Projekt

UCHWAŁA NR XXIV/149/26
RADY GMINY PAWŁOWICZKI

z dnia 27 kwietnia 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary położone w sołectwach Milice, Jakubowice i Grudynia Mała

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 LIV/358/24 Rady Gminy Pawłowiczki z dnia 27 marca 2024 roku w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary położone w sołectwach Milice, Jakubowice i Grudynia Mała Rada Gminy Pawłowiczki uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. Stwierdza się, że ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary położone w sołectwach Milice, Jakubowice i Grudynia Mała 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. z wyłączeniem terenów od 1PEF-RN do 5PEF-RN oraz 1PEF-IE-RN, dla których zgodnie z przepisem 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 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) odstępuje się od stwierdzenia nienaruszenia ustaleń zmiany studium.

§ 2. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmujący obszary położone w sołectwach Milice, Jakubowice i Grudynia Mała, zwany dalej „planem".

2. Plan składa się z części tekstowej, która stanowi treść niniejszej uchwały oraz części graficznej, zwanej w dalszej części uchwały rysunkiem planu, stanowiącej załącznik nr 1 do uchwały, sporządzony na mapie zasadniczej, w skali 1:1000.

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;
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 połaci do 12º;

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) oddziaływanie na środowisko – oddziaływanie na poszczególne elementy składowe środowiska oraz oddziaływanie na zdrowie ludzi;

8) przepisy odrębne – przepisy prawa powszechnie obowiązującego, w szczególności ustawy i rozporządzenia, a także akty prawa miejscowego obowiązujące na obszarze Gminy Pawłowiczki;

9) 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;

10) 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;

11) przeznaczenie uzupełniające – przeznaczenie, które uzupełnia przeznaczenie podstawowe lecz musi obejmować mniej niż 50% zagospodarowania działki lub w przypadku terenów przewidzianych pod zabudowę działki budowlanej,

12) 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;

13) uchwała – niniejsza uchwała Rady Gminy Pawłowiczki;

14) ustawa – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;

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 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,

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;

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;

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. 1. 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) zabudowy systemami fotowoltaicznymi,

b) magazynów energii,

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 z wyłączeniem terenów PEF-RN oraz PEF-IE-RN,

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 od 1PEF-RN do 5PEF-RN oraz 1PEF-IE-RN nie mogą powodować przekroczeń standardów jakości środowiskowych poza linie rozgraniczające tego terenu.

§ 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: KDG, KDD) oraz tereny komunikacji drogowej wewnętrznej (oznaczonej na rysunku planu symbolem KR):

1) obowiązek uwzględnienia potrzeb osób o szczególnych potrzebach oraz zasady uniwersalnego projektowania w zagospodarowaniu terenów;

2) w obrębie każdego z terenów zakaz stosowania odmiennych pod względem kolorystyki, materiałów i wzornictwa powtarzalnych elementów wyposażenia terenów, takich jak: ławki, kosze na śmieci, latarnie;

3) 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 – 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.

§ 9. 1. Ustala się następujące zasady zagospodarowania obszarów narażonych na osuwanie się mas ziemnych:

1) dla wyznaczonego na rysunku planu obszaru aktywnego osuwiska obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów budowlanych;

2) dla wyznaczonych na rysunku planu obszarów zagrożonych ruchami masowymi obowiązuje:

a) zakaz lokalizacji budynków,

b) dopuszcza się przebudowę oraz nadbudowę istniejących budynków,

c) dopuszcza się dopuszcza się zagospodarowanie w postaci systemów fotowoltaicznych oraz sieci uzbrojenia.

§ 10. Ustala się granice i sposoby zagospodarowania krajobrazów priorytetowych – fragment obszaru wskazany na rysunku planu znajduje się w granicach „Krajobrazu Priorytetowego - Dolina Straduni" wyznaczonego w Audycie krajobrazowym województwa opolskiego uchwalonym uchwałą nr XIV/158/2025 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 25 marca 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa opolskiego.

§ 11. 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.

§ 12. 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;

5) w wyznaczonej na rysunku planu strefie ochronnej od elektrowni wiatrowej obowiązuje zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych oraz budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi z funkcją mieszkalną.

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 od 1PEF-RN do 5PEF-RN oraz 1PEF-IE-RN.

§ 13. 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 z wyłączeniem drogi głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG;

3) wskazuje się drogi stanowiące element układu ponadregionalnego – istniejącą drogę główną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDG (istniejąca droga wojewódzka nr 417),

4) wskazuje się drogi tworzące układ umożliwiający połączenie obszaru planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym – istniejącą drogę dojazdową oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KDD;

5) wskazuje się drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KR stanowiącą układ uzupełniający;

6) obsługę komunikacyjną terenów zapewnia się za pomocą zjazdów z dróg publicznych i wewnętrznych przyległych do terenów z wyłączeniem drogi głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu budownictwa.

§ 14. 1. Ustala się minimalną liczbę miejsc do parkowania dla samochodów – dla obiektów zaplecza socjalno-technicznego elektrowni słonecznej – 1 miejsce parkingowego na 100 m^2 powierzchni użytkowej.

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

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

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

§ 15. 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:

   a) istniejąca i projektowana sieć wodociągowa zasilana z ujęcia wód wraz ze stacją uzdatniania wody w Pawłowiczkach,

   b) poprzez dopuszczenie realizacji ujęć wód podziemnych na obszarze objętym planem;

2) podstawowy odbiornik ścieków – 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 – 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 ust. 1 pkt. 7 uchwały;

6) podstawowy element zaopatrzenia w ciepło – indywidualne źródła ciepła bezemisyjne lub o niewielkiej intensywności emisji, spełniające wymagania standardów jakości powietrza.

§ 16. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenu istniejącej drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG – droga wojewódzka nr 417.

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

§ 17. 1. Ustala się granice terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, które stanowią wskazane na rysunku planu linie rozgraniczające terenów drogi publicznej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDD.

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.

§ 18. 1. Ustala się wysokość stawki procentowej służącej określeniu opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy dla terenów oznaczonych symbolami od 1PEF-RN do 5PEF-RN, 1PEF-IE-RN 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

§ 19. Dla terenów elektrowni słonecznej lub rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1PEF-RN** do **5PEF-RN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren elektrowni słonecznej,

b) teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,7,

b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,0001, maksimum 0,7,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi,

3) parametry kształtowania zabudowy:

a) geometria dachów – dachy płaskie,

b) wysokość zabudowy dla paneli fotowoltaicznych wraz ze stelażem – maksimum 6,0 m,

c) wysokość zabudowy dla obiektów kubaturowych towarzyszących elektrowni słonecznej – maksimum 10,0 m;

4) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszczenie lokalizacji magazynów energii, stacji elektroenergetycznej GPO, stacji transformatorowych, rozdzielni średniego i wysokiego napięcia, dróg serwisowych oraz innej infrastruktury towarzyszącej,

b) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszczenie lokalizacji zabudowy zaplecza socjalno-technicznego dla potrzeb obsługi elektrowni słonecznej,

c) utrzymanie powierzchni umożliwiającej wegetację roślin bezpośrednio pod panelami fotowoltaicznymi;

5) minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych – 5000 m^2;

6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnia działki – minimum 5000 m²;

b) szerokość frontu działki – minimum 50,0 m,

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

§ 20. Dla terenu elektrowni słonecznej, elektroenergetyki lub rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1PEF-IE-RN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu:

a) teren elektrowni słonecznej,

b) teren elektroenergetyki,

c) teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) obsługa komunikacji;

3) wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) maksymalny udział powierzchni zabudowy: 0,8,

b) nadziemna intensywność zabudowy – minimum 0,001, maksimum 0,8,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2, nie wliczając powierzchni zlokalizowanej bezpośrednio pod urządzeniami fotowoltaicznymi,

4) parametry kształtowania zabudowy:

a) geometria dachów – dachy płaskie,

b) wysokość zabudowy:

- dla paneli fotowoltaicznych wraz ze stelażem – maksimum 6,0 m,

- dla obiektów kubaturowych towarzyszących elektrowni słonecznej – maksimum 10,0 m;

5) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

a) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszczenie lokalizacji magazynów energii, głównego punku zasilania GPZ, stacji elektroenergetycznej GPO, stacji transformatorowych, rozdzielni średniego i wysokiego napięcia, dróg serwisowych oraz innej infrastruktury towarzyszącej,

b) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszczenie lokalizacji zabudowy zaplecza socjalno-technicznego dla potrzeb obsługi elektrowni słonecznej,

c) utrzymanie powierzchni umożliwiającej wegetację roślin bezpośrednio pod panelami fotowoltaicznymi;

6) minimalną powierzchnię nowo wydzielonych działek budowlanych – 3000 m²;

7) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

a) powierzchnię działki – minimum 3000 m²,

b) szerokość frontu działki – minimum 30,0 m,

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

§ 21. Dla terenu drogi głównej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDG** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren drogi głównej;

2) parametry funkcjonalno–techniczne dla istniejącej drogi 1KDG (droga wojewódzka nr 417):

a) klasę G – główna,

b) szerokość w liniach rozgraniczających od 11,4 m do 20,2 m – zgodnie z rysunkiem planu.

§ 22. Dla terenu drogi dojazdowej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KDD** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren drogi dojazdowej;

2) parametry funkcjonalno–techniczne dla istniejącej drogi 1KDD:

a) klasę D – dojazdowa,

b) szerokość w liniach rozgraniczających od 6,1 m do 24,2 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 23. 1. Dla terenu komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1KR** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

2) parametry funkcjonalno–techniczne – szerokość w liniach rozgraniczających od 4,1 m do 18,7 m, zgodnie z rysunkiem planu.

§ 24. Dla terenów rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczonych na rysunku planu symbolami od **1RN** do **5RN** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) lasy,

b) wody powierzchniowe śródlądowe;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu – zakaz lokalizacji budynków.

§ 25. 1. Dla terenu lasu, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1L** ustala się:

1) przeznaczenie terenu – teren lasu;

2) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) zakaz lokalizacji obiektów budowlanych za wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką leśną,

b) zagospodarowanie terenu zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi lasów.

Rozdział 4.
Przepisy końcowe

§ 26. Tracą moc ustalenia 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 części odnoszącej się do obszaru objętego ustaleniami uchwały.

§ 27. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pawłowiczki.

§ 28. 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.

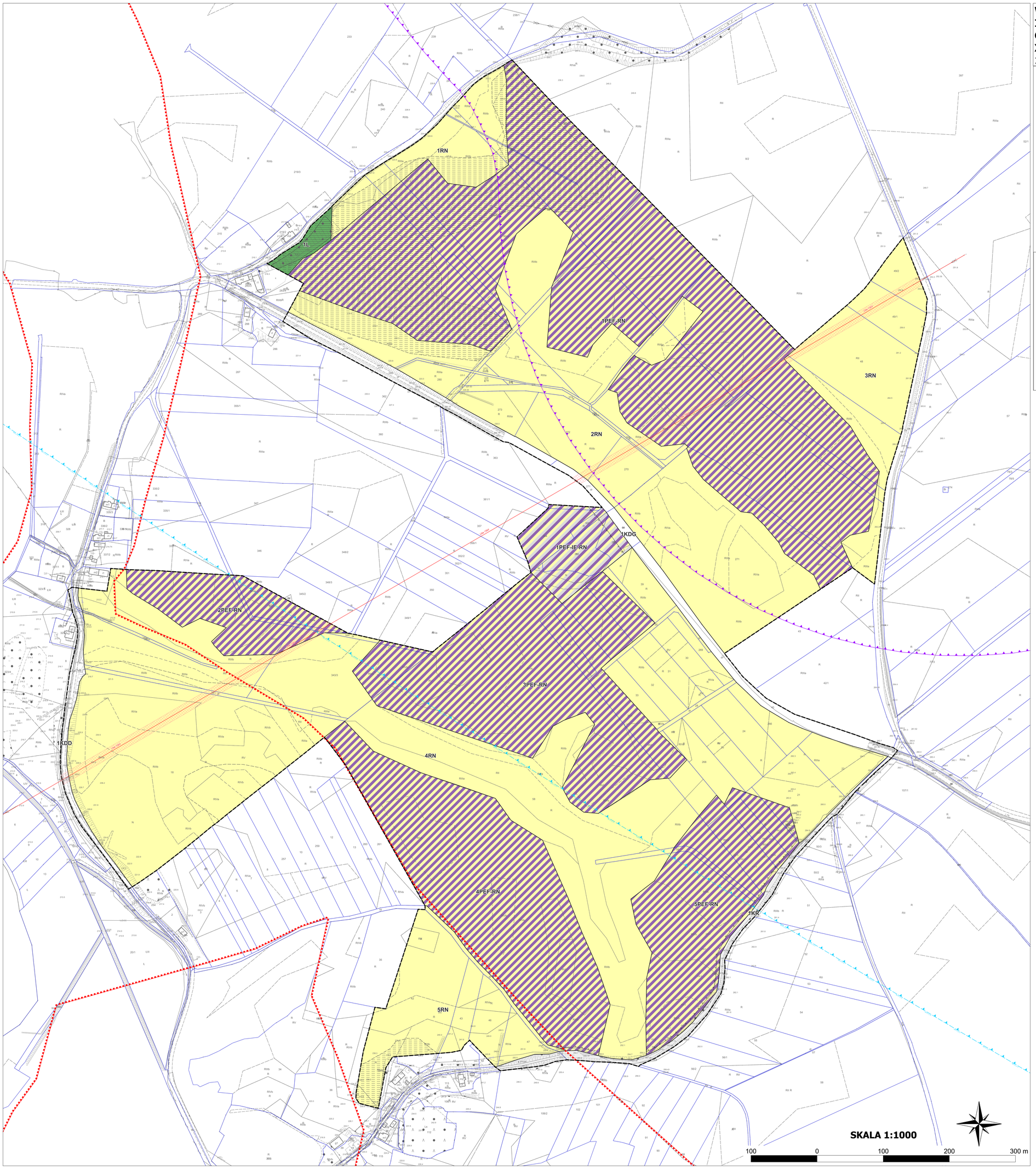
Przewodnicząca Rady Gminy
Pawłowiczki

Lidia Kukowka

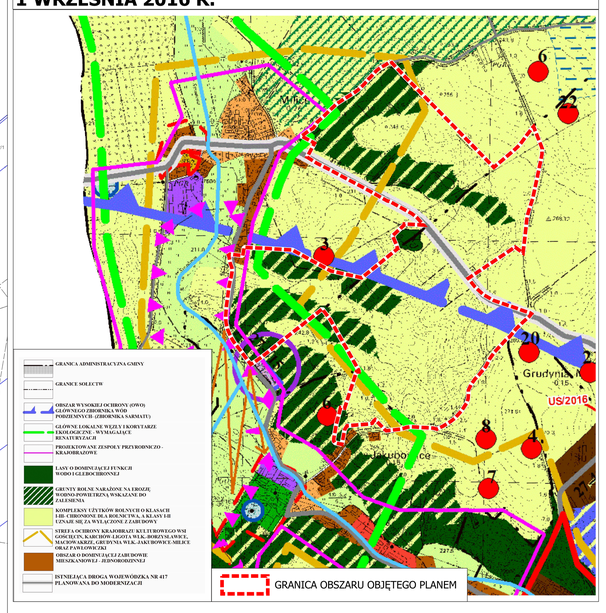
Załącznik nr 1 do uchwały nr XXIV/149/26
Rady Gminy Pawłowiczki
z dnia 27 kwietnia 2026 r.

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO OBEJMUJĄCY OBSZARY POŁOŻONE W SOŁECTWACH MILICE, JAKUBOWICE I GRUDYNIA MAŁA

Załącznik nr 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.



LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE

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

PRZEZNACZENIE TERENÓW

- PEF-IE-RN — TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ, ELEKTROENERGETYKI LUB ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- PEF-RN — TEREN ELEKTROWNI SŁONECZNEJ LUB ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- KDG — TEREN DROGI GŁÓWEJ
- KDD — TEREN DROGI DOJAZDOWEJ
- KR — TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ
- RN — TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- TEREN LASU
- OBSZARY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI
- OBSZARY AKTYWNYCH OSUWISK
- GRANICA STREFY OCHRONNEJ OD ELEKTROWNI WIATROWEJ
- IZOLINIA 480 M. N. P. M. POWIERZCHNI OGRANICZAJĄCEJ WYSOKOŚĆ ZABUDOWY WOKÓŁ NAZIEMNEGO URZĄDZENIA LOTNICZEGO
- GRANICE KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO WYZNACZONEGO W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO - DOLINA STRADUNI
- ISTNIEJĄCA NAPOWIETRZNA LINIE ELEKTROENERGETYCZNA ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15kV
- PAS TECHNOLOGICZNY ISTNIEJĄCEJ NAPOWIETRZNEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 15kV

OZNACZENIA INFORMACYJNE

- GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

RYSUNEK PLANU ZOSTAŁ SPORZĄDZONY NA KOPII MAPY ZASADNICZEJ OPATRZONEJ LICENCJĄ NR G.6642.2.19.2025_1603_P, WYDANĄ PRZEZ STAROSTĘ KĘDZIERZYŃSKO-KOZIELSKIEGO W DNIU 23 MAJA 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 SOŁECTWACH MILICE, JAKUBOWICE I GRUDYNIA MAŁA	
PROJEKTODAWCA: WÓJT GMINY PAWŁOWICZKI Jerzy Treffon	
ZESPÓŁ AUTORSKI:	
	mgr Tomasz Jamieluchа - Główny projektant
PRZEDMIOT RYSUNKU	RYSUNEK PLANU - Załącznik nr 1 do uchwały nr ..... Rady Gminy Pawłowiczki z dnia .....
Pawłowiczki, kwiecień 2026 r.	

Strona 1

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIV/149/26
Rady Gminy Pawłowiczki
z dnia 27 kwietnia 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary położone w sołectwach Milice, Jakubowice i Grudynia Mała

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru, którego dotyczy uwaga**)	Propozycja rozpatrzenia uwagi przez Wójta Gminy Pawłowiczki		Rozpatrzenie uwagi przez Radę Gminy Pawłowiczki		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1.	10.02.2026	Uwaga nr 1	Cały obszar objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego	+	-	+	-	Uwaga częściowo uwzględniona. Ad. 1. Uwzględniono, wskazując w § 6 ust. 1 pkt 3 magazyny energii jako dopuszczalne przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko. Ad. 2. Nie uwzględniono. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego nie wymaga uzupełnienia zapisów dotyczących obsługi komunikacyjnej terenów. Zgodnie z ustaleniami uchwały obsługa komunikacyjna terenów odbywać się będzie przez docelowy układ drogowy w granicach terenów dróg publicznych oraz dróg wewnętrznych z wyłączeniem drogi głównej oznaczonej na rysunku planu symbolem 1KDG. Istniejąca sieć dróg wewnętrznych oraz istniejące zjazdy z drogi wojewódzkiej a także możliwość realizacji nowych zjazdów z dróg zlokalizowanych w sąsiedztwie obszaru objętego planem zapewnia prawidłową obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem, adekwatną do ustalonego w planie miejscowym sposoby zagospodarowania terenów. Ad. 3. Uwzględniono. Zapis § 19 pkt 4 lit. a uzupełniono o drogi serwisowe.

								Ad. 4. Uwzględniono. Zapis § 20 pkt. 5 uzupełniono o możliwość realizacji zaplecza socjalno-technicznego. Ad. 5. Nie uwzględniono. Zasięg poszczególnych terenów PEF-RN uwzględnia potrzebę niezakłóconego wykorzystania rolniczego pozostałych terenów (RN) znajdujących się na obszarze objętym planem. Ad. 6. Nie uwzględniono. Wprowadzenie zapisu dotyczącego możliwości realizacji dróg serwisowych na terenach RN wiązałoby się z wskazaniem pozarolniczego wykorzystania terenu, co w konsekwencji wymagałoby przeprowadzenia procedury uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze na etapie sporządzania projektu planu miejscowego. Ad. 7. Uwzględniono. Rysunek planu uzupełniono o linię zabudowy wyznaczoną od strony drogi publicznej położonej przy granicy obszaru objętego planem. Ad. 8. Nie uwzględniono. Położenie linii rozgraniczających i linii zabudowy, które nie pokrywają się z granicami ewidencyjnymi i punktami topograficznymi wskazanymi na mapie zasadniczej wykorzystanej przy sporządzeniu rysunku planu, należy ustalać poprzez odczyt rysunku planu w oparciu o jego skalę.
2.	10.02.2026	Uwaga nr 2	Działka nr ew. 182/2 obręb Grudynia Mała		-		-	Uwaga nieuwzględniona. Działka wskazana w uwadze położona jest poza obszarem objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w związku z czym z przyczyn formalnych nie może zostać uwzględniona.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIV/149/26
Rady Gminy Pawłowiczki
z dnia 27 kwietnia 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:

- 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 XXIV/149/26
Rady Gminy Pawłowiczki
z dnia 27 kwietnia 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 sołectwach Milice, Jakubowice i Grudynia Mała

Zgodnie z podjętą uchwałą nr LIV/358/24 Rady Gminy Pawłowiczki z dnia 27 marca 2024 roku przystąpiono do sporządzenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszary położone w sołectwach Milice, Jakubowice i Grudynia Mała.

Obszar objęty projektem planu miejscowego położony jest w zachodniej części gminy Pawłowiczki, na terenie trzech obrębów geodezyjnych: Milce, Jakubowice i Grudynia Mała. Obszar z zachodu na wchód przecina droga wojewódzka nr 417. Obejmuje on obszary użytkowane rolniczo jedno istniejące siedlisko rolne. Powierzchnia obszaru objętego przystąpieniem do sporządzenia planu miejscowego wynosi około 100 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 części obszaru objętego planem obowiązuje 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. Urz. Woj. Opolskiego z 2010 r. Nr 89 poz. 1055 oraz z 2016 r. poz. 1589), który wskazuje dla niego przeznaczenie R – teren rolniczy.

Sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jest odpowiedzią na wniosek dotyczący zmiany przeznaczenia przedmiotowych terenów w kierunku terenów, na których będzie możliwa lokalizacja urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 1000 kW w postaci farmy fotowoltaicznej. Farmy fotowoltaiczne powstaną w kilku zespołach (w kilku lokalizacjach) na gruntach niższych klas bonitacyjnych (IV i niższe). Tereny ta są jednymi z nielicznych tak dużych powierzchniowo kompleksów gleb niższych klas na terenie gminy Pawłowiczki, dlatego tereny te zostały wskazane pod zabudowę systemami fotowoltaicznymi. Przyszłą elektrownia słoneczna będzie stanowić część większego projektu realizowanego na terenie gminy Pawłowiczki – wraz z planowanymi do realizacji elektrowniami wiatrowymi stworzy tzw. Mieszany system OZE. Taki miks ma na celu zminimalizowanie ryzyka związanego z pogodową zmiennością poszczególnych źródeł energii. Fotowoltaika dostarcza najwięcej energii w słoneczne dni, podczas gdy elektrownie wiatrowe produkują prąd głównie w okresach wietrznych, co pozwala na bardziej stabilne dostawy energii do sieci.

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:

-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 wprowadzenie nakazu stosowania kompleksowych rozwiązań poprzez:

- doprowadzenie infrastruktury technicznej wodociągowej i kanalizacji sanitarnej do wszystkich terenów przeznaczonych na cele zabudowy z wyłączeniem terenów PEF-RN oraz PEF-IE-RN,

- dopuszczenie gromadzenia 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,

- wprowadzenie ograniczenia natężenia pola elektrycznego i magnetycznego wytwarzanego przez ogniwa fotowoltaiczne, zlokalizowane na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami od 1PEF-RN do 5PEF-RN oraz 1PEF-IE-RN, które nie może powodować przekroczeń standardów jakości środowiskowych poza linie rozgraniczające tego terenu;

j) w zakresie ochrony przed hałasem zaliczenia terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem do terenów chronionych akustycznie, określonych jako „tereny zabudowy zagrodowej", w rozumieniu przepisów odrębnych z zakresu ochrony akustycznej.

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 sołectwach Milice, Jakubowice i Grudynia Mała w przewidzianym terminie nie wpłynął żaden wniosek.

Dla wyżej wymienionego projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostały przeprowadzone konsultacje społeczne w terminie od 13 stycznia 2026 r. do 10 lutego 2026 r. W powyższym terminie zorganizowano także spotkanie otwarte (2 lutego 2026 r.) nad rozwiązaniami zaproponowanymi w projektowanym dokumencie. W trakcie konsultacji prowadzono punkt konsultacyjny, w którym dyżur pełnił projektant planu (26 i 28 stycznia 2026 r.) Uwagi do projektu planu można było składać do 10 lutego 2026 r. W tym okresie do projektu planu wpłynęły 2 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 ograny 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 ograny 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. z wyłączeniem terenów od 1PEF-RN do 5PEF-RN oraz 1PEF-IE-RN, dla których zgodnie z przepisem 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 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.) odstępuje się od stwierdzenia nienaruszenia ustaleń zmiany studium

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:

a) w zakresie dostępności architektonicznej,

b) w zakresie dostępności cyfrowej,

c) 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.

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.