

**Uchwała nr XXXI/210/2001
Rady Gminy Sulików
z dnia 29 maja 2001 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obróbu Wrociszów Dolny**

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 Wrociszów Dolny, **uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Wrociszów Dolny 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 Wrociszów Dolny 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, usytuowanie stanowisk archeologicznych, przebiegi istniejących i projektowanych dróg głównych, lokalnych i 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 i gminy jest jednocześnie obowiązującą linią rozgraniczającą.
5. Ważniejszym drogom przypisano na rysunku planu oznaczenia klasy poprzedzone literami „KD”. Ustalenia szczegółowe – w rozdziale 2. § 7 nin. 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 oraz MR,U. Pierwszy symbol oznacza, że na tak opisanym terenie powinno być realizowane zainwestowanie posiadające cechy obu funkcji. W drugim przypadku (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. W okresie perspektywy Wrociszów Dolny będzie – jak w stanie istniejącym – wsią rolniczą o elementarnym poziomie wyposażenia w usługi. Przewiduje się niewielki wzrost liczby mieszkańców do ok. 180 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 dopuszczanych zalesień w zachodniej części obrębu i na wschód od drogi wojewódzkiej. 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. Wzdłuż istniejącej linii 220 kV D-218/219 i trasy projektowanego gazociągu ustala się niebudowlane korytarze, jak w rysunku planu.
3. 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 równolegle 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.

4. Ustala się zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy na gruntach wskazanych w rysunku planu jako dopuszczane do zalesienia.
5. W południowo-wschodniej części obrębu wskazano w rysunku planu zasięg projektowanej strefy ochrony ujęć wód podziemnych „Zawidów II” (patrz § 10, pkt. 3 nin. uchwały).
6. 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 zabudowa zagrodowa może być sytuowana na działkach nr 14/4, 14/8, 14/9, 34, 32/2, 32/1, 31 i 30. W sąsiedztwie terenów zainwestowania wiejskiego (w odległości do 100 m) mogą być lokalizowane ośrodki produkcji zwierzęcej i roślinnej niewielkie szklarnie, uprawy pod foliami, ogrody i sady oraz nieuciążliwe zakłady przetwórstwa rolno-spożywczego.
7. W okresie odległej perspektywy przewiduje się możliwość realizacji osiedla domków jednorodzinnych na działce nr 215/2 dla ludności spoza wsi, co wymaga uzyskania uzupełniającej zgody na wyłączenie gruntu z użytkowania rolnego.
8. Dopuszcza się rozbudowę istniejących oraz budowę nowych stawów rybnych na terenach otwartych obrębu.
9. Poza wskazanymi w rysunku planu terenami dopuszczanymi do zalesienia i proj. strefami 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

- A. Zespół istniejącej i projektowanej zabudowy zagrodowej – do zachowania.
- B. Możliwość wprowadzenia jako funkcji uzupełniającej usług lub drobnej wytwórczości; w obrębie zespołu lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie przewiduje się w perspektywie potrzebę budowy nowej stacji transformatorowej.

- 2 MR**
3 MR
4 MR
5 MR
6 MR
- A. Tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania wiejskiego.
- B. • Ustala się możliwość sytuowania nowego zainwestowania na terenach na wschód i zachód od istniejącego zainwestowania wsi, jak w rysunku planu.
• Na działce nr 109/1 ustala się stałą lokalizację boiska.
- 7 U/MR**
- A. Urządzone tereny zielone z towarzyszącymi usługami.
B. Wymaga się uporządkowania terenu wokół istn. stawów.

§ 7

Ustalenia szczegółowe dotyczące dróg i terenów kolejowych

1. Istniejąca droga wojewódzka nr 355 – KD G 1/2 (główna, jednojezdniowa, dwupasowa) – do trwałej adaptacji. Ewentualne poszerzenie linii rozgraniczających do 25 m – w kierunku zachodnim.
2. Droga powiatowa nr 12 319 – KDL 1/2 (lokalna, jednojezdniowa, dwupasowa) – do zachowania z zaleceniem korekt szerokości linii rozgraniczających do 15 m. Poza działkami plombowymi, dla których obowiązują ustalenia § 4 pkt. 4 nin. uchwały, dla nowej zabudowy sytuowanej wzdłuż drogi ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy 10 m od krawędzi jezdni.
3. Dla drogi gminnej biegnącej z Sulikowa do Wilki ustala się klasę L 1/2, szerokość linii rozgraniczających 12 m oraz poszerzone pobocza utwardzone dla poprowadzenia szlaku rowerowego.
4. Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających nowych publicznych dróg dojazdowych – 10 m.
5. Wzdłuż istn. linii kolejowej przewidywanej do trwałej adaptacji ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 20 m od granic terenów kolejowych.

§ 8

Ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę

Mieszkańcy wsi korzystają w stanie istniejącym z indywidualnych studni. Ustala się doprowadzenie do wsi wodociągu komunalnego prowadzonego od strony Zawidowa, po zrealizowaniu ZUW zaopatrywanego z ujęć „Zawidów II”. Średnicę wodociągu oszacowano na \varnothing 90. Zalecaną trasę proj. wodociągu przedstawiono w dokumentacji planu.

2. Odprowadzenie i unieszkodliwianie ścieków

- 1) Po zwodociągowaniu wsi ustala się realizację systemu kanalizacji sanitarnej we Wrociszowie Dolnym. Ścieki komunalne winny być odprowadzane do systemu kanalizacji Zawidowa. Nie przesądza się trasy proj. kanałów, wskazując w dokumentacji planu jej 2 warianty.
- 2) Dopuszcza się odprowadzanie ścieków do proj. oczyszczalni lokalnej w Ksawerowie.

3. Elektroenergetyka

- 1) Przez północną część obrębu przebiega dwutorowa linia EE 220 kV D-218/219, łącząca GPZ Mikułowa z elektrownią Turów. Istniejąca linia NN – w okresie perspektywy do trwałej adaptacji lub przebudowy polegającej na zmianie napięcia pracy linii na 400 kV. Dla umożliwienia tej przebudowy ustala się niebudowlany korytarz szerokości 70 m wzdłuż trasy linii. Wszelkie formy zagospodarowania w w/w korytarzu wymagają uzgodnień z administratorem sieci. Niebudowlany korytarz może zostać zwężony w porozumieniu z PSE np. w wypadku odstąpienia od rekonstrukcji części istniejącego systemu sieci przesyłowej, 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) Ustala się przebiegi 2 niebudowlanych korytarzy szerokości 50 m, dla przeprowadzenia projektowanych gazociągów wc biegnących z Jeleniowa do Zawidowa i Bogatyni.
- 2) Nie przewiduje się doprowadzania gazu przewodowego do wsi.
- 3) 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. Ochroną konserwatorską obejmuje się:
 - budynek mieszkalny nr 57 (d. szkoła) wpisany do rejestru zabytków (1174/J) 28.09.1994 r.,
 - dwór z oficynami z II poł. XIX w. (budynek nr 1),
 - dom mieszkalno-gospodarczy z pocz. XIX w. (budynek nr 16).
2. Prace remontowe, rewaloryzacyjne oraz adaptacje budynków o walorach historycznych winny być prowadzone w porozumieniu ze służbami ochrony zabytków i powinny zmierzać do przywrócenia obiektom formalnych i funkcjonalnych wartości historycznych.
3. Dla budynków o wartościach historycznych figurujących w tzw. „spisie konserwatorskim” mogą być – w wypadku ich przebudów lub remontów – formułowane szczegółowe wytyczne oparte o opinie służb ochrony zabytków.
4. Podejmowanie prac ziemnych w rejonie wskazanych w rysunku planu stanowisk archeologicznych (ślady osadnictwa z XII-XV w.) wymaga uzyskania zezwolenia właściwych służb ochrony zabytków.
5. 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 do granic ich działek.
2. Dla ochrony wód powierzchniowych i podziemnych ustala się zakaz zrzutu ścieków sanitarnych do cieków powierzchniowych oraz do gruntu.
3. Dla inwestycji lokalizowanych w obrębie projektowanej strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych „Zawidów II” mogą być – po ustanowieniu strefy – nałożone szczególne warunki dotyczące gospodarowania wodami deszczowymi, sposobu fundowania obiektów, realizacji robót ziemnych itp., służące ochronie czystości zasobów ujmowanych wód.
4. Powiększa się powierzchnię lasów ochronnych poprzez zalecane dolesienia; granica polno-leśna otacza określony w rysunku planu kontur istniejących lasów i 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.