

UZASADNIENIE

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

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688), przedmiotem uchwalenia, przez Radę Gminy Pawłowiczki, jest projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w sołectwie Pawłowiczki, zwany dalej planem lub miejscowym planem.

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

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

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

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

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

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

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

- a) ważył interes publiczny i interesy prywatne, w szczególności uwzględnił, rekomendując do uchwalenia projekt uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzania planu – wniosek w sprawie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, Firmy KANIA Sp. z o.o. – producenta podłoża pod uprawę pieczarek z wsianą grzybnią, posiadającego oddział w Pawłowiczkach (Folwark Dąbrowa) – wniosek dotyczy, w szczególności, ustalenia przeznaczenia terenu dla urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii – elektrowni słonecznej (zespołu urządzeń przetwarzających energię promieniowania słonecznego na energię użytkową, w szczególności elektryczną, zasilającą ww. oddział w Pawłowiczkach) i obejmuje działkę o nr ewid. 812/2 stanowiącą własność ww. Firmy,
- b) wziął pod uwagę analizy środowiskowe zawarte w prognozie oddziaływania na środowisko, w tym prognozowany wpływ ustaleń planu na poszczególne elementy środowiska,
- c) wziął pod uwagę ustalenia obowiązującego obecnie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W odniesieniu do zasad kształtowania zabudowy:

- a) dla terenu oznaczonego symbolem **1PEF-IE**, zgodnie z jego przeznaczeniem, zostały ustalone, w planie, wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy przy

uwzględnieniu art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z dnia 24 sierpnia 2023 r. poz. 1688), zgodnie z którym:

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

- b) dla terenu oznaczonego symbolem **1RZ**, zgodnie z jego przeznaczeniem, zostały ustalone, w planie, wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry kształtowania zabudowy. Obowiązująca zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pawłowiczki, przyjętego uchwałą Nr XVIII/118/16 Rady Gminy Pawłowiczki z dnia 01 września 2016 r. (zwana dalej studium), w ramach strategicznych kierunków rozwoju struktury funkcjonalno – przestrzennej gminy Pawłowiczki (str. 146 studium), ustala, między innymi, utrzymanie funkcji wiodącej – rolnictwa na całym obszarze gminy, jego modernizację oraz wzmocnienie specjalistycznych działów produkcji rolnej w dostosowaniu do predyspozycji i odporności środowiska przyrodniczego, potrzeb rynku regionalnego i krajów Unii Europejskiej. Jednocześnie w ramach kierunków rozwoju rolnictwa, ww. zmiana studium, uznaje cały obszar gminy za szczególnie chroniony dla potrzeb rozwoju intensywnej gospodarki rolnej (str. 157 studium), wskazując jednocześnie iż wyłączone z zabudowy (także dla lokalizacji zabudowy związanej z produkcją rolną) i objęte szczególną ochroną, są między innymi, kompleksy użytków rolnych wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego zaliczane do klas I-II, występujące na terenie całej gminy (str. 158 studium). Teren oznaczony symbolem **1RZ** z przeznaczeniem dla zabudowy związanej z rolnictwem, w swych liniach rozgraniczających, obejmuje użytki gruntowe: :Br-RIIIa”, „RIIIa”, „Ba” i jest już częściowo zainwestowany;
- 2) sposób w jaki uwzględniono walory architektoniczne i krajobrazowe:
walory architektoniczne i krajobrazowe uwzględniono, w planie, poprzez ustalenia opisane w pkt 1 uzasadnienia, w tym ustalenie, w szczególności, maksymalnej wysokości zabudowy nie więcej niż 18,0 m w obszarze objętym planem. Ustalona maksymalna wysokość zabudowy, w obszarze objętym planem, nie obejmuje inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz uwzględnia ustalenia planu w zakresie wysokości konstrukcji stalowych (części budowlanej stanowiącej budowlę) elektrowni słonecznej na terenie oznaczonym symbolem **1PEF-IE**, a także wysokość budynków, magazynów, wiat na terenie oznaczonym symbolem **1RZ** (nie więcej niż 15,0 m).
Ze względu na brak występowania, plan nie określa wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) sposób w jaki uwzględniono wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych:
wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami uwzględniono poprzez:
- ustalenie zakazu lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru – elektrowni wiatrowych oraz biogazowni,
 - ustalenie zakazu lokalizacji zakładów stwarzających zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - wprowadzenie zasad ochrony i kształtowania środowiska w postaci nakazów i zakazów ograniczających negatywne oddziaływanie, uwzględniając zasadę zrównoważonego rozwoju, przede wszystkim, wprowadzono rozwiązania planistyczne zapewniające ochronę wód podziemnych, oraz określone zostały zasady prowadzenia gospodarki wodno – ściekowej, zaopatrzenia w gaz, ciepło, energię elektryczną, telekomunikację, na terenach objętych planem,
 - uwzględnienie położenia, obszaru objętego planem, w całości w granicy jednostki planistycznej gospodarowania wodami jednolitej części wód podziemnych nr 127. Ochronę wód podziemnych uwzględniają ustalenia, zawarte w paragrafie 9, planu,

- e) w obszarze objętym planem nie występują obszary ochronne zbiorników śródlądowych,
 - f) Organ sporządzający plan – Wójt Gminy Pawłowiczki wystąpił, do Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi, z wnioskiem z dnia o przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze o powierzchniha (położonych w ramach terenu oznaczonego symbolem **1PEF-IE-N**). Minister Rolnictwa i Rozwoju Wsi, decyzją z dnia, znak..... wyraził zgodę na przeznaczenie na cele nierolnicze
- 4) sposób w jaki uwzględniono wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: w obszarze objętym planem znajduje się stanowisko archeologiczne nr 6 (w miejscowości) o określonej lokalizacji (nie wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego).
Plan ustala granicę strefy „OW” obserwacji archeologicznej, pokrywającą się z granicą stanowiska archeologicznego nr 6 (w miejscowości), o określonej lokalizacji, nie wpisanego do rejestru zabytków województwa opolskiego. W obszarze objętym planem nie występują dobra kultury współczesnej. Na etapie opiniowania i uzgadniania planu – Opolski Wojewódzki Konserwator Zabytków Postanowieniem z dnia 21.08.2024 r. uzgodnił projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w sołectwie Pawłowiczki (zgodnie z ww. Postanowieniem – projekt planu nie narusza zasad ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami);
- 5) sposób w jaki uwzględniono wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami, o których mowa w ustawie z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnieniu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1411):
- a) w obszarze objętym planem nie występują zagrożenia mające wpływ na zdrowie i bezpieczeństwo ludzi i mienia – obszary osuwania się mas ziemnych, a także nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary i tereny górnicze,
 - b) dla obszaru objętego planem ustalono zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej, w tym zaopatrzenia w wodę, uwzględniające potrzebę ochrony przeciwpożarowej,
 - c) potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami uwzględniono w planie m.in. poprzez ustalenie wskaźników pozwalających na realizację minimalnej liczby miejsc do parkowania przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową na terenie oznaczonym symbolem **1RZ**;
- 6) sposób w jaki uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni oraz prawo własności:
walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono poprzez utrzymanie istniejących funkcji na terenie oznaczonym symbolem **1RZ** z przeznaczeniem dla zabudowy związanej z rolnictwem oraz na terenie oznaczonym symbolem **1RN** z przeznaczeniem dla rolnictwa z zakazem zabudowy, ustalenie przeznaczenia, parametrów i wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów, adekwatnych do ich potencjału wynikającego z ich lokalizacji, dostępu do sieci infrastruktury technicznej i komunikacji drogowej. Istniejący układ komunikacyjny (poza obszarem objętym planem), umożliwi, zgodnie z obowiązującymi przepisami, dostęp do układu dróg publicznych poprzez realizację zjazdów.
Głównym celem miejscowego planu jest stworzenie, w formie prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenów, jakie pozwolą maksymalnie podnieść walory, w szczególności ekonomiczne obszaru objętego planem;
- 7) sposób w jaki uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa:
- a) stanowisko właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa, o których mowa w art. 17 pkt 6 lit b tiret czwarte ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyrażone w procedurze sporządzenia niniejszego planu, dowodzi, że plan spełnia wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa. W odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu, ww. organy nie zgłosiły żadnych wniosków dotyczących potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa. Na etapie procedury opiniowania i uzgadniania z up. Szefa Centralnego Wojskowego Centrum Rekrutacji – Szef Ośrodka Zamiejscowego w Opolu – Postanowieniem Nr 64/2024 z dnia 14 sierpnia 2024 r. uzgodnił projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego obejmującego obszar położony w sołectwie Pawłowiczki. Zgodnie z ww. Postanowieniem: teren objęty planem położony jest poza strefami ochronnymi oraz obszarem ograniczonego użytkowania wyznaczonymi dla obiektów wojskowych i nie jest terenem zamkniętym. Planowana lokalizacja uzgadnianego projektu nie rodzi potrzeby stosowania ograniczeń wynikających z konieczności zapewnienia warunków do obrony terytorium Rzeczypospolitej Polskiej,

- b) na podstawie przedłożonej dokumentacji na etapie procedury opiniowania i uzgadniania Prezes UTK ustalił, że obszar objęty planem nie obejmuje linii kolejowej o znaczeniu państwowym oraz gruntów w jej sąsiedztwie (pismo z up. Prezesa Urzędu Transportu Kolejowego – Naczelnika Wydziału Uzgodnień Planów Miejscowych Departamentu Obsługi Prawnej z dnia 21.08.2024 r.);
- 8) sposób w jaki uwzględniono potrzeby interesu społecznego:
zabezpieczenie interesu publicznego polegało na wprowadzeniu, w planie, ustaleń w zakresie elementów układu drogowego oraz infrastruktury technicznej dla zapewnienia zaopatrzenia w media (w zakresie przeznaczenia uzupełniającego). Ustalono zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób w jaki uwzględniono potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych:
uwzględniono w planie potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych: w sytuacji realizacji ustaleń planu nastąpi maksymalne wykorzystanie istniejących sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, nie nastąpi budowa nowych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy Pawłowiczki. W obszarze objętym planem znajdują się i mogą pojawić się sieci infrastruktury technicznej, których budowa lub realizacja jest niezbędna do prawidłowego funkcjonowania obiektów zlokalizowanych lub lokalizowanych w ramach ww. obszaru, w parametrach niezbędnych dla prawidłowego uzbrojenia terenów i których realizacja nastąpi w sposób umożliwiający wykorzystanie terenów zgodnie z ich przeznaczeniem. Plan ustala zasady obsługi w zakresie telekomunikacji – w oparciu o przewody teletechniczne wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi, zgodnie z zasadami określonymi w przepisach Prawa telekomunikacyjnego i ustawy o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych;
- 10) sposób w jaki zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej:
- a) zapewniono udział społeczeństwa w procedurze sporządzania planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – poprzez zapewnienie możliwości składania wniosków oraz poprzez prowadzenie konsultacji społecznych,
- b) w dniu 26.03.2024 r. zamieszczono w prasie lokalnej ogłoszenie – Nowej Gazecie Lokalnej, na BIP oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy w Pawłowiczkach, a także na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy w Pawłowiczkach i w sposób zwyczajowo przyjęty, obwieszczenie o przystąpieniu do sporządzania planu i zbieraniu wniosków do planu w terminie do dnia 11.04.2024 r. (w wyznaczonym terminie nie wpłynął żaden wniosek),
- c) w dniu2025 r. zamieszczono w prasie lokalnej ogłoszenie – Nowej Gazecie Lokalnej, na BIP oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy w Pawłowiczkach, a także na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy w Pawłowiczkach, i w sposób zwyczajowo przyjęty, obwieszczenie o sposobach, miejscach i terminach prowadzenia konsultacji społecznych;
- 11) sposób w jaki zachowano jawność i przejrzystość procedur planistycznych:
podczas prac nad planem zachowano pełną jawność i przejrzystość procedur planistycznych poprzez możliwość wglądu w dokumentację planistyczną na każdym etapie sporządzania planu. Ogłoszenia i obwieszczenia dotyczące poszczególnych etapów sporządzania planu były publikowane w prasie lokalnej, na BIP oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy w Pawłowiczkach, a także na tablicy ogłoszeń w siedzibie Urzędu Gminy w Pawłowiczkach i w sposób zwyczajowo przyjęty (tablice ogłoszeń poza siedzibą Urzędu Gminy w Pawłowiczkach);
- 12) sposób w jaki uwzględniono zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia w wodę:
plan zawiera ustalenia dotyczące zasad zaopatrzenia w wodę, jakie przełożą się na zapewnienie odpowiedniej ilości i jakości wody. W planie ustalono, iż zaopatrzenie w wodę, uwzględniające potrzebę ochrony przeciwpożarowej nastąpi:
- a) w oparciu o układ sieci infrastruktury technicznej (przewodów wodociągowych o średnicy nie mniejszej niż 63 mm wraz z urządzeniami i obiektami budowlanymi, przy czym ww. średnica nie dotyczy przyłączy),
- b) z SUW usytuowanej poza granicą obszaru objętego planem, z zastrzeżeniem dopuszczenia wykorzystania innych źródeł zaopatrzenia w wodę,
- c) zaopatrzenie w wodę do celów przeciwpożarowych poprzez sieć hydrantów zewnętrznych, punkty czerpania wody, studnie, zbiorniki wody;

- 13) sposób, w jaki ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Organ wyważył interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag:
obszar objęty planem obejmuje działkę nr ewid. 812/2 stanowiącą własność Firmy KANIA Sp. z o.o. z siedzibą w Piasku 43-211 Pszczyna, posiadającą oddział w Pawłowiczkach. Plan sporządzono przede wszystkim w celu stworzenia, w formie prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenów, jakie pozwolą maksymalnie podnieść walory, w szczególności, ekonomiczne obszaru objętego planem;
- 14) sposób w jaki, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowanie przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez kształtowanie struktur przestrzennych, przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego oraz zapewnienia rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów:
- a) uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni, nastąpiło w sposób opisany w ust. 1 pkt 1 niniejszego uzasadnienia, uwzględniający stan faktyczny – obszar objęty planem sąsiaduje, od strony północnej, z ww. Firmą – producentem podłoża pod uprawę pieczarek z wsianą grzybnią, posiadającego oddział w Pawłowiczkach (Folwark Dąbrowa). Nie ma konieczności uzupełniania układu komunikacyjnego (w obszarze objętym planem) nowymi drogami publicznymi. Plan zapewnia rozwiązania przestrzenne ułatwiające przemieszczanie się pieszych i rowerzystów – w ramach przeznaczenia uzupełniającego dla terenu oznaczonego symbolem **1RZ**, ustalona jest komunikacja pieszo – rowerowa,
 - b) plan, ustala teren z przeznaczeniem dla elektrowni słonecznej lub elektroenergetyki (oznaczony symbolem **1PEF-IE**), w obowiązującym studium położony jest w ramach kompleksów użytków rolnych o klasach I – III chronionych dla rolnictwa, gdzie klasy I-II uznaje się za wyłączone z zabudowy, w ramach którego możliwa jest lokalizacja turbin wiatrowych (przy czym ustalenie dotyczące możliwej lokalizacji turbin wiatrowych zostało przyjęte w innym stanie prawnym niż obowiązujący stan prawny w 2024 r.). Przesłanką dla ustalenia ww. przeznaczenia terenu (dla elektrowni słonecznej) oznaczonego symbolem **1PEF-IE** jest art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z dnia 24 sierpnia 2023 r. poz. 1688), ponadto stan faktyczny – przez teren oznaczony symbolem **1PEF-IE** przebiega, w stanie faktycznym, linia elektroenergetyczna średniego napięcia,
 - c) plan, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium, ustala teren z przeznaczeniem dla rolnictwa z zakazem zabudowy (oznaczony symbolem **1RN**), w obowiązującym studium położony jest w ramach kompleksów użytków rolnych o klasach I – III chronionych dla rolnictwa, gdzie klasy I-II uznaje się za wyłączone z zabudowy, w ramach którego możliwa jest lokalizacja turbin wiatrowych (przy czym ustalenie dotyczące możliwej lokalizacji turbin wiatrowych zostało przyjęte w innym stanie prawnym niż obowiązujący stan prawny w 2024 r.),
 - d) plan, zgodnie z ustaleniami obowiązującego studium, ustala teren z przeznaczeniem dla zabudowy związanej z rolnictwem (oznaczony symbolem **1RZ**). W obowiązującym studium położony w ramach obszaru koncentracji przechowalnictwa i przetwórstwa rolno – spożywczego, oraz w ramach kompleksów użytków rolnych o klasach I – III chronionych dla rolnictwa, gdzie klasy I-II uznaje się za wyłączone z zabudowy. Jednocześnie w ramach strategicznych kierunków rozwoju struktury funkcjonalno – przestrzennej gminy Pawłowiczki (str. 146 studium), studium ustala, między innymi, utrzymanie funkcji wiodącej – rolnictwa na całym obszarze gminy, jego modernizację oraz wzmocnienie specjalistycznych działów produkcji rolnej w dostosowaniu do predyspozycji i odporności środowiska przyrodniczego, potrzeb rynku regionalnego i krajów Unii Europejskiej. Teren oznaczony symbolem **1RZ** z przeznaczeniem dla zabudowy związanej z rolnictwem, w swych liniach rozgraniczających, obejmuje użytki gruntowe: „Br-RIIIa”, „RIIIa”, „Ba”;
- 15) sposób uwzględnienia dążenia do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarze o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz.U. z 2019 r. poz. 1443), w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione powyżej, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj

zabudowy położonych na obszarach, o których mowa powyżej; przy czym na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy:

obszar objęty planem położony jest poza obszarem o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych.

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

2. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet Gminy:
realizacja ustaleń planu nie będzie związana z realizacją sieci i urządzeń infrastruktury technicznej, dróg, należących do zadań własnych Gminy Pawłowiczki, zatem nie będzie związana z obciążeniem budżetu Gminy Pawłowiczki. Gmina Pawłowiczki może liczyć, w sytuacji uchwalenia i wejścia w życie planu jako prawa miejscowego, w miarę realizacji ustaleń planu, na korzyści ekonomiczne, wynikające, w szczególności, ze wzrostu podatków od nieruchomości.
4. Dokumentacja prac planistycznych planu, będąca podstawą do stwierdzenia przez Wojewodę Opolskiego jego zgodności z prawem, jest sporządzana zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury, z dnia 26 sierpnia 2003 roku w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Po uchwaleniu, jako akt prawa miejscowego, przedmiotowy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, stanowić będzie instrument do prowadzenia bieżącej polityki inwestycyjnej na obszarze objętym planem.

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