



Sulików, dnia 28 października 2013r.

URZĄD GMINY SULIKÓW  
ZP.6727.1.118.2013.1

**WYPIS  
Z MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
OBRĘBU WILKA**

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obrębu **Wilka** uchwalonego uchwałą nr XXXI/209/2001 Rady Gminy Sulików z dnia 29 maja 2001r., opublikowaną w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego z dnia 25 lipca 2001r., nr 83, poz.1096:

- teren na którym położone są działki nr **145/2, 145/3, 164/2, 164/3, 164/5, 164/6, 164/7, 164/8, 164/9, 165, 160** oznaczony jest symbolem **3 MR,U/Z,KS** z zapisem:

- A. Tereny istniejącego i projektowanego zainwestowania wiejskiego, usługi z zielenią towarzyszącą w zabytkowym zespole pałacowym oraz projektowany parking.
- B. • Zabytkowy zespół pałacowy z parkiem objęty ochroną konserwatorską do adaptacji na cele usługowe, obsługę gospodarki rolnej lub – w uzgodnieniu ze służbami ochrony zabytków – na nieuciążliwą produkcję (patrz § 9 niniejszej uchwały).  
• Na północ od folwarku ustala się lokalizację parkingu, w zagospodarowaniu którego zieleni urządzona winna stanowić min. 40% powierzchni.  
• Ustala się możliwość sytuowania nowej zabudowy mieszkaniowej w zachodniej części terenu, jak w rysunku planu.

W części teren działek nr **164/2, 164/3, 164/9, 165** przeznaczony jest na poszerzenie istniejącej w sąsiedztwie drogi.

- teren na którym położone są działki nr **164/4, 155, 163, 166, 182, 177** zgodnie z załącznikiem mapowym do planu stanowią drogę. Przez teren działki nr 177 przebiega linia 20 kV.

- teren na którym położona jest działka nr **164/14** oznaczony jest w części symbolem **3 MR,U/Z,KS** z zapisem j.w., w części symbolem **2 U/P** z zapisem:

- A. Zachodni zespół projektowanej „strefy aktywności gospodarczej Wilka” – usługi, nieuciążliwa produkcja, magazyny, zakłady rzemieślnicze, drobnej wytwórczości lub tp.
- B. • Dopuszcza się wtórną parcelację zespołu.  
• Wymagane nasadzenie intensywnej zieleni wysokiej wzdłuż zachodniej linii rozgraniczającej;

w części oznaczona jest symbolem **RP, RL, W** z zapisem: w części tereny użytków rolnych, w części projektowane i istniejące lasy, w części wody otwarte.

Przez teren działki nr 164/14 przebiega linia 20 kV, linie EE 220 kV z korytarzami niebudowlanymi. W części działka położona jest w granicach poziomego użytkowego zbiornika wód podziemnych „Zawidów-Pisarzowice” oraz w granicach proj. stref ochrony pośredniej ujęć wód podziemnych.

- teren na którym położona jest działka nr **171** oznaczona jest symbolem **RP, RL, W** z zapisem: tereny użytków rolnych. W części działka przeznaczona jest na poszerzenie istniejącej drogi. Przez teren działki przebiega linia 20 kV.

- teren na którym położone są działki nr **174, 175/1** oznaczony jest symbolem **RP, RL, W** z zapisem: tereny zainwestowania wiejskiego.

- teren na którym położona jest działka nr **170, 178** według załącznika mapowego do planu stanowi istniejący rów.

*Przez teren działki nr 178 przebiega linia 20 kV oraz linia EE 220 kV z korytarzem niebudowlanym.*

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.

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.

Usługi (**U**); funkcje uzupełniające - administracja, zieleni urządzona, parkingi, zakłady rzemieślnicze, zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna i małe domy mieszkalne, zabudowa jednorodzinna - adaptacja stanu istniejącego;

Przemysł, bazy, składy, magazyny (**P**); funkcje uzupełniające - zakłady rzemieślnicze, zakłady drobnej wytwórczości, administracja gospodarcza, usługi, urządzenia infrastruktury technicznej i gospodarki komunalnej, parkingi, zieleni izolacyjna, mieszkania służbowe - jeżeli możliwości stałego przebywania ludzi nie ogranicza oddziaływanie funkcji podstawowej;

Zieleni urządzona (**Z**) parki, tereny sportowe i rekreacyjne; funkcje uzupełniające - niewielkie obiekty usługowe nie wymagające wydzielonych działek, parkingi, zbiorniki wodne;

Tereny użytków rolnych (**RP**); funkcje uzupełniające - trwałe użytki zielone, uprawy ogrodnicze, plantacje, sady, stawy rybne, zieleni 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 m<sup>2</sup>.

Ponadto dopuszcza się - jeżeli ustalenia szczegółowe nie stanowią inaczej - pozostawienie funkcji istniejących, jeśli nie powodują one uciążliwości dla podstawowego przeznaczenia terenu.

#### **§ 4**

##### **Ogólne ustalenia funkcjonalno – przestrzenne dla terenów istniejącego i projektowanego zainwestowania**

1. W okresie perspektywy wiodące funkcje obrębu Wilka to: rekreacyjna, rolnicza i produkcyjno-usługowa. Liczbę mieszkańców stałych szacuje się dla perspektywy na ok. 200 osób. Przewiduje się pierwszy – podstawowy – poziom obsługi mieszkańców.
2. Zasięg terenów istniejącej zabudowy i terenów przewidywanych do zainwestowania wiejskiego ustalono w rysunkach planu.
3. Charakter nowej zabudowy mieszkaniowej i gospodarczej (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 m<sup>2</sup>.

#### **§ 5**

##### **Tereny otwarte**

1. Zachowuje się istniejące lasy, powiększając ich powierzchnię poprzez wyznaczenie terenów projektowanych i dopuszczanych zalesień w zachodniej części obrębu oraz w



- rejonie Ksawerowa. 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 przebieg niebudowlanego korytarza towarzyszącego wiązkom linii EE NN i WN przebiegającym w południowo-wschodniej i zachodniej części obrębu – jak w rysunku planu.
  3. Ustala się przebieg korytarza dla projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia biegnącego z Jeleniowa wzdłuż drogi wojewódzkiej do Zawidowa – jak w rysunku planu.
  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 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. Istniejące zainwestowania na terenach otwartych obrębu – do zachowania.
  6. Dopuszcza się wznowienie eksploatacji złoża bazaltu „Borowa Góra”, pod warunkiem realizacji drogi dojazdowej od zachodu (w przedłużeniu drogi na działce nr 20), po spełnieniu wymagań określonych w Prawie geologicznym i górniczym oraz po otrzymaniu stosownych zgód na zajęcie gruntów leśnych i rolnych.
  7. Ustala się zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy (poza terenami wyznaczonymi w rysunku planu) w bezpośrednim sąsiedztwie cieków, na terenie oznaczonym RP, RL, W w południowo-wschodniej części obrębu oraz na terenach projektowanych i dopuszczanych zalesień.
  8. Wschodnia część obrębu leży w obrębie projektowanej strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęć wód podziemnych "Zawidów II". Po ustanowieniu zasad zagospodarowania w obrębie strefy na użytkowników gruntów mogą być nałożone ograniczenia dotyczące prowadzenia prac ziemnych, nawożenia itp.
  9. W obrębie dolinnych ekosystemów wodno-łaskowych i na gruntach zagrożonych erozją w rejonie Borowej Góry zaleca się zastępowanie gruntów ornych trwałymi użytkami zielonymi. W bezpośrednim sąsiedztwie potoków 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. 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.
  11. Na terenach pomiędzy zbiornikiem Wilka a drogą powiatową nr 12 317 na gruntach obecnych użytków rolnych przewiduje się w okresie kierunkowym możliwość rozbudowy zespołów zainwestowania turystyczno-rekreacyjnego i terenów sportowych. Na działce nr 62/1 ustala się dla okresu perspektywy lokalizację parkingu lub/i innych obiektów obsługi ruchu turystycznego.
  12. W sąsiedztwie drogi wojewódzkiej, na działkach nr 233/2, 228 i 226 wskazuje się rezerwy terenu dla rozbudowy „strefy aktywności gospodarczej Wilka”.
  13. Teren działki nr 181 i/lub 180 oraz zachodnia część działki 176, może być przeznaczony pod przepompownię ścieków (por. ustalenia § 8.2 nin. uchwały).
  14. Dopuszcza się rozbudowę istniejących oraz budowę nowych stawów rybnych na terenach otwartych obrębu.
  15. Poza wskazanymi w rysunku planu terenami oznaczonymi 4 WR, 9 UT, US oraz RP, RL, W i strefami ochrony ujęć wód podziemnych - nie ogranicza się możliwości prowadzenia prac dokumentacyjnych złóż surowców mineralnych i wód podziemnych na obszarze obrębu.

## **§ 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 12 317 – 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 przez Wrociszów Dolny do Wilki ustala się klasę L ½ (lokalna, jednojezdniowa, dwupasowa), szerokość linii rozgraniczających 12 m oraz poszerzone pobocza utwardzone dla poprowadzenia szlaku rowerowego.
  4. Ustala się minimalną szerokość w liniach rozgraniczających dla nowych dróg lokalnych – 15 m poza terenami zabudowy i 12 m w sąsiedztwie terenów zainwestowanych; dla dróg dojazdowych – min. szerokość 10 m.
  5. Wzdłuż wszystkich dróg lokalnych i dojazdowych wyznaczonych liniami rozgraniczającymi w rysunku planu zaleca się nasadzenie szpalerów drzew.
  6. Wzdłuż istn. linii kolejowej przewidywanej do trwałej adaptacji ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 10 m od granic terenów kolejowych.

## **§ 8**

### **Ustalenia dotyczące systemów infrastruktury technicznej**

#### **1. Zaopatrzenie w wodę**

Mieszkańcy Wilki korzystają obecnie z indywidualnych studni i ujęć powierzchniowych. Ustala się doprowadzenie do terenów istniejącego i projektowanego zainwestowania określonych w planie wodociągów komunalnych z SUW w Zawidowie. Średnicę wodociągu oszacowano na Ø 110. Zalecaną trasę projektowanego wodociągu przedstawiono w dokumentacji planu.

#### **2. Odprowadzenie i unieszkodliwianie ścieków**

- 1) Ustala się realizację systemu kanalizacji sanitarnej na terenie całego obrębu. Kanalizacja sanitarna będzie odprowadzać ścieki komunalne do systemu kanalizacji Zawidowa.
- 2) Dopuszcza się lokalizację na działce nr 181 lokalnej oczyszczalni ścieków.
- 3) Nie przesądza się tras proj. kanałów i lokalizacji przepompowni, zamieszczając w dokumentacji planu wariantowy ideogram projektowanego systemu.

#### **3. Elektroenergetyka**

- 1) Wzdłuż południowo-wschodniej granicy obrębu przebiegają linie elektroenergetyczne 220 kV D 216/217, D 214/215, D 212/213 i 110 kV S 305/306 łączące GPZ Mikułowa 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) Przebiegające przez zachodnią część obrębu linie EE 400 kV i 220 kV D-218/219 biegnące z Mikułowej do elektrowni Turów – do zachowania z niebudowlanym korytarzem jak w rysunku planu.
- 3) 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.
- 4) Ustala się pełne uzbrojenie w sieci EE nn wszystkich terenów przewidywanych do zainwestowania w okresie perspektywy.

## **§ 9**

### **Ustalenia dotyczące ochrony dóbr kultury**

1. Ochroną konserwatorską obejmuje się wpisany do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków zespół pałacowo-folwarczny z parkiem (wpisy nr 789/Jz 25.07.1983 i 1061/J z 03.12.1990 r.). Do obiektów chronionych należą ponadto: dom czeladny (k. XVII w.), aleja topoli włoskich, pomnikowa robinia akacjowa oraz tereny ogrodów warzywnych.
2. Prace remontowe, rewaloryzacyjne oraz adaptacje budynków w zespołach 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 o ewentualnym dopuszczeniu podziałów parcelacyjnych winny decydować szczegółowe uzgodnienia dokonywane z WKZ.
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 (osady XIII-XV w., ślad wczesnośredniowiecznego osadnictwa) 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 projektowanych zakładów rzemieślniczych i produkcyjnych do granic ich działek. Dla celów grzewczych zaleca się wykorzystywanie oleju opałowego, mazutu lub propanu-butanu.
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 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. W szczególności dotyczy to obiektów obsługi komunikacji samochodowej i placów manewrowych.
4. W rysunku planu wskazano przebieg granicy poziomu użytkowego zbiornika wód podziemnych struktury kopalnej „Zawidów-Pisarzowice”, gdzie zaleca się stałe monitorowanie stanu czystości wód.
5. Dopuszcza się uznanie terenu oznaczonego w planie 4 WR za użytek ekologiczny.
6. Obejmuje się ochroną zabytkowe założenie ogrodowo-parkowe w Ksawerowie – ogród warzywny, aleja topolowa oraz 160-letnią robinia akacjową o wymiarach pomnikowych i 100-letnie drzewa (w tym dąb szypułkowy i lipa) u podnóża skarpy. W parku wymagane cięcia sanitarne i uporządkowanie pokrywy.
7. Powiększa się powierzchnię lasów ochronnych poprzez projektowane dolesienia; granica polno-leśna otacza określony w rysunku planu kontur istniejących lasów i proj. dolesień.

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

z up. WÓJTA

Jacek Flączyński  
ZASTĘPCA WÓJTY

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

**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>

