

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY PAWŁOWICZKI**

z dnia 2026 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary
położone w sołectwie Pawłowiczki i Ostrożnica**

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.) oraz 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.), w związku z uchwałą nr XIV/90/25 Rady Gminy Pawłowiczki z dnia 26 czerwca 2025 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary położone w sołectwie Pawłowiczki i Ostrożnica, Rada Gminy Pawłowiczki uchwala, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary położone w sołectwie Pawłowiczki i Ostrożnica nie naruszają ustaleń zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pawłowiczki zatwierdzonej uchwałą nr XVIII/118/16 Rady Gminy Pawłowiczki z dnia 1 września 2016 r.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary położone w sołectwie Pawłowiczki i Ostrożnica, zwany dalej „planem”.

2. Plan składa się z części tekstowej, która stanowi treść niniejszej uchwały oraz części graficznej, zwanej w dalszej części uchwały:

- 1) rysunkiem planu, stanowiącym załącznik nr 1.1 i 1.2 do uchwały, sporządzonym na mapie zasadniczej, w skali 1:1000,
- 2) legendą rysunku planu stanowiącą załącznik 1.3 do uchwały.

3. Pozostałymi załącznikami do uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu, stanowiące załącznik nr 2 do uchwały;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 3 do uchwały;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

3. Granice obszaru objętego planem określono na rysunku planu, o którym mowa w ust. 2.

§ 3. 1. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, krajobrazów priorytetowych określonych w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

2. Rysunek planu zawiera ustalenia obowiązujące oraz oznaczenia informacyjne, zgodnie z legendą zamieszczoną na rysunku planu.

3. Zasady zabudowy i zagospodarowania oraz sposoby użytkowania poszczególnych terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi określa się łącznie na podstawie:

- 1) ustaleń o charakterze ogólnym zawartych w rozdziale 2;
- 2) ustaleń szczegółowych zawartych w rozdziale 3;
- 3) ustaleń obowiązujących zawartych na rysunku planu.

§ 4. 1. Określenia stosowane w uchwale należy rozumieć następująco:

- 1) dach płaski – dach o spadkach połąci do 12°;
- 2) elektrownia słoneczna – instalacja odnawialnego źródła energii w myśl przepisów odrębnych w zakresie odnawialnych źródeł energii, w której energia wytwarzana jest z promieniowania słonecznego;
- 3) front działki – odcinek granicy działki budowlanej przylegającej do drogi publicznej lub innego ciągu komunikacyjnego, z którego odbywa się główny wjazd lub wejście na tę działkę;
- 4) sieci uzbrojenia – przewody (sieci i przyłącza), urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne i ciepłownicze;
- 5) linia rozgraniczająca – wyznaczona na rysunku planu linia ciągła, stanowiąca granicę między terenami o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach i warunkach zagospodarowania;
- 6) nieprzekraczalna linia zabudowy – wyznaczona na rysunku planu linia określająca część działki budowlanej, na której możliwe jest lokalizowanie budynków, z zakazem jej przekraczania;
- 7) park leśny – obszar lasu o dominującym drzewostanie w wieku powyżej 80 lat przystosowany do wypoczynku i rekreacji, z elementami zagospodarowania w postaci terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, ścieżek pieszko-rowerowych, obiektów małej architektury;
- 8) podniesienie standardów jakości użytkowania – prace budowlane w obrębie budynków istniejących obejmujące: dobudowę ciągów komunikacji pionowej, tarasów, balkonów, werand, podjazdów, ramp, zadaszeń, wiatrołapów;
- 9) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze Gminy Pawłowiczki;
- 10) przestrzeń publiczna – wszelkie ogólnie dostępne tereny, w szczególności tereny dróg publicznych, dróg wewnętrznych, ciągów pieszych, dróg rowerowych, placów publicznych, zieleni urządzonej, sportowo-rekreacyjne oraz obiektów użyteczności publicznej;
- 11) przeznaczenie terenu – zagospodarowanie terenu określone ustaleniami planu, które przeważa na danej działce lub w przypadku terenów przewidzianych pod zabudowę na danej działce budowlanej, rozumiane w szczególności poprzez umieszczanie obiektów budowlanych, urządzeń budowlanych, przyłączy infrastruktury technicznej oraz zieleni, tworzących całość funkcjonalną;
- 12) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe lecz musi obejmować mniej niż 50% zagospodarowania działki lub w przypadku terenów przewidzianych pod zabudowę działki budowlanej,
- 13) przeznaczenie dopuszczalne – przeznaczenie, które określa sposób wykorzystania działki do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego, podnoszące przejściowo walory estetyczno-użytkowe przestrzeni;
- 14) teren – wydzielone liniami rozgraniczającymi lub liniami granic opracowania planu nieruchomości lub ich części, oznaczone symbolami liczbowymi i literowymi, z których liczby oznaczają numer porządkowy terenu, a litery symbol klasy przeznaczenia terenu;
- 15) terenowe urządzenia sportowo-rekreacyjne - urządzenia i elementy zagospodarowania terenu, w tym: place zabaw, siłownie na wolnym powietrzu, odkryte mini boiska i korty, tereny do mini golfa, sceny i podesty;
- 16) uchwała – niniejsza uchwała Rady Gminy Pawłowiczki;
- 17) usługi uciążliwe – działalność usługowa powodująca przekroczenie standardów i norm środowiskowych obowiązujących dla przeznaczenia podstawowego terenu;

- 18) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 19) zabudowa frontowa – budynki o funkcji określonej podstawowym przeznaczeniem terenu, lokalizowane na działce budowlanej, zgodnie z linią zabudowy od strony przestrzeni publicznych, która nie obejmuje wolnostojących obiektów pomocniczych, gospodarczych i technicznych oraz infrastruktury technicznej, chyba że z ustaleń planu wynika inaczej;
- 20) zabudowa istniejąca – budynki istniejące lub objęte w chwili wejścia w życie uchwały ostateczną decyzją o pozwoleniu na budowę lub zgłoszeniem wobec, którego nie wniesiono sprzeciwu w terminie określonym w przepisach odrębnych z zakresu budownictwa.

2. Określenia użyte w planie, a niezdefiniowane w ust. 1, dotyczące zagadnień przewidzianych ustawą lub przepisami odrębnymi przywołanymi w treści niniejszej uchwały, należy rozumieć w sposób określony w ustawie lub w tych przepisach, a w przypadku braku definicji – w rozumieniu powszechnym.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem

§ 5. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie przeznaczenia terenów:
- a) zakaz lokalizacji usług handlu wielkopowierzchniowego,
 - b) zakaz lokalizacji usług uciążliwych z wyłączeniem terenu 1.1U-P, 1.1U-P-INS i 1.2U-KO,
 - c) w zakresie przeznaczenia dopuszczalnego możliwość lokalizacji:
 - zieleni urządzonej,
 - obiektów małej architektury,
 - terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych,
 - miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów;
- 2) w zakresie lokalizacji zabudowy:
- a) nakaz sytuowania zabudowy zgodnie z liniami zabudowy określonymi na rysunku planu z wyłączeniem sieci uzbrojenia,
 - b) wyznaczone na rysunku planu linie zabudowy obowiązują także dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii,
 - c) dopuszczenie przebudowy, rozbudowy oraz nadbudowy istniejących budynków, budowli i urządzeń, o przeznaczeniu niezgodnym z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem terenu, zgodnie z parametrami kształtowania zabudowy oraz wskaźnikami zagospodarowania działki określonymi dla terenu, na którym się znajdują, jeśli ich funkcjonowanie:
 - nie narusza zasad ochrony środowiska określonych w § 6,
 - spełnia wszystkie wymogi wynikające z przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska i budownictwa,
 - d) dla istniejących budynków, budowli i urządzeń, o przeznaczeniu niezgodnym z ustalonym w niniejszej uchwale przeznaczeniem terenu dopuszczenie prowadzenia prac budowlanych prowadzących do podniesienia standardów jakości użytkowania;
 - e) zakaz przekraczania ustalonych na rysunku planu nieprzekraczalnych linii zabudowy nie dotyczy:
 - elementów wejścia do budynku, takich jak: schody, pochylnia, podest, rampa, zadaszenie, wiatrołap,
 - elementów nadwieszonych takich jak: balkon, wykusz, gzyms, okap dachu,
 - tarasów, werand,
 - podziemnych części budynku i urządzeń budowlanych związanych z budynkiem,
 - zewnętrznych warstw izolacji termicznej okładzin – wyłącznie dla budynków istniejących,

- zewnętrznych elementów komunikacji pionowej, takich jak klatki schodowe i szyby windowe,

f) dla zabudowy frontowej o dachach kalenicowych nakaz kształtowania kierunku głównej kalenicy dachu, a w przypadku zabudowy frontowej o dachach płaskich lub kopertowych bez kalenicy, nakaz kształtowania układu ścian zewnętrznych równolegle lub prostopadle do linii zabudowy wytyczonej wzdłuż drogi, przy której znajduje się wjazd na daną nieruchomość lub do jednej z granic działki budowlanej przylegającej do frontu działki;

3) w zakresie wskaźników i parametrów zabudowy:

a) nakaz kształtowania zabudowy zgodnie z warunkami zabudowy, w tym ze wskaźnikami i parametrami określonymi w ustaleniach szczegółowych części tekstowej planu, z wyłączeniem sieci uzbrojenia,

b) do wskazanego w ustaleniach szczegółowych części tekstowej planu wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie wlicza się powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi,

c) określona w ustaleniach szczegółowych geometria dachów dotyczy głównej bryły dachu,

d) dopuszcza się inne nachylania połaci dachowych nad oknami doświetlającymi poddasze oraz nad parterowymi częściami budynków wychodzącymi poza jego główną bryłę, jak wiatrołapy, werandy, wykusze, zadaszenia tarasów, dobudowane garaże, łączniki i inne zadaszenia powiązane z bryłą budynku;

4) w zakresie kolorystyki oraz materiałów wykończeniowych elewacji nakaz stosowania nie więcej niż trzech kolorów dla ścian spośród:

a) naturalnej kolorystyki materiałów wykończeniowych takich jak: beton, beton architektoniczny, ceramika budowlana, drewno, kamień naturalny, metal, szkło,

b) dla powierzchni malowanych lub struktur barwionych – odpowiadających stonowanym, o niskim poziomie chromatyczności kolorom szarości, ugrów, beżów, oliwkowych zieleni;

c) dopuszczenie innych rozwiązań materiałowych i kolorystycznych niż wymienione w lit. a, b w przypadku:

- akcentów lub detali architektonicznych o powierzchni mniejszej niż 10% elewacji,

- zastosowania kolorystyki stanowiącej znak towarowy podmiotu prowadzącego działalność gospodarczą lub dla logo podmiotu prowadzącego działalność,

d) dla dachów zabudowy frontowej innych niż dachy płaskie – nakaz stosowania pokrycia wyłącznie w postaci:

- blachy dachowej w kolorze ceglastym, brązowym, szarym, grafitowym lub naturalnym,

- dachówki w kolorze ceglastym, brązowym, szarym lub grafitowym;

e) dla dachów zabudowy niewymienionej w lit. d innych niż płaskie dodatkowo dopuszcza się stosowanie pokrycia w postaci gontu bitumicznego w kolorze brązowym, ceglastym, szarym lub grafitowym,

5) w zakresie powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych:

a) obowiązują parametry określone w ustaleniach szczegółowych części tekstowej planu,

b) parametry te nie dotyczą działek:

- wydzielonych pod drogi publiczne oraz wewnętrzne, poszerzenie dróg istniejących i pod sieci uzbrojenia,

- wydzielanych w celu obsługi komunikacyjnej nowo wydzielonych działek budowlanych przy czym szerokość działek wydzielanych w celu obsługi komunikacyjnej nie może być mniejsza niż 8,0 m,

- powstałych w wyniku podziałów prowadzonych po wyznaczonych na rysunku planu liniach rozgraniczających.

§ 6. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu:

- 1) nakaz zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;
- 2) nakaz stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 3) zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:
 - a) terenów 1.1U-P, 1.1U-P-INS i 1.2U-KO, na których dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,
 - b) zabudowy systemami fotowoltaicznymi,
 - c) przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej i dróg, a także zbiorników wodnych, melioracji, obiektów mostowych, budowli przeciwpowodziowych oraz piętrzących wodę;
- 4) nakaz zbierania i czasowego magazynowania odpadów i substancji:
 - a) w sposób niepowodujący uciążliwości dla terenów sąsiednich,
 - b) w sposób niepowodujący zagrożenia zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych;
- 5) zakaz lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;
- 6) w zakresie ochrony powietrza:
 - a) nakaz stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła bezemisyjnych lub o niewielkiej intensywności emisji, spełniających wymagania standardów jakości powietrza,
 - b) dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło dopuszcza się wykorzystanie odnawialnych źródeł energii na zasadach określonych w ustawie oraz w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;
- 7) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych – zakaz stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód;
- 8) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami wprowadza się nakaz stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:
 - a) doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,
 - b) dopuszcza się gromadzenie ścieków komunalnych w zbiornikach bezodpływowych do czasu budowy gminnej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - c) nakaz stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w celu ograniczenia ich odpływu do sieci kanalizacji deszczowej,
 - d) włączanie terenów zurbanizowanych do systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach;
 - e) nakaz urządzenia dla każdej nieruchomości miejsca do zbierania odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach;
- 9) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:
 - a) zakaz lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,

- b) natężenie pola elektrycznego i magnetycznego wytwarzanego przez ogniwa fotowoltaiczne, zlokalizowane na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.1U-P i 1.1U-P-INS nie mogą powodować przekroczeń standardów jakości środowiskowych poza linie rozgraniczające tego terenu;

10) w zakresie ochrony przed hałasem:

- a) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2.1MNW, zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,
- b) teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1US, zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,
- c) w przypadku lokalizacji w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.1U-P i 1.1U-P-INS funkcji chronionych akustycznie, dla których w przepisach odrębnych ustanowione zostały dopuszczalne poziomy hałasu, wskaźniki te należy stosować odpowiednio jak dla funkcji chronionych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

§ 7. Ustala się wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, do których na obszarze planu należą tereny komunikacji drogowej publicznej (oznaczone na rysunku planu symbolami 1.1KDD i 2.1KDD), tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (oznaczone na rysunku planu symbolem KR) oraz teren usług sportu i rekreacji oznaczony na rysunku planu symbolem 2.1US:

- 1) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób o szczególnych potrzebach oraz zasady uniwersalnego projektowania w zagospodarowaniu terenów;
- 2) nakaz ujednolicenia nawierzchni chodników, dróg rowerowych oraz jezdni w zakresie materiałów nawierzchni oraz kolorystyki dla terenów powiązanych ze sobą funkcjonalnie.

§ 8. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych:

- 1) położenie obszaru objętego planem w zasięgu powierzchni ograniczającej wysokość zabudowy wokół lotniczego urządzenia naziemnego – radaru meteorologicznego „Góra św. Anny” o numerze z rejestru A/4089/24/1, dla której obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych oraz naturalnych o wysokości przekraczającej powierzchnię ograniczającą wysokość zabudowy wokół tego urządzenia, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa lotniczego; powyższe ograniczenia wysokości obejmują również wszystkie urządzenia umieszczane na obiektach budowlanych, w tym także inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej;
- 2) położenie części obszaru wskazanego na załączniku 1.2 w granicach obszarów zagrożonych ruchami masowymi, dla których obowiązują przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska i prawa geologicznego i górniczego.

§ 9. 1. W zakresie zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości:

- 1) nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, dokonywanego w przypadku podjęcia procedury określonej w przepisach odrębnych, określono w ustaleniach szczegółowych rozdziału 3.

2. Parametry dotyczące działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości określone w ustaleniach szczegółowych dla terenów nie obowiązują dla działek gruntu wydzielonych pod nowe drogi, poszerzenie dróg istniejących i pod sieci uzbrojenia.

§ 10. 1. Ustala się szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) zakaz lokalizacji budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w wyznaczonych na rysunku planu pasach technologicznych od istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych wynoszących 7,0 m na każdą stronę od osi od linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;
- 2) w pasach technologicznych linii elektroenergetycznych wynoszących odpowiednio:
 - a) dla linii napowietrznych średniego napięcia 15 kV - 7,0 m na każdą stronę od osi linii,

b) dla linii kablowych wysokiego napięcia – 0,5 m na każdą stronę od osi linii,

– obowiązuje dodatkowo zagospodarowanie terenu umożliwiające dostęp do sieci, zakaz lokalizacji budynków bezpośrednio pod lub nad linią oraz w miejscach zagrażających prawidłowemu funkcjonowaniu linii, zakaz sadzenia roślinności wysokiej, a w przypadku linii kablowych, o rozbudowanym systemie korzeniowym, zakaz zwiększania rzędnych terenu, poprzez tworzenie hałd i nasypów, pod napowietrzną linią elektroenergetyczną i w odległości do 10 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu;

3) ograniczenia, o których mowa w pkt 1 i 2 związane są wyłącznie z przebiegiem czynnych linii elektroenergetycznych;

4) wokół projektowanych kubaturowych stacji elektroenergetycznych 15/0,4kV oraz rozdzielni 15kV, realizowanych przez operatora sieci dystrybucyjnej, należy uwzględnić strefę techniczną o szerokości 1,5 m umożliwiającą dostęp do wszystkich urządzeń elektroenergetycznych.

2. Ustala się granice terenów pod budowę instalacji odnawialnych źródeł energii, w tym o mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 1000 kW w postaci elektrowni słonecznych, które stanowią wyznaczone na rysunku planu linie rozgraniczające terenów oznaczonych symbolami 1.1U-P i 1.1U-P-INS.

§ 11. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz obsługi komunikacyjnej terenów przyległych:

1) budowa, remont, przebudowa i rozbudowa dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych wyznaczonych na rysunku planu w obrębie linii rozgraniczających zgodnie z klasyfikacją i parametrami wskazanymi w ustaleniach szczegółowych części tekstowej planu;

2) obsługa komunikacyjna obszaru planu realizowana będzie przez docelowy układ drogowy w granicach wyznaczonych terenów dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych;

3) wskazuje się drogi tworzące układ umożliwiający połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym:

1) projektowaną drogę dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem 1.1KDD,

2) projektowaną drogę dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem 2.1KDD;

4) wskazuje się drogi wewnętrzne oznaczone na rysunku planu symbolami 1.1KR, 2.1KR, 2.2KR, stanowiące układ uzupełniający;

5) obsługę komunikacyjną terenów zapewnia się za pomocą zjazdów z wyznaczonych na rysunku planu dróg publicznych i wewnętrznych przyległych do terenów, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa.

§ 12. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów:

1) dla zakładów produkcyjnych, składów i magazynów – 25 miejsc parkingowych na 100 zatrudnionych;

2) dla usług administracyjno-biurowych – 3 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej;

3) dla usług handlu – 4 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni sprzedaży;

4) dla usług gastronomicznych – 1 miejsce parkingowe na każde 10 miejsc konsumpcyjnych;

5) dla pozostałych usług nie wymienionych powyżej – 2 miejsca parkingowe na każde 100 m² powierzchni użytkowej;

6) dla hoteli, obiektów zamieszkania zbiorowego – 1 miejsce parkingowych na 4 miejsca noclegowe;

7) dla obiektów sportowo-rekreacyjnych – nie mniej niż 4 miejsca.

2. Wymaganą liczbę miejsc do parkowania dla samochodów należy określać:

1) proporcjonalnie względem przyjętej jednostki przeliczeniowej i zaokrągać w górę do kolejnej liczby całkowitej;

2) poprzez sumowanie liczby miejsc parkingowych wymaganych dla poszczególnych części budynku zgodnie z klasami przeznaczenia terenu.

3. Na parkingach dla samochodów osobowych liczących więcej niż 5 miejsc przeznaczonych na postój pojazdów, minimum 4% ogólnej liczby miejsc, lecz nie mniej niż 1 miejsce postojowe, przeznaczyć należy na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, o której mowa w przepisach o ruchu drogowym, z zastrzeżeniem: dróg publicznych, stref zamieszkania i stref ruchu, dla których minimalną liczbę stanowisk postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową określają przepisy odrębne dotyczące dróg publicznych.

§ 13. 1. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej poprzez:

- 1) powiązanie sieci uzbrojenia z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego;
- 2) dopuszczenie na wszystkich terenach w obszarze objętym planem:
 - a) lokalizacji oraz budowy obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
 - b) przebudowy, rozbudowy oraz zmiany przebiegu istniejących sieci uzbrojenia;
 - c) wydzielania niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń sieci uzbrojenia, takich jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, pompownie sieciowe wody, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

2. Określa się warunki powiązań sieci uzbrojenia na obszarze planu z układem zewnętrznym:

- 1) podstawowy element zaopatrzenia w wodę – istniejąca i projektowana sieć wodociągowa zasilana z ujęcia wód wraz ze stacją uzdatniania wody w Pawłowiczkach;
- 2) podstawowy odbiornik ścieków:
 - a) dla terenów wskazanych na załączniku 1.1 do uchwały:
 - istniejąca i projektowana sieć kanalizacyjna zlokalizowana w ul. Wyzwolenia,
 - poprzez dopuszczenie gromadzenia ścieków komunalnych w zbiornikach bezodpływowych do czasu budowy gminnej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - b) dla terenów wskazanych na załączniku 1.2 do uchwały:
 - istniejąca i projektowana sieć kanalizacyjna zlokalizowana w ul. Olszewskiej,
 - poprzez dopuszczenie gromadzenia ścieków komunalnych w zbiornikach bezodpływowych do czasu budowy gminnej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 3) podstawowy odbiornik nadmiaru wód opadowych i roztopowych:
 - a) dla terenów wskazanych na załączniku 1.1 do uchwały:
 - istniejąca i projektowana sieć kanalizacji deszczowej zlokalizowana w ul. Wyzwolenia,
 - systemy retencyjno-chłonne realizowane w ramach działki budowlanej,
 - b) dla terenów wskazanych na załączniku 1.2 do uchwały:
 - ciek wodny zlokalizowany w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 2.1L i 2.2L,
 - systemy retencyjno-chłonne realizowane w ramach działki budowlanej;
- 4) podstawowy element zaopatrzenia w gaz – ze względu na brak w sąsiedztwie obszaru objętego planem sieci gazowej niskiego i średniego ciśnienia dopuszcza się stosowanie indywidualnych zbiorników gazu;
- 5) podstawowy element zasilania w energię elektryczną:
 - a) istniejąca sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia 0,4 kV i średniego napięcia 15 kV,
 - b) dopuszczenie stosowania indywidualnych urządzeń pozyskujących energię ze źródeł odnawialnych na zasadach określonych w § 6 pkt. 6 uchwały;
- 6) podstawowy element zaopatrzenia w ciepło – indywidualne źródła ciepła bezemisyjne lub o niewielkiej intensywności emisji, spełniające wymagania standardów jakości powietrza.

§ 14. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenów:

- 1) dróg publicznych oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.1KDD i 2.1KDD;
- 2) obiektów sportowych oznaczonych na rysunku planu symbolem 2.1US.

2. Dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w granicach terenów nie wymienionych w ust. 1, pod warunkiem ich zgodności z przeznaczeniem terenów.

§ 15. 1. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla terenów oznaczonych symbolami 1.1U-P, 1.1U-P-INS, 1.1U-KO, 1.2U-KO, 2.1MNW na 30%.

2. Dla terenów niewymienionych w ust. 1 stawka procentowa służąca określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy wynosi 1%.

Rozdział 3. **Ustalenia szczegółowe dla terenów**

§ 16. Dla terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczonych na rysunku planu symbolem **2.1MNW** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,
- 2) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,25,
 - nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,01, maksimum 0,5,
 - minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,5,
- 3) parametry kształtowania zabudowy:
 - geometria dachów – dwu lub wielospadowe o symetrycznym układzie połączeń dachowych i o kącie nachylenia od 25° do 40°,
 - wysokość zabudowy frontowej – maksimum 9,0 m,
 - wysokość pozostałej zabudowy – maksimum 6,0 m,
- 4) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 1200 m²;
- 5) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnia działki – minimum 1200 m²;
 - b) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m,
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45-90°.

§ 17. Dla terenu usług lub produkcji, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.1U-P** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren usług,
 - b) teren produkcji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) stacja paliw płynnych,
 - b) obsługa komunikacji;
- 3) przeznaczenie wykluczone:
 - a) usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi nauki, usługi edukacji, usługi sportu i rekreacji, usługi kultury religijnej,
 - b) elektrownie wiatrowe;

- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,7,
 - b) nadziemną intensywność zabudowy: minimum 0,01, maksimum 1,5,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;
- 5) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) geometrię dachów – dachy dwu i wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych i o nachyleniu do 30° oraz dachy płaskie,
 - b) wysokość zabudowy:
 - dla budynków – maksimum 18,0 m,
 - dla budowli – maksimum 30,0 m;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) nakaz obsługi komunikacyjnej terenu z docelowego skrzyżowania drogi krajowej nr 38 (zlokalizowanej poza obszarem objętym planem) z projektowaną drogą dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem 1.1KDD,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących obsłudze komunikacji samochodowej takich jak stacje paliw, myjnie samochodowe (w tym samochodów ciężarowych i cystern), warsztaty obsługi, parkingi,
 - c) w zakresie przeznaczania terenu oraz przeznaczenia uzupełniającego wykluczenie lokalizacji instalacji do przetwarzania odpadów;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m²;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki – minimum 2000 m²;
 - b) szerokość frontu działki – minimum 25,0 m;
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45-90°.

§ 18. Dla terenu usług, produkcji lub stacji paliw płynnych, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1.1U-P-INS** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren usług,
 - b) teren produkcji,
 - c) teren stacji paliw płynnych;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – obsługa komunikacji;
- 3) przeznaczenie wykluczone:
 - a) usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi nauki, usługi edukacji, usługi sportu i rekreacji, usługi kultury religijnej,
 - b) elektrownie wiatrowe;
- 4) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,7,
 - b) nadziemną intensywność zabudowy: minimum 0,01, maksimum 1,5,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,2;
- 5) parametry kształtowania zabudowy:

- a) geometrię dachów – dachy dwu i wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych i o nachyleniu do 30° oraz dachy płaskie,
 - b) wysokość zabudowy:
 - dla budynków – maksimum 18,0 m,
 - dla budowli – maksimum 30,0 m;
- 6) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
- a) dopuszcza się obsługę komunikacyjną z istniejącego terenu komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonego na rysunku planu symbolem 1.1KR do czasu realizacji docelowego skrzyżowania projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.1KDD z drogą krajową nr 38 zlokalizowaną poza obszarem objętym planem,
 - b) dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących obsłudze komunikacji samochodowej takich jak myjnie samochodowe (w tym samochodów ciężarowych i cystern), warsztaty obsługi, parkingi,
 - c) w zakresie przeznaczania terenu oraz przeznaczenia uzupełniającego wykluczenie lokalizacji instalacji do przetwarzania odpadów;
- 7) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 2000 m²;
- 8) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
- a) powierzchnię działki – minimum 2000 m²;
 - b) szerokość frontu działki – minimum 25,0 m;
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45-90°.
- § 19.** Dla terenów usług lub obsługi komunikacji, oznaczonych na rysunku planu symbolem **1.1U-KO** i **1.2U-KO** ustala się:
- 1) przeznaczenie terenu:
 - a) teren usług,
 - b) teren obsługi komunikacji;
 - 2) przeznaczenie wykluczone – usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi nauki, usługi edukacji, usługi sportu i rekreacji, usługi kultu religijnego;
 - 3) wskaźniki zagospodarowania terenu – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,3;
 - 4) parametry kształtowania zabudowy – wysokość zabudowy dla budowli – maksimum 15,0 m;
 - 5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:
 - a) zakaz lokalizacji budynków,
 - b) nakaz obsługi komunikacyjnej terenu z projektowanej drogi dojazdowej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.1KDD;
 - 6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych:
 - a) w terenie 1.1U-KO: 900 m²,
 - b) w terenie 1.2U-KO: 600 m²;
 - 7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki:
 - w terenie 1.1U-KO: minimum 900 m²,
 - w terenie 1.2U-KO: minimum 600 m²;
 - b) szerokość frontu działki – minimum 20,0 m;

c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45-90°.

§ 20. Dla terenu usług sportu i rekreacji, oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.1US** i **2.2US** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren usług sportu i rekreacji,
- 2) przeznaczenie uzupełniające:
 - a) usługi handlu, usługi gastronomii, usługi kultury i rozrywki,
 - b) obsługa komunikacji,
 - c) zieleń urządzona,
 - d) wody powierzchniowe śródlądowe;
- 3) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,2,
 - b) nadziemną intensywność zabudowy: minimum 0,0001, maksimum 0,4,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej: 0,5;
- 4) parametry kształtowania zabudowy:
 - a) geometrię dachów – dachy dwu i wielospadowe o symetrycznym układzie połaci dachowych i o nachyleniu do 30° oraz dachy płaskie,
 - b) wysokość zabudowy:
 - dla budynków – maksimum 8,0 m,
 - dla budowli – maksimum 20,0 m;
- 5) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych: 5000 m²;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:
 - a) powierzchnię działki – minimum 5000 m²;
 - b) szerokość frontu działki – minimum 25,0 m;
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do pasa drogowego: 45-90°.

§ 21. Dla terenów drogi dojazdowej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.1KDD** i **2.1KDD** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;
- 2) parametry funkcjonalno–techniczne:
 - a) dla istniejącej drogi 1.1KDD:
 - klasę D – dojazdowa,
 - szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 m, z poszerzeniem w rejonie skrzyżowania z drogą krajową nr 38 oraz terenem komunikacji drogowej wewnętrznej oznaczonym na rysunku planu symbolem 1.1KR, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla projektowanej drogi 2.1KDD:
 - klasę D – dojazdowa,
 - szerokość w liniach rozgraniczających od 8,0 m do 24,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. Dla terenów komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **1.1KR**, **2.1KR**, **2.2KR** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 2) parametry funkcjonalno–techniczne:

- a) dla terenu 1.1KR – szerokość w liniach rozgraniczających od 5,2 m do 6,9 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) dla terenu 2.1KR – szerokość w liniach rozgraniczających od 5,4 m do 13,6 m, zgodnie z rysunkiem planu,
 - c) dla terenu 2.1KR – szerokość w liniach rozgraniczających od 5,0 m do 10,0 m, zgodnie z rysunkiem planu.
- 3) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy – dla terenu 1.1KR – w przypadku realizacji docelowego układu komunikacyjnego opartego na włączeniu projektowanej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem 1.1KDD do drogi krajowej nr 38 (położonej poza obszarem objętym planem) nakaz likwidacji istniejącego zjazdu z terenu 1.1KR na drogę krajową nr 38.

§ 23. Dla terenów lasu, oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.1L** i **2.2L** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – teren lasu;
- 2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) dla terenu 2.1L:
 - zagospodarowanie terenu w formie parku leśnego z dopuszczeniem ścieżek pieszo-rowerowych, terenowych urządzeń sportowo-rekreacyjnych, obiektów małej architektury, utwardzonych dojazdów, dojazdów oraz podjazdów dla osób ze specjalnymi potrzebami,
 - wykonanie nawierzchni ścieżek pieszo-rowerowych z kruszyw naturalnych z obrzeżami z kostki kamiennej,
 - nakaz zachowania ma maksymalnym stopniu istniejącego starodrzewia,
 - b) dla terenu 2.2L:
 - zakaz lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną,
 - zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów.

§ 24. Dla terenów zieleni naturalnej, oznaczonych na rysunku planu symbolami **2.1ZN** i **2.2ZN** ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu – tereny zieleni naturalnej;
- 2) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy - zakaz lokalizacji budynków.

Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 25. Tracą moc ustalenia:

- 1) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pawłowiczki zatwierdzonego uchwałą nr 111/XVIII/ 2008 Rady Gminy Pawłowiczki z dnia 27 czerwca 2008 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2008 r. Nr 63 poz. 1804);
 - 2) miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pawłowiczki w zakresie niezbędnym do realizacji zespołu elektrowni wiatrowych zatwierdzonego uchwałą nr 242/XLIV/10 Rady Gminy Pawłowiczki z dnia 24 czerwca 2010 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2010 r. Nr 89 poz. 1055 oraz z 2016 r. poz. 1589)
- w częściach odnoszących się do obszaru objętego ustaleniami uchwały.

§ 26. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pawłowiczki.

§ 27. 1. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

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

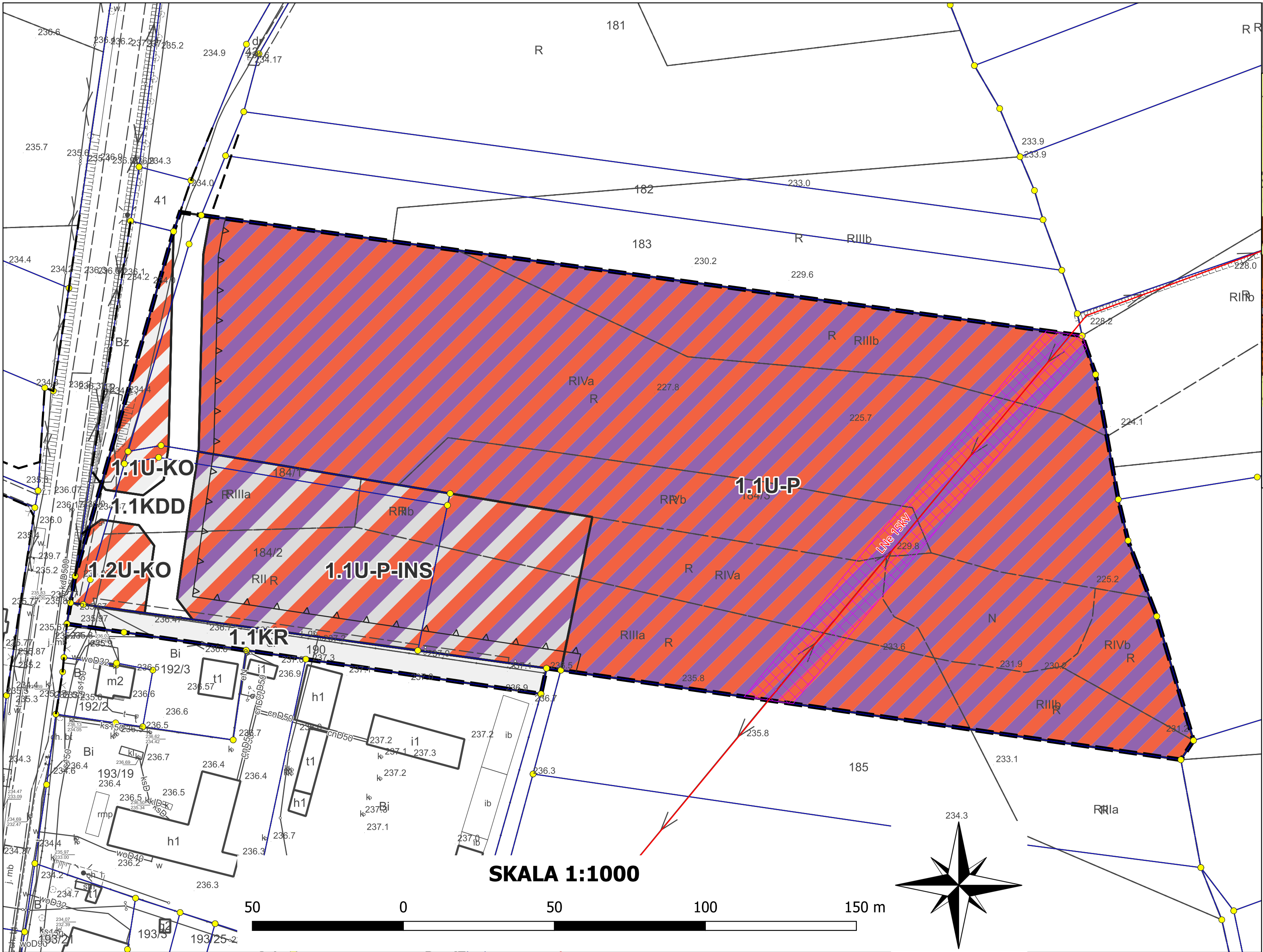
3. Uchwała podlega publikacji na stronie podmiotowej Urzędu Gminy Pawłowiczki w Biuletynie Informacji Publicznej.



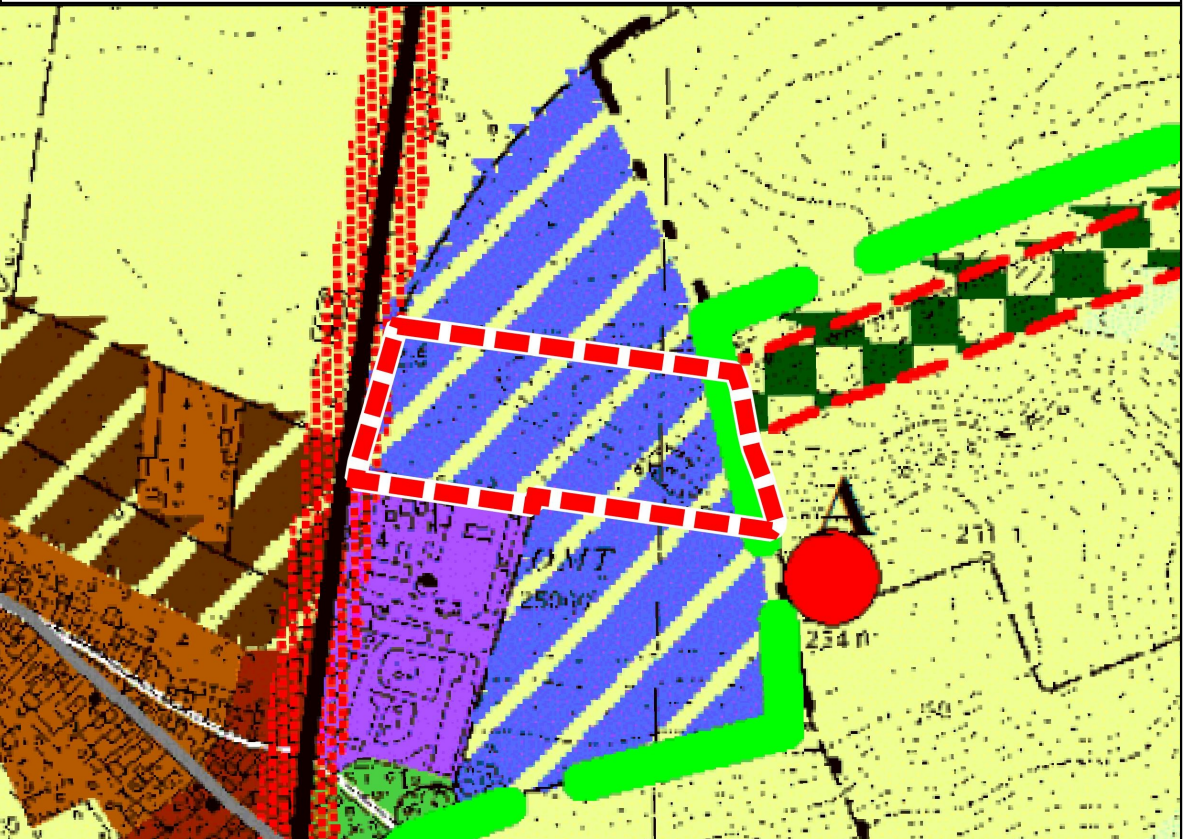
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY OBSZARY POŁOŻONE W SOŁECTWIE PAWŁOWICZKI I OSTROŹNICA

Załącznik nr 1.1 do uchwały nr
Rady Gminy Pawłowiczki
z dnia 2026 r.

RYSUNEK PLANU - Załącznik nr 1.1 do uchwały nr Rady Gminy Pawłowiczki z dnia r.



WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PAWŁOWICZKI ZATWIERDZONEJ UCHWAŁĄ NR XVIII/118/16 RADY GMINY W PAWŁOWICZKACH Z DNIA 1 WRZEŚNIA 2016 R



PRZECIĄGNIĘCIE I PRZETWÓRSTWA ROLNO - SPOŻYWCZE
ISTNIEJĄCA DROGA KRAJOWA NR 418 PLANOWANA DO MODERNIZACJI
GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

RYSUNEK PLANU ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ OPATRZONEJ LICENCJĄ NR G.6642.2.44.2025_1603_P WYDANĄ PRZEZ STAROSTĘ KĘDZIERZYŃSKO-KOZIELSKIEGO W DNIU 7 LISTOPADA 2025 R.

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PUWG 2000, PL-2000 STREFA 6

PLAN EXPERT URBANISTYKA - PLANOWANIE PRZESTRZENNE 47-220 Kędzierzyn-Koźle, Plac Wolności 10/II tel. 505-154-289, e-mail: plan.expert@op.pl	
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY OBSZARY POŁOŻONE W SOŁECTWIE PAWŁOWICZKI I OSTROŹNICA	
PROJEKTOWAŁ: WÓJT GMINY PAWŁOWICZKI Jerzy Treffon	
ZESPÓŁ AUTORSKI:	
	mgr Tomasz Jamielucha - Główny projektant
PRZEDMIOT RYSUNKU	RYSUNEK PLANU - Załącznik nr 1.1 do uchwały nr Rady Gminy Pawłowiczki z dnia Pawłowiczki, styczeń 2026 r.

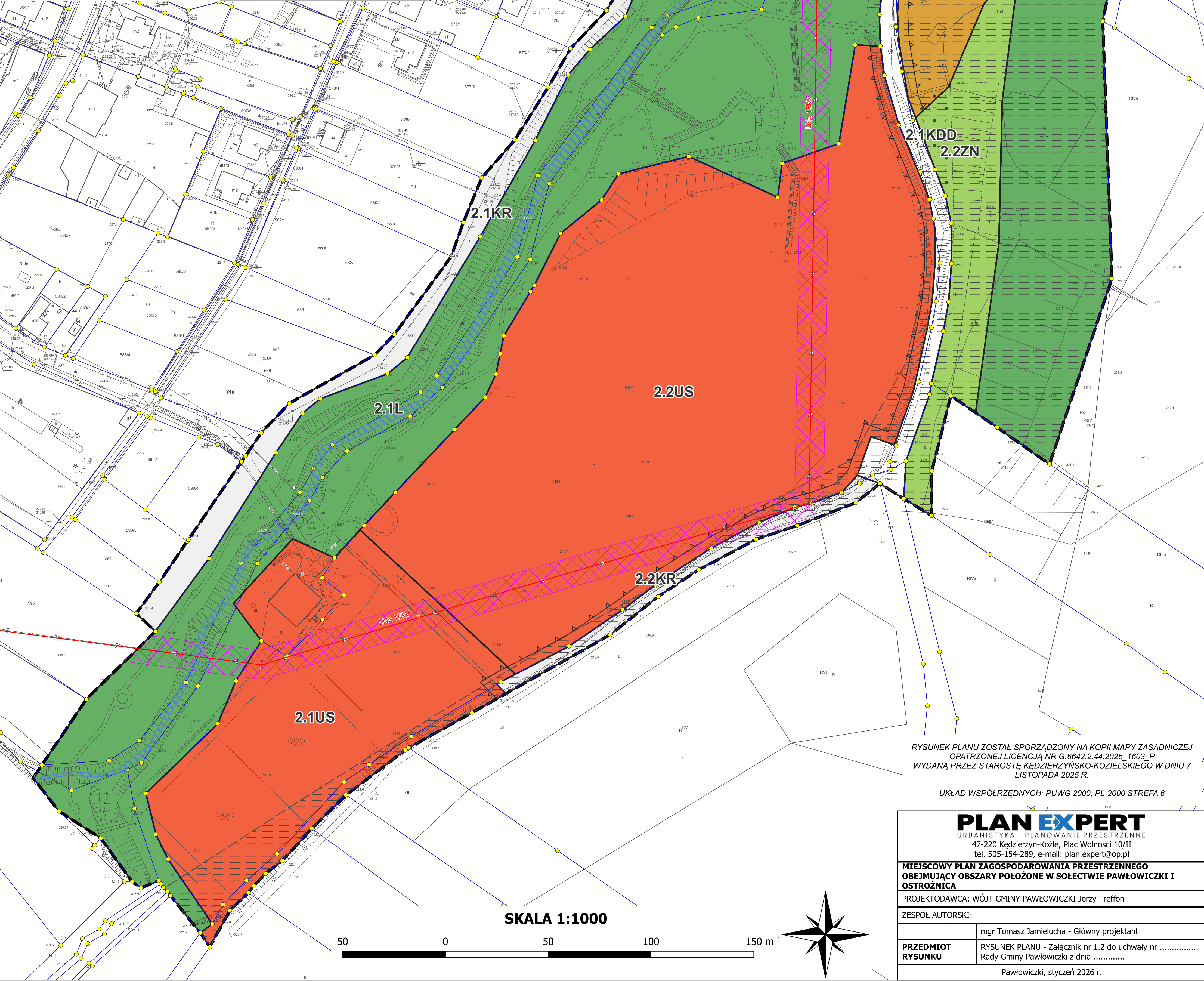
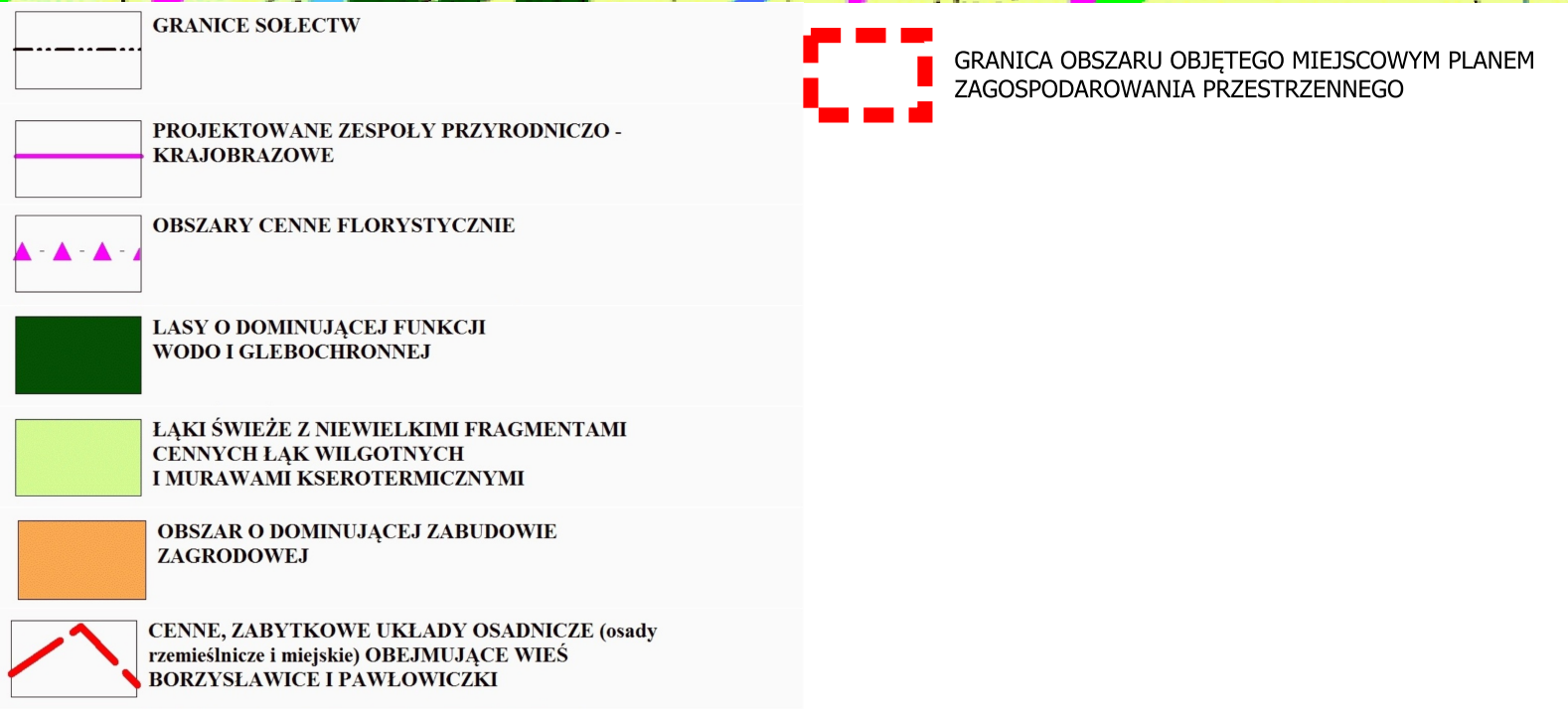


MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY OBSZARY POŁOŻONE W SOŁECTWIE PAWŁOWICZKI I OSTROŻNICA

Załącznik nr 1.2 do uchwały nr
Rady Gminy Pawłowiczki
z dnia 2026 r.

RYSUNEK PLANU - Załącznik nr 1.2 do uchwały nr Rady Gminy Pawłowiczki z dnia r.

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY PAWŁOWICZKI ZATWIERDZONEJ UCHWAŁĄ NR XVIII/118/16 RADY GMINY W PAWŁOWICZKACH Z DNIA 1 WRZEŚNIA 2016 R



RYSUNEK PLANU ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ OPATRZONEJ LICENCJĄ NR G 6642.2.44.2025.1603.P WYDANA PRZEZ STAROSTĘ KĘDZIERZYŃSKO-KOZIŁSKIEGO W DNIU 7 LISTOPADA 2025 R.

UKŁAD WSPÓŁRZĘDNYCH: PUWG 2000, PL-2000 STREFA 6

PLAN EXPERT
URBANISTYKA - PLANOWANIE PRZESTRZENNE
47-220 Kędzierzyn-Koźle, Plac Wolności 10/II
tel. 505-154-289, e-mail: plan.expert@op.pl

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY OBSZARY POŁOŻONE W SOŁECTWIE PAWŁOWICZKI I OSTROŻNICA

PROJEKTOWADAWCA: WÓJT GMINY PAWŁOWICZKI Jerzy Treffon

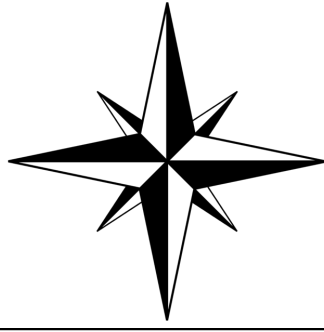
ZESPÓŁ AUTORSKI:

mgr Tomasz Jamielucha - Główny projektant

PRZEDMIOT RYSUNKU

RYSUNEK PLANU - Załącznik nr 1.2 do uchwały nr Rady Gminy Pawłowiczki z dnia
Pawłowiczki, styczeń 2026 r.

SKALA 1:1000





MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY OBSZARY POŁOŻONE W SOŁECTWIE PAWŁOWICZKI I OSTROŻNICA

z dnia r.

Załącznik nr 1.3 do uchwały nr Rady Gminy Pawłowiczki

z dnia 2026 r.

Rady Gminy Pawłowiczki

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIAZUJĄCE

- GRANICA OBSZARU OBJETEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI
- TEREN USŁUG LUB PRODUKCJI LUB STACJI PALIW PŁYNNYCH
- TEREN USŁUG LUB OBSŁUGI KOMUNIKACJI
- TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- TEREN ZIELENI NATURALNEJ
- TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- TEREN LASU
- TEREN USŁUG SPORTU I REKREACJI
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ

- ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIA ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
- PAS TECHNOLOGICZNY ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15kV
- OBSZARY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH
- ISTNIEJĄCY CIEK WODNY
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENÓW ZLOKALIZOWANYCH POZA OBSZAREM OBJĘTYM MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

PLAN EXPERT URBANISTYKA - PLANOWANIE PRZESTRZENNE 47-220 Kędzierzyn-Koźle, Plac Wolności 10/II tel. 505-154-289, e-mail: plan.expert@op.pl	
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY OBSZARY POŁOŻONE W SOŁECTWIE PAWŁOWICZKI I OSTROŻNICA	
PROJEKTODAWCA: WÓJT GMINY PAWŁOWICZKI Jerzy Treffon	
ZESPÓŁ AUTORSKI:	
	mgr Tomasz Jamielucha - Główny projektant
PRZEDMIOT RYSUNKU	LEGENDA RYSUNKU PLANU - Załącznik nr 1.3 do uchwały nr Rady Gminy Pawłowiczki z dnia
Pawłowiczki, styczeń 2026 r.	

Załącznik nr 2 do uchwały nr
Rady Gminy Pawłowiczki
z dnia.....2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary położone w sołectwie Pawłowiczki i Ostrożnica

W wyznaczonym terminie w ogłoszeniu dotyczącym konsultacji społecznych projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary położone w sołectwie Pawłowiczki i Ostrożnica nie wpłynęła żadna uwaga, w związku z czym nie zachodzi konieczność rozpatrzenia uwag zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 20234 poz. 1130 z późn. zm).

Załącznik nr 3 do uchwały nr
Rady Gminy Pawłowiczki
z dnia.....2026 r.

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

Do zadań z zakresu infrastruktury technicznej będących zadaniami własnymi gminy należy:

- wydzielenie i wykup terenu pod realizację nowych publicznych dróg,
- budowa bądź przebudowa dróg publicznych, w tym: jezdni, chodników, nawierzchni pieszo-jezdnych i sieci oświetlenia ulicznego,
- uzbrojenie terenu w sieć kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz w sieć wodociągową.

Powyższe zadania będą umieszczone w programach rozwoju poszczególnych elementów zagospodarowania, a następnie w zadaniach rzeczowych budżetu gminy objętych wieloletnią prognozą finansową.

Finansowanie będzie odbywało się w oparciu o budżet gminy, z wykorzystaniem funduszy strukturalnych Unii Europejskiej oraz środków Funduszu Ochrony Środowiska.

Niniejszy załącznik nie zawiera obciążeń miasta z tytułu odszkodowań w trybie art. 36 ust. 1 ustawy.

Załącznik nr 4 do uchwały nr
Rady Gminy Pawłowiczki
z dnia.....2026 r.

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.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do projektu uchwały w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary położone w sołectwie Pawłowiczki i Ostrożnica

Zgodnie z podjętą uchwałą nr XIV/90/25 Rady Gminy Pawłowiczki z dnia 26 czerwca 2025 roku przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary położone w sołectwie Pawłowiczki i Ostrożnica.

Tereny, dla których proponuje się sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego położone są w północnej i zachodniej części sołectwa Pawłowiczki. Jeden z terenów obejmuje także grunty sołectwa Ostrożnica. Pierwszy z terenów obejmuje teren zlokalizowany po wschodniej stronie drogi krajowej nr 38 i obejmuje tereny użytkowane rolniczo oraz działkę gminną wykorzystywaną pod działalność magazynowo-składową. Drugi z terenów obejmuje grunty zlokalizowane w rejonie ulicy Olszewskiej i Wyzwolenia, stanowiące w większości grunty Gminy Pawłowiczki zlokalizowane wokół istniejącego terenu sportowo-rekreacyjnego. Łączna powierzchnia terenu objętego planem wynosi około 19 ha.

W wyniku realizacji ww. uchwały został opracowany projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Przedmiotem planu, zgodnie z jego uchwałą inicjującą, jest ustalenie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów zgodnie z wymogami ładu przestrzennego oraz realizowaną polityką przestrzenną gminy określoną w obowiązującej „zmianie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pawłowiczki” zatwierdzonej uchwałą nr XVIII/118/16 Rady Gminy Pawłowiczki z dnia 1 września 2016 r.

Dla obszaru objętego planem obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Pawłowiczki zatwierdzony uchwałą nr 111/XVIII/2008 Rady Gminy Pawłowiczki z dnia 27 czerwca 2008 r. (Dz. U. Woj. Opolskiego z 2008 r. Nr 63 poz. 1804) oraz częściowo miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Pawłowiczki w zakresie niezbędnym do realizacji zespołu elektrowni wiatrowych zatwierdzony uchwałą nr 242/XLIV/10 Rady Gminy Pawłowiczki z dnia 24 czerwca 2010 r. (Dz. U. Woj. Opolskiego z 2010 r. Nr 89 poz. 1055 z późn. zm.). Niniejsze dokumenty wskazują następujące przeznaczenie:

1) dla terenu zlokalizowanego przy drodze krajowej nr 38 - tereny zabudowy produkcyjnej/tereny zabudowy usługowej (P/U) oraz tereny dróg publicznych - droga dojazdowa (KDD);

2) dla terenu zlokalizowanego na wschód od Pawłowiczek - tereny usług sportu i rekreacji/tereny usług (US/U), lasy, zadrzewienia (ZL), tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN), tereny użytków rolnych (R) oraz tereny dróg publicznych - droga dojazdowa (KDD), plan z 2010 r. wyznacza na części tego obszaru strefę oddziaływania od elektrowni wiatrowych.

W przypadku terenów zlokalizowanych przy drodze krajowej nr 38 sporządzenie planu miejscowego spowodowana jest wnioskiem osoby fizycznej, która planuje realizację we wskazanej lokalizacji stacji paliw. Pozostałą część wskazanego terenu będzie mogła zostać zagospodarowana w kierunku produkcyjna usługowych, w tym także usług handlu.

W przypadku drugiego terenu, zlokalizowanego we wschodniej części obręby Pawłowiczki i częściowo na terenie obrębu Ostrożnica sporządzenie planu wynika z konieczności wprowadzenia zmian w ustaleniach obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (uchwała nr 111/XVIII/2008 Rady Gminy Pawłowiczki z dnia 27 czerwca 2008 r.), które umożliwią realizację inwestycji objętej wnioskiem o dofinansowanie projektu złożonego w ramach programu regionalnego Fundusze Europejskie dla Opolskiego 2021-2027 pn. *Zagospodarowanie obiektu sportowego wraz z parkingiem w Pawłowiczkach – etap I* (przebudowa budynku szatni, budowa boisk wielofunkcyjnych).

Plan miejscowy w sposób szczegółowy rozstrzyga o przeznaczeniu terenów, określa parametry zabudowy i zagospodarowania terenów wraz z ustaleniem parametrów architektoniczno-budowlanych, wskazuje zasady prawidłowej obsługi komunikacyjnej oraz rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

Ustalenia planu miejscowego określają m.in.: przeznaczenie, zasady zabudowy i zagospodarowania terenu, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, zasady ochrony środowiska, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz systemowe rozwiązania w zakresie infrastruktury technicznej.

Plan miejscowy określa również szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu wynikające z lokalizacji sieci urządzeń infrastruktury technicznej.

Procedura formalno-prawna sporządzenia planu miejscowego została przeprowadzona w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

I. Środki realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

1. W projekcie uwzględniono:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: linii rozgraniczających, linii zabudowy, przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz przestrzeni publicznych;

2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w tym wprowadzonym zasadom sytuowania urządzeń technicznych oraz infrastruktury technicznej;

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami poprzez wprowadzenie:

a) nakazu zachowania standardów jakości środowiska na granicy działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny, odpowiedniej dla przeznaczenia terenu określonego dla działek sąsiednich;

b) nakazu stosowania rozwiązań technicznych, technologicznych i organizacyjnych zapewniających zachowanie standardów jakości środowiska określonych na podstawie przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

c) zakazu lokalizacji przedsięwzięć mogących potencjalnie i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem:

- terenów 1.1U-P, 1.1U-P-INS, 1.2U-KO, na których dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko,

- zabudowy systemami fotowoltaicznymi,

- przedsięwzięć dotyczących infrastruktury technicznej i dróg, a także zbiorników wodnych, melioracji, obiektów mostowych, budowli przeciwpowodziowych oraz piętrzących wodę;

d) nakazu zbierania i czasowego magazynowania odpadów i substancji:

- w sposób niepowodujący uciążliwości dla terenów sąsiednich,

- w sposób niepowodujący zagrożenia zanieczyszczenia gleby i wód podziemnych;

e) zakazu lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej w rozumieniu przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska;

f) w zakresie ochrony powietrza:

- nakazu stosowania do celów grzewczych źródeł ciepła bezemisyjnych lub o niewielkiej intensywności emisji, spełniających wymagania standardów jakości powietrza,

- dla realizacji zaopatrzenia w energię elektryczną i ciepło dopuszczenia wykorzystania odnawialnych źródeł energii na zasadach określonych w ustawie oraz w przepisach odrębnych z zakresu odnawialnych źródeł energii;

g) w zakresie ochrony wód powierzchniowych i podziemnych – zakazu stosowania rozwiązań technicznych stwarzających możliwość zanieczyszczenia wód;

h) w zakresie gospodarki wodnej i odprowadzania ścieków oraz gospodarki odpadami wprowadzenia nakazu stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:

- doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy,

- dopuszcza się gromadzenie ścieków komunalnych w zbiornikach bezodpływowych do czasu budowy gminnej sieci kanalizacji sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,

- nakaz stosowania urządzeń umożliwiających wykorzystanie nadmiaru wód opadowych i roztopowych w miejscu ich powstania, z dopuszczeniem odprowadzenia ich do gruntu na warunkach określonych w przepisach odrębnych, w celu ograniczenia ich odpływu do sieci kanalizacji deszczowej,

- włączanie terenów zurbanizowanych do systemu gospodarki odpadami na zasadach określonych w przepisach odrębnych dotyczących utrzymania czystości i porządku w gminach;

- nakaz urządzenia dla każdej nieruchomości miejsca do zbierania odpadów stałych, zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi utrzymania czystości i porządku w gminach;

i) w zakresie ochrony przed polami elektromagnetycznymi:

- zakazu lokalizacji obiektów, urządzeń i sieci infrastrukturalnych, które powodują przekroczenie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku określonych w przepisach odrębnych dotyczących ochrony środowiska w obrębie budynków z pomieszczeniami przeznaczonymi na pobyt ludzi, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu budownictwa,

- natężenie pola elektrycznego i magnetycznego wytwarzanego przez ogniwa fotowoltaiczne, zlokalizowane na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.1U-P i 1.1U-P-INS nie mogą powodować przekroczeń standardów jakości środowiskowych poza linie rozgraniczające tego terenu;

j) w zakresie ochrony przed hałasem:

- teren oznaczony na rysunku planu symbolem 2.1MNW, zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,

- teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1US, zalicza się do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny rekreacyjno-wypoczynkowe”, w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej,

k) uwzględnienia, że w przypadku lokalizacji w terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami 1.1U-P i 1.1U-P-INS funkcji chronionych akustycznie, dla których w przepisach odrębnych ustanowione zostały dopuszczalne poziomy hałasu, wskaźniki te należy stosować odpowiednio jak dla funkcji chronionych, na zasadach określonych w przepisach odrębnych.

4) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411) poprzez ustalenie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

5) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystując istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu nowych terenów budowlanych;

6) prawo własności, poprzez kształtowanie zagospodarowania zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem i w sposób racjonalny ingerujący w tereny stanowiące własność prywatną, ograniczony do uzasadnionych potrzeb wynikających z interesu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz wymogami ochrony środowiska i ładu przestrzennego;

7) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa ustalając ograniczenia w sposobie zagospodarowania terenu poprzez dostosowanie dróg publicznych, sieci i urządzeń infrastruktury do działań w sytuacjach szczególnych zagrożeń;

8) potrzeby interesu publicznego, wskazując w projekcie planu granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, w tym tereny dróg publicznych;

9) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych poprzez wprowadzenie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej;

10) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej BIP Urzędu Gminy Pawłowiczki, ogłoszenie w prasie oraz na tablicach ogłoszeń o:

a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu,

b) możliwości składania wniosków do planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym na adres Urzędu Gminy,

c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;

11) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jak również na podstawie art. 21, art. 39 i art. 54 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) przeprowadzając strategiczną ocenę oddziaływania na środowisko skutków realizacji przedmiotowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;

12) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności.

2. Zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt Gminy Pawłowiczki zważył interes publiczny i interesy prywatne, zmierzające do zrównoważonego zagospodarowania terenu, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne.

Do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary położone w sołectwie Pawłowiczki i Ostroźnica w przewidzianym terminie nie wpłynął żaden wniosek.

Dla wyżej wymienionego projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały przeprowadzone konsultacje społeczne w terminie od 9 grudnia 2025 r. do 7 stycznia 2026 r. W powyższym terminie zorganizowano także spotkanie otwarte (29 grudnia 2025 r.) nad rozwiązaniami zaproponowanymi w projektowanym dokumencie. W terminie od 9 grudnia 2025 r. do 7 stycznia 2026 r. przeprowadzono również badanie ankietowe dotyczące zebrania opinii mieszkańców gminy Pawłowiczki na temat zaproponowanego w projekcie planu sposobu zagospodarowania terenów. Uwagi do projektu planu można było składać do 7 stycznia 2026 r. W tym okresie do projektu planu nie wpłynęły żadne uwagi.

Zaproponowane w planie rozwiązania przestrzenne i funkcjonalne są wynikiem kolejnych etapów procedury opracowania projektu planu miejscowego.

Przy wyborze ostatecznych rozwiązań pod uwagę brano wnioski zgłaszane m.in. przez instytucje i organy uprawnione do uzgadniania i opiniowania projektu planu oraz zalecenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego dla gminy Pawłowiczki, sporządzonego w 2024 roku i prognozy oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby niniejszego planu miejscowego, oraz instytucje i organy biorące udział w procedurze sporządzania planu, a także inne osoby zainteresowane oraz właścicieli nieruchomości.

Podczas prac nad projektem planu miejscowego kierowano się jednocześnie potrzebą uporządkowania i właściwego ukształtowania ładu przestrzennego, koniecznością spełnienia wymogów przepisów odrębnych oraz interesem gminy.

Dla potrzeb projektu planu miejscowego, zgodnie z art. 17 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządzono prognozę oddziaływania na środowisko.

3. Umożliwiając sytuowanie nowej zabudowy uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywne gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni, w szczególności:

1) projektowane struktury przestrzenne oparto o istniejący i projektowany system komunikacyjny uwzględniający strukturę własności gruntów na obszarze objętym planem;

2) zapewniono rozwiązania przestrzenne, ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów poprzez wprowadzenie w ramach terenów istniejących dróg publicznych możliwości realizacji dróg rowerowych oraz ciągów pieszych.

II. Zgodność z wynikami analizy dotyczącej oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Pawłowiczki oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania.

Sporządzany projekt planu uwzględnia ustalenia obowiązującej „zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pawłowiczki” zatwierdzonej uchwałą nr XVIII/118/16 Rady Gminy Pawłowiczki z dnia 1 września 2016 r.

Zgodnie z Ustawą z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411), zapewniono dostępność i możliwość zapoznania się każdej osobie ze szczególnymi potrzebami z treścią projektu planu miejscowego w sposób zrozumiały dla niej, w terminie 14 dni od dnia zgłoszenia wniosku o udostępnienie treści projektu planu miejscowego, w szczególności:

- 1) w zakresie dostępności architektonicznej,
- 2) w zakresie dostępności cyfrowej,
- 3) w zakresie dostępności informacyjno-komunikacyjnej.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Realizacja ustaleń planu nie będzie powodowała wzrostu planowanych wydatków w budżecie gminy Pawłowiczki.

Wydatki budżetu gminy związane będą z:

- wykupem części działek pod poszerzenie wyznaczonych w planie miejscowym dróg publicznych (1.1KDD i 2.1KDD),
- budową lub przebudową wyznaczonych w planie miejscowym dróg publicznych (1.1KDD i 2.1KDD),
- inwestycjami związanymi z realizacją założeń programowo przestrzennych w obrębie terenu sportowo rekreacyjnego (2.1US).

Wpływy do budżetu gminy związane będą z:

- potencjalną opłatą planistyczną,
- dochodów wynikających z opłat adiacenckich,
- wzrostem podatku od nieruchomości.

Należy podkreślić, że z uwagi na nieprzewidywalność cen rynkowych oraz zmienność uwarunkowań w czasie na chwilę uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie można jednoznacznie określić przyszłych wpływów i wydatków w budżecie gminy Pawłowiczki związanych realizacją ustaleń niniejszego planu.