

**Projekt**

z dnia 16 stycznia 2026 r.  
Zatwierdzony przez .....

**UCHWAŁA NR .....  
RADY GMINY W WILKOWIE**

z dnia ..... 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzyków**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.<sup>1)</sup>) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.<sup>2)</sup>), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.<sup>3)</sup>) oraz w związku z uchwałą Nr XXXII.269.2018 Rady Gminy w Wilkowie z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzyków, stwierdzając, że niniejszy plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Wilków przyjętego uchwałą nr XXIII.177.2021 Rady Gminy w Wilkowie z dnia 5 listopada 2021 r., Rada Gminy w Wilkowie uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.  
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Krzyków, zwany dalej „planem”, składający się z:

- 1) części tekstowej stanowiącej treść uchwały;
- 2) części graficznej, na którą składa się rysunek planu w skali 1: 1000, będący integralną częścią uchwały - załącznik Nr 1 do uchwały;
- 3) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania - załącznik Nr 2 do uchwały;
- 4) danych przestrzennych – załącznik Nr 3 do uchwały.

2. Nie sformułowano rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu – do wyłożonego do publicznego wglądu projektu planu nie złożono uwag.

§ 2. 1. Plan dotyczy obszaru, którego granice określono w uchwale Nr XXXII.269.2018 Rady Gminy w Wilkowie z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzyków.

2. Granicę obszaru objętego planem oznaczono na rysunku planu.

§ 3. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) terenie – należy przez to rozumieć wydzieloną liniami rozgraniczającymi część obszaru planu, oznaczoną symbolem numerowym i literowym;
- 2) nieprzekraczalnej linii zabudowy – należy przez to rozumieć linię ograniczającą teren, na którym dopuszcza się sytuowanie budynków określonych w ustaleniach planu z zakazem przekraczania jej budynkami, z wyjątkiem urządzeń infrastruktury technicznej dla których zastosowanie mają przepisy

<sup>1)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2025 r. poz. 1436.

<sup>2)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2024 r. poz. 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527, 680, 1668 i 1847.

<sup>3)</sup>Zmiany tekstu jednolitego wymienionej ustawy zostały ogłoszone w Dz.U. z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668.

odrębne oraz za wyjątkiem balkonów, wykuszy, zadaszeń, schodów, podestów i pochylni dla niepełnosprawnych, jednak nie więcej niż 1,5 m;

- 3) wysokości zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość obiektu budowlanego mierzona od najniższego poziomu gruntu w miejscu jego lokalizacji do najwyższego punktu jego konstrukcji, a dla budynków do najwyższego punktu połączenia dachowej;
- 4) powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć udział procentowy terenu biologicznie czynnego w powierzchni działki budowlanej;
- 5) powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć powierzchnię wyznaczoną przez rzut pionowy po zewnętrznym obrysie ścian budynku w stanie wykończonym;
- 6) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej – należy przez to rozumieć zabudowę jednorodziną wraz z związanymi z nią urządzeniami budowlanymi, wiatami, altanami, dojściami i dojazdami, parkingami i zielenią;
- 7) zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej – należy przez to rozumieć budynek mieszkalny wielorodzinny wraz z związanymi z nim budynkami gospodarczymi, budynkami garażowymi, urządzeniami budowlanymi, placami zabaw i miejscami rekreacyjnymi, wiatami, altanami, dojściami i dojazdami, parkingami i zielenią;
- 8) zabudowie usługowej – należy przez to rozumieć obiekty budowlane i lokale użytkowe w których prowadzona jest działalność nieprodukcyjna zaspokajająca potrzeby ludności wraz z związanymi z nimi budynkami gospodarczymi, budynkami garażowymi, urządzeniami budowlanymi, wiatami, altanami, dojściami i dojazdami, parkingami i zielenią;
- 9) zabudowie usług kultury religijnej - należy przez to rozumieć obiekty budowlane przeznaczone na cele kultury religijnej umożliwiające wykonywanie czynności religijnych oraz związane z nimi obiekty sportowe i rekreacyjne, budynki gospodarcze, budynki garażowe, urządzenia budowlane, wiaty, altany, dojścia i dojazdy, parkingi i zieleni;
- 10) terenie obiektów produkcyjnych, składach i magazynach – należy przez to rozumieć teren w granicach którego ustala się możliwość lokalizacji obiektów budowlanych o funkcji produkcyjnej, składowej, magazynowej, w tym pomieszczenia biurowe i socjalne, inne budowle, urządzenia i instalacje związane z prowadzoną działalnością produkcyjną i magazynową – składową oraz związane z nimi budynki garażowe, urządzenia budowlane, wiaty, altany, dojścia i dojazdy, parkingi i zieleni;
- 11) terenie obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych – należy przez to rozumieć teren, w granicach którego ustala się możliwość lokalizacji związanych wyłącznie z produkcją rolniczą oraz przetwórstwem rolno-spożywczym obiektów budowlanych, wiat, budowli rolniczych, urządzeń i instalacji, placów, parkingów i zieleni;
- 12) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połączenia dachowych nie większym niż 12°;
- 13) dachu stromym – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia połączenia dachowych większym niż 12°.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z definicjami określonymi w przepisach odrębnych regulujących dziedzinę, w kontekście której te pojęcia występują, a w przypadku braku tych definicji zgodnie z powszechnie przyjętym znaczeniem tych pojęć.

#### § 4. 1. Plan zawiera ustalenia dotyczące:

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
- 4) zasad kształtowania krajobrazu;
- 5) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych;
- 6) zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, maksymalnej i minimalnej intensywności zabudowy jako wskaźnika powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni

biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową i sposobu ich realizacji oraz linii zabudowy i gabarytów obiektów;

- 7) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów;
- 8) szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym;
- 9) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 10) zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 11) stawek procentowych, na podstawie których ustala się opłatę za wzrost wartości nieruchomości spowodowany uchwaleniem planu miejscowego.

2. Z uwagi na brak występowania problematyki, plan nie zawiera ustaleń dotyczących:

- 1) dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

3. Ustalenia planu określone są w treści niniejszej uchwały oraz na rysunku planu.

§ 5. Dla poszczególnych terenów obowiązują łącznie odpowiednie ustalenia zawarte w Rozdziale 7 oraz w Rozdziałach od 1 do 6 oraz w Rozdziałach od 8 do 11 uchwały.

§ 6. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są oznaczeniami obowiązującymi:

- 1) granica obszaru objętego planem;
- 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 4) strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, na którym można lokalizować urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW - biogazownie;
- 5) obszar objęty ochroną poprzez wpis do Rejestru Zabytków Województwa Opolskiego - Park Pałacowy;
- 6) granica strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej parku wpisanego do rejestru zabytków;
- 7) granica strefy pośredniej ochrony konserwatorskiej parku wpisanego do rejestru zabytków;
- 8) kaplica objęta ochroną konserwatorską;
- 9) krzyż przydrożny z kapliczką objęty ochroną konserwatorską;
- 10) wymiarowanie podane w metrach;
- 11) symbole przeznaczenia terenów.

2. Pozostałe oznaczenia na rysunku planu są oznaczeniami informacyjnymi.

§ 7. Ustala się przeznaczenie terenów wyodrębnionych liniami rozgraniczającymi i oznaczonymi odpowiednio symbolami na rysunku planu:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oznaczone symbolami 1.MW, 2.MW, 3.MW, 4.MW, 5.MW, 6.MW;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone symbolami 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN;
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej oznaczony symbolem 1.MN/U;

- 4) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oznaczony symbolem 1.P;
- 5) teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej oznaczony symbolem 1.P/U;
- 6) teren zabudowy usług kultury religijnej oznaczony symbolem 1.Ukr;
- 7) tereny zabudowy zagrodowej oznaczone symbolami 1.RM, 2.RM, 3.RM, 4.RM;
- 8) teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych oznaczony symbolem 1.RU;
- 9) teren nieczynnego cmentarza oznaczony symbolem 1.ZCn;
- 10) tereny zieleni parkowej oznaczone symbolami 1.ZP, 2.ZP;
- 11) tereny zieleni rekreacyjnej oznaczone symbolami 1.ZR, 2.ZR;
- 12) tereny rolnicze oznaczone symbolami 1.R, 2.R, 3.R, 4.R, 5.R, 6.R;
- 13) tereny wód powierzchniowych śródlądowych – rowy oznaczone symbolami 1.WSr, 2.WSr;
- 14) teren infrastruktury technicznej - kanalizacja oznaczony symbolem 1.K;
- 15) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka oznaczony symbolem 1.E;
- 16) teren drogi publicznej klasy lokalnej oznaczony symbolem 1.KDL;
- 17) tereny dróg wewnętrznych oznaczone symbolami 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW, 7.KDW, 8.KDW, 9.KDW, 10.KDW, 11.KDW, 12.KDW, 13.KDW, 14.KDW, 15.KDW.

§ 8. 1. Na obszarze planu dopuszcza się:

- 1) lokalizację obiektów i urządzeń budowlanych związanych z ustalonym przeznaczeniem i zapewniających użytkowanie terenu zgodnie z jego przeznaczeniem;
- 2) budowę i przebudowę systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

2. Lokalizacja obiektów, urządzeń i systemów, o których mowa w ust. 1 nie może naruszać przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz kształtowania krajobrazu**

§ 9. 1. Ustala się kształtowanie zabudowy zgodnie z wyznaczonymi na rysunku planu nieprzekraczalnymi liniami zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania terenu określonymi w ustaleniach szczegółowych.

2. Wskaźniki zagospodarowania terenu dotyczące minimalnej powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz intensywności zabudowy odnoszą się do powierzchni działki budowlanej.

3. Dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki.

4. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę, nadbudowę lub zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków na zasadach określonych w planie.

5. Dopuszcza się przebudowę, nadbudowę, zmianę sposobu użytkowania istniejących budynków znajdujących się częściowo pomiędzy liniami rozgraniczającymi, a wyznaczoną linią zabudowy. Dopuszcza się ich rozbudowę, jednak nie może to naruszać linii zabudowy oraz przepisów odrębnych.

6. W przypadku, gdy geometria dachu istniejącego budynku w momencie wejścia w życie planu odbiega od zasad określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów, przy przebudowie, nadbudowie lub rozbudowie budynku, dopuszcza się stosowanie geometrii dachów jakie są w istniejącym budynku.

7. Nakaz stosowania pokrycia dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową, blachodachówką lub blachą w kolorach ceglastym, czerwonym, brązowym lub grafitowym.

8. Dopuszcza się podział na działki niespełniające parametru minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów wyłącznie w celu lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej, wydzielenia działki pod komunikację, powiększenia sąsiedniej nieruchomości, regulacji granic między sąsiadującymi nieruchomościami lub dokonania podziału po liniach rozgraniczających.

### **Rozdział 3.**

#### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

§ 10. 1. Ustala się zakaz:

- 1) lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko poprzez emisję substancji i energii w szczególności dotyczące wytwarzania hałasu, wibracji, promieniowania, zanieczyszczenia powietrza, gleby, wód powierzchniowych i podziemnych;
- 2) wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi;
- 3) lokalizacji budynków mieszkalnych na terenie 1.RU.

2. Ustala się klasyfikację ochrony akustycznej:

- 1) dla terenów 1.MW, 2.MW, 3.MW, 4.MW, 5.MW, 6.MW jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) dla terenów 1.MN, 2.MN, 3.MN, 4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 3) dla terenu 1.MN/U jak dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej;
- 4) dla terenów 1.RM, 2.RM, 3.RM, 4.RM jak dla terenów zabudowy zagrodowej;
- 5) dla terenów 1.ZP, 2.ZP, 1.ZR, 2.ZR jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

3. Na obszarze planu ustala się obowiązek zachowania i utrzymania urządzeń wodnych z możliwością ich rozbudowy i przebudowy w sposób zapewniający ich prawidłowe funkcjonowanie lub likwidację zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa wodnego.

### **Rozdział 4.**

#### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych**

§ 11. 1. Oznacza się na rysunku planu obszar parku pałacowego wpisanego do rejestru zabytków nr rejestru A-51/81 z dnia 01 czerwca 1981 r. w granicach którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. Ustala się strefę ścisłej ochrony konserwatorskiej parku wpisanego do rejestru zabytków w której obowiązuje:

- 1) zakaz lokalizacji budynków na terenie zieleni rekreacyjnej oznaczonej symbolem 1.ZR;
- 2) możliwość stosowania materiałów elewacyjnych:
  - a) tynki w odcieniach bieli, grafitu, szarości lub w pastelowych odcieniach kolorów,
  - b) materiały ceramiczne,
  - c) drewno lub okładziny drewniane,
  - d) kamień;
- 3) zakaz stosowania dachów w kolorach żółtym, niebieskim, zielonym.

3. Ustala się strefę pośredniej ochrony konserwatorskiej parku wpisanego do rejestru zabytków w której obowiązuje:

- 1) zachowanie zasadniczych elementów historycznych rozplanowania, takich jak tereny dróg, tereny zieleni parkowej oraz teren nieczynnego cmentarza;
- 2) zachowanie obiektów o zachowanych wartościach historyczno – kulturowych, takich jak kaplica oraz krzyż przydrożny z kapliczką, objętych ochroną konserwatorską;

- 3) zakaz lokalizacji budynków na terenie zieleni rekreacyjnej oznaczonej symbolem 2.ZR;
- 4) zakaz lokalizacji budowli o wysokości większej niż 12 metrów;
- 5) zakaz lokalizacji nowych napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia.

4. Obejmuje się ochroną konserwatorską kaplicę o zachowanych wartościach historyczno- kulturowych zlokalizowanej na terenie 1.ZCn dla której obowiązuje:

- 1) ochrona historycznej bryły i gabarytów kaplicy oraz historycznej geometrii dachu;
- 2) zachowanie historycznego detalu architektonicznego budynku;
- 3) nakaz stosowania pokrycia dachowego z dachówki ceramicznej w kolorach ceglanych;
- 4) nakaz stosowania białej kolorystyki elewacji kaplicy.

5. Obejmuje się ochroną konserwatorską krzyż przydrożny z kapliczką o zachowanych wartościach historyczno – kulturowych dla którego obowiązuje ochrona formy, detalu i rodzajów materiałów z którego są wykonane.

## **Rozdział 5.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

**§ 12.** 1. Ustala się szczegółowe zasady i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) minimalna powierzchnia działek w procedurze scalania i podziału nieruchomości, należy przyjmować jak dla minimalnych powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych określonych w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;
- 2) szerokość frontu działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości nie mniejsza niż 12 m;
- 3) kąt położenia granic działki w procedurze scalania i podziału nieruchomości w stosunku do pasa drogowego w przedziale od 80<sup>0</sup> do 100<sup>0</sup>.

2. W planie nie wyznacza się obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych.

## **Rozdział 6.**

### **Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy**

**§ 13.** 1. W związku z występowaniem w granicach planu gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy III, lokalizacja obiektów budowlanych nie może naruszać przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych.

2. W sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia zagospodarowanie terenów oraz lokalizacja obiektów budowlanych nie może naruszać przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy.

## **Rozdział 7.**

### **Ustalenia szczegółowe dla poszczególnych terenów**

**§ 14.** Dla terenu oznaczonego symbolem 1.MW ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30%,
  - b) powierzchnia zabudowy nie większa niż 20%,
  - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,05 oraz nie większa niż 0,6;
- 4) wysokość zabudowy nie większa niż 10 metrów z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) wysokość budynków gospodarczych i garażowych, wiat, altan nie większa niż 6 metrów;
- 6) dachy obiektów budowlanych o kącie nachylenia połaci do 45<sup>0</sup>;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>.

§ 15. Dla terenów oznaczonych symbolami **2.MW, 3.MW, 4.MW, 5.MW, 6.MW** ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 15%,
  - b) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50%,
  - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,05 oraz nie większa niż 1,0;
- 4) wysokość zabudowy nie większa niż 10 metrów z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) wysokość budynków gospodarczych i garażowych, wiat, altan nie większa niż 6 metrów;
- 6) geometrie dachów:
  - a) dla budynków jako jednospadowe, dwuspadowe lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 3° do 30°,
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych o kącie nachylenia do 45°;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>.

§ 16. Dla terenów oznaczonych symbolami **1.MN, 2.MN, 3.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30%,
  - b) powierzchnia zabudowy nie większa niż 25%,
  - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,05 oraz nie większa niż 0,5;
- 4) wysokość zabudowy nie większa niż 9 metrów z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) wysokość budynków garażowych, wiat, altan nie większa niż 6 metrów;
- 6) dla budynków mieszkalnych, nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja, jako poddasze użytkowe;
- 7) geometrie dachów:
  - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 30° do 45°,
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych o kącie nachylenia do 45°;
- 8) budynki należy lokalizować kalenicą równoległe lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 600 m<sup>2</sup>.

§ 17. Dla terenów oznaczonych symbolami **4.MN, 5.MN, 6.MN, 7.MN, 8.MN** ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 20%,
  - b) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30%,
  - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,05 oraz nie większa niż 0,6;
- 4) wysokość zabudowy nie większa niż 9 metrów z zastrzeżeniem pkt 5;

- 5) wysokość budynków garażowych, wiat, altan nie większa niż 6 metrów;
- 6) dla budynków mieszkalnych, nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja, jako poddasze użytkowe;
- 7) geometrie dachów:
  - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych jako jednospadowe, dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 3° do 45°,
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych o kącie nachylenia do 45°;
- 8) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 9) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 600 m<sup>2</sup>.

**§ 18.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1.MN/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej;
- 2) możliwość łączenia funkcji mieszkaniowej i usługowej;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30%,
  - b) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30%,
  - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,05 oraz nie większa niż 0,6;
- 5) wysokość zabudowy nie większa niż 10 metrów z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) wysokość budynków garażowych, wiat, altan nie większa niż 6 metrów;
- 7) dla budynków mieszkalnych, budynków mieszkalno-usługowych i budynków usługowych nie więcej niż dwie kondygnacje nadziemne, w tym druga kondygnacja, jako poddasze użytkowe;
- 8) geometrie dachów:
  - a) dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych, budynków mieszkalno-usługowych lub usługowych jako dwuspadowe symetryczne lub wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 30° do 45°,
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych o kącie nachylenia do 45°;
- 9) budynki należy lokalizować kalenicą równoległą lub prostopadłą do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1500 m<sup>2</sup>.

**§ 19.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1.P/U** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów oraz zabudowy usługowej;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 10%,
  - b) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50%,
  - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 oraz nie większa niż 0,7;
- 4) wysokość zabudowy nie większa niż 20 metrów z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) wysokość budynków nie większa niż 10 metrów;
- 6) dachy obiektów budowlanych o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 m<sup>2</sup>.

**§ 20.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1.P** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu ustala się możliwość lokalizacji biogazowni o mocy nieprzekraczającej 1MW oraz obiektów budowlanych i urządzeń z tym związanych;
- 3) w granicach terenu obowiązuje strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu, na którym można lokalizować urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW – biogazownie;
- 4) w strefie, o której mowa w pkt 3 obowiązuje zakaz lokalizacji pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 10%,
  - b) powierzchnia zabudowy nie większa niż 50%,
  - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 oraz nie większa niż 0,7;
- 7) wysokość zabudowy nie większa niż 15 metrów z zastrzeżeniem pkt 8;
- 8) wysokość budynków nie większa niż 10 metrów;
- 9) dachy obiektów budowlanych o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 2000 m<sup>2</sup>.

§ 21. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.Ukr** ustala się:

- 1) przeznaczenie – teren zabudowy usług kultu religijnego;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 10%,
  - b) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30%,
  - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,1 oraz nie większa niż 0,6;
- 4) wysokość zabudowy nie większa niż 10 metrów;
- 5) dachy obiektów budowlanych o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 1000 m<sup>2</sup>.

§ 22. Dla terenów oznaczonych symbolami **1.RM, 2.RM, 3.RM, 4.RM** ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny zabudowy zagrodowej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację związanych z zabudową zagrodową budowli rolniczych, wiat, altan;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu,
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 40%,
  - b) powierzchnia zabudowy nie większa niż 40%,
  - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 oraz nie większa niż 0,6;
- 5) wysokość zabudowy nie większa niż 9 metrów z zastrzeżeniem pkt 6;
- 6) wysokość budowli rolniczych nie większa niż 12 metrów;
- 7) geometrie dachów:
  - a) dla budynków mieszkalnych jako dwuspadowe symetryczne oraz wielospadowe o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 30° do 45°,
  - b) dla pozostałych obiektów budowlanych o kącie nachylenia do 45°;

8) budynki należy lokalizować kalenicą równoległe lub prostopadle do pasa drogowego lub do bocznych granic działki z tolerancją do 5°;

**§ 23.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1.RU** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 10%,
  - b) powierzchnia zabudowy nie większa niż 60%,
  - c) intensywność zabudowy nie mniejsza niż 0,01 oraz nie większa niż 0,7;
- 4) wysokość zabudowy nie większa niż 40 metrów z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) wysokość budynków nie większa niż 12 metrów;
- 6) dachy obiektów budowlanych o kącie nachylenia połaci do 60°;

**§ 24.** Dla terenu oznaczonego symbolem **1.ZCn** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren nieczynnego cmentarza;
- 2) zakaz lokalizacji nowych budynków;
- 3) możliwość remontu i przebudowy istniejącej kaplicy objętej ochroną konserwatorską;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 70%,
  - b) powierzchnia zabudowy – bez zmian,
  - c) intensywność zabudowy – bez zmian;
- 5) wysokość zabudowy nie większa niż 5 metrów;
- 6) dach dwuspadowy symetryczny o kącie nachylenia głównych połaci dachowych w zakresie od 5° do 30°;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 5000 m<sup>2</sup>.

**§ 25.** Dla terenów oznaczonych symbolami **1.ZP, 2.ZP** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zieleni parkowej;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację wiat i altan, ścieżek rekreacyjnych i tablic informacyjnych;
- 3) zakaz lokalizacji budynków;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 90%,
- 5) wysokość obiektów nie większa niż 6 metrów;
- 6) dachy obiektów budowlanych o kącie nachylenia połaci do 45°;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 5000 m<sup>2</sup>.

**§ 26.** Dla terenów oznaczonych symbolami **1.ZR, 2.ZR** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren zieleni rekreacyjnej;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) możliwość lokalizacji wiat i altan;
- 4) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 60%,
- 5) wysokość obiektów nie większa niż 6 metrów;
- 6) dachy o kącie nachylenia do 45°;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 200 m<sup>2</sup>.

§ 27. Dla terenów oznaczonych symbolami **1.R, 2.R 5.R, 6.R** ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny rolnicze;
- 2) w ramach przeznaczenia terenu dopuszcza się lokalizację związanych z produkcją rolniczą lub przetwórstwem rolno-spożywczym budynków gospodarczych, budowli rolniczych i wiat;
- 3) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 50%,
  - b) powierzchnia zabudowy nie większa niż 30%,
  - c) intensywność zabudowy od 0 do 0,3;
- 5) wysokość zabudowy nie większa niż 9 metrów;
- 6) dachy o kącie nachylenia do 45°;

§ 28. Dla terenów oznaczonych symbolami **3.R, 4.R** ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny rolnicze;
- 2) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń niebędących podziemną infrastrukturą techniczną.

§ 29. Dla terenów oznaczonych symbolami **1.WSr, 2.WSr** ustala się:

- 1) przeznaczenie - tereny wód powierzchniowych śródlądowych - rowy;
- 2) możliwość lokalizacji urządzeń melioracji wodnych oraz podziemnej infrastruktury technicznej w sposób nienaruszający przepisów odrębnych.

§ 30. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.K** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren infrastruktury technicznej - kanalizacja;
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 2%,
- 4) wysokość zabudowy nie większa niż 3 metrów;
- 5) dachy o kącie nachylenia do 45°;
- 6) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 25 m<sup>2</sup>.

§ 31. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.E** ustala się:

- 1) przeznaczenie - teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka;
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy po linii rozgraniczającej zgodnie z załącznikiem graficznym;
- 3) dopuszcza się lokalizację budynków w odległości 1,5 m od granicy działki lub bezpośrednio przy granicy działki;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenów:
  - a) powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 2%,
  - b) powierzchnia zabudowy nie większa niż 95%,
  - c) intensywność zabudowy od 0,5 do 1,0;
- 5) wysokość zabudowy nie większa niż 8 metrów;
- 6) dachy o kącie nachylenia do 45°;
- 7) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych - 15 m<sup>2</sup>.

§ 32. 1. Dla terenu oznaczonego symbolem **1.KDL** ustala się przeznaczenie jako teren drogi publicznej klasy lokalnej.

2. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, urządzeń wodnych i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z drogą zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

§ 33. 1. Dla terenów oznaczonych symbolami 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW, 7.KDW, 8.KDW, 9.KDW, 10.KDW, 11.KDW, 12.KDW, 13.KDW, 14.KDW, 15.KDW ustala się przeznaczenie jako tereny dróg wewnętrznych.

2. Dopuszcza się lokalizację ścieżek rowerowych, urządzeń wodnych i urządzeń infrastruktury technicznej nie związanych z drogą zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 8.**

### **Ustalenia w zakresie komunikacji**

§ 34. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną terenów za pomocą terenów 1.KDL, 1.KDW, 2.KDW, 3.KDW, 4.KDW, 5.KDW, 6.KDW, 7.KDW, 8.KDW, 9.KDW, 10.KDW, 11.KDW, 12.KDW, 13.KDW, 14.KDW, 15.KDW.

2. Ustala się teren 1.KDL jako teren drogi publicznych klasy lokalnej o minimalnej szerokości 10 metrów w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu.

3. Ustala się tereny dróg wewnętrznych:

- 1) teren 1.KDW o minimalnej szerokości 5 metrów w liniach rozgraniczających w istniejących granicach drogi zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) teren 2.KDW o minimalnej szerokości 3 metrów w liniach rozgraniczających w istniejących granicach drogi zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) teren 3.KDW o minimalnej szerokości 6 metrów w liniach rozgraniczających zgodnie z rysunkiem planu;
- 4) teren 4.KDW o minimalnej szerokości 3,5 metra w liniach rozgraniczających w istniejących granicach drogi zgodnie z rysunkiem planu;
- 5) teren 5.KDW o minimalnej szerokości 7 metrów w liniach rozgraniczających w istniejących granicach drogi zgodnie z rysunkiem planu;
- 6) teren 6.KDW o minimalnej szerokości 5 metrów w liniach rozgraniczających w istniejących granicach drogi zgodnie z rysunkiem planu;
- 7) teren 7.KDW o minimalnej szerokości 10 metrów w liniach rozgraniczających w istniejących granicach drogi zgodnie z rysunkiem planu;
- 8) teren 8.KDW o minimalnej szerokości 5 metrów w liniach rozgraniczających w istniejących granicach drogi zgodnie z rysunkiem planu;
- 9) teren 9.KDW o minimalnej szerokości 4,5 metra w liniach rozgraniczających w istniejących granicach drogi zgodnie z rysunkiem planu;
- 10) teren 10.KDW o minimalnej szerokości 5 metrów w liniach rozgraniczających w istniejących granicach drogi zgodnie z rysunkiem planu;
- 11) teren 11.KDW o minimalnej szerokości 5 metrów w liniach rozgraniczających w istniejących granicach drogi zgodnie z rysunkiem planu;
- 12) teren 12.KDW o minimalnej szerokości 6,5 metra w liniach rozgraniczających w istniejących granicach drogi zgodnie z rysunkiem planu;
- 13) teren 13.KDW o minimalnej szerokości 12 metra w liniach rozgraniczających w istniejących granicach drogi zgodnie z rysunkiem planu;
- 14) teren 14.KDW o minimalnej szerokości 5 metrów w liniach rozgraniczających w istniejących granicach drogi zgodnie z rysunkiem planu;
- 15) teren 15.KDW o minimalnej szerokości 4,5 metra w liniach rozgraniczających w istniejących granicach drogi zgodnie z rysunkiem planu.

4. W granicach działek budowlanych należy zapewnić minimalną ilość miejsc do parkowania:

- 1) 1 miejsce na 1 lokal mieszkalny;
- 2) 1 miejsce na każde rozpoczęte 50 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług;

3) 1 miejsce na każde rozpoczęte 5 osób zatrudnionych w obiektach produkcyjnych, składach i magazynach lub obiektach obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnictwach.

5. Jeżeli nie regulują tego przepisy odrębne w granicach działki należy zapewnić miejsca przeznaczone na postój pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

- 1) 1 miejsce postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – jeżeli liczba miejsc do parkowania dla samochodów wynosi 6-15;
- 2) 2 miejsca postojowe dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową – jeżeli liczba miejsc do parkowania dla samochodów wynosi więcej niż 15;

6. Miejsca parkingowe należy bilansować licząc dla każdej funkcji oddzielnie.

7. Sposób realizacji miejsc do parkowania samochodów jako utwardzenie gruntu, garaż lub budynek garażowy.

## **Rozdział 9.**

### **Ustalenia w zakresie infrastruktury technicznej**

**§ 35.** 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w urządzenia infrastruktury technicznej poprzez istniejący, rozbudowywany i projektowany system uzbrojenia terenów.

2. Ustala się zachowanie istniejących urządzeń infrastruktury technicznej z możliwością ich rozbudowy, przebudowy lub rozbiórki.

3. Ustala się możliwość lokalizowania na wszystkich terenach urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli nie narusza to przepisów odrębnych oraz ustaleń planu.

4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się:

- 1) z sieci wodociągowej;
- 2) przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę należy realizować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość wykonywania i eksploataowania indywidualnych ujęć wody, w tym ujęć wód podziemnych.

5. W zakresie odprowadzenia ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych ustala się:

- 1) odprowadzanie ścieków do sieci kanalizacji sanitarnej;
- 2) obowiązek podłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) możliwość odprowadzania ścieków bytowych, komunalnych i przemysłowych do zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe lub do indywidualnych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. W zakresie odprowadzenia wód opadowych lub roztopowych ustala się:

- 1) odprowadzanie wód opadowych lub roztopowych do sieci kanalizacji deszczowej;
- 2) możliwość zagospodarowania wód opadowych lub roztopowych poprzez infiltrację powierzchniową i podziemną do gruntu lub poprzez stosowanie systemów rozsączających, zbiorników odparowujących i retencyjnych, studni chłonnych, odprowadzanie do rowów i kanałów, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się wykorzystywanie wód opadowych lub roztopowych na cele gospodarcze i przeciwpożarowe.

7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się z sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii.

8. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się:

- 1) z sieci gazu przewodowego po jej zrealizowaniu;
- 2) możliwość korzystania z indywidualnych źródeł zaopatrzenia w gaz.

9. W zakresie zaopatrzenia w ciepło do celów grzewczych i ciepłej wody użytkowej, ustala się zaopatrzenie z lokalnych i indywidualnych źródeł ciepła spełniających przepisy odrębne i normy w zakresie emisji spalin oraz z odnawialnych źródeł energii, z dopuszczeniem możliwości korzystania ze wspólnego źródła ciepła dla grupy obiektów.

10. W zakresie odnawialnych źródeł energii ustala się możliwości lokalizacji:

- 1) mikroinstalacji;
- 2) biogazowni o mocy nieprzekraczającej 1MW na terenie 1.P.

11. W zakresie telekomunikacji ustala się wykorzystanie istniejącej i projektowanej infrastruktury telekomunikacyjnej sieci bezprzewodowych oraz przewodowych.

12. Ustala się obowiązek gromadzenia odpadów i nieczystości stałych w urządzeniach do tego przystosowanych oraz ich odbiór i usuwanie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

#### **Rozdział 10.**

#### **Ustalenia dotyczące stawki procentowej służącej naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego**

§ 36. Stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego ustala się w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MW, MN, MN/U, P, P/U, RM, RU;
- 2) 0,1% dla pozostałych terenów.

#### **Rozdział 11.**

#### **Ustalenia końcowe**

§ 37. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Wilków.

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



Załącznik nr 2 do uchwały nr .....

Rady Gminy w Wilkowie

z dnia .....r.

**ROZSTRZYGNIECIE O SPOSOBIE REALIZACJI, ZAPISANYCH W PLANIE, INWESTYCJI  
Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH  
GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Rada Gminy w Wilkowie stwierdza, że po uprawomocnieniu się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzyków, przewiduje się realizację inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy i określa się sposób ich realizacji oraz zasady finansowania:

- rozbudowa i przebudowa dróg realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
- rozbudowa i przebudowa sieci wodociągowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
- rozbudowa i przebudowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej realizowana będzie ze środków własnych gminy z wykorzystaniem środków zewnętrznych;
- finansowanie realizacji zadań zapisanych w planie dotyczących infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy jest uzależnione od zdolności finansowej gminy i będzie określone w wieloletnich planach inwestycyjnych.

Zadania z zakresu przesyłania i dystrybucji paliw gazowych, energii elektrycznej lub ciepła realizowane będą w sposób określony w aktualnie obowiązujących przepisach Prawa Energetycznego.

Załącznik nr 3 do uchwały nr .....

Rady Gminy w Wilkowie

z dnia .....r.

### **DANE PRZESTRZENNE**

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

## UZASADNIENIE

### do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzyków

#### 1. Podstawa prawna

Uchwała zostaje podjęta na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XXXII.269.2018 Rady Gminy w Wilkowie z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzyków, która określa granice obszaru objętego planem miejscowym.

#### 2. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

##### a) wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury

Wymagania ład przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury wypełnione są poprzez określenie przeznaczenia terenu oraz ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy, która ma ukształtować linię zabudowy nowych budynków. Określono również wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtujące zabudowę. Teren ma zapewniony dostęp do drogi publicznej.

##### b) walory architektoniczne i krajobrazowe

Obszar objęty planem jest częściowo zabudowany i stanowi część miejscowości Krzyków, która charakteryzuje się dość zwartą zabudową wzdłuż istniejących dróg. W celu ochrony walorów krajobrazowych obszaru planu i sąsiedztwa ustalono nakaz stosowania pokrycia dachów stromych dachówką ceramiczną, cementową, blachodachówką lub blachą w kolorach ceglastym, czerwonym, brązowym lub grafitowym.

##### c) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

Obszar planu zlokalizowany jest poza obszarowymi formami ochrony przyrody. W celu ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami ustalono zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, w których wprowadzono zakaz lokalizowania obiektów i urządzeń oraz prowadzenia działalności powodującej przekroczenie dopuszczalnych wielkości oddziaływania na środowisko oraz zakaz wprowadzania ścieków niespełniających wartości określonych w przepisach odrębnych do wód powierzchniowych lub do ziemi. Dla terenów oznaczonych symbolami literowymi MW, MN, MN/U, RM, ZP i ZR określono klasyfikacje ochrony akustycznej. W granicach planu występują grunty rolne klasy III. Część gruntów rolnych klasy III pozostawiono w rolniczym użytkowaniu (np. tereny RM, RU, R), natomiast dla części terenów uzyskano zgodę na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

W granicach obszaru objętego planem nie występują grunty leśne.

Projekt planu miejscowego wymaga przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko, która jest prowadzona równoległe do procedury planistycznej.

- d) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

Na obszarze objętym planem występują obszary lub obiekty objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292). Oznaczono na rysunku planu obszar parku pałacowego wpisanego do rejestru zabytków nr rejestru A-51/81 z dnia 01 czerwca 1981 r. w granicach którego obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami. Ustalono strefę ścisłej oraz pośredniej ochrony konserwatorskiej parku wpisanego do rejestru zabytków oraz objęto ochroną konserwatorską kaplicę oraz krzyż przydrożny z kapliczka o zachowanych wartościach historyczno – kulturowych.

- e) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami,

W sąsiedztwie napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia zagospodarowanie terenów oraz lokalizacja obiektów budowlanych nie może naruszać przepisów odrębnych, w szczególności dotyczących dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych oraz bezpieczeństwa i higieny pracy. W związku z występowaniem w granicach planu gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klasy III, lokalizacja obiektów budowlanych nie może naruszać przepisów odrębnych z zakresu ochrony gruntów rolnych. Budowę oraz rozbudowę wodociągów należy prowadzić w sposób zapewniający odpowiednią wydajność wodociągu stanowiącego źródło wody do celów przeciwpożarowych.

- f) walory ekonomiczne przestrzeni;

Obszar objęty projektem planu jest częściowo zabudowany zabudową mieszkaniową, zagrodową oraz obiektami związanymi ze zwierzęcą produkcją rolniczą. Zgodnie z wnioskiem właściciela nieruchomości na terenie 1P w ramach przeznaczenia terenu ustalono możliwość lokalizacji biogazowni o mocy nieprzekraczającej 1MW oraz obiektów budowlanych i urządzeń z tym związanych. W granicach planu lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie występują sieci elektroenergetyczne, wodociągowe i telekomunikacyjne zapewniające dostęp do podstawowej infrastruktury technicznej umożliwiającej lokalizację obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie. Nowy teren przeznaczony pod zabudowę nie będzie znacząco obciążać budżetu gminy.

- g) prawo własności;

Ustalenia planu nie wpływają negatywnie na wykonywanie prawa własności w granicach obowiązującego prawa. Projekt planu wynika z wniosku właścicieli nieruchomości oraz z ustaleń obowiązującego studium. Realizacja skosu widoczności terenu 1.KDL będzie wymagała przejęcia części działki przez zarządcę drogi.

- h) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Obszar objęty planem miejscowym nie obejmuje terenów zamkniętych związanych z obronnością i bezpieczeństwem państwa, ani z nimi nie graniczy.

- i) potrzeby interesu publicznego;

Spełnienie potrzeb interesu publicznego polega na ustaleniu terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zagrodową oraz produkcyjną, w tym umożliwiającą lokalizację biogazowni, co wynika z wniosku właścicieli nieruchomości oraz z ustaleń obowiązującego studium. Plan miejscowy umożliwi lepsze wykorzystanie nieruchomości, w tym lokalizację budynków mieszkaniowych jednorodzinnych niezwiązanych z prowadzeniem gospodarstwa rolnego oraz zabudowy produkcyjnej.

- j) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;

Przez obszar objęty planem przebiegają drogi publiczne oraz wewnętrzne zapewniające obsługę komunikacyjną terenów. W granicach planu lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie występuje sieci elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne i telekomunikacyjne zapewniające dostęp do podstawowej infrastruktury technicznej umożliwiającej lokalizację obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej.

- k) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;

W procedurze planistycznej oraz w procedurze strategicznej oceny oddziaływania na środowisko zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem projektu planu zgodnie z określonymi w tym zakresie przepisami.

Po podjęciu przez Radę Gminy w Wilkowie uchwały nr XXXII.269.2018 z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzyków ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 27 czerwca 2019 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 maja 2025 roku do 20 czerwca 2025 roku. Dnia 10 czerwca 2025 roku o godz. 11:00

w Domu Kultury, ul. Wrocławska 16, 46-113 Wilków odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 7 lipca 2025 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag.

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczono w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej.

Składanie wniosków i uwag do projektu planu było możliwe za pomocą środków komunikacji elektronicznej.

- l) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych;

Ogłoszenie o przystąpieniu do sporządzania projektu planu miejscowego oraz o jego wyłożeniu zamieszczano w prasie miejscowej, na tablicy ogłoszeń oraz poprzez Biuletyn Informacji Publicznej zgodnie z wymogami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Dokumentacja planistyczna jest dostępna w Urzędzie Gminy Wilków.

- m) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;

W granicach planu lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie występuje sieć wodociągowa, która zapewnia dostawę wody o odpowiedniej ilości i jakości dla obszaru objętego planem miejscowym. Ustalenia planu określają zasady budowy nowej infrastruktury do nowego terenu oraz zasady przebudowy i rozbudowy już istniejącej sieci wodociągowej, w tym zapewnienie ochrony przeciwpożarowej z wodociągów oraz z innych źródeł zgodnie z przepisami odrębnymi. Na obszarze objętym planem dopuszczono możliwość lokalizacji indywidualnych ujęć wody.

3. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

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.

Spełnienie potrzeb interesu publicznego polega na ustaleniu terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zagrodową oraz produkcyjną, w tym umożliwiającą lokalizację biogazowni, co wynika z wniosku właścicieli nieruchomości oraz z ustaleń obowiązującego studium. Plan miejscowy umożliwi lepsze wykorzystanie nieruchomości, w tym lokalizację zabudowy niezwiązanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego. Projektowane poszerzenie istniejącej drogi (skos widoczności w granicach tereny 1.KDL) wynika z konieczności spełnienia wymogów przepisów z zakresu dróg publicznych. W granicach planu lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie występują sieci elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne i telekomunikacyjne zapewniające dostęp do podstawowej infrastruktury technicznej umożliwiającej lokalizację obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie.

Po podjęciu przez Radę Gminy w Wilkowie uchwały nr XXXII.269.2018 z dnia 28 marca 2018 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Krzyków ogłoszono o możliwości składania wniosków do projektu planu miejscowego w terminie do dnia 27 czerwca 2019 r. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono wniosków.

Projekt planu miejscowego został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od 29 maja 2025 roku do 20 czerwca 2025 roku. Dnia 10 czerwca 2025 roku o godz. 11:00 w Domu Kultury, ul. Wrocławska 16, 46-113 Wilków odbyła się dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu rozwiązaniami. Do 7 lipca 2025 r. każdy zainteresowany mógł złożyć uwagi do projektu planu. W okresie wskazanym w ogłoszeniu nie złożono uwag.

Projekt planu miejscowego uzyskał opinie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w ramach strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

4. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Obszar przeznaczony pod zabudowę stanowi fragment już istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki miejscowości Krzyków. Obsługa komunikacyjna odbywać się będzie głównie poprzez indywidualne środki transportu.

5. 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, oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Sporządzenie projektu planu miejscowego wynika z aktualnych potrzeb planistycznych właścicieli nieruchomości w miejscowości Krzyków. Plan miejscowy jest zgodny z Oceną aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wilków oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Wilków, przyjętą uchwałą nr XXXII.265.2018 Rady Gminy w Wilkowie z dnia 28 marca 2018 r. Plan miejscowy swoimi ustaleniami nie ogranicza możliwości spełnienia wymagań związanych z zapewnieniem dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami w zakresie dostępności architektonicznej, cyfrowej i informacyjno-komunikacyjnej.

6. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

W granicach planu lub w jego bezpośrednim sąsiedztwie występują sieci elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne i telekomunikacyjne zapewniające dostęp do podstawowej infrastruktury technicznej umożliwiającej lokalizację obiektów budowlanych zgodnie z przeznaczeniem terenu ustalonym w planie. Może wystąpić konieczność rozbudowy sieci wodociągowej lub kanalizacji sanitarnej i deszczowej. Ustalenia planu nie będą wymagały budowy nowych dróg. Poszerzenia o skos widoczności wymaga droga gminna oznaczona symbolem 1.KDL, co będzie wymagało przejścia części działki przez zarządcę drogi. W przypadku zagospodarowania terenów przeznaczonych pod zabudowę gmina może liczyć na większe wpływy z podatku od nieruchomości. Ustalono stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30% dla terenów MW, MN, MN/U, P, P/U, RM, RU oraz w wysokości 0,1% dla pozostałych terenów. Oprócz „renty planistycznej”, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami, gminy mogą rekompensować sobie koszty budowy infrastruktury technicznej pobieraną od właścicieli nieruchomości (w niektórych przypadkach także od użytkowników wieczystych) opłatą adiacencką.