

**Uchwała nr XXXI/200/2001
Rady Gminy Sulików
z dnia 29 maja 2001 roku**

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
obróbu Mała Wieś Górna**

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 Górna, **uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miejscowości Mała Wieś Górna 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 Górna 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, zasięg projektowanych dolesień, przebiegi granic stref obserwacji archeologicznej, granice terenów i obszarów górniczych, przebiegi istniejących i projektowanych dróg głównych, zbiorczych, 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.
Dla terenów użytków rolnych (RP) funkcje uzupełniające to 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 jest jednocześnie obowiązującą linią rozgraniczającą.
5. Ważniejszym drogom przypisano na rysunku planu oznaczenia klas 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. - 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. Niewielka, licząca 140 mieszkańców Mała Wieś Górna jest wsią rolniczą. Również w perspektywie będzie to wiodąca funkcja miejscowości, której liczba ludności może wzrosnąć o ok. 20 osób. Przewiduje się elementarny poziom obsługi ludności.
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 wody itp.) na wszystkich terenach zainwestowania wiejskiego na ewentualnie wydzielonych działkach o powierzchni do 100 m².
6. Wobec nieprzesądzonej ostatecznie trasy projektowanego drogowego obejścia Sulikowa (orientacyjne linie rozgraniczające drogi KDG) w niniejszym planie nie wskazuje się lokalizacji miejsc obsługi podróżnych. Po opracowaniu dokumentacji planowanej drogi może wystąpić potrzeba sporządzenia zmiany planu dla przesądzenia lokalizacji tego typu inwestycji.

§ 5

Tereny otwarte

1. Zachowuje się istniejące lasy, powiększając ich powierzchnię poprzez wyznaczenie terenów projektowanych i dopuszczanych zalesień na rozłogach na zachód od wsi. 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. Na terenach obrębu występują znaczne ograniczenia w inwestowaniu w związku z przebiegającymi tędy liniami elektroenergetycznymi najwyższych napięć. Zasięg niebudowlanych korytarzy przedstawiono 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 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.
4. Ustala się rekultywację wyrobiska bazaltów w kierunku leśnym.
5. Ustala się zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy (poza terenami wyznaczonymi w rysunku planu) w bezpośrednim sąsiedztwie potoku Czerwona Woda.
6. Orientacyjny zasięg terenów narażonych na zalanie wodami powodziowymi wskazano w rysunku planu.
7. W obrębie dolinnych ekosystemów wodno-łąkowych i na stokach 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 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. Na działce nr 108/6 wskazuje się na możliwość zlokalizowania – po ostatecznym przesądzeniu trasy proj. obejścia drogowego Sulikowa – obiektów gospodarki komunalnej (np. pompownia, obiekty systemu kanalizacji deszczowej projektowanej drogi lub tp.).
10. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa na działkach nr 153 i 156/1 oraz 117 i 152 – do trwałej adaptacji.
11. Boisko na działce nr 24 – do zachowania.
12. Na działce nr 212/6 ustala się lokalizację parkingu obsługującego projektowane w sąsiedztwie w obrębie Sulików obiekty i tereny sportowo-rekreacyjne.
13. Dopuszcza się budowę nowych stawów rybnych na terenach otwartych obrębu.
14. Poza dolinami rzek i potoków - nie ogranicza się możliwości prowadzenia prac dokumentacyjnych złóż surowców mineralnych i wód podziemnych na obszarze obrębu.
15. Zagospodarowywanie terenów w północnej części obrębu, przy granicy z Sulikowem, podlega ograniczeniu z tytułu ustanowionego tu terenu górniczego „Sulików”.

§ 6

Ustalenia szczegółowe

SYMBOL TERENU

- A. PRZEZNACZENIE TERENU – FUNKCJA PODSTAWOWA I FUNKCJE UZUPEŁNIAJĄCE
- B. USTALENIA OBOWIĄZUJĄCE
- C. ZALECENIA, POSTULATY I INFORMACJE

1 MR, KS

- A. Ciąg istniejącego i projektowanego zainwestowania wiejskiego. Przy obecnej drodze nr 357 – projektowana stacja paliw.
- B.
 - Na działce nr 45/6 u zbiegu obecnej drogi wojewódzkiej i powiatowej ustala się lokalizację stacji paliw, dopuszczając jako funkcje alternatywne lub towarzyszące gastronomię i handel. Obsługa komunikacyjna – wg technicznych warunków formułowanych przez administratorów dróg.
 - W zachodniej części działki nr 50 dopuszcza się lokalizację pompowni ścieków.

2 MR 3 MR

- A. Zespoły istniejącego i projektowanego zainwestowania wiejskiego.
- B.
 - Na działce nr 143/3 wskazuje się możliwość sytuowania niewielkiego obiektu usługowego, uwzględniając w zagospodarowaniu przebiegi istniejących linii elektroenergetycznych.
 - Na działce nr 81/1 – wskazywana lokalizacja przepompowni ścieków.
- C. Zaleca się sytuowanie nowych obiektów usługowych w środkowej części wsi.

§ 7

Ustalenia szczegółowe dotyczące dróg

1. Dla obecnej drogi wojewódzkiej nr 357 przebiegającej przez północną część obrębu ustala się klasę Z ½ (zbiorcza, jednojezdniowa, dwupasowa). Linie rozgraniczające – jak w stanie istniejącym. Szpalery drzew po obu stronach drogi – do zachowania.
2. W rysunku planu wskazuje się orientacyjny przebieg drogowego obejścia Sulikowa w ciągu drogi wojewódzkiej - G ½ (główna, jednojezdniowa, dwupasowa). Szerokość linii rozgraniczających – 25 m. Dopuszcza się – po opracowaniu stosownej dokumentacji projektowej – korekty trasy drogi w stosunku do przedstawionej w niniejszym planie, które – jeżeli nie uniemożliwiają realizacji ustalonego planem zagospodarowania - nie wymagają jego zmiany.
3. Dla drogi powiatowej nr 12 389 ustala się klasę L ½ (lokalna, jednojezdniowa, dwupasowa). Linie rozgraniczające – jak w stanie istniejącym.

4. Dla drogi nr 12 340 klasy L 1/2 (lokalna, jednojezdniowa, dwupasowa) zaleca się poszerzenie pasa drogowego w środkowej części wsi do 12 m oraz przebudowę włączenia do obecnej drogi wojewódzkiej dla zapewnienia stosownego trójkąta widoczności.
5. Wzdłuż dróg wojewódzkich i 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.
6. Ustala się przebieg drogi lokalnej L 1/2 (jednojezdniowa, dwupasowa) biegnącej z Sulikowa w kierunku Wielichowa i Miedzianego (na terenie obrębu Mała Wieś Dolna działka nr 188), zalecając stosowne poszerzenie linii rozgraniczających i korektę przebiegu w sąsiedztwie skrzyżowania z projektowaną drogą główną, jak w rysunku planu.
7. Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających nowych publicznych dróg dojazdowych – 10 m.

§ 8

Ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę

Ustala się trwałą adaptację istniejącego systemu zaopatrzenia wsi w wodę z SUW w Mikułowej rurociągami \varnothing 225 i \varnothing 90.

2. Odprowadzenie i unieszkodliwianie ścieków

1) Ustala się realizację systemu kanalizacji sanitarnej we wsi. Ścieki komunalne będą odprowadzane projektowanym systemem rurociągów grawitacyjnych i tłocznych w kierunku Sulikowa, alternatywnie na oczyszczalnię w Jędrzychowicach lub proj. oczyszczalnię w Sulikowie.

2) Projektowany system kanalizacji wsi winien zapewniać możliwość przeprowadzenia ścieków z Mikułowej i Radzimowa Dolnego. Możliwe lokalizacje pompowni przedstawiono w rysunku planu.

3. Elektroenergetyka

1) Przez teren obrębu przebiegają linie elektroenergetyczne 220 kV D-218/219, D-216/217, D-214/215 i D-212/213, łączące rozdzielnię w Mikułowej z elektrownią Turów. Istniejące linie 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 jak w rysunku planu. 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) Po doprowadzeniu gazu do Sulikowa i/lub Radzimowa istnieje możliwość – w ekonomicznie uzasadnionym przypadku – doprowadzenia gazu przewodowego do wsi. Nie przesądza się kierunku zasilania.
- 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. W Małej Wsi Górnej brak obiektów wpisanych do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:
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. Podejmowanie prac ziemnych w rejonie występujących poza obrębem wskazanych w rysunku planu stanowisk archeologicznych wymaga uzyskania zezwolenia właściwych służb ochrony zabytków.
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. W rysunku planu wskazano przebieg granicy poziomego użytkowego zbiornika wód podziemnych struktury kopalnej „Zawidów-Pisarzowice”, gdzie zaleca się stałe monitorowanie stanu czystości wód.
4. Zieleń przy obecnej drodze wojewódzkiej – do zachowania.
5. W rysunku planu wskazano granice wartościowego, wartego ochrony, ekosystemu wodno-łąkowego, towarzyszącego fragmentom grądu wysokiego na stokach Góry Ognistej na prawym brzegu Czerwonej Wody.
6. Powiększa się powierzchnię lasów ochronnych poprzez projektowane dolesienia; granica polno-leśna otacza określony w rysunku planu kontur istniejących lasów i proj. dolesień.
7. Dla przesądzenia o możliwości trwałej adaptacji istniejącego zainwestowania mieszkaniowego na działkach nr 67/1, 108/10 i 143/6 wymaga się dokonania stosownych pomiarów natężeń pól elektromagnetycznych hałasu i zakłóceń radioelektrycznych wzdłuż istn. linii 220 kV.
8. Po opracowaniu oceny oddziaływania na środowisko proj. drogi głównej może wystąpić potrzeba utworzenia w jej sąsiedztwie obszaru ograniczonego użytkowania w zasięgu wynikającym z w/w oceny. Przy przejściu proj. drogi przez wieś należy przewidywać potrzebę przebudowy ogrodzeń dla zmniejszenia uciążliwości hałasu komunikacyjnego dla mieszkańców sąsiadujących z przyszłą drogą posesji.

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.