



DZIENNIK URZĘDOWY

WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 23 grudnia 2025 r.

Poz. 3287

UCHWAŁA NR XXV/111/2025 RADY GMINY POKÓJ

z dnia 17 grudnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części wsi Krzywa Góra - rejon osiedla – etap 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 – tekst jedn. z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 – tekst jedn. z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), w nawiązaniu do Uchwały Nr XLVI/361/2023 Rady Gminy Pokój z dnia 29 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części wsi Krzywa Góra - rejon osiedla, zmienionej uchwałą Nr XXIV/103/2025 Rady Gminy Pokój z dnia 26 listopada 2025 r., oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pokój, przyjętego Uchwałą Nr XXI/135/2000 Rady Gminy Pokój z dnia 3 lipca 2000 r., Rada Gminy Pokój,

uchwała, co następuje:

Rozdział 1 Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu części wsi Krzywa Góra - rejon osiedla – etap 1, o powierzchni 1,21 ha, zwany dalej planem, którego granice określono na załączniku nr 1.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) załącznik nr 1 - część graficzna planu miejscowego, zwana dalej rysunkiem planu miejscowego w skali 1:1000;
- 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;
- 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;
- 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 3, w planie nie określa się:

- 1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

- 3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) wymiarowanie w metrach;
- 5) przeznaczenia terenów.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1, elementy rysunku planu, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

- 1) MNW-MNB – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;
- 2) US-ZP – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;
- 3) ZP – tereny zieleni urządzonej.

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

- 1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 0° do 12°;
- 2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;
- 3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym:
 - a) nie dotyczy ona elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,
 - b) elementy takie, jak: zadaszenia, fragmenty dachu, balkony, gzymsy, dekoracje, mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 2m;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;
- 7) **usługach nieuciążliwych** - należy przez to rozumieć usługi, dla których nie wymaga się sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko lub z tego raportu wyniknie brak negatywnego oddziaływania.

2. Pojęcia niezdefiniowane w niniejszej uchwale, a zdefiniowane w przepisach budowlanych, należy rozumieć zgodnie z tymi przepisami.

Rozdział 2

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale 10.

2. Ustala się lokalizowanie zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, określonych na rysunku planu miejscowego.

3. Ustala się:

- 1) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków, kolorów stonowanych, z przewagą barw złamanych w odcieniach bieli, szarości i beżu;
- 2) zakaz:
 - a) lokalizacji budynków i budowli w formie wież i rotund,
 - b) stosowania dachów mansardowych oraz dachów o połaciach mijających się na poziomie kalenicy,
 - c) stosowania na elewacjach budynków kolorów jaskrawych lub fosforyzujących.

Rozdział 3

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. W obszarze planu, w celu spełnienia wymagań ochrony środowiska:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć stanowiących realizację inwestycji celu publicznego, w tym również z zakresu łączności publicznej,
 - b) działalności związanej z gospodarowaniem odpadami i przetwarzaniem odpadów, zgodnie z definicjami zawartymi w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach;
- 2) prowadzona działalność gospodarcza nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;
- 3) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się dla nowych instalacji grzewczych stosowanie niskoemisyjnych lub bezemisyjnych technik grzewczych.

2. W celu zapewnienia ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, przed zanieczyszczeniem:

- 1) nakazuje się zabezpieczanie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi w sposób uniemożliwiający przenikanie do gruntu i wód;
- 2) zakazuje się gromadzenia i przechowywania środków ochrony roślin oraz nawozów mineralnych i organicznych, w sposób umożliwiający ich przenikanie do gruntu i wód;
- 3) gospodarkę ściekową należy prowadzić zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 4.

3. W zakresie postępowania z odpadami ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie.

4. Stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się:

- 1) tereny oznaczone symbolami MNW-MNB, jako zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- 2) teren oznaczony symbolem US-ZP - jako zaliczone do terenów na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

5. Cały obszar objętym znajduje się w granicach Stobrawskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów, zawartych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 8. 1. Zasady postępowania w przypadku odkrycia w toku prac budowlanych obiektów lub przedmiotów o cechach zabytkowych, jak i prowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, określają przepisy odrębne.

Rozdział 5

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 9. 1. W obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do tej procedury na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

- 1) powierzchnia działek nie mniejsza niż:
 - a) 650 m² – dla terenów MNW-MNB,
 - b) 3000 m² – dla terenu US-ZP;
- 2) szerokość frontu działek nie mniejsza niż:
 - a) 18 m – dla terenów MNW-MNB, U,
 - b) 30 m – dla terenów US-ZP;
- 3) kąt położenia granicy działki w stosunku do przyległego pasa drogowego, z którego ustalono obsługę komunikacyjną, lub do granicy z działką sąsiednią w przedziale pomiędzy 70° a 110°.

Rozdział 6

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 10. 1. Cały obszar objętym znajduje się w granicach Stobrawskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów, zawartych w przepisach odrębnych.

Rozdział 7

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez układ dróg zlokalizowanych poza granicami planu:

- 1) drogę wojewódzką Ne 454 relacji Opole-Namysłów;
- 2) drogi lokalne osiedlowe i ulice dojazdowe, wyznaczone w obowiązującym planie miejscowym.

2. Obsługa komunikacyjna terenów:

- 1) dla terenu 1MNW-MNB - z terenu ulicy dojazdowej;
- 2) dla terenu 1US-ZP - z terenu ulic dojazdowych;
- 3) dla terenu 1ZP i 2ZP - z terenu ulicy dojazdowej.

3. Podłączenia terenów w obszarze planu do dróg publicznych, na podstawie przepisów odrębnych.

§ 12. W zakresie parkowania pojazdów obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc do parkowania, w ilości niezbędnej dla obsługi, lecz nie mniejszej niż:
 - a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to garaż,
 - b) dla obiektów gastronomii – 2 miejsca do parkowania na 10 m² powierzchni użytkowej lokalu,
 - c) dla hoteli, pensjonatów – 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca noclegowe,
 - d) dla domu opieki społecznej - 1 miejsce do parkowania na 15 łóżek, lecz nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,
 - e) dla pozostałych usług 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;
- 2) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:
 - a) miejsc postojowych naziemnych,

- b) garaży wolnostojących lub wbudowanych,
- c) parkingów naziemnych;
- 3) nakazuje się realizację miejsc postojowych, zgodnie z wskaźnikami ustalonymi w pkt 1, w ramach terenu o tym samym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, na którym inwestycja jest zlokalizowana;
- 4) dla usług należy dodatkowo zabezpieczyć miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania.

Rozdział 8

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego.

2. Na wszystkich terenach w obszarze planu:

- 1) dopuszcza się lokalizację oraz budowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na obszarze planu, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;
- 2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;
- 3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, pompownie sieciowe wody, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

- 1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;
- 2) na cele przeciwpożarowe - ustala się zaopatrzenie w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania ścieków:

- 1) docelowo ustala się odprowadzenie ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej i kanalizacji ogólnospławnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;
- 2) dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, realizację rozwiązań indywidualnych poprzez budowę zbiorników wybieralnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

- 1) ustala się retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki, w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) siecią kanalizacji deszczowej,
 - b) do rowów lub cieków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie wód.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- 1) ustala się zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej poprzez linie kablowe s/n lub n/n;
- 2) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych na terenach w obszarze planu;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie sieci gazowej:

- 1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z:
 - a) sieci gazowej,
 - b) indywidualnych lub lokalnych zbiorników;
- 2) dopuszcza się inwestycje związane z budową gazowej sieci dystrybucyjnej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

- 1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub grupowych urządzeń zaopatrzenia w ciepło;
- 2) ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń do atmosfery;
- 3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

- 1) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci teletechnicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) realizację sieci i urządzeń zapewniających dostęp do sieci telefonicznej, Internetu szerokopasmowego a także umożliwiających bezprzewodowy dostęp do Internetu.

10. Zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE):

- 1) w obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) w obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) biogazowni, w tym instalacji służących do wytwarzania biogazu rolniczego, niezależnie od ich mocy,
 - b) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

Rozdział 9

Stawki procentowe

§ 14. Ustala się stawkę służącą do naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości:

- 1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: MNW-MNB, US-ZP;
- 2) 0,1% dla pozostałych terenów.

Rozdział 10

Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 15. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1MNW-MNB**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

- 1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, lub;
- 2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, związanych z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu, zgodnie z jego przeznaczeniem:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) dojazdów, dojazdów, ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) miejsc do parkowania;
- 4) budynków gospodarczych, garaży, wiat;
- 5) miejsc na odpady komunalne, zadaszeń, tarasów;
- 6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 7) zieleni urządzonej.

3. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

- a) minimalna - 0,05;
- b) maksymalna - 0,7;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

- a) dla budynków – 9m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 6m,
- b) dla budowli:
 - wiaty, altany - 5m,
 - pozostałe - 9m;

6) w zakresie kształtowania dachów:

- a) budynki mieszkalne: dachy spadziste dwuspadowe, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, matową blachodachówką, w odcieniach czerwieni, brązu lub w kolorze grafitowym,
- b) garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany:
 - dachy spadziste dwuspadowe, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, matową blachodachówką, gontem bitumicznym, w odcieniach czerwieni, brązu lub w kolorze grafitowym,
 - dachy płaskie.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 650m²;
- 2) ustalenia, o których mowa w pkt. 1, nie obowiązują przy wydzieleniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 16. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **1US-ZP**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, związanych z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu, zgodnie z jego przeznaczeniem:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) dojazdów, dojeżdź, ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) miejsc do parkowania;
- 4) budynków gospodarczych, garaży, wiat;
- 5) miejsc na odpady komunalne, zadaszeń, tarasów;
- 6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;
- 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna - 0,05;
 - b) maksymalna - 0,4;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy - 6m;
- 6) w zakresie kształtowania dachów:

- a) dachy spadziste dwuspadowe, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, matową blachodachówką, w odcieniach czerwieni, brązu lub w kolorze grafitowym,
- b) dachy płaskie.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

- 1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 3000m²;
- 2) ustalenia, o których mowa w pkt. 1, nie obowiązują przy wydzieleniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP**, **2ZP**, dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

- 1) ustala się zakaz lokalizacji budynków i innych obiektów kubaturowych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 2;
- 2) dopuszcza się, z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - a) infrastrukturę techniczną,
 - b) chodników, ścieżek rowerowych,
 - c) placów zabaw,
 - d) miejsc na odpady komunalne,
 - e) wiat,
 - f) zieleni urządzonej.
- 3) ustala się wysokość budowli - nie więcej niż 5m, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Rozdział 11 **Przepisy końcowe**

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pokój.

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

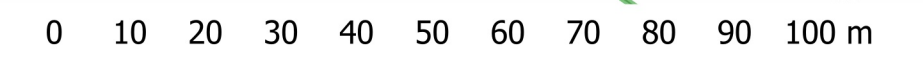
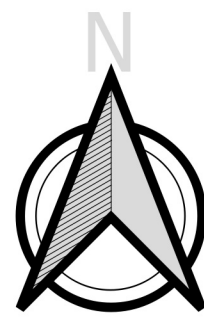
Wiceprzewodnicząca Rady
Gminy

Ewelina Rajkowska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU CZĘŚCI WSI KRZYWA GÓRA - REJON OSIEDLA - etap 1

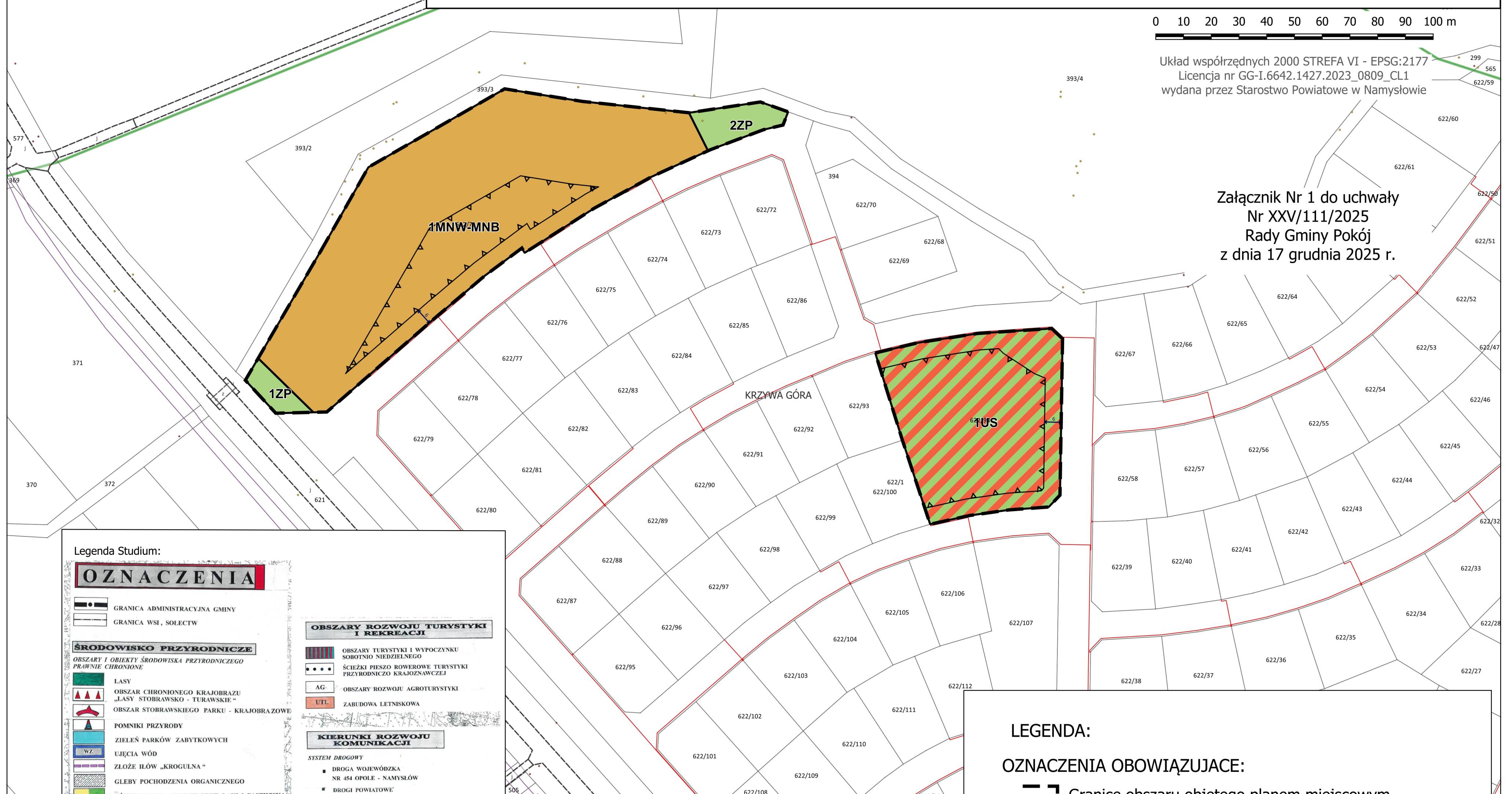
RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000



Układ współrzędnych 2000 STREFA VI - EPSG:2177
Licencja nr GG-I.6642.1427.2023_0809_CL1
wydana przez Starostwo Powiatowe w Namysłowie

Załącznik Nr 1 do uchwały
Nr XXV/111/2025
Rady Gminy Pokój
z dnia 17 grudnia 2025 r.



Legenda Studium:

OZNACZENIA

	GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY
	GRANICA WSI, SOLECTW
ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE	
OBSZARY I OBIEKTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO PRAWNIE CHRONIONE	
	LASY
	OBZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU "LASY STOBRAWSKO - TURAWSKIE"
	OBZAR STOBRAWSKIEGO PARKU - KRAJOBRAZOWE
	POMNIKI PRZYRODY
	ZIELEŃ PARKÓW ZABYTKOWYCH
	UJĘCIA WÓD
	ZŁOŻE IŁÓW "KROGULNA"
	GLEBY POCHODZENIA ORGANICZNEGO
	UŻYTKI ROLNE - GRUNTY ORNE, ŁĄKI I PASTWISKA
	STAWY I WODY PŁYNAĆE
OBSZARY I OBIEKTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO PROPONOWANE DO OCHRONY I WYMAGAJĄCE OCHRONY	
	ZESPÓŁY PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWE
	CIĄG EKOLOGICZNY RZECI STOBRAWY BOGACICY I BUDKOWICZANKI
ROLNICTWA PRZESTRZENNA PRODUKCYJNA	
	OBZARY ROLNICZE
	OBZARY PREDYSTYNOWANE DO ROZWOJU AGROTURYSTYKI
ŚRODOWISKO KULTUROWE	
OBSZARY I OBIEKTY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO	
	STREFA "A" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADU URBANISTYCZNEGO WSI POKÓJ
	STREFA "B" OCHRONY ZACHOWANYCH ELEMENTÓW ZABYTKOWYCH
	STREFA "K" OCHRONY KRAJOBRAZU
	OBIEKTY ZABYTKOWE ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
	PARKI ZABYTKOWE
	CMENTARZE
	STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
MIESZKALNICTWO	
	ZABUDOWA MIESZKANIOWA I USŁUGI DLA LUDNOŚCI
	TERENY ROZWOJU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUG DLA LUDNOŚCI
OBZARY I OBIEKTY TURYSTYKI I REKREACJI	
	OBZARY TURYSTYKI I WYPOCZYNKU SOBOTNIO NIEDZIELNEGO
	ŚCIEŻKI PIESZO ROWEROWE TURYSTYKI PRZYRODNICZO KRAJOZNAWCZEJ
	OBZARY ROZWOJU AGROTURYSTYKI
	ZABUDOWA LETNISKOWA
KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI	
SYSTEM DROGOWY	
	DROGA WOJEWÓDZKA NR 454 OPOLE - NAMYSŁÓW
	DROGI POWIATOWE
	27-384 SIEDLICE - 27-388
	27-389 BARBÓWA DZIEN - GRABICE
	27-392 MIŁCOW - 454
	27-393 KARŁOWICE - LESNÓW
	27-398 WÓLCZYŃ - KARŁOWICE
	27-344 WÓLCZYŃ - 09
	27-328 ZAWRĘ - BOGACICA SZKLANNA
	27-186 KARŁA - POPIEŁÓW
	27-193 KARŁOWICE - 27-348
	DROGI GMINNE
	PLANOWANE OBSZĘCIA DROGOWE
	DROGA DO MODERNIZACJI 348 - WÓLCZYŃ - KARŁOWICE
	URZĄDZENIA OBSŁUGI KOMUNIKACJI
	STACJA PALIW
	PARKINGI
INŻYNIERIA TECHNICZNA	
ZAOPATRZENIE W WODĘ	
	UJĘCIA WODY
	OBZARY WYMAGAJĄCE ZWODOCIĄGIWANIA
ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW	
	OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
	OBZARY WYMAGAJĄCE SKANALIZOWANIA
ELEKTROENERGETYKA	
	LINIE ENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA POKÓJ - NAMYSŁÓW POKÓJ - ZAKRZÓW
URZĄDZENIA KOMUNALNE	
	GMINNE SKŁADOWISKO ODPADÓW
OZNACZENIA POZOSTAŁE	
	GRANICA POLNO - LEŚNA, TERENY DO ZALESIENIA
	GRANICE OPRACOWANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
	OBZARY ZAGROŻEN POWODZIOWYCH
	STREFA OCHRONNA UJĘCIA WODY "ZIELEŃC"
	STREFA OGRANICZONEGO INWESTOWANIA W CIĄGU LINII ENERGETYCZNEJ 10kV

Wyrus ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pokój, uchwalonego przez Radę Gminy Pokój uchwałą Nr XVIII/153/2012 z dnia 26 listopada 2012 r.



LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- Granice obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Wymiarowanie

Przeznaczenia terenów:

- MNW-MNB - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej
- US-ZP - Tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej
- ZP - Tereny zieleni urządzonej

Cały obszar planu znajduje się w granicach:
- Stobrawskiego Parku Krajobrazowego

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXV/111/2025
Rady Gminy Pokój
z dnia 17 grudnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu
części wsi Krzywa Góra - rejon osiedla – etap 1.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153), Rada Gminy Pokój stwierdza, że:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części wsi Krzywa Góra - rejon osiedla – etap 1, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 1 października 2025 r. do 31 października 2025 r. W dniu 13 października 2025 r. odbyło się spotkanie otwarte oraz dyżur projektanta. Umożliwiono zainteresowanym zgłaszanie uwag do w/w dokumentów. Do udostępnionej dokumentacji planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w wyznaczonym terminie, nie wniesiono uwag.

2. Do udostępnionej dokumentacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części wsi Krzywa Góra - rejon osiedla – etap 1 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w wyznaczonym terminie konsultacji społecznych, nie wniesiono uwag, w związku z tym nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXV/111/2025
Rady Gminy Pokój
z dnia 17 grudnia 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 1530 z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 1 października 2024 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1572), Rada Gminy Pokój uchwala, co następuje:

§ 1. W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części wsi Krzywa Góra - rejon osiedla – etap 1, przewiduje się, że mogą wystąpić potrzeby inwestycyjne związane z budową, rozbudową i modernizacją sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz sieci elektroenergetycznej obejmującej potrzeby oświetlenia ulicznego.

§ 2. Sposób realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej:

- 1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;
- 2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
- 4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 3. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji. Realizacja inwestycji wymienionych w § 1 odbywać się będzie sukcesywnie w miarę pozyskania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem.

§ 4. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

- 1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego - „PPP”;
- 2) wydatki z budżetu gminy;
- 3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach m. in.:
 - a) dotacji unijnych,
 - b) dotacji samorządu województwa,
 - c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
 - d) kredytów i pożyczek bankowych,
 - e) innych środków zewnętrznych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXV/111/2025

Rady Gminy Pokój

z dnia 17 grudnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

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 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę