochodów osobowych, rekreacja, baseny i urządzenia terenowe, także agroturystyka z ograniczoną wielkością hodowli zwierząt itp.

R o z d z i a ł II

Przepisy szczegółowe

§ 6

1. Ustala się **obszary usług turystycznych** oznaczone na rysunku planu symbolem **U**, gdzie funkcja usługowa stanowi funkcję podstawową, tj. **4** i **5** – a zieleń i wody otwarte stanowią funkcje towarzyszące.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację usług związanych z obsługą ruchu turystycznego w szerokim tego słowa znaczeniu, przy czym konkretyzowanie zamierzeń na poszczególnych obszarach musi się odbywać wg ustaleń zawartych na rysunku planu i oznaczonych dodatkowymi symbolami literowymi.

3. Powierzchnia zainwestowania, tj. zabudowana oraz wykorzystania na place i tereny utwardzone nie może przekraczać 60% powierzchni obszarów brutto.

4. Pozostałą powierzchnię należy przeznaczyć na cele zadrzewień i dolesień oraz zieleni towarzyszącej, przy czym winna ona stanowić teren ogólnodostępny dla korzystających z ośrodka jako część programu usługowego.

5. Dla przedmiotowych obszarów określa się następujące zasady zagospodarowania terenu:

1) dla funkcji wymienionej w ust. 1 należy przewidzieć miejsca parkowania pojazdów dla użytkowników i ewentualnych zatrudnionych w obiektach oraz korzystających z usług w liczbie wynikającej z potrzeb,

2) włączenie obydwu obszarów do dróg publicznych wyłącznie poprzez obszary komunikacyjne oznaczony na rysunku planu symbolem K, dopuszcza się wykonanie dróg wewnętrznych i ciągów pieszo-jezdnych na przedmiotowych obszarach, jednakże bez możliwości dokonywania dodatkowych włączeń bezpośrednich z dróg powiatowych przebiegających w sąsiedztwie terenu objętego niniejszą uchwałą,

3) zorientowanie projektowanych budynków winno się odbywać wg linii równoległych i prostopadłych do drogi powiatowej przebiegającej wzdłuż południowej granicy obszarów oznaczonej nr 45 309,

4) na poszczególnych obszarach zaleca się ograniczenie liczby obiektów, co oznacza, że inne funkcje winny być koncentrowane,

5) zezwala się na lokalizowanie urządzeń wodnych – stanowiących “oczka wodne” lub niewielkie stawy czy baseny z przeznaczeniem rekreacyjnym – na obszarze oznaczonym nr 4,

6) występujące na obszarze niecki i nieużytki przeznacza się do rekultywacji na zasadach określonych w pkt 5) lub poprzez zniwelowanie i wykonanie nasadzeń drzewostanu.

6. Projektowana na obszarach, o których mowa w ust. 1, zabudowa kubaturowa winna spełniać następujące warunki:

1) liczbę kondygnacji określa się maksymalnie do 3,5 – co oznacza 3 pełne kondygnacje nadziemne oraz poddasze użytkowe, przy czym ścianka zewnętrzna kolankowa poddasza nie może być wyższa niż 1,20 m, licząc od poziomu podłogi poddasza,

2) przewiduje się dachy strome, wielospadowe z lukarnami, o nachyleniu połaci od 27 do 45^{o}, kryte dachówką ceramiczną lub blachą dachówko podobną. Dopuszcza się możliwość stosowania dachów mansardowych. Kierunek zasadniczej kalenicy budynków określa się jako równoległy do drogi pow. nr 45 309,

3) poziom posadowienia posadzki parteru poszczególnych obiektów maks. 90 cm powyżej istniejącego terenu, dopuszcza się sytuowanie garaży w podziemiach budynków,

4) obiekty powinny charakteryzować się rzutem prostokątnym, pożądane są pilastry, wykusze i inne zróżnicowania w licu budynków,

5) architektura winna harmonizować z zabudową sąsiednią, za celowe należy przyjąć nawiązywanie do tradycji regionalnej w architekturze, z uwzględnieniem charakteru i funkcji poszczególnych obiektów oraz położenia w paśmie Sudetów,

6) w wystroju zewnętrznym należy wykorzystywać materiały naturalne, w tym m.in. cegłę lub płytki klinkierowe dla oblicowania cokołów i niektórych partii międzyokiennych, drewno, kamień itp.,

7) obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów krytych dachem płaskim,

7. Na przedmiotowych obszarach nie zezwala się na produkcję i hodowlę zwierząt.

§ 7

1. Na obszarach oznaczonych na rysunku planu symbolem **M** ustala się **jako funkcję podstawową mieszkalnictwo**, przy czym dla obszarów kolejno **8**, **10** i **12** dodatkowo dopuszcza się funkcję usługową z zakresu obsługi ruchu turystycznego jako towarzyszącą lub alternatywną oraz zieleń zorganizowaną jako funkcję uzupełniającą (dla obszaru 6).

2. W celu uszczegółowienia formy zabudowy dla poszczególnych obszarów na rysunku planu wprowadzono dodatkowe oznaczenia wg § 3 ust. 1.

3. Dla obszarów, o których mowa w ust. 1, obowiązują następujące zasady zagospodarowania terenów:

1) dopuszcza się wykonywanie podziałów geodezyjnych zmierzających do wydzielenia działek budowlanych, przy czym nie zezwala się na dzielenie na działki mniejsze niż 10 arów,

2) podziały, o których mowa, zaleca się wykonywać wg zasady określonej na rysunku planu,
z zachowaniem obowiązku doprowadzenia komunikacji wewnętrznej do każdej z wydzielonych nieruchomości,

3) włączenia do dróg publicznych przewiduje się bezpośrednie lub poprzez ciągi pieszo-jezdne stanowiące komunikację wewnętrzną,

4) powierzchnia zainwestowania każdej z wydzielonych nieruchomości nie może przekraczać 30% jej powierzchni brutto,

5) pozostałą powierzchnię działek należy przeznaczyć na cele zieleni towarzyszącej z możliwością realizacji urządzeń terenowych służących rekreacji,

6) zezwala się na lokalizowanie poszczególnych obiektów na działkach w sposób dowolny przy zachowaniu warunków określonych w przepisach szczególnych,

7) obowiązującym wymogiem jest konieczność sytuowania obiektów dłuższym bokiem równolegle do granicy działki stanowiącej jej front,

8) w strefach zalesionych oraz przeznaczonych do zalesienia i zadrzewienia obowiązuje bezwzględny zakaz lokalizacji zabudowy kubaturowej.

4. Prowadzenie hodowli przydomowej zwierząt na terenie zabudowy mieszkaniowej o charakterze jednorodzinnym i pensjonatowym nie może przekraczać 3 DJP i dotyczy zwierząt drobnych oraz ptactwa domowego. Wyjątek od tego stanowią konie, przy czym dla koni wraz ze źrebiętami dopuszcza się wyjątkowo do maksymalnie 10 szt.

5. Dla projektowanej na obszarach zabudowy kubaturowej ustala się następujące warunki:

1) wysokość obiektów nie może przekraczać 1,5 kondygnacji w przypadku zabudowy jednorodzinnej i letniskowej oraz 2,5 kondygnacji dla zabudowy pensjonatowej przy spełnieniu wymogu określonego w § 6 ust. 6 pkt 1),

2) architekturę projektowanych obiektów należy dostosować do wymogów określonych w § 6 ust 6 niniejszej uchwały,

3) dodatkowo dopuszcza się możliwość realizacji obiektów, których lokalizacja na skarpach powodować może sytuację, gdzie poziom piwnic będzie całkowicie ponad terenem, lecz z drugiej strony nie będzie wystawał więcej niż 50 cm ponad poziom istniejącego terenu – w każdym przypadku dopuszcza się tego rodzaju odstępstwa umotywowane specyfiką konfiguracji terenu.

§ 8

1. Ustala się **funkcję zieleni** zorganizowanej ogólnodostępnej dla obszaru oznaczonego symbolem **7. Z**, położonego wzdłuż drogi dojazdowej Kd 1/1.

2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizowanie urządzeń terenowych służących rekreacji oraz typowo parkowych, a także zespół domków o charakterze apartamentowym dla celów wynajmu okresowego.

§ 9

1. Ustala się **obszary komunikacyjne** oznaczone na rysunku planu symbolem **K**.

2. Obszar Kd 1/1 stanowi drogę dojazdową w istniejących liniach rozgraniczających, jezdnia stanowi jeden pas ruchu o szerokości 4,5 metra, w miejscach do tego dostosowanych należy przewidzieć możliwość wykonania zatok mijania dla samochodów, ruch pieszy odbywać się może także w pasie jezdni.

3. Obszar Kz 1/2 stanowi pas terenu o szerokości maksymalnej 10,0 metrów, przeznaczony na cele modernizacji istniejącej drogi powiatowej nr 45 309 do parametrów ulicy zbiorczej o szerokości w liniach rozgraniczających min. 20,0 metrów.

4. Przedmiotowe pasy terenu obydwu wymienionych wyżej dróg mają zapewnić możliwość prowadzenia infrastruktury technicznej oraz urządzeń związanych z eksploatacją tych dróg.

5. Infrastruktura techniczna (liniowa i punktowa) winna być zlokalizowana poza obrębem pasa jezdni, w odległości min. 1,0 m od jego granicy.

6. Skrzyżowanie obydwu dróg w strefie węzła komunikacyjnego należy projektować w uzgodnieniu z zarządca drogi powiatowej i z uwzględnieniem konieczności poprawy widoczności, podobnie jak każde włączenie nieruchomości.

§ 10

Dla obszarów **9** i **11 L** ustala się przeznaczenie dotychczasowe, tj. leśne – nie zezwala się na lokalizowanie na nich jakiejkolwiek zabudowy z wyłączeniem obiektów służących bezpośrednio gospodarstwu leśnemu.

§ 11

Obszar oznaczony na rysunku planu symbolem **W** stanowią wody otwarte płynące – Sowi Potok – przewiduje się jego regulację oraz wykonanie zabezpieczeń przed ewentualnością wystąpienia jego z brzegów.

§ 12

Dla obszarów przeznaczonych do zainwestowania kubaturowego ustala się następujące warunki wyposażenia w sieci infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę przewiduje się z istniejącego wodociągu wiejskiego,

2) odprowadzanie ścieków do przydomowych oczyszczalni ścieków – dopuszcza się oczyszczalnie grupowe dla kilku obiektów z możliwością rozsączania oczyszczonych wód po terenie własnym lub poprzez system rowów przydrożnych i melioracyjnych. Wywóz pozostałości stałych z oczyszczalni należy dokonywać na oczyszczalnię gminną. Dla obiektów usługowych oraz placów manewrowych należy przewidzieć konieczność wyposażenia w urządzenia do separacji lub neutralizacji ścieków chemicznie aktywnych wg potrzeb oraz przepisów szczególnych,

3) odprowadzenie wód opadowych przewiduje się do systemu rowów oraz potoku po uzyskaniu zgody administratora lub zarządcy urządzeń melioracyjnych,

4) wyposażenie terenu w energię elektryczną z istniejących sieci napowietrznych wg określonych przez ich zarządcę wymagań i warunków,

5) ogrzewanie obiektów wyłącznie w oparciu o źródła ekologiczne, np. gaz, energia elektryczna, olej itp.,

6) stałe nieczystości bytowe należy gromadzić w miejscach do tego przeznaczonych w sposób zapewniający ochronę środowiska i unieszkodliwiane wg przyjętego na terenie gminy systemu,

7) ciągi pieszo-jezdne stanowiące układ komunikacji wewnętrznej należy projektować z uwzględnieniem parametrów technicznych jak dla drogi dojazdowej,

8) prowadzenie sieci infrastruktury technicznej należy dostosować do naturalnych podziałów, granic władania, pasów dróg itp. uwarunkowań. Prowadzenie sieci przesyłowych przez tereny będące we władania osób fizycznych i prawnych wymagać będzie od ich administratorów uregulowań na gruncie kodeksu cywilnego.

§ 13

1. Dla terenu objętego planem miejscowym obowiązuje wymóg ochrony klimatu akustycznego, nie dopuszcza się realizacji funkcji i obiektów, które mogą mieć negatywny wpływ na poziom hałasu oraz zwiększających jego natężenie.

2. Wszelka działalność gospodarcza na obszarach przeznaczonych do zainwestowania może być prowadzona pod warunkiem ograniczenia jakiegokolwiek negatywnego oddziaływania na środowisko wyłącznie do granic nieruchomości, na której zlokalizowana jest przedmiotowa inwestycja.

§ 14

Przepisy zawierające warunki ustalone w celu ochrony przyrody i kształtowania środowiska i krajobrazu mają pierwszeństwo przed przepisami zawierającymi warunki wynikające z innych przesłanek.

§ 15

Na obszarach przeznaczonych do zainwestowania należy objąć bezwzględną ochroną istniejący drzewostan, a dla wskazanych na rysunku planu stref na etapie opracowywania projektu zagospodarowania terenu inwestycji przewidzieć konieczność wyposażenia w zieleń wielopiętrową.

R o z d z i a ł III

Przepisy końcowe

§ 16

Tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Nowa Ruda zatwierdzonego uchwałą nr IX/36/90 Gminnej Rady Narodowej w Nowej Rudzie (Dz. Urz. W. W. Nr 11/90, poz. 203) w części dotyczącej terenu wymienionego w § 1 uchwały.

§ 17

Zgodnie z art. 10 ust. 3 oraz art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 30%.

§ 18

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Zarządowi Gminy Nowa Ruda.

§ 19

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Nowa Ruda dla części wsi Ludwikowice wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jego ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

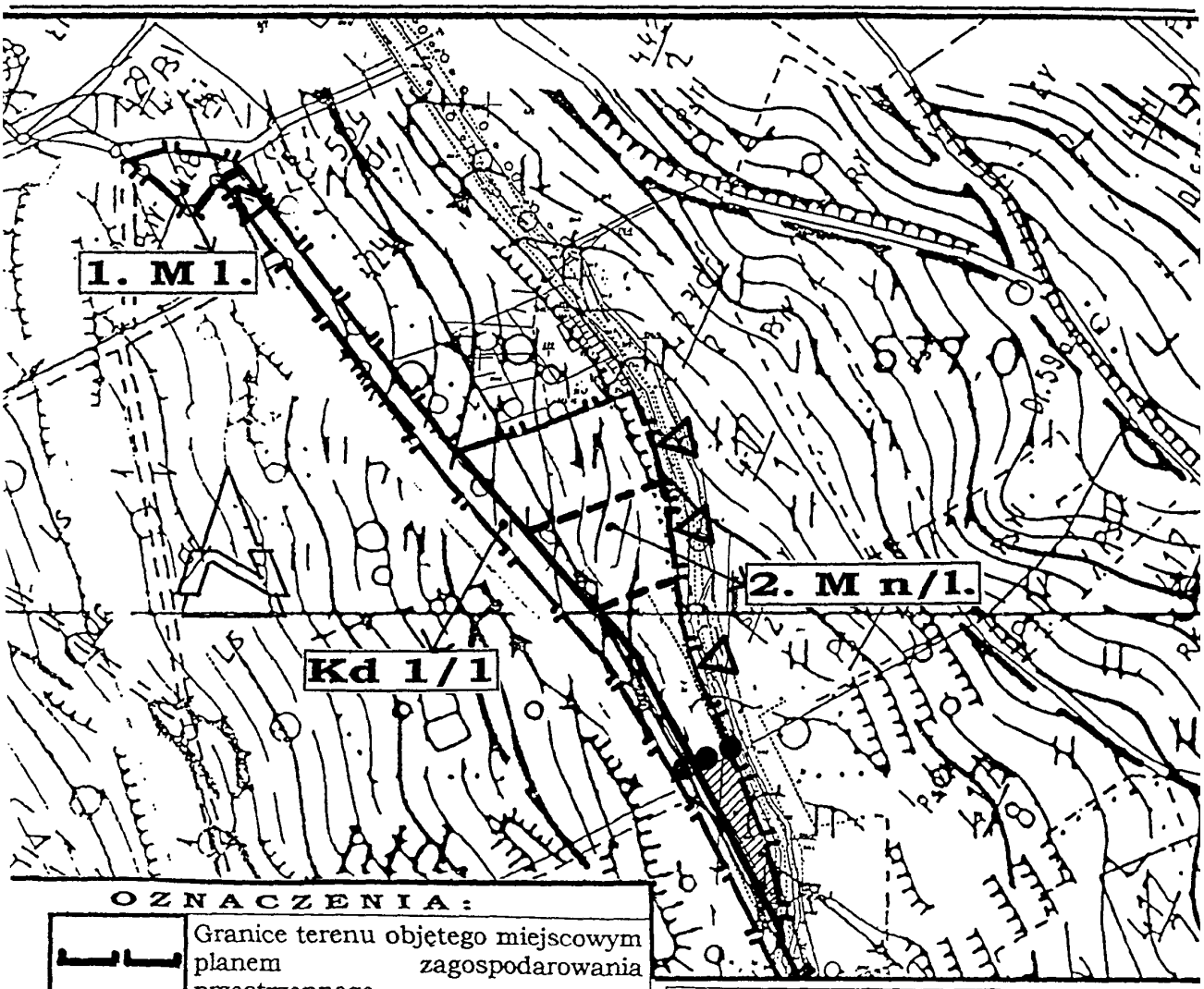
PRZEWODNICZĄCA RADY
TERESA PAŹDZIERNIAK

Załącznik graficzny do uchwały Rady Gminy Nowa Ruda z dnia 29 października 2001 r.

Załącznik graficzny do uchwały Rady Gminy Nowa Ruda z dnia 29 października 2001 r. (poz. 178)

Arkusz 1 / 3

GMINA NOWA RUDA * WIEŚ LUDWIKOWICE
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
RYSUNEK PLANU SKALA 1 : 2 500

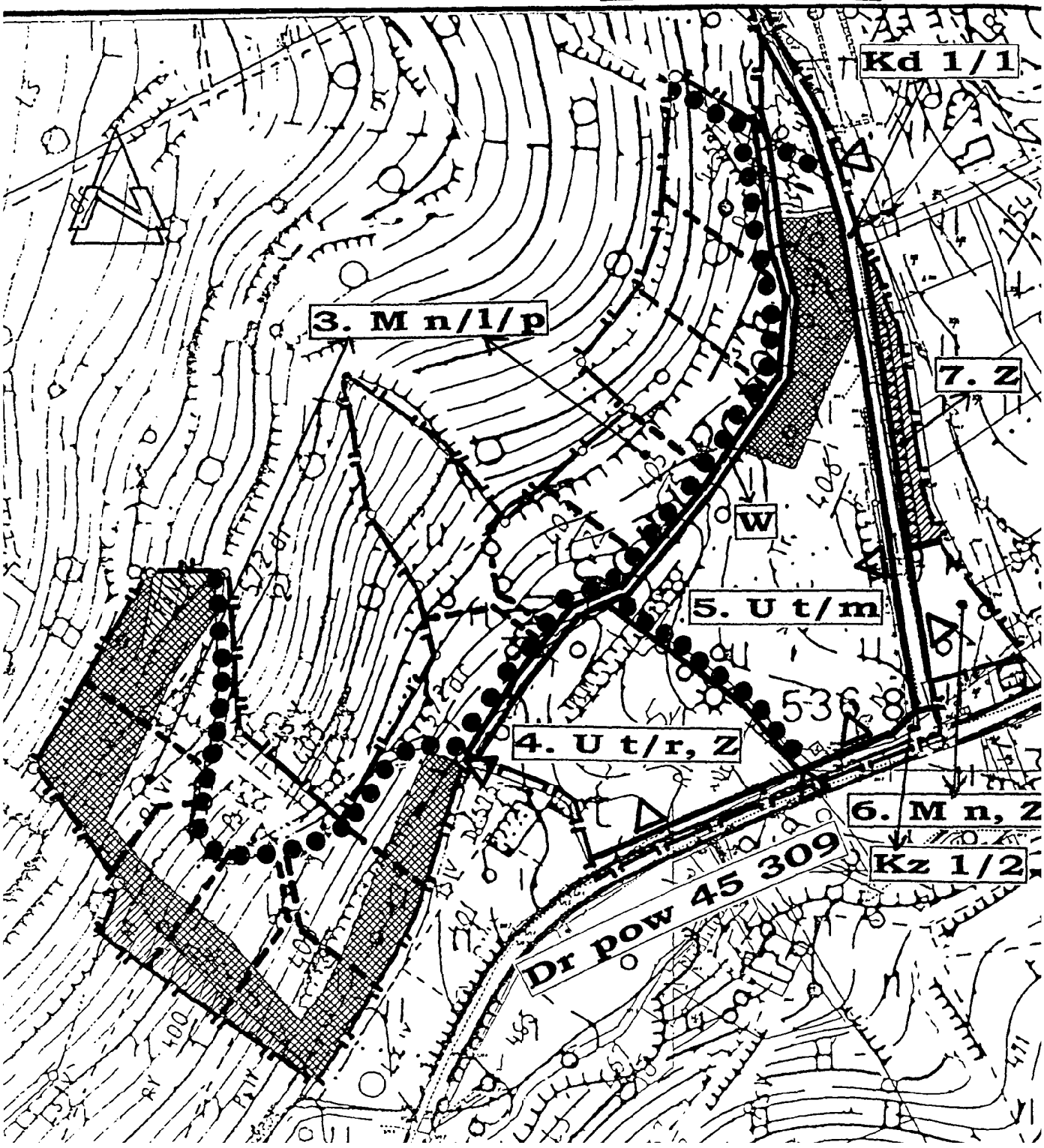


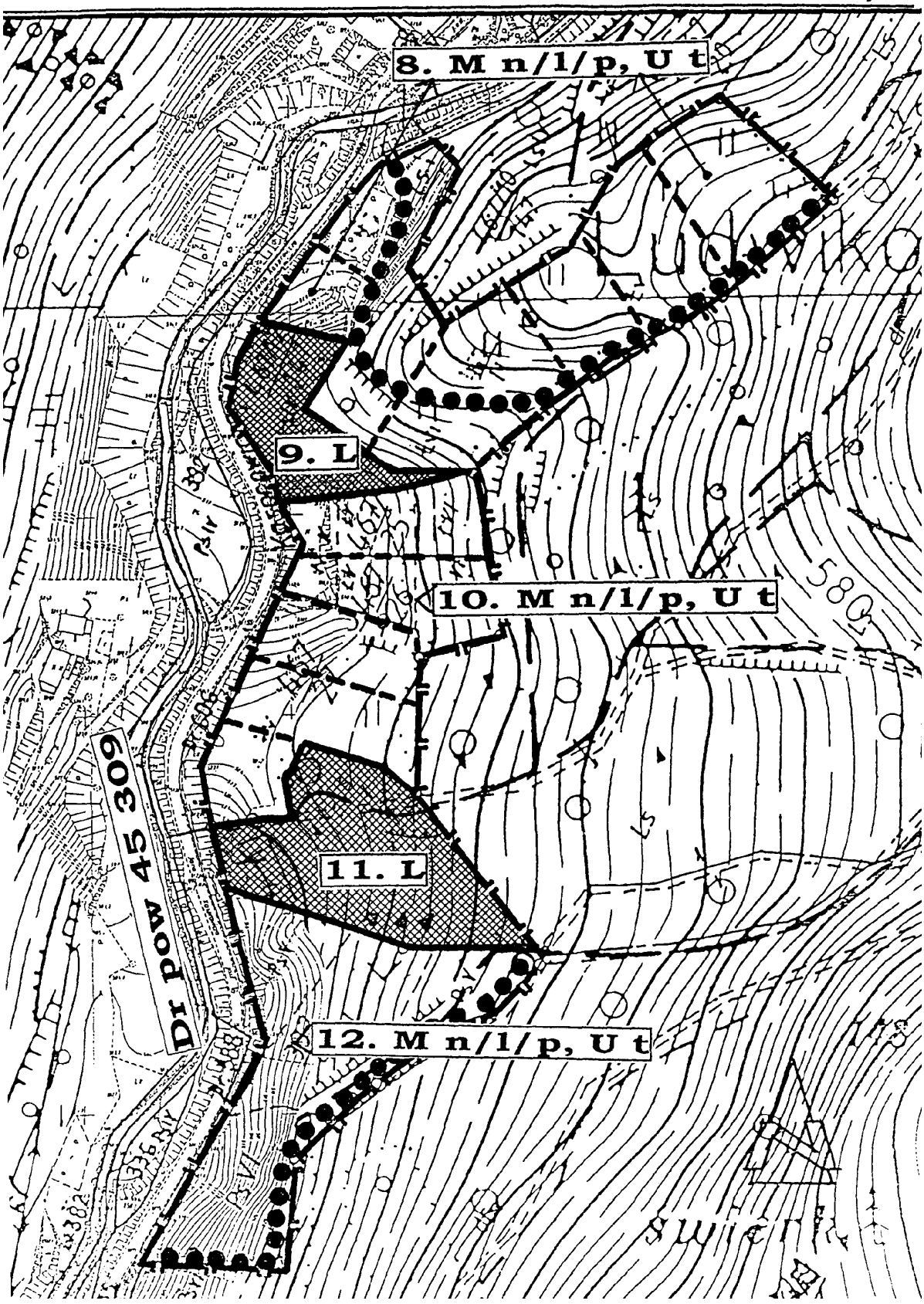
Łączenie arkusza 2/3

OZNACZENIA:

	Granice terenu objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego
	Linie rozgraniczające obszary o różnym rodzaju przeznaczenia
	Orientacyjne linie podziału wewnętrznego
△	Dopuszczalne strefy włączenia nieruchomości do dróg publicznych
	Strefy zalesione i zadrzewione podlegające ochronie
	Strefy wyłączone z zabudowy zalecane na cele zadrzewień i zieleni towarzyszącej
	Ciągi pieszo – jezdne komunikacji wewnętrznej

Łączenie arkusza 1/3




8. M n/l/p, U t
9. L
10. M n/l/p, U t
11. L
12. M n/l/p, U t
Dr pow 4503609