

Projekt

**UCHWAŁA NR XIII/80/25
RADY GMINY PAWŁOWICZKI**

z dnia 29 maja 2025 r.

**w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony
w sołectwie Pawłowiczki**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 08 marca 1990 r., o samorządzie gminnym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465 i poz. 1572; Dz. U. z 2025 r. poz. 1907 i poz. 1940), 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; Dz. U. z 2025 r. poz. 1907 i poz. 1940) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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) oraz w związku z uchwałą Nr LIII/350/24 Rady Gminy Pawłowiczki z dnia 22 lutego 2024 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w sołectwie Pawłowiczki

Rada Gminy Pawłowiczki uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w sołectwie Pawłowiczki, po stwierdzeniu, iż nie narusza ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pawłowiczki, przyjętej w formie ujednoliconej uchwałą Nr XVIII/118/16 Rady Gminy Pawłowiczki z dnia 01 września 2016 r.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszar położony w sołectwie Pawłowiczki, zwany dalej planem, obejmuje obszar, w granicach określonych w uchwale Nr LIII/350/24 Rady Gminy Pawłowiczki z dnia 22 lutego 2024 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w sołectwie Pawłowiczki.

§ 2.1. Plan składa się z części tekstowej planu, która stanowi treść niniejszej uchwały oraz części graficznej planu, zwanej w dalszej części uchwały rysunkiem planu, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały, sporządzony na mapie zasadniczej, w skali 1:1 000, zawierający wyrys ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pawłowiczki, z oznaczeniem granic obszaru objętego planem oraz legendę do wyrysu ze zmiany studium (zawierającą oznaczenia występujące na wyrysie ze zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pawłowiczki).

2. Pozostałymi załącznikami do uchwały, o której mowa w ust. 1 są:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Gminy Pawłowiczki o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu, zapisane w formie tekstowej, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Pawłowiczki o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, zapisane w formie tekstowej i stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4.

3. Przedmiot planu stanowią ustalenia wyrażone w postaci:

- 1) ustaleń tekstowych stanowiących treść niniejszej uchwały, zawartych w rozdziałach;
- 2) ustaleń graficznych, na rysunku planu, określających:
 - a) granice obszaru objętego planem,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,

c) symbole literowe klasy przeznaczenia terenu, identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczające ich przeznaczenie (poprzedzone w ustaleniach planu oraz na rysunku planu numerem):

- **1PEF-IE** – teren elektrowni słonecznej lub elektroenergetyki,
- **1RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
- **1RZ** – teren zabudowy związanej z rolnictwem,

d) nieprzekraczalne linie zabudowy,

e) granicę strefy „OW” obserwacji archeologicznej, pokrywającą się z granicą stanowiska archeologicznego nr 6 w miejscowości, o określonej lokalizacji, nie wpisanego do rejestru zabytków województwa opolskiego,

f) linię napowietrzną elektroenergetyczną średniego napięcia 15 kV,

g) pas technologiczny linii napowietrznej elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV (7,50 m od osi linii w obie strony),

h) oznaczenie wymiarowania odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy dla nowej zabudowy od linii rozgraniczającej teren.

4. Obszar objęty planem w całości przynależy do jednolitej części wód podziemnych nr 127.

5. Obszar objęty planem w całości położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczego urządzenia naziemnego LUN (radaru meteorologicznego „Góra św. Anny”) – H=475,0 m.

6. Na rysunku planu uwzględniono na podstawie przepisów odrębnych: stanowisko archeologiczne nr 6 (w miejscowości) o określonej lokalizacji (nie wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego).

7. Ze względu na brak występowania problematyki wyszczególnionej w punktach od 1 do 4, nie określa się w obszarze objętym planem, w formie ustaleń:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały mowa o:

- 1) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Pawłowiczki;
- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o ustalonym w planie przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, wydzielony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem literowym, poprzedzonym numerem;
- 3) **przeznaczeniu terenu** – należy przez to rozumieć ustalone, w przepisach niniejszej uchwały, przeznaczenie przeważające na danej działce, a w przypadku terenu dla którego zostało ustalone przeznaczenie dla zabudowy, zajmujące 50% lub ponad 50% powierzchni całkowitych wszystkich budynków na danej działce budowlanej;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż przeznaczenie terenu, jako uzupełnienie przeznaczenia terenu, na warunkach określonych w planie;
- 5) **elektrowni słonecznej** – należy przez to rozumieć definicję instalacji odnawialnego źródła energii, o jakiej mowa w art. 2 pkt 13 lit. a ustawy z dnia 20 lutego 2015 r. o odnawialnych źródłach energii;
- 6) **udziale powierzchni biologicznie czynnej** – należy przez to rozumieć definicję „udziału powierzchni biologicznie czynnej”, o jakiej mowa w art. 2 pkt 29 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

- 7) **wysokości zabudowy** – należy przez to rozumieć definicję „wysokości zabudowy”, o jakiej mowa w art. 2 pkt 30 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **nadziemnej intensywności zabudowy** – należy przez to rozumieć definicję „nadziemnej intensywności zabudowy”, o jakiej mowa w art. 2 pkt 32 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 8) **udziale powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć definicję „udziału powierzchni zabudowy”, o jakiej mowa w art. 2 pkt 35 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 9) **infrastrukturze technicznej (sieciach)** – należy przez to rozumieć przewody wodociągowe, przewody kanalizacyjne (sanitarne, ogólnospławne, deszczowe), przewody elektroenergetyczne, przewody gazowe, przewody ciepłownicze, przewody teletechniczne, ponadto inne przewody, w szczególności telewizji kablowej, sygnalizacyjne, alarmowe – wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi związanymi z nimi technologicznie i niezbędnymi do ich funkcjonowania;
- 10) **dachu pochyłym** – należy przez to rozumieć dach: jednospadowy, dwuspadowy, wielospadowy, w tym czterospadowy, dla którego dolna granica kąta nachylenia połaci jest większa niż 12°, a górna granica kąta nachylenia połaci nie większa niż 45°;
- 11) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach, dla którego górna granica kąta nachylenia połaci nie przekracza 12°.

2. Pozostałe, nie wymienione w ust. 1, definicje i określenia należy rozumieć zgodnie z ich brzmieniem ustalonym w przepisach prawa lub w przypadku braku ich ustawowych definicji, zgodnie z ich potocznym brzmieniem.

Rozdział 2.

Przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna nadziemna intensywność zabudowy, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, minimalna liczba i sposób realizacji miejsc do parkowania, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz gabaryty obiektów

§ 4. Teren wydzielony liniami rozgraniczającymi może być zagospodarowany wyłącznie na cele zgodne z przeznaczeniem terenu lub łącznie na cele zgodne z przeznaczeniem terenu i przeznaczeniem uzupełniającym terenu, zgodnie z ustaleniami określonymi w przepisach niniejszej uchwały, z obowiązkiem uwzględnienia ograniczeń szczegółowo ustalonych w zasadach zagospodarowania ustalonych dla terenu w niniejszym rozdziale.

§ 5. 1. Wydziela się, na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, teren elektrowni słonecznej lub elektroenergetyki i oznacza symbolem **1PEF-IE**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się, z zastrzeżeniem pkt 3 oraz § 15 ust. 5:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) elektrownia słoneczna,
 - b) elektroenergetyka;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - b) obsługa komunikacji,
 - c) infrastruktura techniczna (sieci);
- 3) zasady zagospodarowania w odniesieniu do:
 - a) obsługi komunikacji – wyłącznie w zakresie ograniczonym do parkingu, placu (placów),
 - b) elektroenergetyka – wyłącznie w zakresie ograniczonym do przewodów elektroenergetycznych napowietrznych (w tym istniejących na dzień uchwalenia planu), przewodów kablowych (ułożonych w ziemi, kanałach kablowych), stacji transformatorowych,

- c) infrastruktury technicznej (sieci) – w zakresie zdefiniowanym w § 3 ust.1 pkt 9, nie wymienione w lit. b;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
- a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,0001,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 10%,
 - e) maksymalna wysokość konstrukcji stalowych (części budowlanej stanowiącej budowlę) elektrowni słonecznej – 6,0 m,
 - f) minimalna liczba miejsc do parkowania – nie mniej niż 1 miejsce do parkowania na 2 zatrudnionych,
 - g) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania,
 - h) geometria dachu budynku, w szczególności realizowanego w ramach infrastruktury technicznej (sieci) – dach pochyły, dach płaski.

§ 6. 1. Wydziela się, na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, teren rolnictwa z zakazem zabudowy i oznacza symbolem **1RN**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust. 1, ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: rolnictwo z zakazem zabudowy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna (sieci), zgodnie z zasadami zagospodarowania, o których mowa w pkt 3;
- 3) zasady zagospodarowania w odniesieniu do infrastruktury technicznej (sieci) – z zakresu zaopatrzenia w wodę, kanalizacji, utylizacji ścieków i odpadów dla potrzeb rolnictwa i mieszkańców wsi oraz innych sieci – w zakresie zdefiniowanym w § 4 ust. 1 pkt 9, z wyłączeniem budynków, nie wymagające uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- 4) wskaźnik zagospodarowania terenu – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%.

§ 7. 1. Wydziela się, na rysunku planu liniami rozgraniczającymi teren zabudowy związanej z rolnictwem i oznacza symbolem **1RZ**.

2. Dla terenu, o którym mowa w ust.1, ustala się, z zastrzeżeniem pkt 3 oraz § 15 ust. 5:

- 1) przeznaczenie terenu: zabudowa związana z rolnictwem;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu:
 - a) komunikacja drogowa wewnętrzna,
 - b) obsługa komunikacji,
 - c) infrastruktura techniczna (sieci),
 - d) zieleń naturalna;
- 3) zasady zagospodarowania w odniesieniu do:
 - a) obsługi komunikacji – wyłącznie w zakresie ograniczonym do parkingu, placu (placów),
 - b) infrastruktury technicznej (sieci) – w zakresie zdefiniowanym w § 3 ust. 1 pkt 9, nie wymagające uzyskania zgody na przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze;
- 4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,1,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,4,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 5%,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%,

- e) maksymalna wysokość budynków, magazynów, wiat – 15,00 m,
- f) minimalna liczba miejsc do parkowania – nie mniej niż 2 miejsca na 10 000 m² powierzchni obiektu, w tym zapewnienie stanowisk do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż: 1 stanowisko – jeżeli liczba stanowisk wynosi 6 – 15, 2 stanowiska jeżeli liczba stanowisk wynosi 16 – 40,
- g) sposób realizacji miejsc do parkowania – naziemne miejsca do parkowania, garaże,
- h) geometria dachu budynku – dach płaski, dach pochyły.

Rozdział 3.

Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego, linie zabudowy

§ 8. 1. Dla obszaru objętego planem, ustala się:

- 1) w zakresie sposobu usytuowania obiektów budowlanych, wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) dla terenu oznaczonego symbolem **1PEF-IE** – w odległości 3,0 m i 15,0 m liczonej od północno – zachodniego przebiegu linii rozgraniczającej ten teren,
 - b) dla terenu oznaczonego symbolem **1RZ** – w odległości 3,0 m liczonej od południowo – wschodniego przebiegu linii rozgraniczającej ten teren;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, o których mowa w pkt 1 nie obejmują elementów zagospodarowania znajdujących się pod powierzchnią terenu lub których części wystają ponad poziom terenu nie więcej niż 0,5 m.

2. Pomiędzy nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, a liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone symbolami **1PEF-IE**, **1RZ** dopuszcza się realizację:

- 1) komunikacji wewnętrznej;
- 2) obsługi komunikacji (parkingi);
- 3) infrastruktury technicznej (sieci);
- 4) zieleni naturalnej.

3. Dopuszcza się kondygnację podziemną (kondygnacje podziemne) na terenie oznaczonym symbolem **1RZ**.

4. Dopuszcza się sytuowanie budynków zwróconych ścianą pełną w odległości 1,50 m od granicy lub w granicy tej działki budowlanej.

Rozdział 4.

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady kształtowania krajobrazu

§ 9. 1. Dla obszaru objętego planem ustala się zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

2. Na obszarze objętym planem dopuszcza się lokalizacje przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

3. Dla terenów objętych planem, ustala się maksymalną wysokość zabudowy nie więcej niż 18,00 m, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz z zastrzeżeniem ustaleń planu w zakresie wysokości konstrukcji stalowych (części budowlanej stanowiącej budowlę) elektrowni słonecznej na terenie oznaczonym symbolem **1PEF-IE** oraz budynków, magazynów, wiat na terenie oznaczonym symbolem **1RZ**.

Rozdział 5.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 10. 1. W obszarze objętym planem, dla ochrony zabytku – stanowiska archeologicznego nr 6 (w miejscowości), ustala się granicę strefy „OW” obserwacji archeologicznej, zgodnie z rysunkiem planu.

2. Granica strefy „OW” obserwacji archeologicznej, o której mowa w ust. 1, obejmuje obszar, w którym mieści się stanowisko archeologiczne nr 6 (w miejscowości) o określonej lokalizacji (nie wpisane do rejestru zabytków archeologicznych).

3. Ochrona stanowiska archeologicznego nr 6 (w miejscowości), w szczególności polega na umożliwieniu każdorazowo udokumentowania i zabezpieczenia stanowiska archeologicznego w sytuacji prowadzenia robót budowlanych w granicach strefy „OW” obserwacji archeologicznej.

Rozdział 6.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 11. 1. Obszar objęty planem przynależy do jednolitej części wód podziemnych nr 127 – ochronę wód podziemnych uwzględniają ustalenia, o których mowa w § 9 ust. 1 i 2.

2. W obszarze objętym planem nie występują obszary ochronne zbiorników śródlądowych.

3. Obszar objęty planem w całości położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczego urządzenia naziemnego LUN (radaru meteorologicznego „Góra św. Anny”) – H=475,0 m, co uwzględniają ustalenia, o których mowa w § 9 ust. 3.

Rozdział 7.

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym

§ 12. 1. W obszarze objętym planem nie ustala się granic i obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości.

2. W przypadku przystąpienia do scalania i podziału nieruchomości na wnioszek właścicieli lub użytkowników wieczystych, ustala się następujące zasady i warunki, z zastrzeżeniem ust. 3: powierzchnię działki – nie mniejszą niż 3000 m², szerokość frontu działki nie mniejszą niż 100,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45° ÷ 135°.

3. Dla działki z przeznaczeniem dla infrastruktury technicznej, ustala się minimalną powierzchnię działki nie mniejszą niż 1 m², szerokość frontu działki nie mniejszą niż 1,00 m oraz kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego w przedziale 45° ÷ 135°.

Rozdział 8.

Szczegółne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 13. 1. W obszarze objętym planem, ustala się zakaz realizacji elektrowni wiatrowych i biogazowni.

2. Gospodarka odpadami winna być prowadzona w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz utrzymaniu czystości i porządku, obowiązującymi w gminie.

3. Dla zabudowy istniejącej, na terenie oznaczonym symbolem **1RZ**, dopuszcza się zachowanie geometrii dachu i wysokości innej niż ustalona w ramach zasad kształtowania zabudowy, w sytuacji jej rozbudowy.

Rozdział 9.

Zasady modernizacji, rozbudowy, budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej

§ 14. Obsługa komunikacyjna terenów, w obszarze objętym planem, nastąpi poprzez komunikację drogową wewnętrzną, powiązaną z zewnętrznym układem dróg, położonych poza obszarem objętym planem.

§ 15. 1. Dla obszaru objętego planem, ustala się obsługę w zakresie infrastruktury technicznej:

1) zaopatrzenie w wodę, uwzględniające potrzebę ochrony przeciwpożarowej, na zasadach:

a) zaopatrzenie w wodę w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów wodociągowych o średnicy nie mniejszej niż 63 mm wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi, przy czym ww. średnica nie dotyczy przyłączy),

b) zaopatrzenie w wodę z SUW usytuowanej poza granicami obszaru objętego planem, z zastrzeżeniem lit. c,

c) dopuszcza się wykorzystanie innych źródeł zaopatrzenia w wodę,

- d) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych poprzez sieć hydrantów zewnętrznych, punkty czerpania wody, studnie, zbiorniki wody;
- 2) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków bytowych: w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów kanalizacyjnych: tłocznych o średnicy nie mniejszej niż 90 mm, grawitacyjnych o średnicy nie mniejszej niż 160 mm wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi, przy czym ww. średnice nie dotyczą przyłączy), z odprowadzeniem do oczyszczalni ścieków położonej poza obszarem objętym planem, z dopuszczeniem odprowadzania do zbiornika wybieralnego;
- 3) odprowadzanie i oczyszczanie ścieków przemysłowych (w szczególności wód chłodniczych z urządzeń chłodniczych) – poprzez układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów kanalizacyjnych wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi) do odbiornika – zbiornika wodnego (z możliwością: dalszego wykorzystania na cele technologiczne, a także odprowadzenia nadmiaru do odbiornika – rowu);
- 4) odprowadzanie wód opadowych i roztopowych poprzez układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów kanalizacyjnych wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi), po podczyszczeniu, do odbiornika – rowu, z zastrzeżeniem pkt 5;
- 5) dopuszcza się zagospodarowanie nieoczyszczonych wód opadowych i roztopowych na terenie działki budowlanej;
- 6) zaopatrzenie w energię elektryczną na zasadach:
- a) w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów elektroenergetycznych wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi),
- b) zasilanie z GPZ usytuowanego poza granicami obszaru objętego planem, z zastrzeżeniem lit. c,
- c) dopuszcza się prowadzenie zasilania z innych punktów zasilania, na zasadach ustalonych w przepisach prawa energetycznego;
- 7) zaopatrzenie w gaz na zasadach: w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów gazowych niskiego, średniego ciśnienia, o średnicy nie mniejszej niż DN63 mm, wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi, przy czym ww. średnica nie dotyczy przyłączy);
- 8) zaopatrzenie w energię ciepłą w oparciu o stosowanie indywidualnych instalacji, z zastrzeżeniem § 13 ust. 1;
- 9) telekomunikacji – w oparciu o istniejące i projektowane przewody teletechniczne wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach Prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 10) dopuszcza się prowadzenie innych sieci niż wymienione w pkt 1 ÷ 9, w szczególności telewizji kablowej, instalacji alarmowych.
2. Ustala się pas technologiczny linii napowietrznej elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV, o szerokości 7,50 m od osi linii, w obie strony, z zastrzeżeniem ust. 3.
3. Dla pasa technologicznego, o którym mowa w ust. 2 ustala się:
- 1) zakaz sadzenia gatunków drzew i krzewów osiagających docelową wysokość większą niż 3,0 m, mogącą grozić kontaktem z przewodami napowietrznej linii elektroenergetycznej;
- 2) zachowanie odległości obiektów budowlanych od przewodów linii elektroenergetycznej określonych w przepisach odrębnych i w normach.
4. Dopuszcza się skablowanie napowietrznej linii elektroenergetycznej (istniejącej w dniu wejścia w życie planu), przy czym w przypadku skablowania linii, zakaz i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w pasie technologicznym, o których mowa w ust. 3 należy stosować zgodnie z przepisami odrębnymi.
5. W obszarze objętym planem, dopuszcza się budowę infrastruktury technicznej (sieci), w tym wyprzedzająco w stosunku do ustalonego przeznaczenia terenów:
- 1) przy zachowaniu ciągłości systemów zaopatrzenia w poszczególne media;
- 2) w parametrach niezbędnych dla prawidłowego uzbrojenia terenów oraz w sposób umożliwiający wykorzystanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem.

Rozdział 10.

Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4

§ 16. Ustala się stawkę procentową, służącą do naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, w związku z uchwaleniem planu w wysokości 30%.

Rozdział 11.

Przepisy końcowe

§ 17. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego i publikacji na stronach internetowych Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy w Pawłowiczkach.

§ 18. Uchwałę powierza się do wykonania Wójtowi Gminy Pawłowiczki.

§ 19. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY OBSZAR POŁOŻONY W SOŁECTWIE PAWŁOWICZKI

USTALENIA GRAFICZNE RYSUNKU PLANU:

- Granice obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Symbole literowe klasy przeznaczenia terenu, identyfikujące tereny wydzielone liniami rozgraniczającymi i oznaczające ich przeznaczenie (poprzedzone w ustaleniach planu oraz na rysunku planu numerem)

1PEF-IE Teren elektrowni słonecznej lub elektroenergetyki

RN Teren rolnictwa z zakazem zabudowy

RZ Teren zabudowy związanej z rolnictwem

— Nieprzekraczalne linie zabudowy

○ Granica strefy "OW" obserwacji archeologicznej, pokrywająca się z granicą stanowiska archeologicznego nr 6, w miejscowości, o określonej lokalizacji, nie wpisanego do rejestru zabytków województwa opolskiego

— Linia napowietrzna elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV

— Pas technologiczny linii napowietrznej elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV (7,50 m od osi linii w obie strony)

15 m
— Oznaczenie wymiarowania odległości nieprzekraczalnej linii zabudowy dla nowej zabudowy od linii rozgraniczającej teren

Obszar objęty planem w całości przynależy do jednolitej części wód podziemnych nr 127

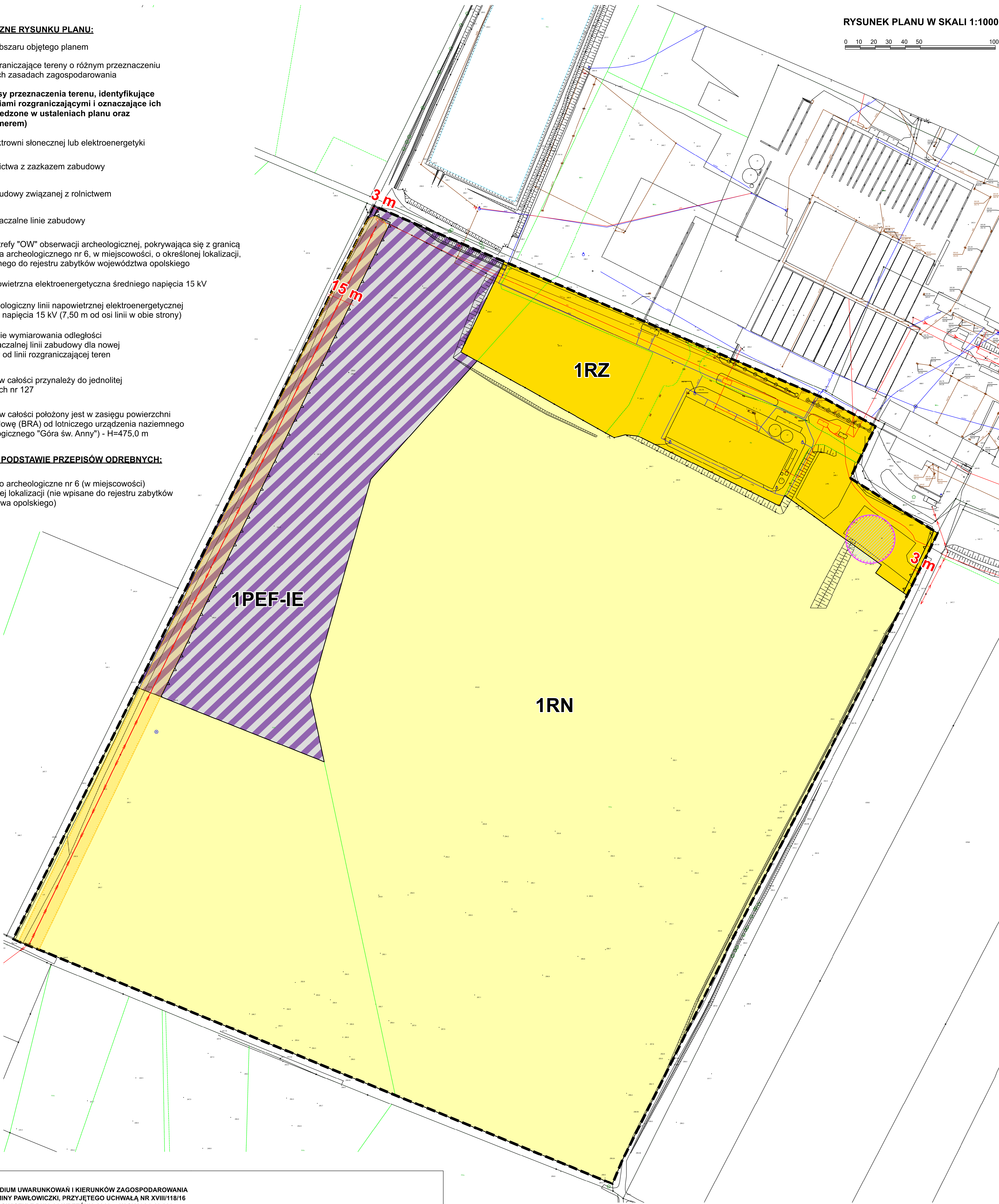
Obszar objęty planem w całości położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczego urządzenia naziemnego LUN (radaru meteorologicznego "Góra św. Anny") - H=475,0 m

UWZGLĘDNIONO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODREBNYCH:

○ Stanowisko archeologiczne nr 6 (w miejscowości) o określonej lokalizacji (nie wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego)

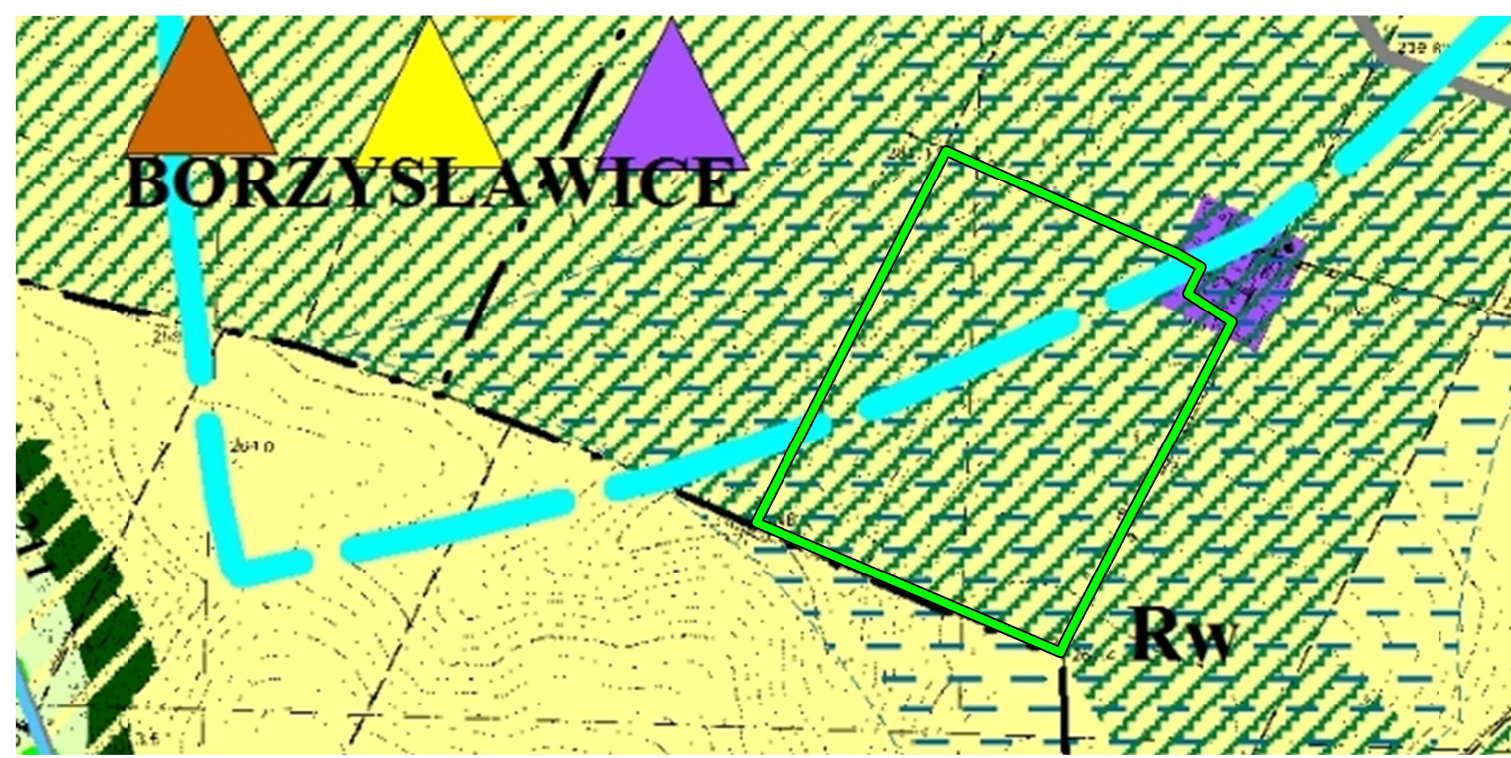
RYSUNEK PLANU W SKALI 1:1000

0 10 20 30 40 50 100 metry



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PAWŁOWICZKI, PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XVIII/119/16 RADY GMINY PAWŁOWICZKI Z DNIA 01 WRZESNIA 2016 r., W SKALI 1:10 000

— Granice obszaru objętego planem



— KOMPLEKSY UŻYTKÓW ROLNYCH O KLASACH I-III - CHRONIONE DLA ROLNICTWA, A KLASY I-III UZNAJE SIĘ ZA WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY

— OBSZAR KONCENTRACJI PRZECIECHOWALNICTWA I PRZETWÓRSTWA ROLNO - SPOŻYWCZEGO

— OBSZAR ZASILANIA GŁÓWNYCH UJĘĆ REJONU K-KOZŁE - wg. pozwolenia wodnoprawnych; wg. zatwierdzonych założeń

— KOMPLEKSY UŻYTKÓW ROLNYCH GOSPODARSTW WIELKO-OBROTOWYCH - WYMAGAJĄCE WZBOGACENIA ZIELEŃI ŚRODPOŁNA I PRZYDROŻNĄ

— TERENY MOŻLIWEJ LOKALIZACJI TURBIN WIAŁKOWYCH



Informacja o źródle pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego	
Nazwa materiału:	Mapa zasadnicza
Układ współrzędnych:	2000 (strefa VI)
Nazwa organu wydającego licencję:	Starosta Kędzierzyński - Koziełski
Numer licencji:	GK 6642.Z.12.2024_1603_P
Data wykonania kopii:	08.04.2024 r.

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XIII/80/25
Rady Gminy Pawłowiczki
z dnia 29 maja 2025 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pawłowiczki
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do planu, w trakcie konsultacji społecznych.**

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w sołectwie Pawłowiczki, w trakcie konsultacji społecznych, interesariusze nie zgłosili żadnych uwag, nie zachodziła więc potrzeba rozpatrywania uwag i podejmowania stosownych rozstrzygnięć.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XIII/80/25

Rady Gminy Pawłowiczki

z dnia 29 maja 2025 r.

**Rozstrzygnięcie Rady Gminy Pawłowiczki
o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą
do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Plan, nie ustala inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy,
w związku z powyższym nie zachodziła więc potrzeba podejmowania stosownego rozstrzygnięcia.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Pawłowiczki

z dnia2025 r.

Zalacznik4.xml



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 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w sołectwie Pawłowiczki

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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), przedmiotem uchwalenia, przez Radę Gminy Pawłowiczki, jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w sołectwie Pawłowiczki, zwany dalej planem lub miejscowym planem.

Dla obszaru, objętego planem, obowiązuje obecnie miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Pawłowiczki w zakresie niezbędnym do realizacji zespołu elektrowni wiatrowych (uchwała Rady Gminy Pawłowiczki nr 242/XLIV/10 z dnia 24 czerwca 2010 r., opublikowana w Dz. U. Woj. Opolskiego Nr 89 poz. 1055 z dnia 5 sierpnia 2010 r.), zmieniony uchwałą Nr XVII/113/16 Rady Gminy Pawłowiczki z dnia 29 czerwca 2016 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pawłowiczki, w zakresie niezbędnym do realizacji zespołu elektrowni wiatrowych, uchwalonego uchwałą nr 242/XLIV/10 Rady Gminy Pawłowiczki z dnia 24 czerwca 2010 r. (opublikowaną w Dz. U. Woj. Opolskiego z 12 lipca 2016 r., poz. 1582).

Podstawą sporządzenia, miejscowego planu, jest uchwała Nr LIII/350/24 Rady Gminy Pawłowiczki z dnia 22 lutego 2024 r., w sprawie przystąpienia do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w sołectwie Pawłowiczki.

1. Sposób realizacji w planie wymogów wynikających z art. 1 ust. 2 – 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) sposób w jaki uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury, uwzględniając potrzeby zrównoważonego rozwoju, zostały uwzględnione w odniesieniu do klas przeznaczenia terenów ustalonych w planie (zarówno w odniesieniu do wymiaru funkcjonalno – użytkowego jak i architektoniczno – budowlanego), poprzez ustalenie przeznaczenia terenów, zasad zagospodarowania, zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu, w tym: intensywności zabudowy (maksymalnej i minimalnej), maksymalnego udziału procentowego powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki budowlanej, minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnej liczby miejsc do parkowania i sposobu ich realizacji, w tym miejsc przeznaczonych do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, gabarytów zabudowy. W planie ustalono następujące klasy przeznaczenia terenów:

- **1PEF-IE** – teren elektrowni słonecznej lub elektroenergetyki,
- **1RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy,
- **1RZ** – teren zabudowy związanej z rolnictwem.

Ustalając przeznaczenia terenów oraz sposób ich zagospodarowania, Organ sporządzający – Wójt Gminy Pawłowiczki:

a) ważył interes publiczny i interesy prywatne, w szczególności uwzględnił, rekomendując do uchwalenia projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu – wniosek w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Firmy KANIA Sp. z o.o. – producenta podłoża pod uprawę pieczarek z wsianą grzybnią, posiadającego oddział w Pawłowiczkach (Folwark Dąbrowa) – wniosek dotyczy, w szczególności, ustalenia przeznaczenia terenu dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – elektrowni słonecznej (zespołu urządzeń przetwarzających energię promieniowania słonecznego na energię użytkową, w szczególności elektryczną, zasilającą ww. oddział w Pawłowiczkach) i obejmuje działkę o nr ewid. 812/2 stanowiącą własność ww. Firmy,

b) wziął pod uwagę analizy środowiskowe zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, w tym prognozowany wpływ ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska,

c) wziął pod uwagę ustalenia obowiązującego obecnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ze zmianą.

W odniesieniu do zasad kształtowania zabudowy:

a) dla terenu oznaczonego symbolem **IPEF-IE**, zgodnie z jego przeznaczeniem, zostały ustalone w planie, wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy przy uwzględnieniu 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 (Dz.U. z dnia 24 sierpnia 2023 r. poz. 1688), zgodnie z którym:

do spraw opracowania i uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo ich zmian: przepisy art. 15 ust. 1 i art. 20 ustawy zmienianej w art. 1 stosuje się w brzmieniu dotychczasowym do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, z wyłączeniem obowiązku sporządzenia przez wójta, burmistrza albo prezydenta miasta 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: w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii oraz ich stref ochronnych, których nie stosuje się od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy, w aspekcie, w szczególności, przepisu art. 20 ww. ustawy zmienianej w art. 1,

b) dla terenu oznaczonego symbolem **1RZ**, zgodnie z jego przeznaczeniem, zostały ustalone w planie, wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy. Obowiązująca zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pawłowiczki, przyjętego uchwałą Nr XVIII/118/16 Rady Gminy Pawłowiczki z dnia 01 września 2016 r. (zwana dalej studium), w ramach strategicznych kierunków rozwoju struktury funkcjonalno – przestrzennej gminy Pawłowiczki (str. 146 studium), ustala, między innymi, utrzymanie funkcji wiodącej – rolnictwa na całym obszarze gminy, jego modernizację oraz wzmocnienie specjalistycznych działów produkcji rolnej w dostosowaniu do predyspozycji i odporności środowiska przyrodniczego, potrzeb rynku regionalnego i krajów Unii Europejskiej. Jednocześnie w ramach kierunków rozwoju rolnictwa, ww. zmiana studium, uznaje cały obszar gminy za szczególnie chroniony dla potrzeb rozwoju intensywnej gospodarki rolnej (str. 157 studium), wskazując jednocześnie iż wyłączone z zabudowy (także dla lokalizacji zabudowy związanej z produkcją rolną) i objęte szczególną ochroną, są między innymi, kompleksy użytków rolnych wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego zaliczane do klas I-II, występujące na terenie całej gminy (str. 158 studium),

c) teren oznaczony symbolem **1RZ** (częściowo zainwestowany) z przeznaczeniem dla zabudowy związanej z rolnictwem oraz teren oznaczony symbolem **IPEF-IE** z przeznaczeniem dla elektrowni słonecznej lub elektroenergetyki, w swych liniach rozgraniczających, nie obejmują użytków gruntowych w klasach I – II. Zgodnie z wypisem z rejestru gruntów na dzień 2024.04.16 użytki rolne występujące na działce nr 812/2 obręb Pawłowiczki stanowią: Br-RIIIa, Br-RIIIb, RIIIa, RIIIb;

2) sposób w jaki uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe:

walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono, w planie, poprzez ustalenia opisane w pkt 1 uzasadnienia, w tym ustalenie, w szczególności, maksymalnej wysokości zabudowy nie więcej niż 18,0 m w obszarze objętym planem. Ustalona maksymalna wysokość zabudowy, w obszarze objętym planem, nie obejmuje inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz uwzględnia ustalenia planu w zakresie wysokości konstrukcji stalowych (części budowlanej stanowiącej budowlę) elektrowni słonecznej na terenie oznaczonym symbolem **IPEF-IE**, a także wysokość budynków, magazynów, wiat na terenie oznaczonym symbolem **1RZ** (nie więcej niż 15,0 m).

Ze względu na brak występowania, plan nie określa wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa. Sejmik Województwa Opolskiego przyjął Audyt krajobrazowy województwa opolskiego – uchwała Nr XIV/158/2025 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 25 marca 2025 r. w sprawie Audytu krajobrazowego województwa opolskiego – uchwała wchodzi w życie po upływie 90 dni od dnia podjęcia – zgodnie z mapą przedstawiającą lokalizację krajobrazów priorytetowych, obszar objęty planem nie jest objęty krajobrazem priorytetowym;

3) sposób w jaki uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:

wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami uwzględniono poprzez:

a) ustalenie zakazu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru – elektrowni wiatrowych oraz biogazowni,

b) ustalenie zakazu lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,

c) wprowadzenie zasad ochrony i kształtowania środowiska w postaci nakazów i zakazów ograniczających negatywne oddziaływanie, uwzględniając zasadę zrównoważonego rozwoju, przede wszystkim, wprowadzono rozwiązania planistyczne zapewniające ochronę wód podziemnych, oraz określone zostały zasady prowadzenia gospodarki wodno – ściekowej, zaopatrzenia w gaz, ciepło, energię elektryczną, telekomunikację, na terenach objętych planem,

d) uwzględnienie położenia, obszaru objętego planem, w całości w granicy jednostki planistycznej gospodarowania wodami jednolitej części wód podziemnych nr 127. Ochronę wód podziemnych uwzględniają ustalenia, zawarte w paragrafie 9 planu,

e) w obszarze objętym planem nie występują obszary ochronne zbiorników śródlądowych,

f) Organ sporządzający plan – Wójt Gminy Pawłowiczki, za pośrednictwem Marszałka Województwa Opolskiego, wystąpił, do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, z wnioskiem z dnia 17 grudnia 2024 r., uzupełnionego z dniem 28 lutego 2025 r. o wyrażenie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze 3,5000 ha gruntów rolnych klasy RIIB, położonych na terenie gminy Pawłowiczki w obrębie Pawłowiczki (położonych w ramach terenu oznaczonego w planie symbolem 1PEF-IE z przeznaczeniem terenu dla elektrowni słonecznej lub elektroenergetyki). Wniosek Wójta Gminy Pawłowiczki został pozytywnie zaopiniowany przez Marszałka Województwa Opolskiego oraz Prezesa Opolskiej Izby Rolniczej. Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi, decyzją z dnia 17 marca 2025 r., znak sprawy: DNI.tr.602.2.202, wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze, zgodnie z projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, gruntów rolnych klasy RIIB, o łącznej powierzchni 3,5000 ha, położonych na terenie gminy Pawłowiczki w obrębie Pawłowiczki, w granicach wydzielenia planistycznego o symbolu 1PEF-IE, w działce ewidencyjnej nr 812/2;

4) sposób w jaki uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w obszarze objętym planem znajduje się stanowisko archeologiczne nr 6 (w miejscowości) o określonej lokalizacji (nie wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego).

Plan ustala granicę strefy „OW” obserwacji archeologicznej, pokrywającą się z granicą stanowiska archeologicznego nr 6 (w miejscowości), o określonej lokalizacji, nie wpisanego do rejestru zabytków województwa opolskiego. W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej. Na etapie opiniowania i uzgadniania planu – Opolski Wojewódzki Konserwator Zabytków uzgodnił projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w sołectwie Pawłowiczki – projekt planu nie narusza zasad ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami;

5) sposób w jaki uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411):

a) w obszarze objętym planem nie występują zagrożenia mające wpływ na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi i mienia – obszary osuwania się mas ziemnych, a także nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary i tereny górnicze,

b) dla obszaru objętego planem ustalono zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenia w wodę, uwzględniające potrzebę ochrony przeciwpożarowej,

c) potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniono w planie, między innymi, poprzez ustalenie wskaźników pozwalających na realizację minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenie oznaczonym symbolem **1RZ**,

d) obszar objęty planem w całości położony jest w zasięgu powierzchni ograniczających zabudowę (BRA) od lotniczego urządzenia naziemnego LUN (radaru meteorologicznego „Góra św. Anny”) – H= 475,0 m;

6) sposób w jaki uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności:

walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez utrzymanie istniejących funkcji na terenie oznaczonym symbolem **1RZ** z przeznaczeniem dla zabudowy związanej z rolnictwem oraz na terenie oznaczonym symbolem **1RN** z przeznaczeniem dla rolnictwa z zakazem zabudowy, ustalenie przeznaczenia, parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów, adekwatnych do ich potencjału wynikającego z ich lokalizacji, dostępu do sieci infrastruktury technicznej i komunikacji drogowej. Istniejący układ komunikacyjny (poza obszarem objętym planem), umożliwi, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dostęp do układu dróg publicznych poprzez realizację zjazdów.

Głównym celem miejscowego planu jest stworzenie, w formie prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenów, jakie pozwolą maksymalnie podnieść walory, w szczególności ekonomiczne obszaru objętego planem;

7) sposób w jaki uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:

a) stanowisko właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit b tiret czwarte ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyrażone w procedurze sporządzenia niniejszego planu, dowodzi, że plan spełnia wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa. W odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu, ww. organy nie zgłosiły żadnych wniosków dotyczących potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. Na etapie procedury opiniowania i uzgadniania i ponowienia ww. procedury, z up. Szefa Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji – Szefa Ośrodka Zamiejscowego w Opolu – uzgodnił projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w sołectwie Pawłowiczki. Zgodnie z ww. postanowieniami: teren objęty planem położony jest poza strefami ochronnymi oraz obszarem ograniczonego użytkowania wyznaczonymi dla obiektów wojskowych i nie jest terenem zamkniętym. Planowana lokalizacja uzgadnianego projektu nie rodzi potrzeby stosowania ograniczeń wynikających z konieczności zapewnienia warunków do obrony terytorium Rzeczypospolitej Polskiej,

b) na podstawie przedłożonej dokumentacji na etapie procedury opiniowania i uzgadniania Prezes UTK ustalił, że obszar objęty planem nie obejmuje linii kolejowej o znaczeniu państwowym oraz gruntów w jej sąsiedztwie (pismo z up. Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego – Naczelnika Wydziału Uzgodnień Planów Miejscowych Departamentu Obsługi Prawnej);

8) sposób w jaki uwzględniono potrzeby interesu publicznego:

zabezpieczenie interesu publicznego polegało na wprowadzeniu, w planie, ustaleń w zakresie elementów układu drogowego oraz infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia w media (w zakresie przeznaczenia uzupełniającego). Ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

9) sposób w jaki uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:

uwzględniono, w planie, potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: w sytuacji realizacji ustaleń planu nastąpi maksymalne wykorzystanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie nastąpi budowa nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Pawłowiczki. W obszarze objętym planem znajdują się i mogą pojawić się elementy infrastruktury technicznej (sieci), których budowa lub realizacja jest niezbędna do prawidłowego funkcjonowania obiektów zlokalizowanych lub lokalizowanych w ramach ww. obszaru, w parametrach niezbędnych dla prawidłowego uzbrojenia terenów i których realizacja nastąpi w sposób umożliwiający wykorzystanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem. Plan ustala zasady obsługi w zakresie telekomunikacji – w oparciu o przewody teletechniczne wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach Prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;

10) sposób w jaki zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:

a) zapewniono udział społeczeństwa w procedurze sporządzania planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków oraz poprzez prowadzenie konsultacji społecznych,

b) w dniu 26.03.2024 r. zamieszczono w prasie lokalnej ogłoszenie – Nowej Gazecie Lokalnej, na BIP oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy w Pawłowiczkach, a także na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy w Pawłowiczkach i w sposób zwyczajowo przyjęty, obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu i zbieraniu wniosków do planu w terminie do dnia 11.04.2024 r. (w wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek),

c) w dniu 01.04.2025 r. zamieszczono w prasie lokalnej ogłoszenie – Nowej Gazecie Lokalnej, na BIP oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy w Pawłowiczkach, a także na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy w Pawłowiczkach, i w sposób zwyczajowo przyjęty, obwieszczenie o sposobach, miejscach i terminach prowadzenia konsultacji społecznych;

11) sposób w jaki zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych:

podczas prac nad miejscowym planem zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania planu. Ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych etapów sporządzania planu były publikowane w prasie lokalnej, na BIP oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy w Pawłowiczkach, a także na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy w Pawłowiczkach i w sposób zwyczajowo przyjęty (tablice ogłoszeń poza siedzibą Urzędu Gminy w Pawłowiczkach). Etap opiniowania i uzgadniania był uruchomiony przez Organ sporządzający – Wójta Gminy Pawłowiczki, w sierpniu 2024 r., kolejno w związku z korektą zasięgów obszarowych terenów objętych planem ww. Organ sporządzający, powtórzył procedurę opiniowania i uzgadniania w grudniu 2024 r., w związku z kolejną korektą zasięgów obszarowych terenów objętych planem (korekta dotyczyła, w szczególności, terenu będącego przedmiotem wniosku do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, o wyrażenie zgody na przeznaczenie na cele nierolnicze, w związku z negatywną opinią Izby Rolniczej), ww. Organ sporządzający powtórzył procedurę opiniowania i uzgadniania w lutym 2025 r.

12) sposób w jaki uwzględniono zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia w wodę:

plan zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, jakie przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. W planie ustalono, iż zaopatrzenie w wodę, uwzględniające potrzebę ochrony przeciwpożarowej nastąpi:

a) w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów wodociągowych o średnicy nie mniejszej niż 63 mm wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi, przy czym ww. średnica nie dotyczy przyłączy),

b) z SUW usytuowanej poza granicą obszaru objętego planem, z zastrzeżeniem dopuszczenia wykorzystania innych źródeł zaopatrzenia w wodę,

c) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych poprzez sieć hydrantów zewnętrznych, punkty czerpania wody, studnie, zbiorniki wody;

13) sposób, w jaki ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Organ wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag:

obszar objęty planem obejmuje działkę nr ewid. 812/2 stanowiącą własność Firmy KANIA Sp. z o.o. z siedzibą w Piasku 43-211 Pszczyna, posiadającą oddział w Pawłowiczkach. Plan sporządzono przede wszystkim w celu stworzenia, w formie prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenów, jakie pozwolą maksymalnie podnieść walory, w szczególności, ekonomiczne obszaru objętego planem;

14) sposób w jaki, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez kształtowanie struktur przestrzennych, przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania

transportochłonności¹⁾ układu przestrzennego oraz zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:

a) uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, nastąpiło w sposób opisany w ust. 1 pkt 1 niniejszego uzasadnienia, uwzględniający stan faktyczny – obszar objęty planem sąsiaduje, od strony północnej, z ww. Firmą – producentem podłoża pod uprawę pieczarek z wsianą grzybnią, posiadającego oddział w Pawłowiczkach (Folwark Dąbrowa). Nie ma konieczności uzupełniania układu komunikacyjnego (w obszarze objętym planem) nowymi drogami publicznymi. Plan zapewnia rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w ramach przeznaczenia uzupełniającego, dla terenu oznaczonego symbolem **1RZ**, ustalona jest komunikacja drogowa wewnętrzna,

b) plan, ustala teren z przeznaczeniem dla elektrowni słonecznej lub elektroenergetyki (oznaczony symbolem **1PEF-IE**), w obowiązującym studium położony jest w ramach: kompleksów użytków rolnych o klasach I – III chronionych dla rolnictwa, gdzie klasy I-II uznaje się za wyłączone z zabudowy, w ramach którego możliwa jest lokalizacja turbin wiatrowych (przy czym ustalenie dotyczące możliwej lokalizacji turbin wiatrowych zostało przyjęte w innym stanie prawnym niż obowiązujący stan prawny w 2025 r.). Przesłanką dla ustalenia ww. przeznaczenia terenu (dla elektrowni słonecznej) oznaczonego symbolem **1PEF-IE** jest 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 (Dz.U. z dnia 24 sierpnia 2023 r. poz. 1688), ponadto stan faktyczny – przez teren oznaczony symbolem **1PEF-IE** przebiega, w stanie faktycznym, linia elektroenergetyczna średniego napięcia,

c) plan, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium, ustala teren z przeznaczeniem dla rolnictwa z zakazem zabudowy (oznaczony symbolem **1RN**), w obowiązującym studium położony jest w ramach: kompleksów użytków rolnych o klasach I – III chronionych dla rolnictwa, gdzie klasy I-II uznaje się za wyłączone z zabudowy, w ramach którego możliwa jest lokalizacja turbin wiatrowych (przy czym ustalenie dotyczące możliwej lokalizacji turbin wiatrowych zostało przyjęte w innym stanie prawnym niż obowiązujący stan prawny w 2025 r.),

d) plan, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium, ustala teren z przeznaczeniem dla zabudowy związanej z rolnictwem (oznaczony symbolem **1RZ**). W obowiązującym studium położony w ramach: obszaru koncentracji przechowalnictwa i przetwórstwa rolno – spożywczego, oraz w ramach kompleksów użytków rolnych o klasach I – III chronionych dla rolnictwa, gdzie klasy I-II uznaje się za wyłączone z zabudowy. Jednocześnie w ramach strategicznych kierunków rozwoju struktury funkcjonalno – przestrzennej gminy Pawłowiczki (str. 146 studium), studium ustala, między innymi, utrzymanie funkcji wiodącej – rolnictwa na całym obszarze gminy, jego modernizację oraz wzmocnienie specjalistycznych działów produkcji rolnej w dostosowaniu do predyspozycji i odporności środowiska przyrodniczego, potrzeb rynku regionalnego i krajów Unii Europejskiej;

15) sposób uwzględnienia dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarze 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 (Dz.U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione powyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa powyżej; przy czym 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;

obszar objęty planem położony jest poza obszarem 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.

¹⁾ Transportochłonność wynika ze stopnia współdziałania transportu z poszczególnymi strefami działalności w gospodarce. (...) Wielkość transportochłonności uzależniona jest w znacznym stopniu od ilości produkowanych wyrobów, czynników, które umożliwiają sprawne działanie gospodarki (stopień rozwoju systemu produkcyjnego, wielkość obrotów, gospodarowania itd.) i od ilości przemieszczeń ludności (SYSTEMY I PROCESY TRANSPORTOWE),

Obszar objęty planem sąsiaduje bezpośrednio z Firmą – producentem podłoża pod uprawę pieczarek z wsianą grzybnią, posiadającego oddział w Pawłowiczkach (Folwark Dąbrowa). Teren oznaczony symbolem **1RZ**, w stanie faktycznym, jest częściowo zainwestowany i użytkowany przez Firmę. W wyniku realizacji ustaleń niniejszego planu (po jego wejściu w życie), może nastąpić, w szczególności, realizacja, na terenie oznaczonym symbolem **1PEF-IE**, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – elektrowni słonecznej (w formie instalacji fotowoltaicznych).

2. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy Pawłowiczki:

realizacja ustaleń planu nie będzie związana z realizacją infrastruktury technicznej (sieci), dróg, należących do zadań własnych Gminy Pawłowiczki, zatem nie będzie związana z obciążeniem budżetu Gminy Pawłowiczki. Gmina Pawłowiczki może liczyć, w sytuacji uchwalenia i wejścia w życie planu jako prawa miejscowego, w miarę realizacji ustaleń planu, na korzyści ekonomiczne, wynikające, w szczególności, ze wzrostu podatków od nieruchomości.

4. Dokumentacja prac planistycznych planu, będąca podstawą do stwierdzenia przez Wojewodę Opolskiego jego zgodności z prawem, jest sporządzana zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury, z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Po uchwaleniu, jako akt prawa miejscowego, przedmiotowy miejscowy plan, stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze objętym planem.

Mając na uwadze powyższe, przedstawiam, do uchwalenia, projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w sołectwie Pawłowiczki.