



Sulików, 16 grudnia 2013r.

URZĄD GMINY SULIKÓW
ZP.6727.1.143.2013.1

WYPIS Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBRĘBU STUDNISKA DOLNE

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obrębu **Studniska Dolne** uchwalonego uchwałą XXXI/206/2001 Rady Gminy Sulików z dnia 29 maja 2001r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 25 lipca 2001r., Nr 83, poz.1093, zmienionej uchwałą XX/152/08 Rady Gminy Sulików z dnia 25 czerwca 2008r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 18 sierpnia 2008r., Nr 220, poz. 2489:

- teren na którym położona jest działka **nr 225** stanowi istniejąca drogę,
- teren na którym położona jest działka **nr 226/18** przeznaczony jest na poszerzenie istniejącej drogi.
- teren na którym położona jest działka **nr 7** stanowi istniejąca drogę powiatową nr 2387 D.

W części działki nr 225, 226/18 i 7 położone są w granicach stref obserwacji archeologicznej. 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.

§ 5 Tereny otwarte

1. Zachowuje się istniejące lasy, powiększając ich powierzchnię poprzez wyznaczenie terenów projektowanych i dopuszczanych zalesień w północnej części gminy, w sąsiedztwie istniejących kompleksów lasów. 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. W rysunku planu ustalono zasięg niebudowlanych korytarzy towarzyszących istniejącym liniom EE NN i WN, przebiegającym w południowej części obrębu.
3. Ustala się przebieg korytarza dla projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia biegnącego z Jeleniowa w kierunku Sulikowa i Zawidowa oraz dla gazociągu zasilającego projektowaną stację redukcyjno-pomiarową we wsi – jak w rysunku planu.
4. Prócz obszarów szczególnie wartościowych ekosystemów wskazanych w rysunku planu 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.
5. W północno-wschodnim narożu obrębu otoczone lasami występują nieudokumentowane złoża iłów, których eksploatacji nie przewiduje się.
6. Dopuszcza się – w okresie kierunkowym – eksploatację powierzchniową żwirów i pospółek dla potrzeb lokalnych, występujących – wg wstępnego rozpoznania - na zachodnim stoku góry Pop (rejon działek nr 30, 33 i 35). Podjęcie eksploatacji wymaga uzyskania zgód na wyłączenie gruntów z użytkowania rolnego i leśnego oraz spełnienia wymagań określonych w Prawie geologicznym i górnictwym. Wymaga się realizacji placu manewrowego na działce nr 33.

7. Ustala się rekultywację nieużytków na działkach nr 273 i 293 na południe od wsi (wyróbiska po żwirach) w kierunku leśnym. Stare wyróbiska ilów przy granicy z gruntami wsi Jerzmarki – do samorekultywacji.
8. Ustala się zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy w granicach wskazanych w rysunku planu szczególnie wartościowych ekosystemów i na prawym brzegu Czerwonej Wody (jak w rysunku planu).
9. Orientacyjny zasięg terenów zagrożonych wodami powodziowymi wskazano w rysunku planu.
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. Kierunkowe rezerwy terenów dla zabudowy mieszkaniowej i usługowej wskazano w szczególności na północ od wsi, w sąsiedztwie drogi biegnącej do Zgorzelca. 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. Nie ogranicza się możliwości zakładania plantacji na terenach otwartych obrębu.
11. Na północ od ciągu istniejącej zabudowy wsi, na terenach otwartych oznaczonych RP,EG,(MN), RP,(MN) i RP,(U) wskazuje się rezerwy kierunkowe dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usług. Na działce nr 47/2 ustala się rezerwę terenu dla realizacji cmentarza i zieleni urządzonej – lokalizacja alternatywna w stosunku do terenu 13 MR, US, ZC.
12. Na działce nr 37 między wsią a górą Pop ustala się lokalizację stacji redukcyjno-pomiarowej gazu I stopnia. Na działkach nr 100 i 101 przy zachodniej granicy gminy wskazuje się lokalizację pompowni ścieków lub innego obiektu gospodarki komunalnej (por. § 8.2).
13. Zaleca się stopniowe ograniczanie zainwestowania kubaturowego w dolinie płynącego przez wieś potoku.
14. W rejonie stacji Mikułowa na działce nr 131/597 (Tr) należącej do lasów państwowych ustala się możliwość zlokalizowania składu drewna lub innego obiektu związanego z produkcją leśną. Dopuszcza się wykorzystywanie terenu określonego w rysunku planu pod magazyny, bazę lub inne funkcje produkcyjno-składowe, nieuciążliwe dla sąsiadującego kompleksu lasów.
15. W obrębie dolinnych ekosystemów wodno-łukowych zaleca się zastępowanie gruntów ornych trwałymi użytkami zielonymi. W bezpośrednim sąsiedztwie potoków ustala się zakaz chemizacji gleb.
16. Dopuszcza się rozbudowę istniejących oraz budowę nowych stawów rybnych na terenach otwartych obrębu.
17. Poza wskazanymi w rysunku planu terenami najwartościowszych ekosystemów wskazanych do ochrony i dolinami rzek i potoków - nie ogranicza się możliwości prowadzenia prac dokumentacyjnych złóż surowców mineralnych i wód podziemnych na obszarze obrębu.
18. Zagospodarowywanie terenów w południowej części obrębu, przy granicy z Sulikowem, podlega ograniczeniu z tytułu ustanowionego tu terenu górniczego „Sulików”.

§ 7

Ustalenia szczegółowe dotyczące dróg i terenów kolejowych

1. Dla dróg powiatowych nr 12 320, 12 322, 12 390 i 12 384 (rejon stacji Mikułowa) ustala się klasę L ½ (lokalne, jednojezdniowe, dwupasowe). Szerokość linii rozgraniczających: 12 322 – jak w stanie istniejącym z zaleceniem poszerzenia do min. 12 m na odcinku przechodzącym przez teren zainwestowany, 12 320 – odcinkami wymagane poszerzenie dla osiągnięcia na całej długości szerokości 12 m, 12 390 – jak w stanie istniejącym, 12 384 - wymagane wydzielenie pasa drogowego szerokości 15 m z terenu w zarządzie ZLP.
2. 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.
1. Dla drogi na działce nr 5 włączającej się do drogi na Zgorzelec ustala się klasę D 1/2 (dojazdowa, jednojezdniowa, dwupasowa) z zaleceniem jej przedłużenia przez teren działek nr 10, 44, 45 i 46/1 na wschód. Szerokość linii rozgraniczających na odcinku wzdłuż działki nr 4 – jak w stanie istniejącym, na odcinku projektowanym – 12 m.

2. Dla pozostałych nowych publicznych dróg dojazdowych ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m.
3. Zaleca się zachowanie szpaleru drzew wzdłuż drogi do Zgorzelca oraz realizację nasadzeń wzdłuż drogi gminnej D 1/2 (dojazdowa, jednojezdniowa, dwupasowa) biegnącej przez tereny otwarte obrębu ze Studnisk Górnych do Sulikowa, wzdłuż której ustala się zorganizowanie szlaku rowerowego.
4. Wzdłuż istn. linii kolejowej przewidywanej do trwałej adaptacji ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy 20 m od granic terenów kolejowych.

§ 8

Ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę

Ustala się trwałą adaptację istniejącego systemu wodociągowego bazującego na ujęciach i SUW w Mikułowej, nie ograniczając możliwości jego rozbudowy.

2. Odprowadzenie i unieszkodliwianie ścieków

- 1) Ustala się realizację systemu kanalizacji sanitarnej we wsi. Projektowane kanały grawitacyjne i tłoczne odprowadzać będą ścieki do projektowanego systemu kanalizacji w obrębie Mała Wieś Dolna, skąd odprowadzane będą w kierunku oczyszczalni w Sulikowie. Alternatywnie dopuszcza się odprowadzanie ścieków w kierunku Kunowa i dalej do istniejącej oczyszczalni ścieków w Jędrzychowicach (gm. Zgorzelec).
- 2) Projektowany kolektor sanitarny będzie prowadził również ścieki ze Studnisk Górnych.
- 3) Nie ogranicza się możliwości lokalizacji przepompowni ścieków.

3. Elektroenergetyka

- 1) Przez południową część obrębu, nad terenami otwartymi, przebiegają dwie linie elektroenergetyczne 400 kV do Hagenwerder oraz linia 400 kV 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) Ustala się przebieg niebudowlanego korytarza szerokości 50 m na przeprowadzenie projektowanych gazociągów wc – przesyłowego biegnącego z Jeleniowa do Sulikowa oraz zasilającego projektowaną w Studniskach Dolnych stację redukcyjno-pomiarową I stopnia.
- 2) Ustala się lokalizację stacji redukcyjno-pomiarowej na należącej do Gminy dz. nr 37.
- 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 i składowanie odpadów przemysłowych.

§ 9

Ustalenia dotyczące ochrony dóbr kultury

1. Ochroną konserwatorską objęte są wpisane do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:
 - kościół pw św. Anny z cmentarzem przykościelnym wpis nr 1061/J z 11.09.1961,

- park dworski oraz zespół folwarczny z XVIII i XIX w. – 845/J z 12.07.1984.
- 2. Prace remontowe, rewaloryzacyjne oraz adaptacje budynków i zespołów zabytkowych winny być prowadzone w porozumieniu ze służbami ochrony zabytków i powinny zmierzać do przywrócenia obiektom formalnych i funkcjonalnych wartości historycznych. W przypadku przekształceń własnościowych zaleca się zespół folwarczny i park traktować kompleksowo – o ewentualnym dopuszczeniu podziałów parcelacyjnych winny decydować szczegółowe uzgodnienia dokonywane z WKZ.
- 3. Ustala się wymóg renowacji parku, poprzez wykonanie cięć pielęgnacyjnych, oczyszczenie dziczałej pokrywy i oczyszczenie stawu. Zaleca się stopniowe wprowadzanie usług lub administracji do obiektów zabytkowych.
- 4. 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.
- 5. Podejmowanie prac ziemnych w rejonie wskazanych w rysunku planu stanowisk archeologicznych (osady od pradziejów przez epokę brązu do XV w.) wymaga uzyskania zezwolenia właściwych służb ochrony zabytków.
- 6. 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 wartościowy ekosystem, który może być objęty ochroną indywidualną – leżące przy północnej granicy gminy stawy i tereny podmokłe na zachód od kolonii Studniska. Jest to miejsce występowania i rozrodu 9 gatunków płazów i gadów.
4. W zabytkowym założeniu ogrodowo-parkowym składającym się z parku, alei lipowej, ogrodu warzywnego oraz stawu wśród drzew wyróżniają się dwa pomnikowe buki, cyprysik nutkajski, jedlica Douglasa i choina kanadyjska. Na posesji nr 28 rośnie dąb szypułkowy, w parku – olsza czarna i grab pospolity, przy drodze do Mikułowej i na posesji nr 54 – lipy drobnolistne; wszystkie drzewa o wymiarach drzew pomnikowych. Proponuje się uznać za pomniki przyrody olchę, grab i największy buk rosnący w parku oraz dąb rosnący na działce nr 75.
5. Obejmuje się ochroną szpalery drzew, rosnące wzdłuż drogi do Zgorzelca.
6. Powiększa się powierzchnię lasów ochronnych poprzez projektowane dolesienia; granica polno-leśna otacza określony w rysunku planu kontur istniejących lasów i proj. doleśień.

Niniejszy wypis wydaje się dla Biura projektów Usług Budownictwa AJD PROJEKT, ul. Kościuszki 5/2A, 59-820 Leśna.

Pobrano opłatę skarbową w wysokości 30,00 zł
na podstawie ustawy o opłacie skarbowej
z dnia 16 listopada 2006r.
(Dz.U. z 2006r. Nr 225, poz.1635)

Sprawę prowadzi
Karolina Żerko-Kopij
Podinspektor ds. zagospodarowania przestrzennego
i drogownictwa
tel. +48 75 77 87 613
e-mail: ug7@sisco.pl

z up. WÓJTA
Jacek Flaszynski
ZASTĘPCA WÓJTY

URZĄD GMINY SULIKÓW
ul. Dworcowa 5, 59-975 Sulików
tel. +48 75 77 87 288, 289
e-mail: ug@sulikow.pl
<http://www.sulikow.pl>, <http://bip.sulikow.pl>