

**Uchwała nr XXXI/205/2001
Rady Gminy Sulików
z dnia 29 maja 2001 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obrębu Stary Zawidów**

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 Stary Zawidów, **uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Stary Zawidów 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 Stary Zawidów 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, 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, zasięg projektowanych dolesień, przebiegi granic terenów z zakazem wznoszenia zabudowy, przebiegi istniejących i projektowanych dróg lokalnych oraz 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, gminy lub po granicy państwa jest jednocześnie obowiązującą linią rozgraniczającą.
5. Ważniejszym drogom i ulicom przypisano na rysunku planu oznaczenia klas poprzedzone literami „KD” lub „K”. Ustalenia szczegółowe – w rozdziale 2. § 7 niniejszej uchwały.
6. 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.
7. Symbolem RP/RL oznaczono tereny użytków rolnych dopuszczanych do zalesienia.
8. 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. Stary Zawidów – licząca 350 mieszkańców rolnicza wieś – w perspektywie może grupować obiekty obsługi rolnictwa i zakłady rzemieślnicze. Wielkość przyrostu liczby mieszkańców szacuje się na ok. 40-50 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), pompowni wody itp.) na wszystkich terenach zainwestowania wiejskiego na ewentualnie wydzielonych działkach o powierzchni do 100 m².

§ 5

Tereny otwarte

1. Zachowuje się istniejące lasy, powiększając ich powierzchnię poprzez wyznaczenie terenów projektowanych i dopuszczanych zalesień na gruntach o najniższych klasach bonitacyjnych i zagrożonych erozją w południowej części obrębu, przy granicy państwa. Dopuszcza się zalesianie latami 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. Ustala się trwałą adaptację istniejącego zainwestowania kubaturowego na terenach otwartych obrębu. Boisko istniejące na działce nr 122 i studnia na działce nr 142 – do zachowania.
3. Nie ogranicza się możliwości lokalizacji niezbędnych urządzeń komunalnych, radio-telekomunikacyjnych, pompowni, trafostacji itp oraz prowadzenia sieci infrastruktury technicznej przez tereny otwarte, zalecając prowadzenie nowych sieci wzdłuż pasów drogowych lub równoległe do sieci istniejących przewidywanych do zachowa-

nia. 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 za-inwestowania kubaturowego.

4. Ustala się rekultywację nieczynnego wyrobiska bazaltów na działce nr 76/4 za fermą w kierunku leśnym. Nieczynne wyrobisko glin na działce nr 319 po uporządkowaniu pozostawić do samorekultywacji.
5. Ustala się zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy w południowej i południowo-wschodniej części obrębu – jak w rysunku planu.
6. Na działkach nr 35 i 36 mogą zostać ustalone ograniczenia w użytkowaniu rolnym poprzez ustanowienie strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęć wód podziemnych „Zawidów II”.
7. W obrębie dolinnych ekosystemów wodno-łąkowych i na gruntach zagrożonych erozją zaleca się zastępowanie gruntów ornych trwałymi użytkami zielonymi. W bezpośrednim sąsiedztwie potoków ustala się zakaz chemizacji gleb.
8. 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. W szczególności pod zabudowę zrealizowaną w okresie kierunkowym rezerwuje się zachodnią część działki nr 20/3, przy granicy z Zawidowem. 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 rolno-spożywczego.
9. Dopuszcza się rozbudowę istniejących oraz budowę nowych stawów rybnych na terenach otwartych obrębu. W szczególności pod zespół stawów rybnych i niezbędne obiekty towarzyszące wskazuje się działki nr 49/2, 48 i 43/2.
10. Poza wskazanymi w rysunku planu terenami wskazanymi pod dolesienia i obszarem projektowanej strefy ochrony ujęć wód podziemnych - 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, MN

- A. Zespół istniejącego i projektowanego zainwestowania wiejskiego – przy drodze powiatowej. Przy granicy mia-

- sta – proj. zespół zabudowy mieszkaniowej.
- B. • Wymaga się opracowania kompleksowego projektu parcelacji dla działki nr 19/12.
• W rysunku planu określono przebiegi proj. ulicy lokalnej i ulic dojazdowych (nie oznaczonych symbolami literowymi).
• Istniejący zbiornik wody (działka nr 24) – do zachowania.
• Wymaga się skablowania odcinka istn. linii L-804 (20 kV) kolidującego z projektowanym zainwestowaniem
- C. Dopuszcza się – w okresie kierunkowym - rozwój proj. zespołu zabudowy mieszkaniowej ku północy.
- 2 MR**
- 3 MR**
- 4 MR**
- A. Ciągi istniejącego i projektowanego zainwestowania wiejskiego.
- B. • Obsługa komunikacyjna – z drogi powiatowej.
• Lokalizowanie nowej zabudowy - na działkach płombowych.
• Istniejące trafostacje – do trwałej adaptacji.
- 5 MR, U**
- A. Ciąg istniejącego i projektowanego zainwestowania wiejskiego.
- B. • Obsługa komunikacyjna – z drogi powiatowej i drogi dojazdowej ograniczającej ciąg zabudowy od południa. Odcinkami wymagane poszerzenie linii rozgraniczających drogi dojazdowej do min. 10 m.
• Wymaga się zachowania przejść – działki nr 28 i 172.
• Strażnica OSP – do zachowania.
- C. • Zaleca się koncentrowanie usług w środkowej części zespołu.
• Zaleca się adaptowanie zabudowań gospodarczych na działce nr 26 na cele usługowe, rzemiosło lub nieuciążliwą wytwórczość.
- 6 MR, U**
- A. Zespół istniejącego i projektowanego zainwestowania wiejskiego.
- B. Lokalizacja nowej zabudowy – na działce nr 398.
- C. W zabudowaniach na działce nr 396/4 zaleca się sytuowanie szeroko rozumianych funkcji usługowych.
- 7 MR, RP**
- A. Ciąg istniejącego i projektowanego zainwestowania wiejskiego wzdłuż drogi oraz tereny otwarte nad potokiem.
- B. Na działce nr 2/2 przy drodze w okresie kierunkowym dopuszcza się realizację parkingu.
- C. Na stoku opadającym w stronę potoku – zachowanie trwałych użytków zielonych lub realizacja: w części zachodniej zieleni urządzonej, na pozostałym terenie – sady, uprawy ogrodnicze.
- 8 RP, MR**
- A. Dno doliny potoku – trwałe użytki zielone i istniejąca rozproszona zabudowa zagrodowa.
- B. • Ustala się zakaz lokalizowania nowych siedlisk.

- W zachodniej części terenu – przewidywana lokalizacja przepompowni ścieków.
 - Nie ogranicza się możliwości realizowania stawów, oczek wodnych itp.
- C. Zaleca się adaptację budynku na działce nr 194 na cele usługowo-mieszkalne.

9 MR, RP

- A. Ciąg istniejących siedlisk i projektowanego zainwestowania wiejskiego.
- B. Sytuowanie nowej zabudowy siedliskowej wymaga wyznaczenia dojazdów od strony wymagającej poszerzenia do 10 m szerokości linii rozgraniczających drogę na działce nr 269.
- C.
- Pomiedzy siedliskami a drogą dojazdową zalecane uprawy ogrodnicze, sady lub plantacje.
 - Wzdłuż wschodniej linii rozgraniczającej drogi dojazdowej zalecany szpaler zieleni wysokiej.

10 RPO

- A. Istniejący zespół zabudowań d. folwarku na wzgórzu – do zachowania.
- B. Ustala się możliwość rozbudowy ośrodka produkcji rolnej, jak w rysunku planu.
- C. Zaleca się dwustronne nasadzenie zieleni wysokiej wzdłuż drogi dojazdowej (działka nr 116).

§ 7

Ustalenia szczegółowe dotyczące dróg

1. Dla drogi powiatowej nr 12 387 KDL ustala się klasę L $\frac{1}{2}$ (lokalna, jednojezdniowa, dwupasowa). Linie rozgraniczające – jak w stanie istniejącym.
2. Wzdłuż drogi powiatowej - 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.
3. Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających nowych publicznych dróg dojazdowych – 10 m.

§ 8

Ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę

- 1) Ustala się rozbudowę istniejącego systemu wodociągowego, dla zaopatrzenia wszystkich mieszkańców wsi z sieci komunalnej Zawidowa.

- 2) Nie ogranicza się możliwości rozbudowy istn. systemu dla doprowadzania wodociągów do terenów nowego zainwestowania wskazanych w rysunku planu.
- 3) Studnia istniejąca na działce nr 142 – do zachowania jako rezerwowe źródło wody.

2. Odprowadzenie i unieszkodliwianie ścieków

- 1) Ustala się realizację systemu kanalizacji sanitarnej we wsi, ścieki komunalne winny być odprowadzane do systemu kanalizacji komunalnej w Zawidowie.
- 2) We wsi przewiduje się realizację dwóch kanałów grawitacyjnych po obu stronach potoku, doprowadzających ścieki do przepompowni zlokalizowanej w zachodniej części wsi, skąd rurociągami tłocznym i grawitacyjnym odprowadzane będą do sieci w Zawidowie. Ilość odprowadzanych ścieków szacuje się na ok. 50 m³/d.

3. Elektroenergetyka

- 1) 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 (patrz § 6. 1 MR, MN).
- 2) Ustala się pełne uzbrojenie w sieci EE nn wszystkich terenów przewidywanych do zainwestowania w okresie perspektywy.

4. Zaopatrzenie w gaz, telekomunikacja

- 1) Po doprowadzeniu gazu do Zawidowa ustala się warunek pełnego uzbrojenia terenów zainwestowanych miejscowości w sieć gazową.
- 2) 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. Na terenie obrębu brak obiektów wpisanych do rejestru zabytków i udokumentowanych stanowisk archeologicznych.

2. Dla budynków o wartościach historycznych, które mogą zostać umieszczone w tzw. „spisie konserwatorskim” mogą być – w wypadku ich przebudów lub remontów – formułowane szczegółowe wytyczne oparte o opinie służb ochrony zabytków.
3. 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 pojedyncze wartościowe drzewa - przestoje rosnące na północnej krawędzi doliny potoku.
4. Powiększa się powierzchnię lasów ochronnych poprzez projektowane dolesienia; granica polno-leśna otacza określony w rysunku planu kontur istniejących lasów i proj. dolesień.

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.