Uchwała nr XI/97/99
Rady Miejskiej w Polkowicach
z dnia 16 września 1999 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

obrębu Żuków

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 08 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 1996 r. nr 13, poz. 74, nr 58, poz. 261, nr 106, poz. 496, nr 132, poz. 622; z 1997 r. nr 9, poz. 43, nr 106, poz. 679, nr 107, poz. 686, nr 113, poz. 734, nr 123, poz. 775, z 1998 r. nr 155, poz. 1014, nr 162, poz. 1126) oraz art. 26 ustawy z dnia 07 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r. nr 15, poz. 139, nr 41, poz. 412) oraz w związku z uchwałą nr XLIV/364/98 Rady Miejskiej w Polkowicach z dnia 18 czerwca 1998 roku o przystąpieniu do sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na obszarze miasta i gminy Polkowice **uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu Żuków; rysunek planu w skali 1:10000 stanowi integralną część niniejszej uchwały.**

Rozdział 1
Przedmiot i zakres ustaleń planu

§ 1

1. Przedmiotem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest obszar miejscowości Żuków w granicach obrębu geodezyjnego.

2. Przy przyjętej w planie mieszkaniowej funkcji miejscowości zakłada się spadek liczby mieszkańców wsi do około 110 osób. W związku z realizacją w rejonie Grodowca nowego szybu kopalni Rudna we wsi istnieje możliwość osiedlenia się około 100 do 150 osób spoza miejscowości. Zakłada się elementarny poziom obsługi ludności.

§ 2

Zakres ustaleń planu obejmuje:

- wyznaczenie terenów o różnych funkcjach – w tym dla realizacji celów publicznych - lub różnych zasadach zagospodarowania uwzględniających potrzeby ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- ustalenie klasyfikacji dróg i zasad obsługi w zakresie komunikacji oraz infrastruktury technicznej,ustalenie zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane,ustalenie szczególnych warunków – w tym zakazów zabudowy - dot. gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych,
- wyznaczenie obszarów i zasad przekształceń terenów zdegradowanych oraz przebudowy systemów infrastruktury technicznej.

Rozdział 2
Przeznaczenie i warunki zagospodarowania terenów

§ 3

1. Zasięg terenów istniejącego i projektowanego zainwestowania wiejskiego ustalono w rysunku planu. Granicę terenów zainwestowania należy interpretować jako ustaloną w przypadkach, gdy biegnie wzdłuż dróg, cieków, granicy rolno – leśnej lub wzdłuż istniejących napowietrznych linii 20 kV. W pozostałych przypadkach w rysunku planu wskazano orientacyjną granicę zainwestowania wiejskiego, której przebieg może być interpretowany w pasie terenu o szerokości 50 metrów, jeżeli nie stoi to w sprzeczności z przepisami dotyczącymi ochrony gruntów rolnych.

2. Na terenach zainwestowania wiejskiego dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej, mieszkaniowej, usług, zainwestowania służącego celom publicznym, zakładów ogrodniczych, usług rzemiosła i obiektów gospodarki komunalnej nie stwarzających uciążliwości dla sąsiedniej zabudowy, składów, magazynów, nieuciążliwych zakładów przetwórstwa rolnego, obiektów 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.

3. Tereny projektowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznacza się na północ od istniejącego ciągu zabudowy wsi. Ustala się minimalną wielkość działki dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 800 m^2. Ustala się min. szerokość wewnętrznych dróg dojazdowych – 10 m w liniach rozgraniczających. Zaleca się, aby dla większych parcelowanych terenów opracowywany był kompleksowy projekt podziału, przedstawiany na mapie zasadniczej obejmującej drogi dojazdowe od włączenia do drogi gminnej nr 20 29008 lub drogi powiatowej nr 20 136.

4. Zaleca się, aby na terenach zainwestowania wiejskiego forma projektowanej zabudowy nawiązywała charakterem (gabaryty, materiały użyte w elewacji, pokrycie dachu) do zabudowy istniejącej. Budynki lokalizowane na działkach plombowych winny kontynuować linię zabudowy wyznaczoną przez obiekty w sąsiedztwie.

§ 4

1. Zaleca się sytuowanie nowych obiektów usługowych lub usługowo-mieszkalnych u zbiegu dróg powiatowych nr 20 170 i 20 136.

2. Objęty ochroną konserwatorską naturalistyczny park i plac zabaw - do trwałej adaptacji jako zieleń urządzona, z dopuszczeniem - za zgodą Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków - realizacji urządzeń i obiektów sportowych, rekreacyjnych lub usługowych.

3. Sytuowanie zainwestowania wiejskiego we wschodniej części obrębu (działki nr 69, 107/2) wymaga szczegółowych uzgodnień z Zakładem Hydrotechnicznym KGHM, dla uniknięcia ew. kolizji z przebiegającym tędy rurociągiem wód nadosadowych.

4. Ustala się możliwość realizacji boiska na działce nr 69, nad potokiem.

§ 5

Tereny otwarte

1. Zachowuje się istniejące lasy, wyznaczając przebieg granicy polno–leśnej obejmującej dolesienia określone w rysunku planu, na glebach o najniższych klasach bonitacyjnych i użytkach latami ugorowanych.

2. 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.

3. Ustala się zakaz lokalizowania wszelkiej zabudowy – poza terenami wyznaczonymi w rysunku planu – w bezpośrednim sąsiedztwie potoku.

4. Ustala się rekultywację nieczynnego wyrobiska w środkowej części obrębu w kierunku leśnym.

§ 6

Ustalenia dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej

1. Komunikacja drogowa

1) Dla dróg powiatowych nr 20 170 i 20 136 ustala się klasę Z, wymagając poszerzenia pasów drogowych we wsi do szerokości 20 m oraz realizacji stosownych korekt łuków.

2) Dla drogi gminnej nr 20 29008 (działka nr 137) ustala się klasę L. Do dróg gminnych zaleca się zaliczyć drogę na działce 133 po zrealizowaniu proj. zabudowy mieszkaniowej w jej sąsiedztwie (klasa L, szer. w liniach rozgraniczających min. – 12 m, zalecana – 15 m).

3) Zaleca się wytyczenie ścieżek rowerowych z Żukowa do Grodowca i Tarnówka.

2. Zaopatrzenie w wodę

1) Istniejące i projektowane zainwestowanie wsi będzie zaopatrywane w wodę z istniejącego wodociągu zasilanego z ZUW przy R IX.

2) Istniejąca studnia ujęcia “Moskorzynka” wraz z proj. strefą ochrony pośredniej wewnętrznej oraz komunalna studnia na działce nr 28/2 – do zachowania.

3)Ustala się zachowanie istniejącego wodociągu wody surowej ∅ 400, biegnącego na północny-zachód od terenów zainwestowanych wsi.

3. Odprowadzenie ścieków

Ustala się adaptację istniejącego systemu odprowadzania ścieków (kanalizacja grawitacyjna i tłoczna) na istniejącą oczyszczalnię w Moskorzynie.

4. Zaopatrzenie w gaz

Ustala się doprowadzenie gazu przewodowego do wszystkich istn. i proj. obiektów we wsi poprzez proj. sieć średniego ciśnienia (0,4 MPa) zasilaną ze stacji redukcyjno-pomiarowej I° usytuowanej przy drodze nr 20 170 w obrębie Komorniki.

5. Elektroenergetyka

1) Przebiegające przez teren obrębu linie 220 kV (D 207 i D 208) oraz 110 kV (S 408) – do trwałej adaptacji.

2) Istniejące linie 20 kV - do zachowania, z zaleceniem kablowania odcinków sieci kolidujących z proj. zabudową.

3) Ustala się warunek doprowadzenia sieci EE do wszystkich istn. i proj. obiektów, nie ograniczając możliwości rozbudowy i modernizacji systemu sieci SN i nn.

6. Sieci technologiczne KGHM

Ustala się adaptację istn. systemu sieci KGHM przebiegających przez grunty obrębu (sieć kablowa 6 kV, 2 rurociągi wód nadosadowych biegnące pod lasem i rurociąg ∅ 1000 na wschód od wsi – zrzuty do Odry), dopuszczając rozbudowę systemu poprzez realizację nowych odcinków przebiegających w bezpośrednim sąsiedztwie sieci istniejących.

7. Odpady komunalne winny być składowane na gminnym składowisku w Trzebczu.

§ 7

Ustalenia dotyczące ochrony dóbr kultury

1. Obejmuje się ochroną konserwatorską obiekty wpisane do rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków:
   - naturalistyczny park krajobrazowy założony ok. 1860 roku przylegający do zniszczonego zespołu pałacowo-dworskiego; powierzchnia ok. 1,5 ha; w parku - kilka okazów gatunków egzotycznych; widoczna pozostałość dawnej alei jaworowo-klonowej - dawnej drogi wiejskiej; w pobliżu dawnego pałacu znajduje się rozległa wydłużona polana, zamknięta od zachodu wzgórkiem widokowym; wokół polany biegnie aleja spacerowa; stan zdrowotny drzewostanu dobry - nr 676/L (27.12.1983)

   oraz
   - dawny młyn (zrujnowany, XIX/XX w.),
   - teren pocmentarny (ewangelicki, poł. XIX w.) na zachodnim krańcu wsi; pow. 0,50 ha; drzewostan pochodzący z samosiewu.

2. Prace remontowe, rewaloryzacyjne oraz adaptacje budynków i zespołów zabytkowych winny być prowadzone w porozumieniu ze służbami Wojewódzkiego Konserwatora 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 wskazanego w rysunku planu stanowiska archeologicznego (osady z epoki brązu) wymaga uzyskania zezwolenia właściwego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

5. Na całym obszarze objętym planem:

- w przypadku natrafienia podczas robót ziemnych na obiekty mające charakter zabytku archeologicznego – o odkryciu należy niezwłocznie powiadomić Państwową Służbę Ochrony Zabytków;

- zapewnić nadzór archeologiczny nad większymi robotami ziemnymi, licząc się z ko-niecznością przeprowadzenia ratowniczych badań archeologicznych na koszt inwestora.

§ 8

Ustalenia dotyczące ochrony środowiska

1. Dopuszcza się znaczne powiększenie powierzchni lasów poprzez sukcesywne zalesianie (z zachowaniem korytarzy istn. sieci infrastruktury technicznej) gruntów na zachód i północ od wsi. Granica polno-leśna otacza określony w rysunku planu kontur istniejących lasów i przewidywanych dolesień.

2. Zachodnia część obrębu leży w granicach projektowanej strefy ochrony pośredniej zewnętrznej ujęcia wód podziemnych “Moskorzynka”. Przebieg proj. granicy - na rysunku planu.

3. Obejmuje się ochroną wartościową zieleń w zabytkowym parku.

§ 9

Warunki górnicze

1. Tereny miejscowości Żuków leżące w granicach obszarów górniczych Rudna I i Rudna II nie podlegają obecnie bezpośrednim wpływom podziemnej eksploatacji górniczej rud miedzi. Tereny zainwestowania wsi leżą obecnie na gruntach, gdzie nie określono kategorii przydatności terenu do zabudowy w świetle warunków górniczo – geologicznych. Większość terenów zainwestowania wsi leży na gruntach podlegających wstrząsom górniczym o IV^0 intensywności drgań. Tylko zainwestowane działki nr 157/*, 170/204 i 171/204 podlegają V^0 intensywności drgań.

2. Zgodnie z prognozami intensywność drgań gruntu będzie się zwiększać - V^0 intensywności drgań obejmie większość terenów zainwestowanych i przewidzianych do zainwestowania (poza działkami od nr 50 do 53, nr 55, 56/1, 58, część 63, 69, 105/1, 105/2, 106, 107 gdzie pozostanie IV^0 intensywności drgań), pogorszeniu ulegną również kategorie przydatności do zabudowy. Większość terenów zainwestowanych i przewidzianych do zainwestowania będzie leżało na gruntach I kategorii przydatności do zabudowy - za wyjątkiem działek nr 157/*, 170/204 i 171/204, które będą leżeć na gruntach II kategorii przydatności do zabudowy.

Rozdział 3
Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu

§ 10

Dla stwierdzenia zgodności podziału nieruchomości z ustaleniami planu należy ustalić, czy przewidywane przeznaczenie terenu jest zgodne z planem oraz czy istnieje możliwość prawidłowego zagospodarowania wydzielanych działek gruntu.

§ 11

Nie ogranicza się 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.

§ 12

Omówienie warunków górniczych zawarte w § 9 nin. uchwały zostało oparte o ocenę skutków eksploatacji górniczej opracowaną dla ZG Rudna. Przedstawia ona – na tle stanu istniejącego – prognozowane najniekorzystniejsze warunki. Jest to informacja dla zainteresowanych inwestorów wymagająca uściślenia w stosownych decyzjach.

§ 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 tracą moc ustalenia miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Polkowice, uchwalonego uchwałą nr XXXIX/255/93 Rady Miejskiej w Polkowicach z dnia 13 maja 1993 roku (Dz. Urz. Woj. Legnickiego z 1993 r. nr 7, poz. 41).

§ 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.