

UCHWAŁA NR 43/X/2003
RADY GMINY NOWA RUDA

z dnia 22 września 2003 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Ludwikowice.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst Dz. U. Nr 15, poz. 139 z 1999 roku z późniejszymi zmianami) w związku z art. 85 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 80 poz. 717), art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (jednolity tekst Dz. U. Nr 142, poz. 1591 z 2001 roku z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałami Rady Gminy Nowa Ruda: Nr 12/IV/02 z dnia 30 grudnia 2002 roku i Nr 16/V/2003 z dnia 13 marca 2003 roku

Rada Gminy uchwala
Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Ludwikowice.

Rozdział 1.
przepisy ogólne

§ 1. Miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego objęto działkę nr 318/2 oraz część działki nr 318/4 o łącznej powierzchni ok. 1,0 ha, położonych na terenie gminy Nowa Ruda, we wsi Ludwikowice, pomiędzy linią kolejową oraz drogą wojewódzką nr 381 w części północno - zachodniej wsi.

§ 2. Celem regulacji zawartych w ustaleniach planu jest:

- 1) ochrona interesów publicznych w zakresie szczególnych wymogów korzystania ze środowiska,
- 2) umożliwienia realizacji zamierzeń indywidualnych zgodnie z uprawnieniami inwestora do zagospodarowania terenu, do którego posiada tytuł prawny.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu jest wyznaczony w rysunku planu obszar funkcjonalny, stanowiący kompleks usługowy służący obsłudze podróźnych,

2. Na obszarze, o którym mowa w ust. 1 ustala się przeznaczenie podstawowe oraz przeznaczenie dopuszczalne lub towarzyszące.

3. Przedmiotowy obszar może być w całości przeznaczony na cele zgodne z przeznaczeniem podstawowym lub częściowo także na cele przeznaczenia pozostałego na zasadach ustalonych w dalszej części uchwały,

§ 4. 1. Integralną częścią planu jest rysunek planu, stanowiący załącznik graficzny niniejszej uchwały,

2. Oznaczenia graficzne występujące na 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 sytuacyjno - wysokościowej w skali 1:1000,
- 5) obszarze - należy przez to rozumieć obszar o określonym rodzaju przeznaczenia, wyznaczony granicami opracowania planu miejscowego.
- 6) przeznaczeniu podstawowym należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które powinno przeważać na przedmiotowym obszarze,
- 7) przeznaczeniu dopuszczalnym i towarzyszącym - należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które uzupełniają i wzbogacają przeznaczenie podstawowe,

- 8) powierzchni zabudowy - należy przez to rozumieć prócz powierzchni zabudowanej obiektami kubaturowymi także utwardzone nawierzchnie służące wewnętrznym parkingom, ciągom pieszym i innym urządzeniom funkcjonalnie związanym z przeznaczeniem terenu.

Rozdział 2.

Przepisy szczegółowe

§ 6. 1. Dla obszaru objętego mniejszym planem ustala się przeznaczenie podstawowe związane z obsługą podróży oraz ruchu komunikacji samochodowej w tym w szczególności: stacja tankowania gazem i innych paliw płynnych w ograniczonym asortymencie, restauracja z motelem, myjnia samochodowa, podstawowy serwis dla samochodów osobowych itp.,

2. Funkcję towarzyszącą dla przedmiotowego obszaru stanowi zieleń o charakterze ogólnodostępnym oraz izolacyjnym w strefach wyznaczonych na rysunku planu,

3. Dla obszaru wymienionego w ust. 1 ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu:

- 1) lokalizacja obiektów kubaturowych może być dokonywana wyłącznie w strefach ograniczonych nieprzekraczalnymi liniami zabudowy,
- 2) zezwala się na dokonywanie wewnętrznych podziałów geodezyjnych, zgodnie z zasadą określoną na rysunku planu. służących wyodrębnieniu poszczególnych podmiotów,
- 3) od strony drogi wojewódzkiej nr 381 ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 10,0 m od istniejących linii rozgraniczających te drogi z czego pas o szerokości 5,0 m należy zapewnić na przyszłe poszerzenie linii rozgraniczających dla modernizacji drogi do parametrów drogi głównej,
- 4) pas terenu przeznaczony pod zabudowę kubaturową wyznaczony nieprzekraczalnymi liniami zabudowy po stronie tylnej nieruchomości nie może przekraczać 25,0 m szerokości,
- 5) dopuszczalne granice lokalizowania infrastruktury związanej z tankowaniem pojazdów - z wyłączeniem pawilonu stacji - wyznaczają następujące parametry:
 - a) odległość od linii rozgraniczających drogi wojewódzkiej - 10,0 m
 - b) odległość od zabudowy mieszkaniowej - 30,0 m
 - c) odległość od ewentualnej linii podziału wewnętrznego nieruchomości -15,0 m
 - d) odległość od terenu kolejowego - 10,0 m
- 6) zezwala się na włączenie nieruchomości do drogi wojewódzkiej w miejscach wyznaczonych w rysunku planu tj.:
 - a) w miejscu istniejącego wjazdu funkcjonującego dla potrzeb istniejącej restauracji,
 - b) pojedynczy wjazd dla potrzeb pozostałych funkcji zlokalizowanych na obszarze,
- 7) powierzchnię obszaru nie objętą powierzchnią zabudowy należy przeznaczyć na cele zieleni towarzyszącej, co oznacza, że minimum 35 % powierzchni przedmiotowego obszaru winna pozostać powierzchnią biologicznie czynną,
- 8) dla działających na obszarze podmiotów należy przewidzieć niezbędną liczbę stanowisk parkingowych, wynikającą z przewidywanej liczby korzystających z usług a także liczby zatrudnionych,
- 9) w strefach przeznaczonych na cele zieleni towarzyszącej obowiązuje bezwzględny zakaz realizacji zabudowy kubaturowej, dopuszcza się natomiast realizację małej architektury, urządzeń terenowych rekreacyjnych służących korzystającym z kompleksu usługowego,

4. Dla projektowanej na obszarze zabudowy kubaturowej ustala się następujące wymagania architektoniczno - budowlane:

- 1) obiekty przeznaczone na cele gastronomii i hotelowe należy projektować w nawiązaniu do istniejącej w sąsiedztwie tradycyjnej zabudowy, z uwzględnieniem w szczególności następujących warunków i parametrów:
 - a) wysokość obiektu nie może przekraczać 2,5 kondygnacji naziemnych, tj. 2 kondygnacje pełne oraz poddasze użytkowe,

- b) dachy strome, o symetrycznym nachyleniu połaci, spadki od 30 - 45°, kryte dachówką ceramiczną lub innymi elementami dachówkopodobnymi,
 - c) zasadnicza kalenica winna być równoległa każdorazowo do dłuższego boku obiektu lub jego części,
 - d) dopuszcza się w poziomie poddasza lukarny i okna połaciowe, także rozwiązania mansardowe,
 - e) do robót wykończeniowych należy wykorzystywać głównie materiały naturalne takie jak: drewno, kamień, ceramika budowlana, tynki mineralne itp.,
- 2) obiekty pawilonowe stacji, myjnie itp. mogą być projektowane w technologii szkieletu stalowego obudowanego ścianami warstwowymi z uwzględnieniem następujących wymogów:
- a) architektura winna być dostosowana do funkcji i charakteru obiektu,
 - b) wysokość obiektów parterowe z dachami płaskimi, zharmonizowane z wiatami i zadaszeniami projektowanymi nad stanowiskami tankowania,
 - c) dopuszcza się także dla wymienionych obiektów wykorzystanie technologii tradycyjnej,
 - d) przedmiotowe obiekty winny być projektowane z materiałów nierozprzestrzeniających ognia i lokalizowane poza strefą zagrożenia wybuchem,
- 3) Istniejący na obszarze obiekt gastronomiczno - motelowy może podlegać rozbudowie, przebudowie i modernizacji na warunkach określonych w ust. 4 pkt 1) uchwały,
- 4) dla obiektów i urządzeń związanych bezpośrednio z tankowaniem pojazdów należy spełnić dodatkowo następujące warunki:
- a) łączna pojemność zbiorników gazu płynnego nie może przekroczyć 30 m³ - w wersji podziemnej oraz 10 m³ wersji naziemnej,
 - b) łączna pojemność zbiorników magazynowych dla produktów naftowych nie może przekroczyć 500 m³ w stacji stałej oraz 30 m³ w stacji kontenerowej.
 - c) odległość stanowisk od napowietrznej linii energetycznej o napięciu do 1 kV nie może być mniejsza niż 10.0 m
 - d) przy zastosowaniu zbiorników podziemnych wymienione w ust. 3 pkt 4) odległości mogą być zmniejszone o połowę zgodnie z wytycznymi zawartymi w przepisach szczególnych.

§ 7.1. Dla obszaru przeznaczonego do zainwestowania ustala się następujące warunki wyposażenia w infrastrukturę techniczną:

- 1) zaopatrzenie w wodę przewiduje się z istniejącego systemu wodociągowego gminy, poprzez realizację indywidualnych przyłączy na warunkach określonych przez administratora sieci,
- 2) odprowadzenie ścieków przewiduje się do indywidualnych oczyszczalni ścieków realizowanych dla odrębnych podmiotów. Dopuszcza się oczyszczalnię grupową z odprowadzeniem oczyszczonych wód do systemu rowów przydrożnych,
- 3) dla obiektów usługowych oraz dróg wewnętrznych i placów utwardzonych należy przewidzieć konieczność wyposażenia w urządzenia do separacji lub neutralizacji ścieków chemicznie aktywnych wg potrzeb oraz obowiązujących w tym względzie przepisów szczególnych. Wywóz pozostałości stałych z oczyszczalni oraz innych urządzeń należy dokonywać na oczyszczalnię gminną.
- 4) Odprowadzenie nadmiaru wód opadowych przewiduje się do systemu rowów oraz potoku po uzyskaniu zgody administratora lub zarządcy urządzeń,
- 5) wyposażenie obszaru w energię elektryczną z Istniejących sieci napowietrznych wg określonych przez ich zarządcę wymagań i warunków Nowe i przebudowywane linie oraz przyłącza należy projektować wyłącznie w postaci kabla doziemnego,
- 6) Dla celów bytowych i grzewczych przewiduje się wyłącznie ekologiczne źródła energii w postaci: instalacji solarnych, energii elektrycznej, oleju opałowego, gazu płynnego itp.,
- 7) Stałe nieczystości bytowe należy gromadzić w miejscach do tego przeznaczonych w sposób zapewniający ochronę środowiska unieszkodliwianie wg przyjętego na terenie gminy systemu,

2. Prowadzenie linii infrastruktury technicznej należy dostosować przede wszystkim do pasów komunikacyjnych, naturalnych podziałów, granic władania itp. uwarunkowań.

§ 8. 1. Przepisy zawierające warunki ustalone w celu ochrony przyrody i prawidłowego kształtowania środowiska przyrodniczego i krajobrazu mają pierwszeństwo przed przepisami zawierającymi warunki wynikające z innych przesłanek,

2. W fazie projektowania stacji paliw należy dokonać badania warunków hydrogeologicznych podłoża.

§ 9. 1. Na przedmiotowym obszarze należy objąć bezwzględną ochroną istniejące pojedyncze drzewa.

2. Istniejąca bezpośrednio przy obiekcie gastronomicznym kapliczka przydrożna podlega ochronie konserwatorskiej, wszelkie działania wokół niej podlegają uzgodnieniu z właściwymi służbami,

Rozdział 3.

Przepisy końcowe

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

§ 11. 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 %.

§ 12. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Nowa Ruda.

§ 13. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Ludwikowice wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jego ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.