



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA DOLNOŚLĄSKIEGO

Wrocław, dnia 27 czerwca 2025 r.

Poz. 3028

UCHWAŁA NR XVII/125/25 RADY GMINY SULIKÓW

z dnia 16 czerwca 2025 r.

w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 53, 54/2, obręb Mała Wieś Dolna

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 ze zm.) i art. 3 ust. 1 w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) oraz w związku z uchwałą nr LXII/497/24 Rady Gminy Sulików z dnia 26 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 53, 54/2, obręb Mała Wieś Dolna, po stwierdzeniu, że nie zostały naruszone ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwalonego uchwałą nr XLVI/368/22 Rady Gminy Sulików z dnia 29 grudnia 2022 r. w sprawie uchwalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Sulików, uchwala się co następuje:

Rozdział 1.

Przedmiot i zakres ustaleń planu

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 53, 54/2, obręb Mała Wieś Dolna, zwaną dalej „planem”, w granicach określonych na rysunku planu w skali 1:500, stanowiącym załącznik graficzny do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Integralną częścią niniejszej uchwały jest załącznik nr 1 – rysunek planu, w skali 1:500.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały, nie będącymi ustaleniami planu, są:

- 1) załącznik nr 2 – „Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu”;
- 2) załącznik nr 3 – „Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych”;
- 3) załącznik nr 4 – „Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym”.

§ 3. 1. W planie określono:

- 1) przeznaczenie terenów;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasady kształtowania krajobrazu;

- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę miejsc do parkowania w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposób ich realizacji oraz linie zabudowy;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 10) kolorystykę obiektów oraz pokrycie dachów.

2. 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; obszarów osuwania się mas ziemnych;
- 4) obszarów i terenów górniczych;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. W granicach obszaru objętego planem gmina nie wyznaczyła obszaru zdegradowanego oraz obszaru rewitalizacji w rozumieniu ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 278).

4. Obowiązujące ustalenia na rysunku planu to:

- 1) przebieg linii rozgraniczającej przeznaczenie terenu tożsamy z granicą opracowania;
- 2) przeznaczenie terenu wyrażone oznaczeniem, o którym mowa w § 6;
- 3) przebiegi nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 4. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię, która nie może być przekroczona przy sytuowaniu budynków, budowli, wiat i obiektów kontenerowych;
- 2) zabudowie – należy przez to rozumieć budynki, budowle, wiaty i obiekty kontenerowe;
- 3) zabudowie towarzyszącej – należy przez to rozumieć samodzielne budynki i wiaty mieszczące funkcje garażowe i gospodarcze, kubaturowe obiekty infrastruktury technicznej oraz altany ogrodowe;
- 4) wysokości zabudowy – w rozumieniu definicji zawartej w art. 2 pkt 30 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia nie przekraczającym 120.

§ 5. 1. Terenowi, któremu nadano oznaczenie liczbowe i literowe, odpowiadają ustalenia szczegółowe zawarte w rozdziale 2 niniejszej uchwały.

2. W planie ustalono podstawowe przeznaczenie i oznaczono je symbolem literowym na rysunku planu. Podstawowe przeznaczenie terenu winno stać się w trakcie realizacji ustaleń planu dominującą, obligatoryjną formą wykorzystania terenu, zajmującą minimum 70% jego powierzchni, chyba, że z przepisów szczegółowych wynika inaczej. W ramach przeznaczenia podstawowego mieszczą się elementy zagospodarowania towarzyszącego, które warunkują prawidłową realizację funkcji podstawowej lub ją wzbogacające, w tym zabudowa towarzysząca, miejsca postojowe, dojścia i dojazdy, place zabaw i zieleń.

3. Przez przeznaczenie uzupełniające rozumie się przeznaczenie opcjonalne, uzupełniające lub wzbogacające przeznaczenie podstawowe, które nie może zajmować więcej niż 30% powierzchni terenu.

4. Użyte w uchwale określenia: „ustala się”, „wymaga się”, „winny” i „należy” formułują wymagania, które są ustaleniami planu.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów

§ 6. Teren oznaczony symbolem 1US

1. Podstawowe przeznaczenie - tereny usług sportu i rekreacji, w szczególności obiekty i urządzenia strzelniczy sportowej.

2. Przeznaczenie uzupełniające:

- 1) usługi handlu, gastronomii lub inne związane z przeznaczeniem podstawowym;
- 2) obiekty małej architektury;
- 3) parkingi i miejsca postojowe;
- 4) infrastruktura techniczna.

3. Zagospodarowanie terenów wymienionych w ust. 1 musi spełniać wymogi przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska dotyczących budowy i użytkowania strzelnic.

4. Ustala się maksymalną dopuszczalną wysokość zabudowy:

- 1) dla budynków przeznaczenia podstawowego – 6 m;
- 2) dla zabudowy towarzyszącej – 4 m przy dachu płaskim i 5 m przy dachu stromym.

5. Ustala się maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,30.

6. Ustala się wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy – od 0,01 do 0,4.

7. Dla projektowanej zabudowy ustala się dachy płaskie lub strome o symetrycznych spadkach połąci głównych, o kącie nachylenia połąci głównych do 35 stopni.

8. Ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu działki budowlanej – 30%.

9. Ustala się przebieg nieprzekraczalnej linii zabudowy zgodnie z rysunkiem planu.

Rozdział 3.

§ 7. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. W ustaleniach szczegółowych ustalono wymagania dotyczące sposobów zagospodarowania terenu usług sportu i rekreacji.

2. Wymaga się, aby usytuowanie projektowanych obiektów respektowało przebiegi ustalonych planem nieprzekraczalnych linii zabudowy.

3. Regulacjom liniami zabudowy nie podlegają w szczególności:

- 1) elementy odwodnienia dachu wysunięte o maksimum 0,30 m;
- 2) podesty, schody zewnętrzne, pochylnie i rampy bez ograniczeń w granicach własnej nieruchomości.

4. W miejscach, dla których na rysunku planu nie określono przebiegów linii zabudowy, obowiązują przepisy odrębne.

5. Dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garaży bezpośrednio przy granicy działki lub w zbliżeniu na odległość 1,5 m od granicy działki, o ile nie narusza to ustalonych planem linii zabudowy oraz nie stoi w sprzeczności z innymi ustaleniami planu lub z przepisami odrębnymi.

6. Dla nowych obiektów ustala się:

- 1) kształtowanie zabudowy zgodnie z wymaganiami określonymi w ustaleniach szczegółowych;

- 2) stosowanie pokryć dachów stromych w kolorze czerwonym, ceglanym, brązowym, szarym lub grafitowym;
- 3) zakaz stosowania w kolorystyce budynków kolorów jaskrawych, dalekich od naturalnych oraz umieszczania na elewacji elementów odblaskowych;
- 4) zakaz stosowania w elewacjach okładzin sztucznych, okładzin typu „siding”, blachy trapezowej oraz drewnianych bali nieotynkowanych.

§ 8. Zasady ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony i kształtowania krajobrazu.

1. Zgodnie z przepisami odrębnymi dla określenia zasad ochrony przed hałasem zalicza się teren usług sportu i rekreacji (US) do grupy „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”.
2. W systemach grzewczych ustala się stosowanie paliw zapewniających dotrzymywanie obowiązujących norm emisji zanieczyszczeń i spełniających wymogi przepisów antysmogowych.
3. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w zagospodarowaniu terenu ustalono w ustaleniach szczegółowych.
4. Ewentualna uciążliwość związana z działalnością prowadzoną w obrębie poszczególnych działek nie może naruszać standardów jakościowych środowiska na terenach sąsiednich.
5. Inwestycje lokalizowane w granicach obszaru objętego planem nie mogą powodować ponadnormatywnych uciążliwości w zakresie: hałasu, wibracji, emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych, promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia wód powierzchniowych i podziemnych.
6. W granicach obszaru objętego planem nie dopuszcza się lokalizacji obiektów związanych ze składowaniem i przetwarzaniem odpadów i innych obiektów gospodarki odpadami.
7. Gospodarkę odpadami należy rozwiązać w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.
8. Ustala się zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko.
9. W zagospodarowaniu terenów wymaga się zapewnienia przepływu wodom płynącym istniejącymi ciekami bądź rowami dopuszczając przełożenie rowów i cieków wodnych.
10. Ustala się ochronę i kształtowanie krajobrazu poprzez ustalenia w zakresie kształtowania zabudowy zawarte w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 4.

§ 9. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków.

1. Na obszarze planu nie występują obiekty i obszary ochrony konserwatorskiej, podlegające ochronie.
2. W przypadku odkrycia znalezisk archeologicznych podczas prac ziemnych należy postępować zgodnie z obowiązującymi przepisami.

§ 10. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu.

1. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz dotyczące sposobu zagospodarowywania terenu zawarto w ustaleniach szczegółowych terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi.
2. Ustalono w ustaleniach szczegółowych spadki dachów dotyczą głównych połaci dachu, kształtujących podstawową bryłę budynku, bez tarasów, lukarn, wykuszy, werand, dominant architektonicznych, zadaszeń stref wejściowych i klatek schodowych.
3. Projektując nowe zainwestowanie należy zapewnić dostępność osobom ze szczególnymi potrzebami – zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 11. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji.

1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów poprzez istniejącą drogę publiczną oraz wewnętrzne powiązane z zewnętrznym istniejącym układem komunikacyjnym.
2. Ustala się wymóg lokalizowania miejsc do parkowania w minimalnej ilości dla:

- 1) gastronomii i rozrywki – 1 miejsce parkingowe na 50 m² powierzchni użytkowej;
- 2) obiektów sportu i rekreacji - 1 miejsce parkingowe na 15 miejsc dla użytkowników lub miejsc dla widzów;
- 3) dla pozostałej zabudowy usługowej – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 50 m² powierzchni użytkowej.

3. Miejsca, o których mowa w ust. 2 należy urządzić jako terenowe, pod wiatami lub w garażach i zlokalizować w obrębie działki budowlanej, na której będzie realizowana inwestycja.

4. Ustala się minimalną liczbę miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową:

- 1) na terenach, na których wymogi w tym zakresie ustalają przepisy odrębne – zgodnie z tymi przepisami;
- 2) na pozostałych terenach – 4% ogólnej liczby stanowisk, jednak nie mniej niż 1.

§ 12. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

1. Dopuszcza się zachowanie istniejących sieci i urządzeń uzbrojenia terenu nie kolidujących z zainwestowaniem przesądzonym niniejszym planem.

2. Nie ogranicza się możliwości przebudowy i modernizacji istniejących systemów infrastruktury technicznej w sposób nie kolidujący z ustalonym zainwestowaniem terenów sąsiednich.

3. Na całym obszarze objętym planem nie ogranicza się możliwości realizacji nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej nie stanowiących uciążliwości dla zainwestowania ustalonego w planie.

4. Ustala się zaopatrzenie obszaru objętego planem w wodę z gminnej sieci wodociągowej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Ustala się gospodarkę ściekową w oparciu o gminną sieć kanalizacji sanitarnej, z dopuszczeniem rozwiązań indywidualnych – zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych na własny teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych na zasadach określonych w przepisach odrębnych. Dopuszcza się wykorzystanie wód opadowych i roztopowych do celów bytowo-gospodarczych i przeciwpożarowych.

7. Ustala się ogrzewanie projektowanych obiektów kubaturowych z wykorzystaniem systemów indywidualnych spełniających wymogi przepisów antysmogowych.

8. Zaopatrzenie w gaz z dystrybucyjnej sieci gazowej odbywać się będzie w oparciu o obowiązujące przepisy, szczególnie w zakresie systemu gazowego, jeżeli zaistnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczania paliwa gazowego.

9. Wyposażenie terenów w pozostałe media – w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne.

10. Nie dopuszcza się instalowania urządzeń wytwarzających energię ze źródeł odnawialnych wykorzystujących do produkcji energii biomasę lub siłę wiatru.

11. Lokalizacja inwestycji z zakresu łączności publicznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 5.

Ustalenia dotyczące zasad realizacji planu

§ 13. Szczegółowe zasady i warunki scalania oraz podziału nieruchomości objętych planem.

1. W granicach obszaru objętego planem nie wyznaczono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń nieruchomości i ich ponownego podziału.

- 1) ustala się minimalną powierzchnię działek wydzielanych w ewentualnej procedurze scalania i podziału – 700 m²;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontu działek wydzielanych w ewentualnej procedurze scalania i podziału – 25 m;

3) ustala się kąt położenia granic działek wydzielanych w ewentualnej procedurze scalania i podziału w stosunku do pasa drogowego mieszczący się w przedziale od 70 do 110 stopni.

2. Parametry określone ustępie 1 i 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod infrastrukturę techniczną i drogową, dla których ustala się minimalną powierzchnię wydzielanych działek – 10 m² i minimalną szerokość frontu wydzielanych działek – 5 m.

§ 14. Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w wysokości 30%.

Rozdział 6.

Ustalenia końcowe

§ 15. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Sulików.

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

Przewodniczący Rady:
Adam Czesnakowski

Teren usług sportu i rekreacji

Załącznik nr 2 do uchwały nr XVII/125/25
Rady Gminy Sulików
z dnia 16 czerwca 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu

1. Projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla działek nr 53, 54/2, obręb Mała Wieś Dolna wraz z prognozą oddziaływania na środowisko był przedmiotem konsultacji społecznych prowadzonych w okresie od 13 marca do 11 kwietnia 2025 r.
2. Konsultacje prowadzone były w formie: zbierania uwag, spotkania plenerowego oraz spotkania otwartego poprzedzonego prezentacją projektu zmiany planu.
3. W okresie od 13 marca do 11 kwietnia 2025 r. nie wniesiono żadnych uwag do projektu planu.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XVII/125/25
Rady Gminy Sulików
z dnia 16 czerwca 2025 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

1. Obszar objęty zmianą miejscowego planu posiada dostęp do istniejących sieci infrastruktury technicznej, to jest do sieci wodociągowej i elektroenergetycznej.
2. Realizacja nowej zabudowy zgodnie z ustaleniami zmiany planu będzie miała charakter uzupełniający, więc nie wystąpi konieczność realizacji ze środków komunalnych nowych sieci i urządzeń systemu wodociągowego i kanalizacji.
3. Realizacja ustaleń zmiany planu nie będzie również wymagać budowy nowych odcinków dróg publicznych oraz ich wyposażenia w kanalizację deszczową i oświetlenie realizowane ze środków komunalnych.
4. Jeżeli wystąpi konieczność realizacji zadań o których mowa w ust. 2 lub 3 źródłem ich finansowania będzie budżet Gminy, ewentualne kredyty i pożyczki, obligacje komunalne lub dotacje pochodzące z funduszy Unii Europejskiej i krajowych funduszy celowych.
5. Dopuszcza się realizowanie inwestycji według szczegółowych warunków organizacji, realizacji i współfinansowania tych inwestycji określonych w przepisach odrębnych dotyczących partnerstwa publiczno-prywatnego.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XVII/125/25

Rady Gminy Sulików

z dnia 16 czerwca 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę