

Uchwała Nr
Rady Gminy Sulików
z dnia

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
na południe od miejscowości Mikułowa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 ze zm.), art. 20 ust. 1, art. 29, art. 36 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538), oraz w związku z uchwałą Nr XXI/152/25 Rady Gminy Sulików z dnia 30 października 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na południe od miejscowości Mikułowa, po stwierdzeniu, niniejsza uchwała nie narusza ustaleń planu ogólnego gminy Sulików, przyjętego uchwałą Nr Rady Gminy Sulików z dnia, uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na południe od miejscowości Mikułowa.

Rozdział I
Ustalenia wstępne

§ 1.1. Ilekroć w uchwale jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, poza którą nie może być zlokalizowany żaden nadziemny element budynków;
- 2) planie – należy przez to rozumieć niniejszy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

2. Integralnymi częściami uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1: 1000;
- 2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania;
- 3) załącznik nr 3 – stanowiący dane przestrzenne utworzone dla planu.

3. W granicach planu ustala się:

- 1) tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami 1RN, 2RN i 3RN;
- 2) tereny elektrowni słonecznych lub elektroenergetyki oznaczone na rysunku planu symbolami 1PEF-IE, 2PEF-IE oraz 3PEF-IE;
- 3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KR.

4. Na obszarze objętym planem:

- 1) nie określa się:
 - a) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych,
 - b) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,
 - c) nie wyznacza się obszarów przeznaczonych do scalania i podziału nieruchomości;
- 2) nie występują:
 - a) tereny górnicze i obszary górnicze,
 - b) obszary osuwania się mas ziemnych,
 - c) obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - d) krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa,
 - e) tereny zamknięte.

Rozdział II Ustalenia ogólne

§2. W zakresie zasad zabudowy i zagospodarowania:

- 1) w granicach całego planu dopuszcza się lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej oraz komunikacji wewnętrznej z uwzględnieniem pozostałych ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych, a także zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się zabudowę bezpośrednio przy granicy działki lub w odległości 1,5 m od granicy jeżeli nie wykluczają tego linie zabudowy.

§3. W zakresie ochrony środowiska i przyrody:

- 1) zakazuje się lokalizacji działalności związanych ze składowaniem lub przetwarzaniem odpadów;
- 2) zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej;
- 3) ustala się iż w granicach planu nie występują obiekty lub obszary objęte ochroną przed hałasem;
- 4) ustala się iż w granicach planu nie występują obszary cenne przyrodniczo lub objęte ochroną.

§4. W zakresie zasad kształtowania krajobrazu obowiązują ustalenia ogólne i szczegółowe planu.

§5. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazu kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej:

- 1) ustala się iż w granicach planu nie występują obiekty lub obszary znajdujące się w ewidencji zabytków;
- 2) nakazuje się postępować zgodnie z przepisami odrębnymi w przypadku ujawnienia przedmiotu posiadającego cechy zabytku podczas prowadzenia prac budowlanych i ziemnych.

§6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) ustala się szerokość frontu nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 16 m;
- 2) ustala się powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych minimalnie 500 m²;
- 3) ustala się kąt położenia granic nowo wydzielanych działek budowlanych w stosunku do linii rozgraniczającej teren drogi 90°, z tolerancją 15°.

§7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz miejsc do parkowania:

- 1) ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg publicznych i wewnętrznych zlokalizowanych w granicach planu oraz przyległych do obszaru objętego planem;
- 2) ustala się liczbę miejsc do parkowania:
 - a) minimalnie 1 miejsce do parkowania na każde 500 m² powierzchni użytkowej budynków,
 - b) minimalnie 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na każde rozpoczęte 15 miejsc do parkowania;
- 3) ustala się dowolny sposób realizacji miejsc do parkowania.

§ 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

- 1) w granicach całego planu dopuszcza się wszelkie roboty budowlane w zakresie infrastruktury technicznej z uwzględnieniem ustaleń szczegółowych i ogólnych;
- 2) ustala się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze źródeł indywidualnych w przypadku braku możliwości zaopatrzenia z sieci z uwzględnieniem ustaleń;
- 4) w zakresie zagospodarowania ścieków komunalnych i przemysłowych:
 - a) ustala się odprowadzanie poprzez sieć kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem objętym planem,
 - b) do czasu budowy sieci kanalizacji sanitarnej dopuszcza się zagospodarowanie w sposób indywidualny;
- 5) w zakresie zagospodarowania wód opadowych i roztopowych:
 - a) ustala się retencjonowanie, rozsączanie lub odprowadzanie do gruntu w granicach własnej działki,
 - b) dopuszcza się odprowadzenie do sieci kanalizacji deszczowej;
- 6) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej oraz ze źródeł indywidualnych;
- 7) ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej lub indywidualnych urządzeń wytwarzających energię elektryczną;
- 8) ustala się zaopatrzenie w energię ciepłą ze źródeł indywidualnych, w tym urządzeń wytwarzających ciepło ze źródeł odnawialnych.

§ 9. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu ustala się korytarze techniczne wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, w obrębie których:

- 1) dopuszcza się przebudowę lub rozbudowę linii, przy czym oddziaływania związane z ich funkcjonowaniem nie mogą wykraczać poza wyznaczone korytarze;
- 2) dopuszcza się skablowanie linii po innej trasie z uwzględnieniem pozostałych ustaleń planu;
- 3) zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zagospodarowania zagrażającego funkcjonowaniu linii;
- 4) w przypadku skablowania lub likwidacji napowietrznej linii elektroenergetycznej zakaz, o którym mowa w pkt.3 nie ma zastosowania.

§10. Ustala się stawkę jednorazowej opłaty w związku ze zbyciem przez właściciela albo użytkownika wieczystego nieruchomości, której wartość wzrosła w związku z uchwaleniem planu, w wysokości 30%.

Rozdział III Ustalenia szczegółowe

§11. 1. Ustala się tereny elektrowni słonecznych lub elektroenergetyki oznaczone na rysunku planu symbolami **1PEF-IE**, **2PEF-IE** oraz **3PEF-IE**.

2. W zakresie przeznaczenia ustala się lokalizację elektrowni słonecznych lub dowolnej zabudowy związanej z elektroenergetyką w tym przetwarzaniem, przesyłaniem, magazynowaniem i rozdziałem energii.

3. W zakresie zagospodarowania:

- 1) ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,50;
- 2) ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;
- 3) dopuszcza się lokalizację wiat z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy;

4. W zakresie kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 30 m dla masztów, przy czym w granicach korytarza technicznego wzdłuż linii elektroenergetycznej wysokość ta jest ograniczona do 10 m,
 - b) 12 m dla pozostałej zabudowy oraz wiat, przy czym w granicach korytarza technicznego wzdłuż linii elektroenergetycznej wysokość ta jest ograniczona do 10 m;
- 2) ustala się nadziemną intensywność zabudowy: od 0 do 1,0;

- 3) ustala się dachy o dowolnej konstrukcji i nachyleniu połaci, pokryte materiałami w odcieniach koloru czerwonego lub szarego.

5. Ustala się obsługę komunikacyjną z przyległych dróg położonych w granicach i poza granicami planu

§12. Ustala się tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami **1RN, 2RN i 3RN**, dla których:

- 1) ustala się przeznaczenie podstawowe – działalność rolnicza;
- 2) dopuszcza się przeznaczenie uzupełniające – napowietrzna linia elektroenergetyczna bez prawa lokalizacji służących jej słupów elektroenergetycznych oraz inne obiekty infrastruktury technicznej, których realizacja nie powoduje wyłączenia gruntów rolnych z produkcji;
- 3) zakazuje się lokalizacji budynków i wiat;
- 4) dopuszcza się wysokość obiektów infrastruktury technicznej maksymalnie 49 m.

§13. Ustala się teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolami **1KR**, dla którego:

- 1) w zakresie przeznaczenia: ustala się lokalizację komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) ustala się szerokość minimalnie 3 m.

Rozdział IV Ustalenia końcowe

§14. W granicach planu traci moc:

- 1) uchwała Nr XXXI/202/2001 Rady Gminy Sulików z dnia 29 maja 2001 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obrębu Mikułowa
- 2) uchwała Nr VII/52/15 Rady Gminy Sulików z dnia 22 kwietnia 2015 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla parku wiatrowego Sulików (obręb geodezyjny: Sulików, Mikułowa, Studniska Dolne, Studniska Górne, Wrociszów Dolny, Wrociszów Górny, Mała Wieś Górna).

§15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sulików.

§16. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

UZASADNIENIE
do Uchwały Nr
Rady Gminy Sulików
z dnia

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego stanowi szczegółowy dokument kształtowania polityki przestrzennej na terenie danej gminy. Celem sporządzenia niniejszego dokumentu jest pełna i szczegółowa regulacja zasad zagospodarowania dla obszaru o powierzchni ok. 9,5 ha położonego na południe od miejscowości Mikułowa. Umożliwi to racjonalny rozwój struktur przestrzennych, a także zagospodarowanie zgodnie z zasadami ładu przestrzennego.

Podstawą do rozpoczęcia prac planistycznych była uchwała Nr XXI/152/25 Rady Gminy Sulików z dnia 30 października 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na południe od miejscowości Mikułowa.

Zapisy planu nie naruszają ustaleń planu ogólnego gminy Sulików, przyjętego uchwałą Nr Rady Gminy Sulików z dnia r. Dokument wykazuje ponadto zgodność z wynikami analizy aktualności dokumentów planistycznych, o której mowa w art. 32 ust. 1. ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (tekst jedn. Dz. U. z 2026 r. poz. 538). Uwzględniono także założenia i wymagania dotyczące uniwersalnego projektowania.

Na obszarze objętym planem ustala się:

- tereny rolnictwa z zakazem zabudowy oznaczone na rysunku planu symbolami 1RN, 2RN i 3RN;
- tereny elektrowni słonecznych lub elektroenergetyki oznaczone na rysunku planu symbolami 1PEF-IE, 2PEF-IE oraz 3PEF-IE;
- teren komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczony na rysunku planu symbolem 1KR.

W planie nie ustalono wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, obszarów przeznaczonych do procedury scalania i podziału, a także zasad tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów z uwagi na brak okoliczności faktycznych uzasadniających wprowadzenie takich ustaleń.

W projekcie planu uwzględniono wymogi wynikające z zapisów art. 1 ust. 2 – 4 w/w ustawy w następujący sposób:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

W celu zachowania ładu przestrzennego wprowadzono szereg ustaleń m. in. parametry zagospodarowania i zabudowy oraz zasady dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej. Ściśle określono tereny, na których może być realizowana zabudowa.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe

Realizacja założeń planu umożliwi wprowadzenie nowego sposobu zagospodarowania dla gruntów rolnych położonych na południe od Mikułowa – jako elektrownia słoneczna oraz magazyny energii.

Ustalenia planu będą miały wpływ na walory architektoniczne przyszłego zagospodarowania. Regulacji podlegają elementy mające znaczenie dla jakości

przestrzeni, w szczególności lokalizacja i charakter linii zabudowy, wysokość zabudowy, powierzchnia zabudowy, intensywność zabudowy, a także geometria i kolor dachów.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych

Plan uwzględnia środowiskowe uwarunkowania przedmiotowego obszaru, które zamieszczone zostały w opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym oraz prognozie oddziaływania ustaleń planu na środowisko. Przedmiotowy obszar znajduje się poza terenami chronionymi na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. *O ochronie przyrody* (tekst jedn. Dz.U z 2026 r., poz. 13 ze zm.).

Ponadto uwzględniono wymogi dotyczące ochrony walorów krajobrazowych oraz wymagania dotyczące ochrony środowiska. Grunty rolne klas I-III są chronione postanowieniami planu.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W granicach planu brak jest obiektów podlegających ochronie konserwatorskiej, nie występują również dobra kultury współczesnej.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (tekst jedn. Dz. U. z 2022 r. poz. 2240 ze zm.)

W granicach planu nie występują tereny objęte ochroną przez hałasem. Realizacja obiektów wymagających dostosowania do potrzeb osób niepełnosprawnych będzie odbywać się w oparciu o przepisy odrębne. Dodatkowo plan określa nakaz zapewnienia miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową dla terenów, gdzie takie wymagania obowiązują.

Z kolei w korytarzach technicznych wzdłuż istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, zakazuje się lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi oraz zagospodarowania zagrażającego funkcjonowaniu linii, przy czym zakaz ten nie ma zastosowania w przypadku skablowania lub likwidacji linii.

W granicach planu nie występują obszary predysponowane do występowania ruchów masowych lub zagrożone powodzią lub podtopieniami.

6) walory ekonomiczne przestrzeni

Ustalenia planu gwarantują racjonalne wykorzystanie istniejących elementów obsługi komunikacyjnej i dotychczasowego uzbrojenia w infrastrukturę techniczną, a także optymalnego wykorzystania walorów ekonomicznych przestrzeni wskutek ustalonych w planie miejscowym zasad kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

Przewiduje się także stopniowy wzrost dochodów z tytułu podatku od nieruchomości od gruntów przewidzianych pod elektrownię słoneczną i magazyny energii, w wyniku realizacji ustaleń w tym zakresie.

7) prawo własności

Ustalenia planu nie spowodują konieczności przejęcia gruntów dla realizacji terenów komunikacyjnych stanowiących cel publiczny o jakim mowa w art. 6 pkt 1 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. *o gospodarce nieruchomościami* (tekst jedn. Dz.U. z 2024, poz. 1145).

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa

Na terenie objętym planem oraz w jego bezpośrednim sąsiedztwie nie znajdują się obiekty związane z obronnością i bezpieczeństwem państwa. Gmina Sulików znajduje się w strefie nadgranicznej, określonej rozporządzeniem Ministra Spraw Wewnętrznych i Administracji z dnia 29 sierpnia 2005 r. w sprawie wykazu gmin i innych jednostek zasadniczego podziału terytorialnego państwa położonych w strefie nadgranicznej oraz

tablicy określającej zasięg tej strefy (Dz. U. z 2005 r. Nr 188, poz. 1580). Projekt planu został uzgodniony z odpowiednimi organami odpowiedzialnym za bezpieczeństwo państwa.

9) potrzeby interesu publicznego

Planowane funkcje są zgodne z polityką przestrzenną określoną w planie ogólnym gminy Sulików. Ponadto plan nie narusza interesu publicznego, na straży którego stoją poszczególne organy i instytucje, które w toku prac planistycznych uzgadniały i opiniowały projekt niniejszego dokumentu.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych

Ustalenia planu zapewniają szerokie możliwości rozwoju infrastruktury technicznej. Jej realizacja jest możliwa na całym obszarze objętym planem, z uwzględnieniem ustaleń ogólnych oraz szczegółowych dotyczących poszczególnych terenów. Plan nie wprowadza ograniczeń dotyczących rozwoju sieci szerokopasmowych.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej

Procedura planistyczna gwarantowała udział społeczeństwa w pracach nad planem zgodnie z obowiązującymi przepisami prawa, w szczególności ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* oraz ustawą z dnia 3 października 2008 r. o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko*.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych

Procedura planistyczna cechowała się jawnością i przejrzystością na wszystkich etapach prac. Zawiadomienia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz o wyłożeniu projektu planu miejscowego do publicznego wglądu publikowano w formie ogłoszeń w prasie lokalnej, na stronie internetowej BIP, oraz w sposób zwyczajowo przyjęty. Sposób składania wniosków i uwag był zgodny z wymaganiami określonymi w ustawach o *planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (art. 18) oraz o *udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko* (art. 40).

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności

Z uwagi na charakter planu nie przewiduje się zwiększenia zapotrzebowania na wodę w związku z uchwaleniem niniejszego planu miejscowego.

14) występowanie interesu publicznego i interesów prywatnych

Ustalenia planu uwzględniają potrzeby interesu publicznego, w szczególności wynikające z uwarunkowań: przyrodniczych, infrastrukturalnych i komunikacyjnych, a także potrzeb rozwojowych gminy Sulików.

Naruszenie interesów prywatnych jest dopuszczalne w przypadku konieczności realizacji innych zadań stanowiących cel publiczny takich jak budowa dróg publicznych czy lokalizacja infrastruktury technicznej.

W odpowiedzi na zawiadomienie Wójta Gminy Sulików o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego nie wpłynęły wnioski ze strony społeczeństwa.

Do poddanego konsultacjom projektu planu miejscowego wpłynęła uwaga spełniające wymogi formalne, która została przez Wójta Gminy Sulików rozpatrzona jako

15) zasady właściwego kształtowania zabudowy

Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w znacznej odległości od zabudowań miejscowości Mikułowa i dodatkowo odizolowany pasem lasu i zadrzewień.

Zabudowa dopuszczona ustaleniami planu nie będzie miała negatywnego wpływu na istniejącą zabudowę wsi Mikułowa.

16) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Uchwalenie „miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na południe od miejscowości Mikułowa” nie będzie generowało kosztów związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Realizacja inwestycji przewidzianych projektem planu zwiększy wpływy do budżetu gminy z tytułu podatków.

Przedstawione uzasadnienie potwierdza zasadność przyjętych rozwiązań przestrzennych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla obszaru położonego na południe od miejscowości Mikułowa. Dokument spełnia wymogi merytoryczne i formalne do jego uchwalenia, a w następstwie funkcjonowania jako prawa miejscowego.