

## UZASADNIENIE

do Uchwały Nr .../.../...  
Rady Gminy Wilków  
z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek  
ewidencyjnych nr 196 i 197, ob. Kłodnica, gm. Wilków - "Plan Kłodnica PV"**

### 1 PODSTAWA PRAWNA

Art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym tj.: *Wójt, burmistrz albo prezydent miasta sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i graficzną, zgodnie z zapisami studium oraz z przepisami odrębnymi, odnoszącymi się do obszaru objętego planem, wraz z uzasadnieniem. W uzasadnieniu przedstawia się w szczególności:*

- 1) *sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4;*
- 2) *zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 oraz sposób uwzględnienie uniwersalnego projektowania;*
- 3) *wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.*

Zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw - przepisy art. 15 ust. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie.

### 2 WSTĘP

Uzasadnienie dotyczy rozwiązań przyjętych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego działek ewidencyjnych nr 196 i 197, ob. Kłodnica, gm. Wilków - "Plan Kłodnica PV".

Do procedury sporządzenia planu miejscowego przystąpiono Uchwałą Nr LXXIV/357/2024 Rady Gminy Wilków z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek ewidencyjnych nr 196 i 197, ob. Kłodnica, gm. Wilków - "Plan Kłodnica PV".

Obszar planu miejscowego położony jest w powiecie opolskim (województwo lubelskie), w południowej części gminy Wilków – w obrębie ewidencyjnym Kłodnica, we wsi Zagłoba. Granice obszaru wyznaczają działki ewidencyjne o numerach 196 i 197, a jego powierzchnia to około 2 ha. Od strony północno-zachodniej, przy granicy obszaru przebiega rzeka Wrzelowianka, natomiast przy jego południowej granicy znajduje się rów. Obszar położony jest w sąsiedztwie przedsiębiorstwa Sokpol-Koncentraty Sp. z o.o. Obszar nie ma bezpośredniego dostępu do drogi. Dojazd do niego jest możliwy poprzez teren ww. zakładu (działka nr 374, obręb Kłodnica) lub sąsiadujące grunty rolne oraz drogi gminne - drogę wewnętrzną i drogę publiczną nr 108014L. Obecnie teren nie jest zabudowany, jego zdecydowana większość użytkowana jest rolniczo. Pozostała część to tereny otwartej zieleni.

Na obszarze obowiązuje plan miejscowy przyjęty Uchwałą Nr VIII/49/2003 Rady Gminy w Wilkowie z dnia 18 września 2003 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wilków zwanego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Wilków (Dz. Urz. Województwa Lubelskiego z dnia 29 października 2003 r. Nr

165 poz. 3384). Obowiązujący plan miejscowy przeznaczają analizowany obszar pod tereny rolne bez prawa zabudowy (RP).

Głównym celem sporządzenia planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia terenu – teren elektrowni słonecznej. Planowana zmiana przeznaczenia obszaru związana jest z rozbudową występującego w sąsiedztwie zakładu Sokpol-Koncentraty Sp. z o. o. Realizacja przedmiotowej elektrowni słonecznej jest niezbędnym elementem rozwoju ww. zakładu produkcyjnego.

Dla przedmiotowego obszaru obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy Wilków, zatwierdzone Uchwałą Nr XXVI/129/2000 Rady Gminy w Wilkowie z dnia 28 sierpnia 2000 r. z późn. zm.

W zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, wyłączono obowiązek sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z zapisami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy oraz z wyłączeniem obowiązku stwierdzenia przez radę gminy, że miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie narusza ustaleń tego studium.

Biorąc pod uwagę powyższe, a także planowaną rozbudowę i rozwój zakładu Sokpol-Koncentraty Sp. z o. o. ustalenie przeznaczenia pod teren elektrowni słonecznej jest w pełni zasadne.

### **3 SPOSÓB REALIZACJI WYMOGÓW WYNIKAJĄCYCH Z ART. 1 UST. 2–4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

#### **3.1 Wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury**

§6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, pozostałe zasady kształtowania ładu przestrzennego określone są ustaleniami zasad kształtowania zabudowy zawartymi w §18.

#### **3.2 Potrzeby zrównoważonego rozwoju**

Rozwój energetyki opartej na odnawialnych źródłach energii wpisuje się w potrzeby zrównoważonego rozwoju.

#### **3.3 Walory architektoniczne i krajobrazowe**

Projekt planu miejscowego w §6 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego. §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. W §18 przedmiotowego projektu znajdują się ustalenia szczegółowe dla terenu oznaczonego symbolem 1PEF. W §13 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym nie wyznacza się obszarów do objęcia scalaniem i podziałem nieruchomości. Teren przeznaczony pod teren elektrowni słonecznej, oznaczony symbolem 1PEF obejmuje dwie działki stanowiące jeden zwarty funkcjonalnie teren należący do inwestora.

### **3.4 Wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych, ochrony złóż kopalin, zmniejszenia podatności na zmiany klimatu**

Projekt planu miejscowego w §7 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu. Na danym obszarze nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwania się mas ziemnych, ani udokumentowane złoża kopalin. Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 Niecka Lubelska (Lublin) oraz w granicach Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Dla przedmiotowego obszaru obowiązuje Uchwała Nr VI/83/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 27 marca 2015 r. w sprawie Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 7 maja 2015 r. poz. 1597). Zgodnie z §4 ust. 1 pkt 6 ww. Uchwały na obszarze obowiązuje zakaz lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych. W dalszej części Uchwały wskazano odstępstwo od przedmiotowego zakazu.

Obszar objęty planem miejscowym położony jest w odległości mniejszej niż ww. 100 m od występującej w sąsiedztwie rzeki Wrzelowianki. Dla przedmiotowego obszaru skorzystano z odstępstwa od powyższego zakazu, zgodnie z którym zakaz „*nie dotyczy obiektów lokalizowanych w obszarach wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin lub w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gmin lub w ciągach istniejącej, legalnej zabudowy*”.

Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w sąsiedztwie zakładu Sokpol-Koncentraty Sp. z o. o. – poprzez rzekę (dz. nr 157, obr. Zagłoba) graniczy z przedsiębiorstwem, a poprzez rów (dz. nr 184, obr. Kłodnica) sąsiaduje z zakładową oczyszczalnią ścieków (dz. nr 374, obr. Kłodnica). W związku z powyższym należy stwierdzić, że zabudowa na przedmiotowym obszarze będzie realizowana w ramach ciągu „*istniejącej, legalnej zabudowy*” zakładu Sokpol-Koncentraty Sp. z o. o.

W granicach opracowania występują grunty rolne klasy III, które są chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 82). W związku ze zmianą przeznaczenia gruntów chronionych na cele nierolnicze – sporządzono wniosek na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze i nieleśne.

Plan miejscowy przeznaczają na cele nierolnicze i nieleśne 1,9800 ha gruntów rolnych klas III, na podstawie zgody wyrażonej decyzją Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, z dnia 6 lutego 2026 r., znak DNI.tr.602.287.2025. Na obszarze opracowania nie występują grunty leśne.

Granicami planu miejscowego objęty został obszar zlokalizowany na terenie gminy wiejskiej. Teren nie jest zabudowany, a celem opracowania planu miejscowego jest ustalenie przeznaczenia terenu pod teren elektrowni słonecznej. Szczegółowe zasady prowadzenia działań na rzecz ochrony klimatu oraz działań adaptacyjnych do zmian klimatu, zmniejszających podatności regionu na zmiany klimatu, zostaną przedstawione w planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

### **3.5 Wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

Projekt planu miejscowego w §9 zawiera ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej. Na obszarze objętym planem miejscowym nie występują obiekty ani obszary objęte formami ochrony zabytków.

### **3.6 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 zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1411 z późn. zm.)**

Projekt planu miejscowego został zaopiniowany i uzgodniony przez instytucje wykonujące zadania z zakresu ochrony zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia, takie jak: Państwowy Wojewódzki Inspektor Sanitarny, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny, właściwy organ wojskowy, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa (Agencja Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Straż Graniczna).

W §12 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny górnicze, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary osuwania się mas ziemnych. Obszar objęty planem miejscowym zlokalizowany jest w całości w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 Niecka Lubelska (Lublin), objętego ochroną na podstawie przepisów odrębnych.

W §10 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym nie występują przestrzenie publiczne.

W §15 ustalono minimalną liczbę miejsc do parkowania. Nie ustalono liczby miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, ponieważ plan miejscowy przeznaczca cały obszar pod teren elektrowni słonecznej, dla której takie miejsca nie będą realizowane.

### **3.7 Walory ekonomiczne przestrzeni**

Plan miejscowy został opracowany zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z przepisami wykonawczymi, dlatego jego treść nie odnosi się bezpośrednio do walorów ekonomicznych terenu, dla którego jest sporządzany. W ustaleniach szczegółowych przedmiotowego projektu ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu mają na uwadze optymalne wykorzystanie walorów ekonomicznych przestrzeni.

### **3.8 Prawo własności**

Ustalenia planu miejscowego oraz sposób wyznaczenia terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi określono mając na uwadze poszanowanie prawa własności terenu. Grunt objęty planem miejscowym stanowi własność spółki prawa handlowego.

### **3.9 Potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa**

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, projekt planu miejscowego podlega uzgadnianiu z organami wojskowymi oraz odpowiedzialnymi za ochronę granic i bezpieczeństwo Państwa.

Projekt planu miejscowego uzgodniono z następującymi organami: Centralnym Wojskowym Centrum Rekrutacji, Strażą Graniczną, Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego.

### **3.10 Potrzeby interesu publicznego**

W §10 wskazano, że na obszarze objętym planem miejscowym nie występują przestrzenie publiczne.

### **3.11 Potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych**

Projekt planu miejscowego w §15 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej. Obsługę telekomunikacyjną ustalono poprzez kablową sieć telekomunikacyjną oraz rozwój łączności bezprzewodowej zgodnie z przepisami odrębnymi.

### **3.12 Zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej**

#### **Zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych**

Wójt Gminy Wilków na każdym etapie procedury planistycznej dotyczącej planu miejscowego zapewniał jawność i przejrzystość ww. procedury. W szczególności dotyczyło to etapów związanych z udziałem społeczeństwa.

Wójt obwieścił o podjęciu przez Radę Gminy Wilków Uchwały Nr LXXIV/357/2024 Rady Gminy Wilków z dnia 27 marca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek ewidencyjnych nr 196 i 197, ob. Kłodnica, gm. Wilków - "Plan Kłodnica PV". Poinformował o możliwości składania wniosków do planu miejscowego, miejscu ich składania, informacjach, jakie zawierać powinny wnioski oraz terminie, w jakim można je składać. W wyznaczonym terminie nie wpłynęły żadne wnioski od mieszkańców.

Następnie Wójt ogłosił o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu miejscowego. Ogłoszenie w dniu 24 stycznia 2025 r.:

- 1) opublikowano w prasie (jednocześnie jest to sposób zwyczajowo przyjęty w gminie);
- 2) wywieszono w siedzibie Urzędu Gminy Wilków (tablica ogłoszeń);
- 3) udostępniono na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wilków.

Konsultacje społeczne odbyły się w dniach od 24 stycznia 2025 r. do 23 lutego 2025 r. i przeprowadzono je w formie:

- 1) zbierania uwag do projektu planu miejscowego;
- 2) ankiety, która dostępna jest na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wilków;
- 3) spotkania otwartego, które odbyło się dnia 4 lutego 2025 r. o godzinie 16:15 za pomocą środków porozumiewania się na odległość – poprzez platformę komunikacji internetowej Microsoft Teams. Link do spotkania został podany na stronie Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Wilków.

Z czynności przeprowadzonych w ramach konsultacji społecznych sporządzono protokół. W trakcie trwania konsultacji społecznych nikt nie złożył uwag do projektu planu miejscowego, nikt też nie odpowiedział na zamieszczoną na stronie ankietę. W spotkaniu otwartym przeprowadzonym za pomocą środków porozumiewania się na odległość nie uczestniczyli mieszkańcy.

### **3.13 Zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności**

Projekt planu miejscowego w §15 zawiera ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy

i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, które przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. Wskazano, że w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie z sieci wodociągowej, dopuszcza się realizację ujęć własnych.

### **3.14 Potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska**

Plan miejscowy nie dotyczy zakładów o ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

### **3.15 Potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej**

Plan miejscowy nie dotyczy rolniczej przestrzeni produkcyjnej ani produkcji rolniczej.

## **4 USTALAJĄC PRZEZNACZENIE TERENU LUB OKREŚLAJĄC POTENCJALNY SPOSÓB ZAGOSPODAROWANIA I KORZYSTANIA Z TERENU, ORGAN WAŻY INTERES PUBLICZNY I INTERESY PRYWATNE, W TYM ZGŁASZANE W POSTACI WNIOSKÓW I UWAG, ZMIERZAJĄCE DO OCHRONY ISTNIEJĄCEGO STANU ZAGOSPODAROWANIA TERENU, JAK I ZMIAN W ZAKRESIE JEGO ZAGOSPODAROWANIA, A TAKŻE ANALIZY EKONOMICZNE, ŚRODOWISKOWE I SPOŁECZNE**

Wójt po ogłoszeniu, że przystąpiono do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego nie otrzymał wniosków od osób prywatnych. Do udostępnionego w ramach konsultacji społecznych projektu nie wpłynęły uwagi.

Analizy środowiskowe wykonano w ramach opracowania prognoza oddziaływania na środowisko do projektu planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego.

Przed podjęciem uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu miejscowego zagospodarowania przestrzennego, Wójt wykonał Analizę dotyczącą zasadności przystąpienia do sporządzenia planu miejscowego, w której dokonano m. in. analizy społecznej.

## **5 W PRZYPADKU SYTUOWANIA NOWEJ ZABUDOWY, UWZGLĘDNIENIE WYMAGAŃ ŁADU PRZESTRZENNEGO, WALORÓW PRZYRODNICZYCH PRZESTRZENI, EFEKTYWNEGO GOSPODAROWANIA PRZESTRZENIĄ ORAZ WALORÓW EKONOMICZNYCH PRZESTRZENI NASTĘPUJE POPRZEZ:**

- a. kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- b. lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- c. zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- d. dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
  - na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów

fizjograficznych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy,

- na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy.

W planie miejscowym nie ustala się terenów pod nową zabudowę mieszkaniową.

## **6 ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI ANALIZY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 1, WRAZ Z DATĄ UCHWAŁY RADY GMINY, O KTÓREJ MOWA W ART. 32 UST. 2 USTAWY Z DNIA 27 MARCA 2003 ROKU O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM, ORAZ SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UNIWERSALNEGO PROJEKTOWANIA**

Rada Gminy Wilków podjęła Uchwałę Nr XLIX/142/2017 z dnia 31 października 2017 r. w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Wilków. Załącznikiem do ww. Uchwały jest „*Ocena aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilków*”.

Na obszarze objętym planem miejscowym obowiązuje plan miejscowy przyjęty Uchwałą Nr VIII/49/2003 Rady Gminy w Wilkowie z dnia 18 września 2003 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Wilków zwanego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Wilków (Dz. Urz. Województwa Lubelskiego z dnia 29 października 2003 r. Nr 165 poz. 3384), W „*Ocenie ...*” wskazano, że ww. dokument sporządzono na podstawie nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 1999 r., nr 15, poz. 139 z późn. zm.). W związku z powyższym „*wymaga zmiany i doprowadzenia do zgodności z aktualnymi przepisami prawa, ponieważ zdefiniowane niezgodności dotyczą przede wszystkim wymaganego zakresu planu miejscowego określonego w obowiązujących przepisach (...)*”.

Nie ustalono liczby miejsc dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, ponieważ plan miejscowy przeznaczca cały obszar pod teren elektrowni słonecznej, dla której takie miejsca nie będą realizowane.

## **7 WPLYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY**

Plan miejscowy będzie miał wpływ na finanse publiczne, dopiero po realizacji planowanej inwestycji, poprzez wzrost przychodów podatkowych.