

UCHWAŁA NR
RADY GMINY SULIKÓW
z dnia 2022 roku

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w obrębach geodezyjnych: Bierna, Mikułowa, Radzimów, Skrzydlice, Stary Zawidów, Studniska Górne,
Sulików, Wrociszów Górny - etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2022 r., poz. 559 ze zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr XV/116/20 Rady Gminy Sulików z dnia 14 maja 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych: Bierna, Mikułowa, Radzimów, Skrzydlice, Stary Zawidów, Studniska Górne, Sulików, Wielichów, Wilka, Wrociszów Górny, po stwierdzeniu, że ustalenia projektu zmiany planu miejscowego nie naruszają ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulików” uchwalonego uchwałą nr XXI/136/2000 Rady Gminy Sulików z dnia 27 maja 2000 r., zmienionego uchwałą nr XX/151/08 Rady Gminy Sulików z dnia 25 czerwca 2008 r., Rada Gminy Sulików uchwała, co następuje:

Rozdział 1.
Ustalenia ogólne

§1.

1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych: Bierna, Mikułowa, Radzimów, Skrzydlice, Stary Zawidów, Studniska Górne, Sulików, Wrociszów Górny, zwaną dalej planem miejscowym.
2. Przebieg granic obszaru objętego planem miejscowym określono na rysunku planu miejscowego w skali 1:2000 z podziałem na części:
 - 1) nr 1.A obejmującą tereny w obrębie Bierna;
 - 2) nr 1.B obejmującą teren w obrębie Mikułowa;
 - 3) nr 1.C obejmującą tereny w obrębie Radzimów;
 - 4) nr 1.D obejmującą tereny w obrębie Skrzydlice;
 - 5) nr 1.E obejmującą tereny w obrębie Stary Zawidów;
 - 6) nr 1.F obejmującą tereny w obrębie Studniska Górne;
 - 7) nr 1.G obejmującą tereny w obrębie Sulików;
 - 8) nr 1.H obejmującą tereny w obrębie Wrociszów Górny.

§2.

Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek planu miejscowego, o którym mowa §1. ust. 2, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu miejscowego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) Dane przestrzenne w formacie GML.

§3.

Zgodnie z problematyką planu miejscowego oraz z lokalnymi uwarunkowaniami występującymi na obszarze objętym planem miejscowym, nie ustala się:

- 1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

§4.

Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

- 1) dach płaski – dach o nachyleniu głównych połąci dachowych pod kątem mniejszym niż 12 stopni;
- 2) dach skośny – dach o nachyleniu głównych połąci dachowych pod kątem od 12 do 45 stopni.

§5.

1. Następujące oznaczenia zawarte na rysunku planu miejscowego stanowią ustalenia planu miejscowego:
 - 1) granica obszaru objętego planem miejscowym;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 4) obszar ochrony archeologicznej;
 - 5) granica stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500 kW;
 - 6) przeznaczenie terenu:
 - a) ES - teren elektrowni fotowoltaicznej,
 - b) E - teren infrastruktury elektroenergetycznej,
 - c) K/ES - teren infrastruktury kanalizacyjnej i / lub elektrowni fotowoltaicznej,
 - d) R - teren rolniczy,
 - e) ZL - teren lasów,
 - f) KDW - teren drogi wewnętrznej,
 - g) KDL - teren drogi publicznej klasy lokalnej,
2. Pozostałe oznaczenia graficzne zawarte na rysunku planu miejscowego mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu miejscowego.

Rozdział 2.

Ustalenia dotyczące ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§6.

1. Ustala się granice strefy ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500 kW, w której obowiązuje zakaz sytuowania zagospodarowania kolidującego z funkcjonowaniem tych urządzeń.
2. Dla napowietrznych przesyłowych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć 220 kV należy uwzględnić pasy technologiczne w odległości 35 m od osi linii w obu kierunkach, w których występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla napowietrznych dystrybucyjnych linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV należy uwzględnić pasy technologiczne w odległości 11 m od osi linii w obu kierunkach, w których występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Dla napowietrznych dystrybucyjnych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20 kV należy uwzględnić pasy technologiczne w odległości 7 m od osi linii w obu kierunkach, w których występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi.
4. Dla pasów technologicznych, o których mowa w ust. 2, ust 3 oraz ust. 4 dopuszcza się odstępstwa w sytuowaniu urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500 kW w przypadku jego uzgodnienia z właścicielami przesyłowych lub dystrybucyjnych linii elektroenergetycznych.
5. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy określone na rysunku planu miejscowego w odległościach:
 - 1) 6 m od linii rozgraniczających tereny dróg wewnętrznych KDW;
 - 2) 8 m od linii rozgraniczających tereny dróg publicznych klasy lokalnej KDL;
6. Dla terenów elektrowni fotowoltaicznych graniczących z terenami leśnymi położonymi na obszarze objętym planem miejscowym oraz poza granicami obszaru objętego planem miejscowym należy uwzględnić ograniczenia dotyczące sytuowania zabudowy w związku z ich położeniem przy granicy (konturu) lasu, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3.

Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§7.

Ustala się strefę ochrony archeologicznej dla ochrony zabytków archeologicznych, w której dla inwestycji związanych z pracami ziemnymi wymagane jest przeprowadzenie badań archeologicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 4.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§8.

1. W zakresie zasad obsługi infrastruktury technicznej ustala się:
 - 1) zaopatrzenie w wodę z gminnej sieci wodociągowej z zastrzeżeniem pkt 8;
 - 2) odprowadzanie ścieków komunalnych do gminnej sieci kanalizacyjnej z zastrzeżeniem pkt 8;
 - 3) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej, rowów melioracyjnych, zbiorników retencyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 4) prowadzenie zorganizowanej gospodarki odpadami, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 5) zaopatrzenie w gaz z sieci gazowej lub z indywidualnych zbiorników gazu;
 - 6) zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii z wykluczeniem obiektów i urządzeń wykorzystujących energię wiatru;
 - 7) zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła, nie powodujących przekroczeń norm emisji spalin, zgodnie z ustaleniami uchwały Sejmiku Województwa Dolnośląskiego w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa dolnośląskiego, z wyłączeniem Gminy Wrocław i uzdrowisk, ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw;
 - 8) w zakresie zasad zaopatrzenia w wodę oraz odprowadzania ścieków komunalnych, o których mowa w pkt 1 i pkt 2 dopuszcza się realizację rozwiązań indywidualnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
2. Dopuszcza się sytuowanie obiektów, budynków, urządzeń oraz dystrybucyjnych sieci infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, o ile ustalenia szczegółowe dla terenów nie stanowią inaczej, a lokalizacja tych urządzeń i sieci nie koliduje z istniejącymi lub projektowanymi elementami zagospodarowania terenów oraz jest zgodna z przepisami odrębnymi.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji

§9.

1. Powiązanie obszarów objętych planem miejscowym z zewnętrznym układem komunikacyjnym poprzez przyległe drogi publiczne oraz przyległe drogi wewnętrzne położone poza granicami obszarów objętych planem miejscowym.
2. Obsługa komunikacyjna obszarów objętych planem miejscowym poprzez wewnętrzne układy komunikacyjne.
3. W zakresie minimalnej liczby miejsc do parkowania oraz sposobu ich realizacji ustala się:
 - 1) miejsca postojowe dla samochodów należy realizować jako terenowe miejsca postojowe w formie parkingów;
 - 2) obowiązek realizacji co najmniej 0,5 stanowiska postojowego na jedno miejsce pracy na jednej zmianie;
 - 3) liczba stanowisk postojowych przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę j parkingową zgodnie z przepisami odrębnymi.

Rozdział 6.

Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

§10.

Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

- 1) powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 4 m²;
- 2) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 2 m;

- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego powinien zawierać się w przedziale od 45° do 135°.

Rozdział 7.

Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w obrębie Bierna - załącznik nr 1.A

§11.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **A.1-ES, A.2-ES, A.3-ES** ustala się przeznaczenie: teren elektrowni fotowoltaicznej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sytuowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500 kW, z wykorzystaniem energii słonecznej wraz z przemysłowymi instalacjami do zastosowania technologicznych rozwiązań magazynowania energii, a także jej dystrybuowania oraz przemysłowymi magazynami energii.
3. Dla terenów, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:
 - 1) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 6 m - dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z wykorzystaniem energii słonecznej,
 - b) 6 m - dla budynków i obiektów rozdzielni elektroenergetycznych,
 - c) 20 m - dla przemysłowych instalacji do zastosowania technologicznych rozwiązań magazynowania energii, a także jej dystrybuowania, 12 m - dla przemysłowych magazynów energii;
 - 2) forma dachów: dachy płaskie i / lub skośne.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie placów manewrowych oraz dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 4 m, związanych z obsługą i serwisowaniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii;
 - 3) co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynną;
 - 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 70%.

§12.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **A.4-ZL** ustala się przeznaczenie: teren lasów.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy.

§13.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **A.5-KDW, A.6-KDW, A.7-KDW** ustala się przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje, zmienna szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż:
 - 1) 5 m - dla terenu A.5-KDW;
 - 2) 4 m - dla terenu A.6-KDW;
 - 3) 6 m - dla terenu A.7-KDW.

Rozdział 8.

Ustalenia szczegółowe dla terenu położonego w obrębie Mikułowa - załącznik nr 1.B

§14.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **B.1-E** ustala się przeznaczenie: teren infrastruktury elektroenergetycznej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:
 - 1) sytuowanie stacji transformatorowej wraz z niezbędną zabudową i infrastrukturą techniczną;
 - 2) dopuszczenie sytuowania przemysłowych instalacji do zastosowania technologicznych rozwiązań magazynowania energii, a także jej dystrybuowania oraz przemysłowych magazynów energii.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) 12 m - dla budynków i obiektów rozdzielni elektroenergetycznych,
 - b) 20 m - dla przemysłowych instalacji do zastosowania technologicznych rozwiązań magazynowania energii, a także jej dystrybuowania,
 - c) 12 m - dla przemysłowych magazynów energii.
- 2) forma dachów: dachy płaskie i / lub skośne.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) nieprzekraczalną linią zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego;
 - 2) następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 0,90,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - c) maksymalna wielkości powierzchni zabudowy: 70%.

§15.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **B.2-R** ustala się przeznaczenie: teren rolniczy.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej.

§16.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **B.3-KDL** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej - klasy lokalnej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje, zmienna szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 15 m.
3. Teren, o którym mowa ust. 1 przeznaczony jest dla inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział 9.

Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w obrębie Radzimów - załącznik nr 1.C

§17.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **C.1-ES** ustala się przeznaczenie: teren elektrowni fotowoltaicznej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się sytuowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500 kW, z wykorzystaniem energii słonecznej wraz z przemysłowymi instalacjami do zastosowania technologicznych rozwiązań magazynowania energii, a także jej dystrybuowania oraz przemysłowymi magazynami energii.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:
 - 1) maksymalną wysokość zabudowy:
 - a) 6 m - dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z wykorzystaniem energii słonecznej,
 - b) 6 m - dla budynków i obiektów rozdzielni elektroenergetycznych,
 - c) 20 m - dla przemysłowych instalacji do zastosowania technologicznych rozwiązań magazynowania energii, a także jej dystrybuowania,
 - d) 12 m - dla przemysłowych magazynów energii.
 - 2) forma dachów: dachy płaskie i / lub skośne.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie placów manewrowych oraz dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 4 m, związanych z obsługą i serwisowaniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii;
 - 3) co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynną;
 - 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 70%.

§18.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **C.2-KDL** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej - klasy lokalnej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje, zmienna szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 12 m.
3. Teren, o którym mowa ust. 1 przeznaczony jest dla inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział 10.

Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w obrębie Skrzydlice - załącznik nr 1.D

§19.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **D.1-ES, D.2-ES, D.3-ES, D.4-ES, D.5-ES, D.6-ES, D.7-ES, D.8-ES, D.9-ES, D.10-ES, D.11-ES, D.12-ES, D.13-ES, D.14-ES** ustala się przeznaczenie: teren elektrowni fotowoltaicznej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sytuowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500 kW, z wykorzystaniem energii słonecznej wraz z przemysłowymi instalacjami do zastosowania technologicznych rozwiązań magazynowania energii, a także jej dystrybuowania oraz przemysłowymi magazynami energii.
3. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 6 m - dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z wykorzystaniem energii słonecznej,
 - b) 6 m - dla budynków i obiektów rozdzielni elektroenergetycznych,
 - c) 20 m - dla przemysłowych instalacji do zastosowania technologicznych rozwiązań magazynowania energii, a także jej dystrybuowania,
 - d) 12 m - dla przemysłowych magazynów energii;
 - 2) forma dachów: dachy płaskie i / lub skośne.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie placów manewrowych oraz dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 4 m, związanych z obsługą i serwisowaniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii;
 - 3) co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynną;
 - 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 70%.

§20.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **D.15-ZL, D.16-ZL** ustala się przeznaczenie: teren lasów.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy.

§21.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **D.17-KDW, D.18-KDW, D.19-KDW, D.20-KDW, D.21-KDW, D.22-KDW, D.23-KDW, D.24-KDW, D.25-KDW** ustala się przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje, zmienna szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż:
 - 1) 3 m - dla terenu D.17-KDW;
 - 2) 4 m - dla terenu D.18-KDW;
 - 3) 3 m - dla terenu D.19-KDW;
 - 4) 4 m - dla terenu D.20-KDW;
 - 5) 4 m - dla terenu D.21-KDW;
 - 6) 4 m - dla terenu D.22-KDW;
 - 7) 5 m - dla terenu D.23-KDW;
 - 8) 4 m - dla terenu D.24-KDW;
 - 9) 5 m - dla terenu D.25-KDW.

§22.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **D.26-KDL, D.27-KDL, D.28-KDL** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej - klasy lokalnej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje, zmienna szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż:
 - 1) 7 m - dla terenu D.26-KDL;
 - 2) 5 m - dla terenu D.27-KDL;
 - 3) 13 m - dla terenu D.28-KDL.
3. Tereny, o których mowa ust. 1 przeznaczone są dla inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział 11.

Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w obrębie Stary Zawidów - załącznik nr 1.E

§23.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **E.1-ES, E.2-ES, E.3-ES, E.4-ES, E.5-ES** ustala się przeznaczenie: teren elektrowni fotowoltaicznej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sytuowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500 kW, z wykorzystaniem energii słonecznej wraz z przemysłowymi instalacjami do zastosowania technologicznych rozwiązań magazynowania energii, a także jej dystrybuowania oraz przemysłowymi magazynami energii.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 6 m - dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z wykorzystaniem energii słonecznej,
 - b) 6 m - dla budynków i obiektów rozdzielni elektroenergetycznych,
 - c) 20 m - dla przemysłowych instalacji do zastosowania technologicznych rozwiązań magazynowania energii, a także jej dystrybuowania,
 - d) 12 m - dla przemysłowych magazynów energii;
 - 2) forma dachów: dachy płaskie i / lub skośne.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie placów manewrowych oraz dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 4 m, związanych z obsługą i serwisowaniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii;
 - 3) co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynną;
 - 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 70%.

§24.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **E.6-KDW, E.7-KDW, E.8-KDW, E.9-KDW, E.10-KDW, E.11-KDW, E.12-KDW, E.13-KDW**, ustala się przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje, zmienna szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż:
 - 1) 9 m - dla terenu E.6-KDW;
 - 2) 4 m - dla terenu E.7-KDW;
 - 3) 5 m - dla terenu E.8-KDW;
 - 4) 6 m - dla terenu E.9-KDW;
 - 5) 5 m - dla terenu E.10-KDW;
 - 6) 4 m - dla terenu E.11-KDW;
 - 7) 2 m - dla terenu E.12-KDW;
 - 8) 4 m - dla terenu E.13-KDW.

§25.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **E.14-KDL** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej - klasy lokalnej.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje, zmienna szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 10 m.
3. Teren, o którym mowa ust. 1 przeznaczony jest dla inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Rozdział 12.

Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w obrębie Studniska Górne- załącznik nr 1.F

§26.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **F.1-ES** ustala się przeznaczenie: teren elektrowni fotowoltaicznej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sytuowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500 kW, z wykorzystaniem energii słonecznej wraz z przemysłowymi instalacjami do zastosowania technologicznych rozwiązań magazynowania energii, a także jej dystrybuowania oraz przemysłowymi magazynami energii.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 6 m - dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z wykorzystaniem energii słonecznej,
 - b) 6 m - dla budynków i obiektów rozdzielni elektroenergetycznych,
 - c) 20 m - dla przemysłowych instalacji do zastosowania technologicznych rozwiązań magazynowania energii, a także jej dystrybuowania,
 - d) 12 m - dla przemysłowych magazynów energii;
 - 2) forma dachów: dachy płaskie i / lub skośne.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie placów manewrowych oraz dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 4 m, związanych z obsługą i serwisowaniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii;
 - 3) co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynną;
 - 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 70%.

§27.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **F.2-R, F.3-R** ustala się przeznaczenie: teren rolniczy.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej.

§28.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **F.4-ZL, F.5-ZL, F.6-ZL, F.7-ZL, F.8-ZL**, ustala się przeznaczenie: teren lasów.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy.

§29.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **F.9-KDW** ustala się przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje, zmienna szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 4 m.

Rozdział 13.

Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w obrębie Sulików - załącznik nr 1.G

§30.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **G.1-K/ES** ustala się przeznaczenie: teren infrastruktury kanalizacyjnej i / lub elektrowni fotowoltaicznej.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się:

- 1) sytuowanie urządzeń kanalizacyjnych wraz z niezbędną zabudową i infrastrukturą techniczną;
 - 2) dopuszczenie sytuowania urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500 kW, z wykorzystaniem energii słonecznej wraz z przemysłowymi instalacjami do zastosowania technologicznych rozwiązań magazynowania energii, a także jej dystrybuowania oraz przemysłowymi magazynami energii.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:
- 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 10 m - dla budynków infrastruktury kanalizacyjnej,
 - b) 6 m - dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z wykorzystaniem energii słonecznej;
 - c) 6 m - dla budynków i obiektów rozdzielni elektroenergetycznych,
 - d) 20 m - dla przemysłowych instalacji do zastosowania technologicznych rozwiązań magazynowania energii, a także jej dystrybuowania,
 - e) 12 m - dla przemysłowych magazynów energii;
 - 2) forma dachów: dachy płaskie i/lub skośne.
4. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
- 1) nieprzekraczalną linią zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego;
 - 2) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu, dla działek budowlanych:
 - a) wskaźnik intensywności zabudowy: od 0,1 do 0,90,
 - b) minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej: 20%,
 - c) maksymalna wielkości powierzchni zabudowy: 70%.

§31.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **G.2-KDW** ustala się przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje, zmienna szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 6 m.

Rozdział 14.

Ustalenia szczegółowe dla terenów położonych w obrębie Wrociszów Górny - załącznik nr 1.H

§32.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **H.1-ES, H.2-ES, H.3-ES, H.4-ES, H.5-ES, H.6-ES, H.7-ES, H.8-ES, H.9-ES, H.10-ES** ustala się przeznaczenie: teren elektrowni fotowoltaicznej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się sytuowanie urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy przekraczającej 500 kW, z wykorzystaniem energii słonecznej wraz z przemysłowymi instalacjami do zastosowania technologicznych rozwiązań magazynowania energii, a także jej dystrybuowania oraz przemysłowymi magazynami energii.
3. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 w zakresie zasad kształtowania zabudowy ustala się:
 - 1) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) 6 m - dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii z wykorzystaniem energii słonecznej,
 - b) 6 m - dla budynków i obiektów rozdzielni elektroenergetycznych,
 - c) 20 m - dla przemysłowych instalacji do zastosowania technologicznych rozwiązań magazynowania energii, a także jej dystrybuowania,
 - d) 12 m - dla przemysłowych magazynów energii;
 - 2) forma dachów: dachy płaskie i / lub skośne.
4. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 w zakresie zasad zagospodarowania terenu ustala się:
 - 1) nieprzekraczalne linie zabudowy o przebiegu pokazanym na rysunku planu miejscowego;
 - 2) dopuszcza się sytuowanie placów manewrowych oraz dróg wewnętrznych o szerokości nie mniejszej niż 4 m, związanych z obsługą i serwisowaniem urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii;
 - 3) co najmniej 10% powierzchni działki budowlanej należy zagospodarować jako powierzchnie biologicznie czynną;
 - 4) powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej nie może przekroczyć 70%.

§33.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **H.11-R** ustala się przeznaczenie: teren rolniczy.
2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy, z wyłączeniem sieci infrastruktury technicznej.

§34.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **H.12-ZL**, **H.13-ZL** ustala się przeznaczenie: teren lasów.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 ustala się zakaz zabudowy.

§35.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **H.14-KDW**, **H.15-KDW**, **H.16-KDW**, **H.17-KDW**, **H.18-KDW**, **H.19-KDW**, **H.20-KDW**, **H.21-KDW**, **H.22-KDW** ustala się przeznaczenie: teren drogi wewnętrznej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje, zmienna szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż:
 - 1) 6 m - dla terenu H.14-KDW;
 - 2) 9 m - dla terenu H.15-KDW;
 - 3) 4 m - dla terenu H.16-KDW;
 - 4) 3 m - dla terenu H.17-KDW;
 - 5) 5 m - dla terenu H.18-KDW;
 - 6) 4 m - dla terenu H.19-KDW;
 - 7) 4 m - dla terenu H.20-KDW;
 - 8) 4 m - dla terenu H.21-KDW;
 - 9) 5 m - dla terenu H.22-KDW.

§36.

1. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **H.23-KDL**, **H.24-KDL** ustala się przeznaczenie: teren drogi publicznej - klasy lokalnej.
2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1 obowiązuje, zmienna szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż:
 - 1) 5 m - dla terenu H.23-KDL;
 - 2) 7 m - dla terenu H.24-KDL.
3. Tereny, o których mowa ust. 1 przeznaczone są dla inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

**Rozdział 15.
Ustalenia końcowe**

§37.

Ustala się stawkę procentową stanowiącą podstawę do naliczenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wysokości 30% dla całego obszaru objętego planem miejscowym.

§38.

Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sulików.

§39.

Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Dolnośląskiego

Przewodniczący Rady Gminy

UZASADNIENIE
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY SULIKÓW
z dnia 2022 roku

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
w obrębach geodezyjnych: Bierna, Mikułowa, Radzimów, Skrzydlice, Stary Zawidów, Studniska Górne,
Sulików, Wrociszów Górny - etap I**

Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych: Bierna, Mikułowa, Radzimów, Skrzydlice, Stary Zawidów, Studniska Górne, Sulików, Wrociszów Górny - etap I, zwany dalej planem miejscowym został opracowany na podstawie uchwały nr XV/116/20 Rady Gminy Sulików z dnia 14 maja 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w obrębach geodezyjnych: Bierna, Mikułowa, Radzimów, Skrzydlice, Stary Zawidów, Studniska Górne, Sulików, Wielichów, Wilka, Wrociszów Górny.

Obszar objęty planem miejscowym położony jest w większości w południowej części gminy Sulików.

Głównym celem przystąpienia do zmiany planu miejscowego, jest zmiana przeznaczenia terenów rolniczych na tereny dla lokalizacji elektrowni fotowoltaicznych wraz z niezbędną infrastrukturą. Uchwalenie ww. planu miejscowego pozwoli na realizację zespołu elektrowni fotowoltaicznych, produkujących energię elektryczną z odnawialnego źródła energii.

Gmina Sulików jest w trakcie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy na podstawie uchwały nr XIV/112/20 Rady Gminy Sulików z dnia 26 lutego 2020 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulików. Grunty objęte wnioskiem w projekcie zmiany Studium przeznaczone są głównie pod tereny rolnicze z dopuszczeniem realizacji elektrowni fotowoltaicznych.

W dniu 27 września 2018 r. Rada Gminy Sulików podjęła uchwałę nr XLII/335/18 w sprawie aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Sulików.

W wieloletnim programie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego za główny cel uznano sukcesywną aktualizację planów miejscowych sporządzonych na mocy ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Pozwoli to na racjonalną realizację polityki przestrzennej gminy określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Sulików.

Ponadto opracowywanie miejscowych planów oraz ich zmian na wniosek osób fizycznych lub podmiotów gospodarczych należy rozpatrywać niezależnie od zaproponowanego wieloletniego programu sporządzania planów miejscowych w zależności od środków finansowych zabezpieczonych w budżecie gminy oraz wysokiego priorytetu danego wniosku.

Mając na uwadze powyższe należy uznać, że opracowanie przedmiotowego planu miejscowego jest zgodne z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy Sulików gdyż wynika z bieżących potrzeb rozwoju energetyki odnawialnej.

W planie miejscowym uwzględniono wymagania określone w art. 1 ust. 2 - 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2022 r. poz. 503 ze zm.), poprzez realizację wymogów, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 przywołanej powyżej ustawy, uwzględniając:

- wymagania ładu przestrzennego - poprzez ustalenie przeznaczenia terenu, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, a także parametrów zagospodarowania terenu z uwzględnieniem istniejącego stanu zagospodarowania obszaru objętego planem miejscowym oraz terenów przyległych;
- wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez ustalenie stref ochrony archeologicznej dla ochrony zabytków archeologicznych. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują dobra kultury współczesnej;
- wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia - poprzez ustalenie pasów technologicznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia 20kV, wysokiego napięcia 110kV oraz najwyższego napięcia 220 kV, w których występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności - poprzez przeznaczenie terenów pod realizację elektrowni fotowoltaicznych;

- potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny i obiekty spełniające potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
- potrzeby interesu publicznego - poprzez wyznaczenie terenów dla rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym;
- potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - ustalenia planu miejscowego dopuszczają lokalizowanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami zawartymi w ustaleniach §7. Nie ogranicza się rozwoju sieci szerokopasmowych;
- zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym oraz zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - zgodnie z wymogami art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad planem miejscowym poprzez publikację ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego. W okresie składania wniosków określonym w ww. ogłoszeniu i obwieszczeniu nie zgłoszono wniosków do planu miejscowego. Ponadto zawiadomiono na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego oraz prognozy oddziaływania na środowisko instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania planu miejscowego. Zakres prognozy oddziaływania na środowisko został uzgodniony przez Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego.

Zgodnie z problematyką planu oraz z lokalnymi uwarunkowaniami występującymi na obszarze objętym planem, odstąpiono od ustalenia:

- zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;
- wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Na obecnym etapie opracowania zmiany planu miejscowego sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko.