

**Uchwała Nr XIX / 141 /2008**  
**Rady Gminy Pokój**  
**z dnia 9 czerwca 2008 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pokój.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r o samorządzie terytorialnym (Dz.U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z 2002 r. nr 23, poz.220, nr 62, poz.558, nr 113, poz.984, nr 153, poz. 1271, nr 214, poz.1806, z 2003 r. nr 80, poz. 717, nr 162, poz. 1568, z 2004 r. nr 102, poz.1055, nr 116, poz.1203, nr 167, poz. 1759, z 2005 r. nr 172, poz.1441, nr 175, poz.1457, z 2006 r. nr 17, poz.128, nr 181, poz.1337, z 2007 r. nr 48, poz.327) oraz art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z 2004 r. nr 6, poz.41, nr 141, poz. 1492, z 2005 r. nr 113, poz. 954, nr 130, poz. 1087, z 2006 r. nr 45, poz. 319, nr 225, poz. 1635, z 2007 nr 127, poz.880) oraz w związku z Uchwałą Nr IX/63/2007 z dnia 31 sierpnia 2007 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pokój uchwała, co następuje:

§ 1

Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pokój uchwalonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pokój uchwalonego uchwałą Rady Gminy Pokój nr XXXIX/271/2002 z dnia 14 sierpnia 2002 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Woj. Opolskiego Nr 94 poz. 1265 wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą nr XXXIII/289/2006 Rady Gminy Pokój z dnia 29 maja 2006 r.( ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Woj. Opolskiego Nr 51 poz. 1623 z 2006 r.) zwaną dalej planem.

**Rozdział 1**  
**Przepisy ogólne**

§ 2

1. Obszar objęty zmianą planu, którym mowa w § 1 zgodny jest ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pokój.
2. Zmiana planu dotyczy terenu obejmującego - działki nr 1297/24, 1296/24 - arkusz mapy 2 obręb Pokój, który przeznaczają się pod wielorodzinną zabudowę mieszkaniową.

§ 3

Zmiana planu składa się z :

- a) ustaleń zawartych w niniejszej uchwale,
- b) ustaleń graficznych stanowiących załącznik nr 1 do uchwały, przedstawionych na rysunku zmiany planu sporządzonego na kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000,
- c) rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych przez osoby prawne i fizyczne do projektu zmiany planu podczas wyłożenia do publicznego wglądu, stanowiącego załącznik nr 2 do uchwały,
- d) rozstrzygnięcia o sposobie realizacji inwestycji, które należą do zadań własnych gminy, stanowiącego załącznik nr 3.

#### § 4

1. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały mówi się o:
  - 1) zmianie planu - należy przez to rozumieć przepisy zawarte w niniejszej uchwale wraz załącznikiem graficznym;
  - 2) przepisach szczególnych i odrębnych - należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi oraz ograniczenia w dysponowaniu terenem, wynikające z ważnych decyzji administracyjnych;
  - 3) terenie - należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem, określającym funkcję oraz obowiązujące ustalenia;
  - 4) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia dominującego na danym terenie;
  - 5) uzupełniającym przeznaczeniu - należy przez to rozumieć formę przeznaczenia, która wzbogaca albo uzupełnia przeznaczenie podstawowe na poszczególnych działkach, w sposób nie przekraczający 30 % podstawowego przeznaczenia;
  - 6) nieprzekraczalnej linii zabudowy - należy przez to rozumieć linię, ograniczającą obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli nadziemnych, nie będących sieciami uzbrojenia terenu;
  - 7) usługach bytowych - należy przez to rozumieć wbudowane lokale usługowe o uzupełniającym przeznaczeniu, (np. fryzjer, gabinet kosmetyczny, punkt pralniczy itp.) z wyjątkiem przedsięwzięć znacząco oddziałujących na środowisko, dla których jest lub może być wymagane sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko;
  - 8) powierzchni biologicznie czynnej - należy przez to rozumieć grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodę na powierzchni działki, a także 50% powierzchni tarasów i stropodachów urządzonych kwietnikami na podłożu zapewniającym ich naturalną vegetację;
  - 9) zadania dla realizacji lokalnych celów publicznych - należy przez to rozumieć obiekty mające charakter ogólnospołeczny, realizowanych w ramach zadań własnych gminy, zadań zleconych oraz wprowadzanych do realizacji w drodze negocjacji przez administrację rządową.
2. Nie zdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z przepisami o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami prawa budowlanego.

#### § 5

1. Integralną częścią zmiany planu jest rysunek zmiany planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami planu:
  - 1) oznaczenia ogólne:
    - a) granice obszaru objętego zmianą planu,
    - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
    - c) symbole identyfikujące tereny.
  - 2) oznaczenia określające warunki, zasady i standardy kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu i komunikacji:
    - a) nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych obiektów budowlanych,
    - b) odcinki drogi publicznej z dopuszczalnym wjazdem na teren poprzez zjazd publiczny, przedstawiony na rysunku planu sposób rozmieszczenia tych zjazdów nie jest obowiązujący, może być skorygowany w projekcie budowlanym.
  - 3). Nie wymienione w ust. 2 elementy rysunku zmiany planu, mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2**

### **Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu - kategorie przeznaczenia terenu i ich grupy**

#### **§ 6**

1. Ustala się następujące dopuszczalne kategorie przeznaczenia terenu:
  - 1) domy wielorodzinne przez co rozumie się wolnostojące budynki mieszkalne usytuowane na wydzielonych działkach, mieszczące więcej niż dwa lokale mieszkalne,
  - 2) pomieszczenia biurowe, przez co rozumie się części budynku, w których prowadzona jest działalność związana z prowadzeniem interesów, w tym: działalność prawnicza, rachunkowość, księgowość, doradztwo, działalność pracowni projektowych i działalności pokrewnej,
  - 3) parkingi, przez co rozumie się miejsca parkingowe urządzone w terenie,
  - 4) garaże, przez co rozumie się indywidualne miejsca parkingowe znajdujące się w budynku.
2. Na każdym z terenów zakazuje się przeznaczeń innych niż te, które są dla niego ustalone w planie.
3. Przeznaczenie terenu wymienione w ust 1 pkt 1 należy do rodzaju terenu, o którym mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska ( Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późniejszymi zmianami).

#### **§ 7**

Ustala się ogólne zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

- 1) w przypadku odkrycia w trakcie prac ziemnych przedmiotów oraz obiektów nieruchomych i nawarstwień o cechach zabytku ( mur, konstrukcje drewniane, belki, jamy) należy powiadomić Wójta Gminy Pokój i Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, a przedmiot oraz miejsce odkrycia zabezpieczyć przy użyciu dostępnych środków,
- 2) wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia wskazujące na stanowisko archeologiczne podlegają ochronie prawnej.

#### **§ 8**

Ustala się ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego obowiązujące na obszarze objętym planem:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych w przepisach z zakresu ochrony środowiska do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko jest lub może być wymagane, za wyjątkiem budowy dróg i sieci infrastruktury technicznej,
- 2) niedozwolona jest lokalizacja usług wymagających miejsc parkingowych poza terenem działki, wielokrotnej obsługi transportowej w ciągu doby lub ciężkiego transportu dostawczego,
- 3) działalność usługowa nie może powodować uciążliwości na terenach sąsiednich oraz ponadnormatywnego obciążenia środowiska poza granicami nieruchomości, do której inwestor posiada tytuł prawny,
- 4) dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku jak dla terenów o którym mowa w art. 113 ust. 2 pkt 1 lit. a ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska ( Dz. U. Nr 62, poz. 627 z późniejszymi zmianami),

- 5) projektowane obiekty budowlane należy zabezpieczyć przed negatywnym wpływem hałasu komunikacyjnego na drodze wojewódzkiej nr 454,
- 6) wycinkę istniejącego drzewostanu ograniczyć do minimum,
- 7) w przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt, należy powiadomić niezwłocznie Wojewodę Opolskiego, a jeżeli nie jest to możliwe Wójta Gminy Pokój,
- 8) nowa zabudowa powinna być projektowana z dostosowaniem do tradycyjnych, regionalnych form przestrzennych; nowoprojektowane obiekty powinny nawiązywać stylem do istniejącej miejscowej zabudowy tzn. być zgodne z regionalnym charakterem zabudowy oraz lokalnymi tradycjami materiałowymi i architektonicznymi.

#### § 9

Ustala się następujące wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

- 1) niedozwolone jest umieszczanie na terenach publicznych i na obiektach znajdujących się na tych terenach reklam nie związanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu,
- 2) przy umieszczaniu obiektów małej architektury niedozwolone jest pogorszenie warunków korzystania z drogi dla ruchu kołowego i pieszego,
- 3) niedozwolone umieszczanie tymczasowych obiektów usługowo-handlowych i innych,
- 4) teren objęty planem nie zmienia pasa drogi wojewódzkiej nr 454.

#### § 10

Ustala się szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) na terenie przeznaczonym w planie pod zabudowę, określonym liniami rozgraniczającymi, realizacja budowy przedsięwzięcia może wymagać scalenia i podziału nieruchomości na zasadach określonych w przepisach o gospodarce nieruchomościami,
- 2) na terenie położonym w strefie zabudowy mieszkaniowej istniejące linie podziału wewnętrznego na działki są nieobowiązujące i mogą być zmienione w sposób pozwalający na prawidłowe jego zagospodarowanie.

#### § 11

Obowiązują ustalenia jak dotychczas w zakresie: zaopatrzenia w energię elektroenergetyczną, gaz, wodę, odprowadzenia ścieków sanitarnych i ścieków deszczowych, gospodarki odpadami oraz niskoemisyjne źródła ciepła opalane gazem lub olejem opałowym, z dopuszczeniem również nowoczesnych wysokosprawnych źródeł opalanych paliwem stałym.

#### § 12

Zgodnie z art.36 ust 4. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty w związku ze wzrostem wartości nieruchomości - następującej wysokości: dla terenów oznaczonych symbolem MW - 20%.

### **Rozdział 3**

#### **Ustalenia szczegółowe w zakresie przeznaczenia i zasad zagospodarowania terenów**

##### § 13

1. Na terenie oznaczonym symbolem **MW** dopuszcza się następujące kategorie przeznaczenia terenu:
  - 1) domy wielorodzinne, z możliwością wykonania lokali usług bytowych, pomieszczeń biurowych, możliwość wprowadzania funkcji pokrewnych, uzupełniających, nie kolidujących z funkcją podstawową, nie zmieniających charakteru zagospodarowania, warunków środowiska przyrodniczego i kulturowego,
  - 2) zieleń urządzona,
  - 3) drogi wewnętrzne i ciągi pieszo jezdne, infrastruktura techniczna.
2. Na terenach należących do strefy oznaczonej symbolem **MW** obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania budynków:
  - 1) liczba nadziemnych kondygnacji budynków nie może być mniejsza niż 2 i większa niż 4, licząc łącznie z poddaszem użytkowym,
  - 2) wysokość budynku licząc od poziomu terenu przy wejściu do budynku do kalenicy nie może przekraczać 17 m,
  - 3) dachy dwuspadowe lub wielospadowe, o symetrycznym układzie połaci nachylonych pod kątem ok. 20 - 45°, kryte dachówką, blachodachówką lub gontem,
  - 4) dopuszcza się podniesienie poziomu parteru na wysokość co najwyżej 1,5 m powyżej terenu,
  - 5) dozwolone garaże w bryle budynku
3. Na terenie oznaczonym symbolem **MW** obowiązują następujące ustalenia dotyczące sposobu zagospodarowania terenu:
  - 1) reprezentacyjna fasada budynków powinna znajdować się od strony ulicy, przy której usytuowany jest budynek,
  - 2) dozwolona lokalizacja usług wbudowanych w parterach i piwnicach budynków,
  - 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na projektowanych terenach zabudowy mieszkaniowej z usługami 0.5 ,
  - 4) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 30%.
4. Na terenie oznaczonym symbolem **MW** obowiązują następujące ustalenia dotyczące systemu transportowego:
  - 1) utrzymuje się dotychczasowe zjazdy z drogi publicznej na teren posesji, dopuszcza się drogę dojazdową awaryjną do budynków ciągami pieszo jezdny, którą należy na ten cel wyznaczyć,
  - 2) urządzenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liczbie 1,5 miejsc parkingowych na każde mieszkanie, wliczając w to garaż usytuowany w budynku,
  - 3) wydzielenie miejsc postojowych dla samochodów osobowych w liczbie 2 miejsca na każde 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług.

##### § 14

W sprawach nie określonych ustaleniami niniejszego planu obowiązują przepisy ustaw szczególnych i norm.

§ 15

Tracą moc obowiązującą ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pokój uchwalonego uchwałą Rady Gminy Pokój nr XXXIX/271/2002 z dnia 14 sierpnia 2002 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Woj. Opolskiego Nr 94 poz. 1265 wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą nr XXXIII/289/2006 Rady Gminy Pokój z dnia 29 maja 2006 r. (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Woj. Opolskiego Nr 51 poz. 1623 z 2006 r.), dla terenu będącego przedmiotem niniejszej uchwały.

§ 16

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

Przewodniczący Rady Gminy

Jacek Gośławski

Załącznik nr 2  
do Uchwały Nr XIX/141/2008  
Rady Gminy Pokój  
z dnia 9 czerwca 2008 r.

**Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych przez osoby prawne i fizyczne do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pokój uchwalonego uchwałą Rady Gminy Pokój nr XXXIX/271/2002 z dnia 14 sierpnia 2002 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Woj. Opolskiego Nr 94 poz. 1265 wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą nr XXXIII/289/2006 Rady Gminy Pokój z dnia 29 maja 2006 r. (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Woj. Opolskiego Nr 51 poz. 1623 z 2006 r.) na etapie wyłożenia do publicznego wglądu, o którym mowa w art. 17 pkt 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami).**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Pokój rozstrzyga, co następuje:

Wobec nie zgłoszenia uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pokój, obejmującej obszar działek nr 1296/24, i 1297/24 położonych w Pokoju przy ul. Namysłowskiej, wyłożonego do publicznego wglądu w okresie od 25 marca 2008 r do 22 kwietnia 2008 r i wyznaczonym w ogłoszeniu terminie do 14 maja 2008 r., w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogły wnosić uwagi – Rada Gminy Pokój nie rozstrzyga o sposobie ich rozpatrzenia.

Przewodniczący Rady Gminy

Jacek Goślowski

Załącznik nr 3  
do Uchwały Nr XIX/141/2008  
Rady Gminy Pokój  
z dnia 9 czerwca 2008 r

**Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, wynikających z projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pokój uchwalonego uchwałą Rady Gminy Pokój nr XXXIX/271/2002 z dnia 14 sierpnia 2002 r. ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Woj. Opolskiego Nr 94 poz. 1265 wraz ze zmianą wprowadzoną uchwałą nr XXXIII/289/2006 Rady Gminy Pokój z dnia 29 maja 2006 r. (ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Woj. Opolskiego Nr 51 poz. 1623 z 2006 r.) oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.**

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami), art. 7 ust 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 z dnia 8 marca 1990r o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami) Rada Gminy Pokój rozstrzyga, co następuje:

Uchwalona zmiana planu dotycząca obszaru działek nr 1296/24, i 1297/24 położonych w Pokoju przy ul. Namysłowskiej, nie wymaga wykonania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

Wobec powyższego Rada Gminy Pokój nie rozstrzyga o sposobie ich realizacji.

Przewodniczący Rady Gminy

Jacek Gosławski