

**Uchwała nr XXXI/199/2001
Rady Gminy Sulików
z dnia 29 maja 2001 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obrębu Mała Wieś Dolna**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz. U. z 1996 r. nr 13, poz. 74 z późniejszymi zmianami) oraz art. 26 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 1999 r. nr 15, poz. 139 z późniejszymi zmianami) oraz w związku z uchwałą nr XVIII/125/2000 Rady Gminy Sulików z dnia 26 lutego 2000 roku o przystąpieniu do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Mała Wieś Dolna, **uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mała Wieś Dolna w granicach obrębu geodezyjnego, jak w załącznikach graficznych w skali 1:10000 i 1:5000, stanowiących integralną część niniejszej uchwały.**

**Rozdział 1
Przedmiot i zakres ustaleń planu**

§ 1

Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar miejscowości Mała Wieś Dolna w granicach obrębu geodezyjnego.

§ 2

1. Zakres ustaleń planu obejmuje:
 - przeznaczenie terenów – w tym dla realizacji celów publicznych - oraz linie rozgraniczające tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania,
 - granice i zasady zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
 - zasady obsługi w zakresie komunikacji i infrastruktury technicznej,
 - szczególne warunki zagospodarowania terenów, w tym zakaz zabudowy, wynikające z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych.
2. Ustalenia planu, wymagające przedstawienia przestrzennego, zawarte są na rysunkach planu będących załącznikami graficznymi do nin. uchwały. Obowiązujące ustalenia w rysunkach planu to przebiegi linii rozgraniczających, przebiegi niebudowlanych korytarzy wzdłuż sieci infrastruktury technicznej, przebiegi napowietrznych linii elektroenergetycznych przewidywanych do trwałej adaptacji, przebiegi granic terenów z zakazem wznoszenia zabudowy, przebiegi istniejących i projektowanych dróg lokalnych i dojazdowych określonych liniami rozgraniczającymi.

§ 3

1. Dla całego obszaru objętego planem obowiązują ogólne ustalenia funkcjonalno-przestrzenne, ogólne zasady obsługi komunikacyjnej i w zakresie infrastruktury technicznej oraz zasady ochrony dóbr kultury, ochrony środowiska i realizacji zagospodarowania, zawarte w ustaleniach tekstowych, w rozdziałach 2 i 3 nin. uchwały.
2. Obszar objęty planem podzielono liniami rozgraniczającymi na zespoły zainwestowania o różnych funkcjach i zasadach gospodarowania. Zespołom, którym nadano numery, wg stosownych oznaczeń odpowiadają ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 2. § 6 niniejszej uchwały.
3. Poszczególnym ponumerowanym zespołom przypisano funkcjonalne oznaczenia literowe mające odpowiedniki barwne w wersji kolorowej rysunku planu. Symbole literowe określają funkcje podstawowe (dominujące) wyodrębnionych terenów. Na terenach tych mogą być sytuowane inwestycje o funkcjach uzupełniających, związanych bezpośrednio z podstawowym przeznaczeniem terenu:
 - usługi (U); funkcje uzupełniające - administracja, zieleń urządzona, parkingi, zakłady rzemieślnicze, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i małe domy mieszkalne, zabudowa jednorodzinna - adaptacja stanu istniejącego;
 - tereny użytków rolnych (RP); funkcje uzupełniające - trwałe użytki zielone, uprawy ogrodnicze, plantacje, sady, stawy rybne, zieleń śródpolna, niewielkie lasy i dolesienia, zabudowa zagrodowa oraz związana z produkcją rolną i obsługą rolnictwa, obiekty i urządzenia gospodarki komunalnej, infrastruktury technicznej i łączności na działkach o powierzchni do 100 m².Ponadto dopuszcza się - jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej - pozostawienie funkcji istniejących, jeśli nie powodują one uciążliwości dla podstawowego przeznaczenia terenu.
4. Granica opracowania planu przebiegająca po granicach obrębu lub gminy jest jednocześnie obowiązującą linią rozgraniczającą.
5. Symbolem MR oznaczono tereny zainwestowania wiejskiego, gdzie mogą być sytuowane: zabudowa mieszkaniowa, usługi, zainwestowanie służące celom publicznym, zakłady ogrodnicze, usługi rzemiosła i obiekty gospodarki komunalnej nie stwarzające uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy, składy, magazyny, nieuciążliwe zakłady przetwórstwa rolnego, obiekty obsługi komunikacji samochodowej, gospodarki leśnej itp. Wyklucza się sytuowanie w obrębie tych terenów ferm hodowlanych, wielkokubaturowych obiektów produkcyjnych i magazynowych, zakładów eksploatacji powierzchniowej i przerobu surowców i uciążliwych obiektów gospodarki komunalnej.
6. W planie zastosowano oznaczenia funkcjonalne typu MR,U - jest to wskazanie paru równoprawnych funkcji terenu.

Rozdział 2

Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów

§ 4

Ogólne ustalenia funkcjonalno – przestrzenne dla terenów istniejącego i projektowanego zainwestowania

1. Mała Wieś Dolna – licząca ok. 140 mieszkańców miejscowość położona na lewym brzegu Czerwonej Wody - to wioska rolnicza, mieszkają tu również pracujący poza gminą. W perspektywie przewiduje się stopniowe ograniczenie funkcji rolniczej na rzecz rozwijającego się rzemiosła, drobnej wytwórczości i usług. Można spodziewać się osiedlania się ludności spoza gminy we wsi – prognozowany wzrost liczby mieszkańców to min. 40 osób.
2. Zasięg terenów istniejącej zabudowy i terenów przewidywanych do zainwestowania wiejskiego ustalono w rysunkach planu.
3. Charakter nowej zabudowy (gabaryty, materiały użyte w elewacji, pokrycie dachu) powinien harmonizować z zainwestowaniem istniejącym. Nie ustala się obowiązujących intensywności zabudowy, wymaga się jednak dostosowania stopnia zainwestowania działki do charakteru sąsiedniej zabudowy o tej samej funkcji.
4. Dla działek plombowych – jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej - ustala się linię zabudowy, która winna kontynuować linię wyznaczoną fasadami istniejących budynków sąsiednich.
5. Dopuszcza się lokalizację niewielkich, nieuciążliwych urządzeń i obiektów gospodarki komunalnej (trafostacje, stacje redukcyjno–pomiarowe gazu bez nawaniania), pompownie itp.) na wszystkich terenach zainwestowania wiejskiego na ewentualnie wydzielonych działkach o powierzchni do 100 m².

§ 5

Tereny otwarte

1. Zachowuje się niewielkie istniejące lasy. Dopuszcza się zalesianie ugorowanych gruntów rolnych na terenach otwartych również poza działkami wskazanymi w rysunku planu, o ile nie stoi to w sprzeczności z innymi ustaleniami planu.
2. W rysunku planu ustalono niebudowlane korytarze wzdłuż istniejących linii 400 kV przecinających wieś.
3. Ustala się przebieg korytarza dla projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia biegnącego z Jeleniowa do Sulikowa i Zawidowa (por. ustalenia § 8.4 niniejszej uchwały).
4. Nie ogranicza się możliwości lokalizacji niezbędnych urządzeń komunalnych, radiotelekomunikacyjnych, pompowni, trafostacji itp oraz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny otwarte, zalecając prowadzenie nowych sieci wzdłuż pasów

drogowych lub równoległe do sieci istniejących. Prowadzenie sieci naziemnych i podziemnych przez tereny otwarte winno być realizowane z poszanowaniem wartości krajobrazowych terenu, jego walorów przyrodniczych oraz nie może ograniczać możliwości realizowania projektowanego zainwestowania kubaturowego.

5. Na działce nr 53 ustala się - po spełnieniu wymagań określonych w Prawie geologicznym i górniczym - możliwość kontynuowania eksploatacji powierzchniowej kruszywa bazaltowego na potrzeby lokalne; możliwość powiększenia wyrobiska – na działce nr 54/2. Po zakończeniu eksploatacji – rekultywacja wyrobiska w kierunku rolnym.
6. Ustala się zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy (poza terenami wyznaczonymi w rysunku planu) w bezpośrednim sąsiedztwie Czerwonej Wody.
7. Dla stwierdzenia możliwości trwałej adaptacji istniejącej zabudowy usytuowanej na wschód od obecnej drogi powiatowej wymaga się określenia granic nieobwałowanych obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, zgodnie z art. 66 Prawa wodnego. W rysunku planu przedstawiono orientacyjny zasięg wód powodziowych na podstawie niepełnych danych archiwalnych. Realizacja nowej zabudowy oraz modernizacja i rozbudowa istniejących siedlisk wymagają szczegółowych uzgodnień z Regionalnym Zarządem Gospodarki Wodnej.
8. Wzdłuż linii 400 kV mogą być tworzone obszary ograniczonego użytkowania szerokości ok. 35 m od osi linii.
9. W obrębie dolinnego ekosystemu wodno-łąkowego zaleca się zastępowanie gruntów ornych trwałymi użytkami zielonymi. W bezpośrednim sąsiedztwie Czerwonej Wody ustala się zakaz chemizacji gleb.
10. Na terenach otwartych nie wyłączonych spod prawa zabudowy w sąsiedztwie terenów zainwestowanych lub przeznaczanych do zabudowy, budynki mieszkalne i usługowe mogą być sytuowane w odległości do 250 m od wyznaczonych w planie terenów zainwestowania wiejskiego, o ile nie stoi to w sprzeczności z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych, tylko w przypadku kiedy inwestor jest właścicielem gospodarstwa rolnego o powierzchni powyżej 50 ha, zlokalizowanego w całości na obszarach obrębu Mała Wieś Dolna, Sulików i Studniska Dolne. W sąsiedztwie terenów zainwestowania wiejskiego (w odległości do 100 m) mogą być lokalizowane niewielkie szklarnie, uprawy pod foliami, ogrody i sady oraz nieuciążliwe zakłady przetwórstwa rolnospożywczego.
11. W południowo-wschodnim narożu obrębu, przy granicy z Sulikowem, wskazuje się kierunkowe rezerwy terenu dla nowej zabudowy mieszkalno-usługowej, zagrodowej, rzemieślniczej lub tp. Inwestowanie na tym terenie można rozpocząć po ostatecznym przesądzeniu trasy projektowanego odcinka drogi powiatowej i uzyskaniu stosownych zgód na wyłączenie z produkcji gruntów rolnych.
12. Dopuszcza się rozbudowę istniejących oraz budowę nowych stawów rybnych na terenach otwartych obrębu.
13. Poza wskazanymi w rysunku planu terenami z zakazem wszelkiej zabudowy kubaturowej w dolinie Czerwonej Wody - nie ogranicza się możliwości prowadzenia prac dokumentacyjnych złóż surowców mineralnych i wód podziemnych na obszarze obrębu.

§ 6

Ustalenia szczegółowe

SYMBOL TERENU	A. PRZEZNACZENIE TERENU – FUNKCJA PODSTAWOWA I FUNKCJE UZUPEŁNIAJĄCE B. USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE C. ZALECENIA, POSTULATY I INFORMACJE
1 MR	A. Zespół istniejącego i projektowanego zainwestowania wiejskiego. B. Lokalizację nowej zabudowy na terenie działek nr 181/2,182 i 179/2 należy poprzedzić opracowaniem kompleksowej koncepcji parcelacji, uwzględniającej ustalenia § 7 nin. uchwały. C. W południowo-wschodniej części zespołu zaleca się sytuowanie usług.
2 MR, U, KS	A. Zespół istniejącej zabudowy – do zachowania. W części północnej – projektowana usługa i parking. B. • Pomiedzy liniami 400 kV dopuszcza się sytuowanie zainwestowania usługowego z zastrzeżeniem warunku uzgodnienia z Polskimi Sieciami Energetycznymi projektu zagospodarowania terenu. • Pod linią 400 kV – dopuszczany parking dla użytkowników projektowanych usług.
3 MR	A. Zespół istniejącego i projektowanego zainwestowania wiejskiego. B. • Zagospodarowanie działki nr 213 winno uwzględniać przebieg istniejącej linii 20 kV. • Ze względu na sąsiedztwo linii 400 kV lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej na działce nr 223 może mieć miejsce jedynie poza strefą oddziaływania linii.
4 MR 5 MR 6 MR 7 MR	A. Zespoły istniejącego i projektowanego zainwestowania wiejskiego. B. Lokalizowanie nowego zainwestowania kubaturowego – w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, jak w rysunku planu. C. Zaleca się sytuowanie niewielkich obiektów usługowych u zbiegu dróg, na działce nr 240.

§ 7

Ustalenia szczegółowe dotyczące dróg i terenów kolejowych

1. Dla drogi powiatowej nr 12 309 ustala się klasę L ½ (lokalna, jednojezdniowa, dwupasowa); szerokość linii rozgraniczających min. 15 m. Drogę powiatową należy zrealizować po śladzie obecnej drogi gminnej na działce nr 204 i dalej na południe do

włączenia do obecnej drogi wojewódzkiej, jak w rysunku planu. Wzdłuż drogi należy przewidywać szlak rowerowy.

2. Dla obecnej drogi powiatowej obsługującej tereny zainwestowania ustala się klasę L 1/2 (lokalna, jednojezdniowa, dwupasowa) z zachowaniem linii rozgraniczających i drzew przydrożnych – jak w stanie istniejącym.
3. Wzdłuż dróg powiatowych - poza działkami plombowymi, dla których obowiązują ustalenia § 4 pkt. 4 nin. uchwały - dla nowej zabudowy ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 10 m od krawędzi jezdni.
4. Dla pozostałych nowych publicznych dróg dojazdowych ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m.

§ 8

Ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę

Ustala się doprowadzenie do wsi wody z realizowanego obecnie systemu wodociągów komunalnych zaopatrywanych z SUW Mikułowa, projektowanym wodociągiem prowadzonym od strony Sulikowa wzdłuż drogi.

2. Odprowadzenie i unieszkodliwianie ścieków

1) Ustala się realizację systemu kanalizacji sanitarnej we wsi. W zależności od przyjętego wariantu gospodarki ściekowej nieczystości z Małej Wsi Dolnej, Sulikowa, Radzimowa Dolnego i Mikułowej będą odprowadzane bądź kolektorem grawitacyjnym (szacowane \varnothing 300) do Kunowa i dalej na oczyszczalnię ścieków w Jędrzychowicach, bądź na oczyszczalnię komunalną w Sulikowie.

2) Realizując oczyszczalnię w Sulikowie na terenie obrębu w sąsiedztwie drogi powiatowej należy zlokalizować dwie przepompownie ścieków, których szczegółowego usytuowania nie przesądza się. Ideogram systemu kanalizacji - w dokumentacji planu.

3. Elektroenergetyka

1) Tereny zainwestowane wsi przecinają trzy linie 400 kV – dwie biegnące do Hagenwerder i jedna – z elektrowni Turów. Istniejące linie NN – w okresie perspektywy do trwałej adaptacji. Wszelkie formy zagospodarowania w niebudowlanym korytarzu przedstawionym w rysunku planu wymagają uzgodnień z administratorem sieci. Niebudowlany korytarz może zostać zwężony w porozumieniu z PSE, co nie wymaga zmiany planu zagospodarowania przestrzennego.

2) Ustala się adaptację i stopniową rozbudowę istniejącego systemu sieci i urządzeń SN, nie ograniczając możliwości prowadzenia nowych linii elektroenergetycznych średniego napięcia i realizacji stacji transformatorowych, stosownie do potrzeb.

Ustala się warunek kablowania istn. linii napowietrznych kolidujących z projektowanym zainwestowaniem lub ograniczających możliwości jego realizacji.

- 3) Ustala się pełne uzbrojenie w sieci EE nn wszystkich terenów przewidywanych do zainwestowania w okresie perspektywy.

4. Zaopatrzenie w gaz, telekomunikacja

- 1) W rysunku planu ustalono przebieg niebudowlanego korytarza rezerwy terenu szerokości 50 m dla przeprowadzenia gazociągu wc z Jeleniowa do Sulikowa i Zawidowa.
- 2) Dopuszcza się poprowadzenie gazociągu wzdłuż przyszłej drogi powiatowej, na zachód od jej wyznaczonych w rysunku planu linii rozgraniczających.
- 3) Po doprowadzeniu gazu do projektowanej stacji redukcyjno-pomiarowej I stopnia w Sulikowie ustala się warunek pełnego uzbrojenia terenów zainwestowanych miejscowości w sieć gazową.
- 4) Ustalając trwałą adaptację systemu istniejących sieci telekomunikacyjnych nie ogranicza się możliwości jego rozbudowy.

5. Gospodarka odpadami

- 1) Odpady komunalne winny być w okresie perspektywy – jak w stanie istniejącym – składowane na gminnym składowisku w Sulikowie. Nadwyżki mas ziemnych należy wykorzystywać do prac rekultywacyjnych.
- 2) Na terenie obrębu wyklucza się realizowanie nowych wysypisk odpadów komunalnych, składowanie odpadów przemysłowych oraz gruzu.

§ 9

Ustalenia dotyczące ochrony dóbr kultury

1. W rejestrze Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków figuruje założenie parkowe z przełomu XVIII/XIX w. o zatartym układzie kompozycyjnym – wpis nr 811/J z 04.01.1984 r.
2. Dla budynków o wartościach historycznych, które mogą być wpisane do tzw. „spisu konserwatorskiego” mogą być – w wypadku ich przebudów lub remontów – formułowane szczegółowe wytyczne oparte o opinie służb ochrony zabytków.
3. Na gruntach obrębu Mała Wieś Dolna brak udokumentowanych stanowisk archeologicznych.
4. Na całym obszarze objętym planem:
 - w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekty mające charakter zabytku archeologicznego – o odkryciu należy niezwłocznie powiadomić służby ochrony zabytków;

- zapewnić nadzór archeologiczny nad większymi robotami ziemnymi, licząc się z koniecznością przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych na koszt inwestora.

§ 10

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska

1. Dla ochrony powietrza ustala się warunek ograniczania uciążliwości istniejących i projektowanych zakładów rzemieślniczych i produkcyjnych do granic ich działek.
2. Dla ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się zakaz zrzutu ścieków sanitarnych do cieków powierzchniowych oraz do gruntu.
3. Obejmuje się ochroną nasadzenia wzdłuż obecnej drogi powiatowej oraz dwie lipy drobnolistne, rosnące na posesji nr 51 (działka nr 177) przy piekarni.
4. Nie przewiduje się odtworzenia zaniedbanego zabytkowego założenia parkowego o zatartej kompozycji (wpis WKZ nr 792/J).
5. Zachowuje się istniejące lasy; granica polno-leśna otacza określony w rysunku planu kontur istniejących lasów.
6. Ochrona przeciwpowodziowa i ochrona krajobrazu – patrz § 5 pkt. 6 i 7 nin. uchwały.
7. Ochrona przed niejonizującym promieniowaniem elektromagnetycznym – patrz § 5.8 nin. uchwały i ustalenia szczegółowe.

Rozdział 3

Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu

§11

Dla stwierdzenia zgodności projektu podziału nieruchomości z ustaleniami planu należy ustalić, czy przewidywane przeznaczenie terenu jest zgodne z planem oraz czy istnieje możliwość zgodnego z planem zagospodarowania wydzielanych działek gruntu.

§12

Nie ogranicza się – poza obiektami zabytkowymi - możliwości dokonywania wyburzeń istniejących budynków i obiektów. Dla budynków figurujących w tzw. „spisie konserwatorskim” zaleca się – przed wydaniem stosownego zezwolenia – zasięgnięcie opinii Państwowej Służby Ochrony Zabytków co do zakresu ewentualnych prac dokumentacyjnych.

§ 13

Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36, ust. 3 ustawy z dnia 07.07.1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 0 %.

Rozdział 4 Ustalenia końcowe

§ 14

W zakresie objętym niniejszą uchwałą traci moc miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Sulików uchwalony dnia 24 czerwca 1993 roku uchwałą Rady Gminy Sulików nr V/34/93 (Dz. Urz. Woj. Jel. z 1993 r. nr 25, poz. 134).

§ 15

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy.

§ 16

Uchwała wchodzi w życie w terminie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.