DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 2 grudnia 2025 r.

Poz. 2966

Podpisany przez:
Joanna Maria Pietrzykowska
Data: 02.12.2025 13:27:32

UCHWAŁA NR XXIV/102/2025
RADY GMINY POKÓJ

z dnia 26 listopada 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zieleniec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465), w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r., poz. 977, 1506, 1597) 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), oraz na podstawie uchwały nr XXVI/213/2021 Rady Gminy Pokój z dnia 29 września 2021 r., po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pokój zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Pokój nr XXI/135/2000 z dnia 03 lipca 2000 r., zmienionej uchwałą nr XVIII/153/2012 z dnia 26 listopada 2012 r, uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Zieleniec.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Zieleniec, zwany dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. 1. Integralna częścią uchwały jest załącznik nr 1 rysunek planu w skali 1:2000.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy stanowi załącznik nr 2.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego stanowi załącznik nr 3.

4. Dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML stanowi załącznik nr 4.

5. Z uwagi na brak występowania na obszarze planu problematyki terenów lub obiektów w planie nie określa się:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

3) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

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

1) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;

2) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć dominujący sposób zagospodarowania terenu w sposób określony ustaleniami planu;

3) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć inne niż podstawowe przeznaczenie, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego;

4) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części budynku, linię tą przekroczyć mogą o nie więcej niż 1,5 m: wysunięte zadaszenia, schody zewnętrzne, przedsionki wejściowe, balkony i wykusze. Wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej i budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu. Dla terenów, dla których nie została ona określona stosować należy ogólne zasady lokalizacji budynków określone w przepisach odrębnych;

5) **produkcji nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność produkcyjną niezaliczoną do przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest lub może być wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska;

6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

7) **stanowisku do parkowania** - należy przez to rozumieć stanowisko służące do parkowania pojazdów samochodowych - zewnętrzne lub garażowe;

8) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci nie większym niż 12°;

9) **sieciach dystrybucyjnych** - należy przez to rozumieć sieci do obsługi obszaru objętego planem;

10) **zabudowie usługowej** - należy przez to rozumieć jeden lub kilka rodzajów usług z określonych poniżej:

a) **administracyjno-biurowe** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone w szczególności na usługi biurowe, projektowe, informatyczne, tłumaczenia, usługi związane z obsługą rynku, reklamy, nieruchomości, organizacji i zarządzania, obsługą prawną i konsultingową, oraz działalność w zakresie przygotowywania programów radiowych i telewizyjnych, przyjmowania przesyłek, archiwizacji, działalności wydawniczej,

b) **handlu detalicznego** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone na usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m2 , za wyjątkiem sprzedaży paliw oraz maszyn i pojazdów mechanicznych, w tym samochodów osobowych,

c) **konsumpcyjne** – budynki lub ich części przeznaczone w szczególności na usługi gastronomii, finansów, ubezpieczeń, bankowości, rozrywki, drobnych usług i rzemiosła zwłaszcza: fryzjerstwa, kosmetyki, dietetyki, krawiectwa, rzemiosła artystycznego, usług szklarskich oraz usług: szewskich, optycznych, fotograficznych, serwis sprzętu np. ogrodniczego, z wyjątkiem sprzedaży paliw oraz maszyn i pojazdów mechanicznych, w tym samochodów osobowych,

d) **oświaty i nauki** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części, a także obiekty przeznaczone w szczególności na przedszkola wraz z obiektami sportowymi i rekreacyjnymi, szkoły podstawowe, średnie, zawodowe wraz z obiektami sportowymi i rekreacyjnymi, szkolnictwa wyższego i nauki wraz z obiektami sportowymi i rekreacyjnymi,

e) **społeczne** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone w szczególności na usługi kultury, w tym teatry, muzea, opieki społecznej i socjalnej, ubezpieczeń społecznych, usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, administracji publicznej, porządku publicznego, służb ratowniczych, władzy, wymiaru sprawiedliwości, siedziby stowarzyszeń i organizacji oraz przedstawicielstwa dyplomatycznego, wystaw i galerii,

f) **turystyczne** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone na hotele (w tym: hotele typu apartamentowego), motele, pensjonaty, pokoje gościnne oraz obsługę ruchu turystycznego,

g) **sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części, a także obiekty związane z działalnością sportową i rekreacyjną służącą poprawie kondycji fizycznej, w tym terenowe urządzenia takie jak: boiska, korty, bieżnie,

h) **obsługi komunikacji samochodowej** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone na działalność z zakresu obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych lub myjnia samochodowa,

i) **transportowe** – należy przez to rozumieć budynki służące wykonywaniu usług wspomagających proces przepływu dóbr między ogniwami łańcucha dostaw w szczególności: usługi spedycji i logistyki,

j) **zdrowia** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części, a także obiekty związane z działalnością opieki zdrowotnej, w tym szpitale, przychodnie, gabinety lekarskie.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) symbole funkcji określające przeznaczenie terenów;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) stanowisko archeologiczne;

6) obiekty wpisane do ewidencji zabytków;

7) obszar wpisany do rejestru zabytków;

8) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110kV;

9) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej 110kV,

10) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV,

11) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15V,

12) strefa sanitarna od cmentarza 50 m,

13) strefa sanitarna od cmentarza 150 m;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne planu

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1) na terenie objętym planem, dopuszcza się:

a) lokalizację urządzeń budowlanych,

b) remonty, przebudowy i rozbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu z zachowaniem ich: funkcji, wysokości budynku, kształtu i nachylania połaci dachowych,

c) w przypadku nadbudowy istniejących budynków oraz przebudowy istniejących budynków w zakresie zmiany geometrii dachu, obowiązują ustalenia określone w planie jak dla nowej zabudowy,

2) dla budynków, które wykraczają poza nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się:

a) przebudowę, nadbudowę,

b) rozbudowę pod warunkiem zachowania linii zabudowy wskazanych na rysunku planu,

c) remont,

d) zmianę sposobu użytkowania na zgodną z przeznaczeniem w planie.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu.

1) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

2) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie hałasu, zanieczyszczenia powietrza, promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych;

3) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się tereny:

a) MN, MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

b) MN-U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

c) US - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

d) RM - zaliczone do terenów zabudowy zagrodowej;

4) w terenach oznaczonych symbolami: MN, MN-U, RM zakazuje się lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi, a także myjni samochodowych punktów skupu i składowania surowców wtórnych, obiektów handlu hurtowego, zakładów kamieniarskich;

5) plan znajduje się w granicach Stabrowskiego Parku Krajobrazowego w obszarze tym obowiązują właściwe przepisy odrębne;

6) część planu znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasy Stobrawsko-Turawskie dla którego obowiązują właściwe przepisy odrębne;

7) nakazuje się zachowanie w stanie istniejącym obniżenia dolinnego rzeki Stobrawy w części północnej obszaru objętego planem wraz z istniejącymi stawami, ciekami i ich obudową biologiczną niżej położonych;

8) W granicach Stabrowskiego Parku Krajobrazowego zakazuje likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych.

9) W granicach Stabrowskiego Parku Krajobrazowego oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasy Stobrawsko-Turawskie zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

10) Obowiązuje zachowanie 30 metrowej strefy wolnej od zabudowy przy ekotonach.

§ 7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie infrastruktury technicznej dystrybucyjne dopuszcza się:

a) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dystrybucyjnej,

b) prowadzenie sieci elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych;

2) dopuszcza się lokalizację linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV w przebiegu wyznaczonym na rysunku planu wraz z pasem technologicznym o szerokości 11 m od osi linii w obu kierunkach;

3) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej związanej z łącznością publiczną, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym przepisów ustawy Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi;

4) obowiązuje zapewnienie dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej w celu zapewnienia prawidłowej ich eksploatacji;

5) ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:

a) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z sieci, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, dopuszcza się indywidualne ujęcia wody,

b) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,

- ustala się zakaz realizacji trafostacji słupowych,

- ustala się zakaz realizacji wolno stojących elektrowni wiatrowych,

c) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami określonymi w prawie energetycznym,
- dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz,

d) w zakresie łączności publicznej - w rozumieniu i na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

e) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:

- ustala się obowiązek docelowego odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
- dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych,
- dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków,
- wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnych działki lub innych odbiorników wód opadowych,
- ustala się obowiązek odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z utwardzonych terenów komunikacji samochodowej do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,

f) w zakresie zagospodarowania odpadów:

- ustala się sposób zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- na terenie własnym inwestora należy przewidzieć miejsca na lokalizację pojemników do zbierania i segregacji odpadów,

g) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło:

- ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,

6) dopuszcza się korekty przebiegu projektowanych i istniejących sieci i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, nie naruszające wyznaczonego podstawowego przeznaczenia terenu;

7) dopuszcza się modernizację i przebudowę:

a) istniejących sieci kablowych i urządzeń infrastruktury technicznej;

b) istniejącej sieci napowietrznej w formie skablowanej sieci, a także w formie napowietrznej – wyłącznie w istniejącym przebiegu.

§ 8. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się teren **drogi klasy głównej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDG**;

a) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg klasy głównej;

b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

c) obsługa komunikacyjna terenów przylegających do linii rozgraniczającej drogę KDG odbywać się będzie zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

d) podłączenia terenów do dróg krzyżujących się z drogą KDG, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się tereny **dróg dojazdowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1KDD** do **3KDD;**

a) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg dojazdowych;

b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

3) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się tereny **drogi wewnętrznej**, oznaczonej na rysunku planu symbolem **1KR do 51KR**;

a) przeznaczenie podstawowe: teren drogi wewnętrznej;

b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu.

4) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, drogowych obiektów inżynierskich, infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, zieleni przydrożnej;

5) za zgodne z planem uznaje się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg: miejsc postojowych, ciągów pieszo-rowerowych;

6) każda nowo wydzielona działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni lub pośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk do parkowania w ilości nie mniejszej niż:

1) na terenach MN, RM, MW – minimum 1 miejsce / 1 mieszkanie;

2) na terenach MN-U – minimum 1 miejsce / 1 mieszkanie lub 1 miejsce / 50 m^2 powierzchni usług;

3) na terenach U, U-P – minimum 1 miejsce / 50 m^2 powierzchni usług lub minimum 1 miejsce / 5 zatrudnionych lub minimum 1 miejsce / 1 lokal usługowy;

4) na terenach U-RZP – minimum 2 miejsca, lub 1 miejsce / 50 m^2 powierzchni usług;

5) na terenach IWU – minimum 2 miejsca;

6) na terenach ZC, US – minimum 5 miejsc,

7) dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy wyznaczać analogicznie jak wskazano w przepisach odrębnych.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych.

1) Ochronie dziedzictwa kulturowego podlegają zabytki architektury wpisane do rejestru zabytków Województwa Opolskiego, do których należy:

a) cmentarz komunalny wraz z ogrodzeniem – nr rej.288/92 z dnia 06.11.1992 r.

2) Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków :

a) kapliczka mur. z 1887 r.,

b) dom mieszkalny w zespole folwarczym nr 87, z lat 20 XX w., mur,

c) zespół folwarczny działka nr 297/41, 297/39,

d) cielętnik i budynek mieszkalny w zespole folwarcznym nr 87A, 87C, 87G,

e) cmentarz komunalny z drewnianym parkiem,

f) dom mieszkalny nr 1, dziłka nr 2/2, z lat 20 XX w., mur.

3) W przypadku prowadzenia na ww obiektach robót budowlanych remontowych i konserwatorskich należy zachować bryłę obiektu w niezmienionej formie, w tym geometrię i kształt dachu ; należy zachować oryginalną architekturę elewacji budynków mieszkalnych oraz detale architektoniczne; dopuszcza się wymianę stolarki pod warunkiem zachowania pierwotnych wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz ich podziałów.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych

planem miejscowym.

1) powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem MN, MN-U nie może być mniejsza niż:

a) dla zabudowy wolnostojącej : 650 m^2,

b) dla zabudowy bliźniaczej: 600 m^2;

2) powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem MW, U, US, IWU,ZC, KO nie może być mniejsza niż: 1000 m^2,

3) powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem RM, U-RZP nie może być mniejsza niż: 3000 m^2;

4) powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem U-P nie może być mniejsza niż: 1500 m^2;

5) powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem US nie może być mniejsza niż: 400 m^2;

6) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż: 10 m;

7) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 90° z tolerancją do 25°;

8) ustalenia, o których mowa w pkt od 1 do 7, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne;

9) dopuszcza się, w obrębie terenów wydzielenie działek na cele dróg wewnętrznych o minimalnej szerokości 5 m;

10) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości.

§ 11. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

1) wyznacza się liniami rozgraniczającymi teren oznaczony na rysunku planu symbolami 1KDG, stanowiący obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

2) wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami: 1KDD do 3KDD, 1ZC stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, ustala się.

1) w zakresie elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej: w granicach opracowania przebiegają: napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV oraz napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne 15 kV i 0,4 kV,

2) dla linii elektroenergetycznych 110kV oraz 15kV obowiązują pasy technologiczne o szerokości liczonej w poziomie od osi linii napowietrznej w obu kierunkach o wymiarach nie mniejszych niż:

a) 14,0 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii) – dla linii napowietrznej średniego napięcia 15 kV;

b) 22,0 m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii) – dla linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV,

3) w wyznaczonych pasach technologicznych dla sieci elektroenergetycznych występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu oraz ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, składowisk wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych oraz zieleni wysokiej wzdłuż przebiegu istniejących linii;

4) ustalone szerokości pasów technologicznych nie są równoznaczne z szerokościami pasów określonymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o inne przepisy.

§ 13. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów.

1. dla obszaru oznaczonego symbolem 1KK decyzją nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 marca 2014 r. ustanowiony została obszar zamknięty.

2. Na terenie planu występują obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%), obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

3. Na terenie planu występują obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%), obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

4. Na terenie planu występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

5. Teren planu znajduje się w granicach Stobrawskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Na terenie planu występuje Strefa Pośrednia Ujęcia Wody, dla której obowiązują przepisy odrębne.

7. Na terenie planu wyznacza się strefy sanitarne od cmentarza 50 m i 150 m dla których obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnym.

8.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe planu

§ 14. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN** do **18MN,** dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) za zgodne z przeznaczaniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i bliźniaczych,

b) budynków usługowych,

c) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy nie więcej niż 10 m.

b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze ceglastym matowym, czerwonym, brązowym lub grafitowym,

c) obowiązują dachy dwuspadowe lub wielospadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 25-45°,

d) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące o wysokości nie więcej niż 4 m, dla których dopuszcza się dachy płaskie,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 35% powierzchni działki budowlanej,

g) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,8;

4) ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszące:

a) 650m^2 - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) 600m^2 - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

5) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie własności stanowisk postojowych, w formie parkingów lub garaży, w ilości określonej w §8 ust.2;

2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN-U** do **12MN-U,** dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej ;

2) przeznaczenie podstawowe: usługi;

a) społeczne,

b) konsumpcyjne,

c) administracyjno-biurowe,

d) sportu i rekreacji,

e) zdrowia,

f) turystyczne,

3) za zgodne z przeznaczaniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i bliźniaczych,

b) budynków mieszkalno – usługowych;

c) budynków usługowych,

d) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy nie więcej niż 10 m.

b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze ceglastym matowym, czerwonym, brązowym lub grafitowym,

c) obowiązują dachy dwuspadowe lub wielospadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 25-45°,

d) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące o wysokości nie więcej niż 4 m, dla których dopuszcza się dachy płaskie,

e) maksymalna udział powierzchnia zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

g) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 1,0;

5) ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszące:

a) 650 m^2 - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, usługowej i mieszkaniowo-usługowej,

b) 600 m^2 - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej,

6) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie własności stanowisk postojowych, w formie parkingów lub garaży, w ilości określonej w §8 ust.2;

3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW do 5MW** dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy wielorodzinnej,

2) za zgodne z przeznaczaniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:

a) na wydzielonych działkach lub jednostkach terenowych, zieleni urządzonej oraz obiektów i zagospodarowania sportowo-rekreacyjnego,

b) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

3) przeznaczenie uzupełniające: usługi w parterach zabudowy mieszkaniowej;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy nie więcej niż 15 m.

b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki w kolorze ceglastym matowym lub czerwonym,

c) dopuszcza się dachy płaskie,

d) obowiązują dachy dwuspadowe lub wielospadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 25-45°, nie dotyczy lit. c,

e) garaże o wysokości nie więcej niż 4 m,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalny udział powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

h) intensywność zabudowy: minimalna 0,3, maksymalna 1,5;

5) ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszące: 1000m^2,

6) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie własności stanowisk postojowych, w formie parkingów lub garaży, w ilości określonej w §8 ust.2;

4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1RM** do **5RM,** dla których obowiązują następujące ustalenia**:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;

2) za zgodne z przeznaczaniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:

a) lokalizację budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej,

b) lokalizację towarzyszących budynków garażowych,

c) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

3) ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy nie więcej niż 10 m,

b) wysokość zabudowy gospodarczej nie więcej niż 15 m,

c) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze ceglastym matowym, czerwonym, brązowym lub grafitowym,,

d) obowiązują dachy dwuspadowe lub wielospadowe układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 25-45°,

e) dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie;

f) maksymalny udział powierzchnia zabudowy do 65% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalny udział powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

h) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 1,0;

4) ustala się następującą minimalną powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszącą: 3000 m^2;

5) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie własności stanowisk postojowych, w formie parkingów lub garaży, w ilości określonej w §8 ust.2;

6) na terenie dopuszczalna obsada mieszana zgodnie z przepisami odrębnymi;

5. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1U** do **5U,** dla którego obowiązuje następujące ustalenie**:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren usług;

2) za zgodne z przeznaczaniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:

a) zabudowy usługowej,

b) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy nie więcej niż 10 m,

b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze ceglastym matowym, czerwonym, brązowym lub grafitowym,

c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 25-45^{0},

d) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące o wysokości nie więcej niż 4 m, dla których dopuszcza się dachy płaskie,

e) maksymalny udział powierzchnia zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynna nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

g) intensywność zabudowy: minimalna 0,3, maksymalna 1,5;

4) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie własności stanowisk postojowych, w formie parkingów lub garaży, w ilości określonej w §8 ust.2;

6. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1US do 7US,** dla którego obowiązują następujące ustalenia**:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji;

2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:

a) placów zabaw, boiska sportowe,

b) obiektów i urządzeń sportowo – rekreacyjnych,

c) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

d) tymczasowych obiektów budowlanych,

e) zabudowy zaplecza sportowego,

f) obiekty kultury – świetlica wiejska,

g) budynków gospodarczych lub garażowych o powierzchni do 35 m^2,

3) przeznaczenie uzupełniające: usługi oświaty i nauki, społeczne;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy nie więcej niż 10 m,

b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglastym matowym lub czerwonym,

c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 25-45°,

d) budynki gospodarcze o wysokości nie więcej niż 4 m dla których dopuszcza się dachy płaskie

e) maksymalny udział powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 75% powierzchni działki budowlanej,

g) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,5,

5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszącą 400 m^2;

6) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie własności stanowisk postojowych, w formie parkingów lub garaży, w ilości określonej w §8 ust.2.

7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1U-P** do **6U-P,** dla których obowiązują następujące ustalenia;

1) przeznaczenie podstawowe: usługi;

2) przeznaczenie podstawowe: przemysł;

3) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:

a) baz transportowych i logistycznych, stacji paliw,

b) budynków produkcyjnych, usługowych, handlowych, magazynowo – składowych,

c) zabudowy związanej z produkcją i obsługa rolnictwa,

d) budynki administracyjne, biurowe,

e) biogazowni,

f) zabudowy usługowej,

g) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy nie więcej niż 15 m,

b) dachy jedno lub dwuspadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 10-30^0,

c) dopuszcza się dachy płaskie

d) maksymalny udział powierzchnia zabudowy do 80% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynna nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej,

f) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 1,5,

g) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie własności stanowisk postojowych, w formie parkingów lub garaży, w ilości określonej w §8 ust.2.

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 1500 m^2.

8. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1KO,** dla których obowiązują następujące ustalenia;

1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji;

2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:

a) miejsc parkingowych,

b) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

3) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni izolacyjnej i urządzonej,

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 3000 m^2.

9. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1WS** do **14WS,** dla których obowiązują następujące ustalenia**:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się przeznaczenie terenu pod staw hodowlany,

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się budowle i urządzenia wodne w tym mosty, przepusty,

b) dopuszcza się urządzenia rekreacyjne, małą architekturę,

c) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej,

d) dopuszcza się przebudowę i modernizację, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZC,** dla których obowiązują następujące ustalenia**.**

1) przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza czynnego.

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) sieci infrastruktury technicznej,

b) ciągi piesze,

c) zieleń urządzona,

d) miejsca postojowe, parkingi,

3) ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy nie więcej niż 15 m,

b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglastym matowym lub czerwonym,

c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 25-45°,

d) budynki gospodarcze o wysokości nie więcej niż 4 m dla których dopuszcza się dachy płaskie

e) maksymalny udział powierzchnia zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

g) intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,5,

4) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie własności stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości określonej w §8 ust.2.

11. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZD, 2ZD,** dla których obowiązują następujące ustalenia**.**

1) przeznaczenie podstawowe: teren ogródków działkowych.

2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:

a) zieleni urządzonej,

b) terenów rekreacyjnych,

3) przeznaczenie uzupełniające:

a) sieci infrastruktury technicznej,

b) ciągi piesze,

c) miejsca postojowe, parkingi,

4) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie własności stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości określonej w §8 ust.2,

5) zakazuje się adaptacji altan na budynki mieszkalne całoroczne.

12. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem od **1ZL** do **14ZL** dla którego obowiązują następujące ustalenia**:**

1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;

2) ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem od **1ZN** do **6ZN,** dla którego obowiązują następujące ustalenia**:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni naturalnej;

2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:

a) urządzeń turystycznych,

b) sieci infrastruktury technicznej;

3) przeznaczenie uzupełniające: tereny sportu i rekreacji;

4) zasady zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych;

5) obowiązuje utrzymanie i pielęgnacja istniejącej zieleni, a powstałe ubytki oraz nowe nasadzenia zieleni należy dokonywać zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi.

14. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem od **1ZLD**, **2ZLD** dla którego obowiązują następujące ustalenia**:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny pod zalesienie;

2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:

a) urządzeń turystycznych i rekreacyjnych,

b) sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych;

4) obowiązuje utrzymanie i pielęgnacja istniejącej zieleni, a powstałe ubytki oraz nowe nasadzenia zieleni należy dokonywać zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi.

15. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1U-RZP**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi,

2) przeznaczenie podstawowe: obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;

3) za zgodne z przeznaczaniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:

a) budynków hodowlanych i ogrodniczych, zabudowy usługowej,

b) budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej,

c) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

4) przeznaczenie uzupełniające: bazy skupu produktów rolnych,

5) ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy nie więcej niż 15 m,

b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze ceglastym matowym, czerwonym, brązowym lub grafitowym,,

c) obowiązują dachy dwuspadowe lub wielospadowe układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 25-45°,

d) dopuszcza się dachy płaskie,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynna nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

g) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 1,2,

6) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie własności stanowisk postojowych, w formie parkingów lub garaży, w ilości określonej w §8 pkt.2,

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 3000 m^2.

16. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem od **1R** do **30R,** dla którego obowiązują następujące ustalenia**:**

1) przeznaczenie podstawowe : teren rolny z zakazem zabudowy,

2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:

a) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) drogi transportu rolnego,

c) urządzeń wodnych i melioracyjnych kształtujących i regulujących stosunki wodne;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

17. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KK** dla którego obowiązują następujące ustalenia**:**

1) przeznaczenie podstawowe : teren infrastruktury kolejowej,

2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację: sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

3) ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy nie więcej niż 15 m,

b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze ceglastym matowym, czerwonym, brązowym lub grafitowym,,

c) obowiązują dachy dwuspadowe lub wielospadowe układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 25-45°,

d) dopuszcza się dachy płaskie,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynna nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,

g) intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 1,0.

§ 15. 1. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, od których obowiązuje lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości:

1) nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDD, KR,

2) nie mniejszej niż 10 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG,

3) nie mniejszej niż 30 m na terenie 2US od linii rozgraniczającej teren 2ZL,

4) nie mniejszej niż 30 m na terenie 3U-P od linii rozgraniczającej teren 14ZL,

5) nie mniejszej niż 10 m na terenie 1U-P i 2U-P od linii rozgraniczającej teren 1KK,

6) nie mniejszej niż 20 m na terenie 32US od linii rozgraniczającej teren 1KK.

2. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 16. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem:

1) MN, MN-U, MW, RM , U-P, U, US, U-RZP: 30 %;

2) Pozostałe tereny : 0,01 %.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

§ 17. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pokój.

§ 18. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Tomasz Krystosek

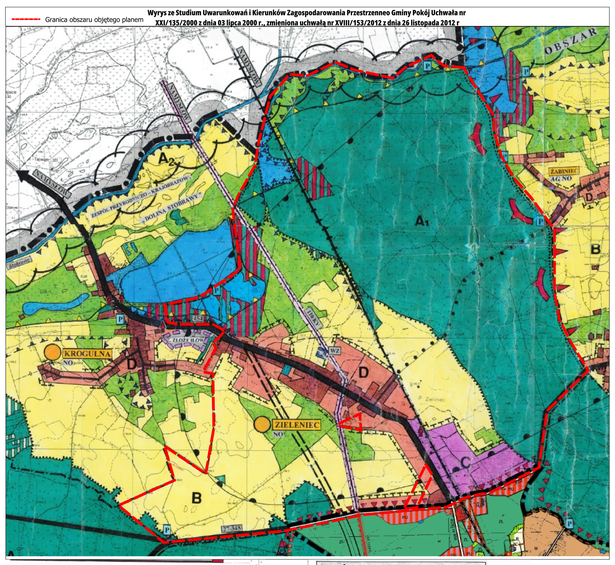
Załącznik nr 1 do uchwały nr XXIV/102/2025Rady Gminy Pokój dnia 26 listopada 2025 r.

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXIV/102/2025
Rady Gminy Pokój
z dnia 26 listopada 2025 r.

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego wsi Zieleniec

1:2 000

100 0 100 200 300 400 500 m



GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY

GRANICA WSI , SOŁECTW

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

OBSZARY I OBIEKTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO PRAWNIE CHRONIONE

- LASY
- OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU „LASY STOBRAWSKO - TURAWSKIE "
- OBSZAR STOBRAWSKIEGO PARKU - KRAJOBRAZOWEGO
- POMNIKI PRZYRODY
- ZIELEŃ PARKÓW ZABYTKOWYCH
- WZ UJĘCIA WÓD
- ZŁOŻE ILÓW „KROGULNA "
- GLEBY POCHODZENIA ORGANICZNEGO
- UŻYTKI ROLNE - GRUNTY ORNE; ŁĄKI I PASTWISKA
- STAWY I WODY PŁYNĄCE

OBSZARY I OBIEKTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO PROPONOWANE DO OCHRONY I WYMAGAJĄCE OCHRONY

- ZESPOŁY PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWE
- CIĄG EKOLOGICZNY RZEKI STOBRAWY
- BOGACICY I BUDKOWICZANKI

OBSZARY ROZWOJU TURYSTYKI I REKREACJI

- OBSZARY TURYSTYKI I WYPOCZYNKU SOBOTNIO NIEDZIELNEGO
- ŚCIEŻKI PIESZO ROWEROWE TURYSTYKI PRZYRODNICZO KRAJOZNAWCZEJ
- AG OBSZARY ROZWOJU AGROTURYSTYKI
- UTL ZABUDOWA LETNISKOWA

KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

SYSTEM DROGOWY

- DROGA WOJEWÓDZKA NR 454 OPOLE - NAMYSŁÓW
- DROGI POWIATOWE
  - 2P - 294 SIEDLEK - 2P - 348
  - 2P - 293 DĄBROWKA DOLNA - GRABICE
  - 2P - 347 ZIELENIEC
  - 2P - 349 PAŁKOWICE - LUBSZÓW
  - 2P - 348 WOŁCZYN - KAŁŁOWICE
  - 2P - 350 ZIELENIEC - ZAWISZE
  - 2P - 325 ZAWISZE - BOGACKA SOKLARNIA
  - 2P - 150 ŁADZA - POPIELIŚLÓW
  - 2P - 152 PAŁKOWICE - 2P - 348
- DROGI GMINNE

PLANOWANE OBEJŚCIA DROGOWE

DROGA DO MODERNIZACJI 348 - WOŁCZYN -KAŁŁOWICE

URZĄDZENIA OBSŁUGI KOMUNIKACJI

- STACJA PALIW
- P PARKINGI

ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

- B OBSZARY ROLNICZE
- AG OBSZARY PREDYSTYNOWANE DO ROZWOJU AGROTURYSTYKI

ŚRODOWISKO KULTUROWE

OBSZARY I OBIEKTY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

- STREFA „A" OCHRONY KONWERSATORSKIEJ UKŁADU URBANISTYCZNEGO WSI POKÓJ
- STREFA „B " OCHRONY ZACHOWANYCH ELEMENTÓW ZABYTKOWYCH
- STREFA „K" OCHRONY KRAJOBRAZU
- OBIEKTY ZABYTKOWE ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
- PARKI ZABYTKOWE
- CMENTARZE
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- STAWY I WODY PŁYNĄCE

OBSZARY I OBIEKTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO PROPONOWANE DO OCHRONY I WYMAGAJĄCE OCHRONY

- ZESPOŁY PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWE
- CIĄG EKOLOGICZNY RZEKI STOBRAWY
- BOGACICY I BUDKOWICZANKI

MIESZKALNICTWO

- D ZABUDOWA MIESZKANIOWA I USŁUGI BŁA LUDNOŚCI

TERENY ROZWOJU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUG BŁA LUDNOŚCI

OBSZARY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

- C OBSZARY ROZWOJU PRZEMYSŁU, BUDOWNICTWA SKŁADÓW, MAGAZYNÓW, URZĄDZEŃ OBSŁUGI I PRODUKCJI ROLNEJ, OCHRONY ŚRODOWISKA, KOMUNALNYCH

INŻYNIERIA TECHNICZNA

ZAOPATRZENIE W WODĘ

- WZ UJĘCIA WODY
- W OBSZARY WYMAGAJĄCE ZWODOCIĄGOWANIA

ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW

- OŚ OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
- SO OBSZARY WYMAGAJĄCE SKANALIZOWANIA

ELEKTROENERGETYKA

- 110 kV LINIE ENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA POKÓJ - NAMYSŁÓW POKÓJ - ZAKRZÓW

URZĄDZENIA KOMUNALNE

- SW GMINNE SKŁADOWISKO ODPADÓW

OZNACZENIA POZOSTAŁE

- GRANICA POLNO - LEŚNA , TERENY DO ZALESIENIA
- GRANICE OPRACOWANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- OBSZARY ZAGROŻEŃ POWODZIOWYCH
- STREFA OCHRONNA UJĘCIA WODY „ZIELENIEC"
- STREFA OGRANICZONEGO INWESTOWANIA W CIĄGU LINII ENERGETYCZNEJ 110KV

LEGENDA

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW - Teren zabudowy wielorodzinnej
- MN-U - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- U - Teren usług
- US - Teren usług sportu i rekreacji
- U-P - Teren usług lub przemysłu
- U-RZP teren usług lub produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych
- RM - teren zabudowy zagrodowej
- R - Teren rolny z zakazem zabudowy
- IWU - Teren ujęcia wody
- KO - Teren obsługi komunikacji
- KDG - Teren drogi głównej
- KDD - Teren drogi dojazdowej
- KR - Teren drogi wewnętrznej
- ZC - Teren cmentarza czynnego
- ZD - Teren ogródków działkowych
- ZL - Teren lasu
- ZN - Teren zieleni naturalnej
- ZLD - Teren pod zalesienie
- WS - Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- Strefa sanitarna od cmentarza 50m
- Strefa sanitarna od cmentarza 150m
- Linia elektroenergetyczna wysokiego napiecia 110kV
- Pas technologiczny od linii elektroenergetycznej wysokiego napiecia 110kV
- Linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15kV
- Pas technologiczny od linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15kV
- Granica Stobrawskiego Parku Krajobrazowego
- Granica Obszaru Chronionego Krajorazu Lasy Stobrawsko-Turawskie
- Obiekty wpisane do ewidencji zabytkow
- Obszar wpisany do rejestru zabytkow
- Strefa pośrednia ujęcia wody
- Obszar zagrożenia powodzią woda Q0,2
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią
- Obszar zagrożenia powodzią woda Q10

Licencja mapy numer G.6642.2.20.2024_1606_P wydana przez Starostę Namysłowskiego z dnia 24.01.2024 r.

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXIV/102/2025
Rady Gminy Pokój
z dnia 26 listopada 2025 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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t.j. Dz.U. z 2025 r. poz. 1153), Rada Gminy Pokój rozstrzyga, co następuje:

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zieleniec. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXIV/102/2025
Rady Gminy Pokój
z dnia 26 listopada 2025 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE

dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zieleniec podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Treść uwagi	Oznaczenie obszaru którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez wójta		Uwagi
					uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	**2**	**3**		**4**	**5**	**6**	**7**
1	27.05.2025	***	Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	Dz. nr 290/11 obręb Zieleniec		nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona z powodu niezgodności z ustaleniami SUiKZP Gminy. W studium teren przeznaczony pod obszar turystyki i wypoczynku
2	15.05.2025	***	Przeznaczenie całej działki pod rolę	Dz. nr 164/2 obręb Zieleniec		nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona z powodu niezgodności z ustaleniami SUiKZP Gminy. W studium teren przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową
3	19.05.2025	***	Zmiana w zakresie usunięcia projektowanej drogi z działki	357/3		nieuwzględniona	Należy zapewnić dojazd do działek. Przeznaczenie terenu pod drogę znajduje się już w planie XXXIII/250/2009 dn. 25.06.2009 r. Obecny plan podtrzymuje to przeznaczenie
4	28.04.2025	***	Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę mieszkaniową i usługową	Dz. nr 294/6 i 1/5 obręb Zieleniec		nieuwzględniona	Dz. 1/5 - uwaga nieuwzględniona z powodu niezgodności z ustaleniami SUiKZP Gminy. W studium teren przeznaczony pod obszar turystyki i wypoczynku Dz. 294/6 znajduje się poza obszarem opracowania mpzp
5	28.04.2025	***	Przeznaczenie działki pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną lub zabudowę mieszkaniową i usługową	Dz. nr 215, 224 obręb Zieleniec		nieuwzględniona	Dz. 215 i 224 - uwaga nieuwzględniona z powodu niezgodności z ustaleniami SUiKZP Gminy. W studium teren przeznaczony pod obszar rolny
6	30.05.2025	***	Pozostawienie działek jako działki rolne	Dz. nr 313/60, 333/4, 330, 334/9 obręb Zieleniec		nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona z powodu niezgodności z ustaleniami SUiKZP Gminy. W studium tereny przeznaczony pod zabudowę

							mieszkaniową oraz część pod obszary rolne

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXIV/102/2025

Rady Gminy Pokój

z dnia 26 listopada 2025 r.

Zalacznik4.xml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę