RADA GMINY
w Pokoju

Uchwała Nr.XXVIII/120/98

Rady Gminy w Pokoju

z dnia 20 kwietnia 1998 r.

w sprawie zmiany w planie zagospodarowania przestrzennego gminy Pokój w zakresie ustalenia nowego przeznaczenia terenu we wsi Krzywa Góra

Na podstawie art. 26, art.36 ust. 3 i art. 67 ust.2 ustawy z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 89, poz. 415 z późn. zm.) - Rada Gminy w Pokoju uchwala, co następuje :

§ 1

1. Wprowadza się zmianę w planie zagospodarowania przestrzennego gminy Pokój zatwierdzonego Uchwałą Nr V/27/94 Rady Gminy Pokój z dnia 5 grudnia 1994 roku w części dot. wsi Krzywa Góra.
2. Przedmiotem zmiany planu jest teren oznaczony na rysunku planu symbolem RPR we wsi Krzywa Góra z przeznaczeniem na budowę stawów rybnych. Zmiana w planie polega na przeznaczeniu terenu oznaczonego symbolem RPR terenów użytków rolnych klasy V i VI obejmującego działki nr 511/1 i 527/1 o pow. 9,0 ha pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i letniskową.
3. Zakres zmiany w planie obejmuje ustalenie przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 2

W jednostce strukturalnej nr 11 obejmującej wieś Krzywa Góra skreśla się ustalenia dla terenu oznaczonego symbolem RPR i nadaje się nowy symbol oraz ustalenia w brzmieniu :

MN: ML - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i letniskowej

Podział terenu na działki jednorodzinne i letniskowe należy dokonać w oparciu o projekt zagospodarowania opracowany dla całości lub części terenu.

W projekcie zagospodarowania terenu obowiązują zasady i warunki zagospodarowania określone przepisami szczególnymi i normami z uwzględnieniem poniższych ustaleń :

1. Zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i letniskową zaprojektować w formie jednorodnych pod względem architektury zespołów zabudowy:

   Dla zabudowy jednorodzinnej ustala się : wielkości działek od 600 - 1000 m^2 . Minimalna szerokość frontu działki - 20,0 m. Wysokość zabudowy jednorodzinnej do II kondygnacji nadziemnych o wysokości nie przekraczającej 8,0 m (w tym poddasze użytkowe). Poziom posadowienia parteru (poziom „ zerowy" max 1,10 m nad poziom terenu). Dachy strome o pochyleniu połaci 30 - 45^{O} z pokryciem dachówkami ceramicznymi lub materiałami dachówkopodobnymi w kolorach ceglastych. W zagospodarowaniu terenu działki zapewnić : min. 1 miejsce postojowe, 1 miejsce garażowe, budynek gospodarczy. Wysokość ogrodzenia ustala się na 1,50 m.

   Dla zabudowy letniskowej ustala się : wielkość zespołu domków letniskowych 10-15 o powierzchni działki 400 - 700 m^2. Architektura domków letniskowych - obiekty parterowe z dachem stromym pokrytym dachówkami ceramicznymi lub materiałami

dachówkopodobnymi w kolorach ceglastych. W zagospodarowaniu działki letniskowej wydzielić 2 miejsca postojowe na samochody osobowe.
Linia zabudowy i odległości od granic działek sąsiednich powinny być zgodne z przepisami określonymi w warunkach technicznych. Przy wydzielaniu działek budowlanych należy zapewnić dla pozostałych dostęp do infrastruktury technicznej i komunikacji zewnętrznej.

2. Nie należy lokalizować zabudowy wzdłuż rzeki Budkowiczanki w pasie co najmniej 20 m. Tę część terenu należy zagospodarować na cele rekreacyjno-sportowe (boiska sportowe, korty tenisowe, ścieżki spacerowe).

3. Dopuszcza się na terenie lokalizację usług, handlu i gastronomii w obiekcie parterowym na wydzielonej działce lub jako obiekty wbudowane w zabudowę mieszkaniową o architekturze nawiązującej do budynku mieszkalnego.

4. Ustala się obowiązek powiadomienia służb archeologicznych w razie ujawnienia przedmiotu o cechach zabytku podczas wykonywania prac ziemnych związanych z realizacją zabudowy.

5. W zakresie obsługi komunikacyjnej terenu ustala się :
   a/ dojazd na teren z drogi krajowej nr 454 - KD IV (Opole - Namysłów) drogami (lokalnymi) KDL dla których ustala się :
   - linie rozgraniczające - 15,0 m w tym jezdnia 6,0 m,
   b/ dla projektowanych dróg wewnętrznych dojazdowych : szerokość w liniach rozgraniczenia – 10,0 m, ciągi pieszo-jezdne w liniach rozgraniczenia 4,0 - 5,0 m, dla ścieżek pieszych - 3,0 m, ścieżki rowerowe jednokierunkowe – 1,6 m, ścieżki rowerowe dwukierunkowe – 2,0 m ,
   c/ w pasach komunikacyjnych projektowanych dróg wewnętrznych należy zapewnić możliwości realizacji uzbrojenia technicznego terenu niezbędnego do funkcjonowania zabudowy.

6. W zakresie infrastruktury technicznej dla terenu ustala się :
   a/ zaopatrzenie w wodę - przejściowo z ujęć lokalnych, docelowo z sieci wodociągu wiejskiego,
   b/ odprowadzenie ścieków - przejściowo do szczelnego, okresowo wybieralnego zbiornika, docelowo do sieci kanalizacji wiejskiej,
   c/ jako źródła ciepła – wyłącznie ekologiczne nośniki energii (paliwa płynne i gazowe),
   d/ odprowadzenie nieczystości stałych - gromadzenie w pojemnikach ustawionych w części gospodarczej działki a następnie wywóz na gminne wysypisko odpadów komunalnych w Fałkowicach na zasadach ustalonych przez dysponenta,
   e/ energia elektryczna - poprzez podłączenie do istniejącej sieci niskiego napięcia na warunkach określonych przez Zakład Energetyczny,
   f/ dopuszczalne normy hałasu i wibracji ustala się jak ustalono dla całego obszaru gminy, jako obszaru chronionego krajobrazu w planie przestrzennego zagospodarowania gminy.

§ 3

Granica terenu objętego zmianą planu zagospodarowania przestrzennego gminy określona jest na rysunku zmiany planu w skali 1 : 10 000, który stanowi załącznik do niniejszej uchwały.
Rysunek zmiany planu określa obszary i linie rozgraniczenia terenów, o których mówi się w § 1 i 2.

§ 4

Dla terenów objętych niniejszą zmianą planu zgodnie z art. 36 ust. 3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty, w związku ze wzrostem wartości nieruchomości w wysokości 30. %. Przy zbywaniu nieruchomości położonych na terenie określonym niniejszą zmianą planu Wójt Gminy pobierze jednorazową opłatę określoną na wyżej wymienionym poziomie w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości.

§ 5

Ustalenia planu zagospodarowania gminy Pokój zatwierdzonego uchwałą Nr V/27/94 Rady Gminy w Pokoju z dnia 5 grudnia 1994 roku z późniejszymi zmianami zachowuje moc obowiązującą z uwzględnieniem zmiany planu objętej niniejszą uchwałą.

§ 6

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

§ 7

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

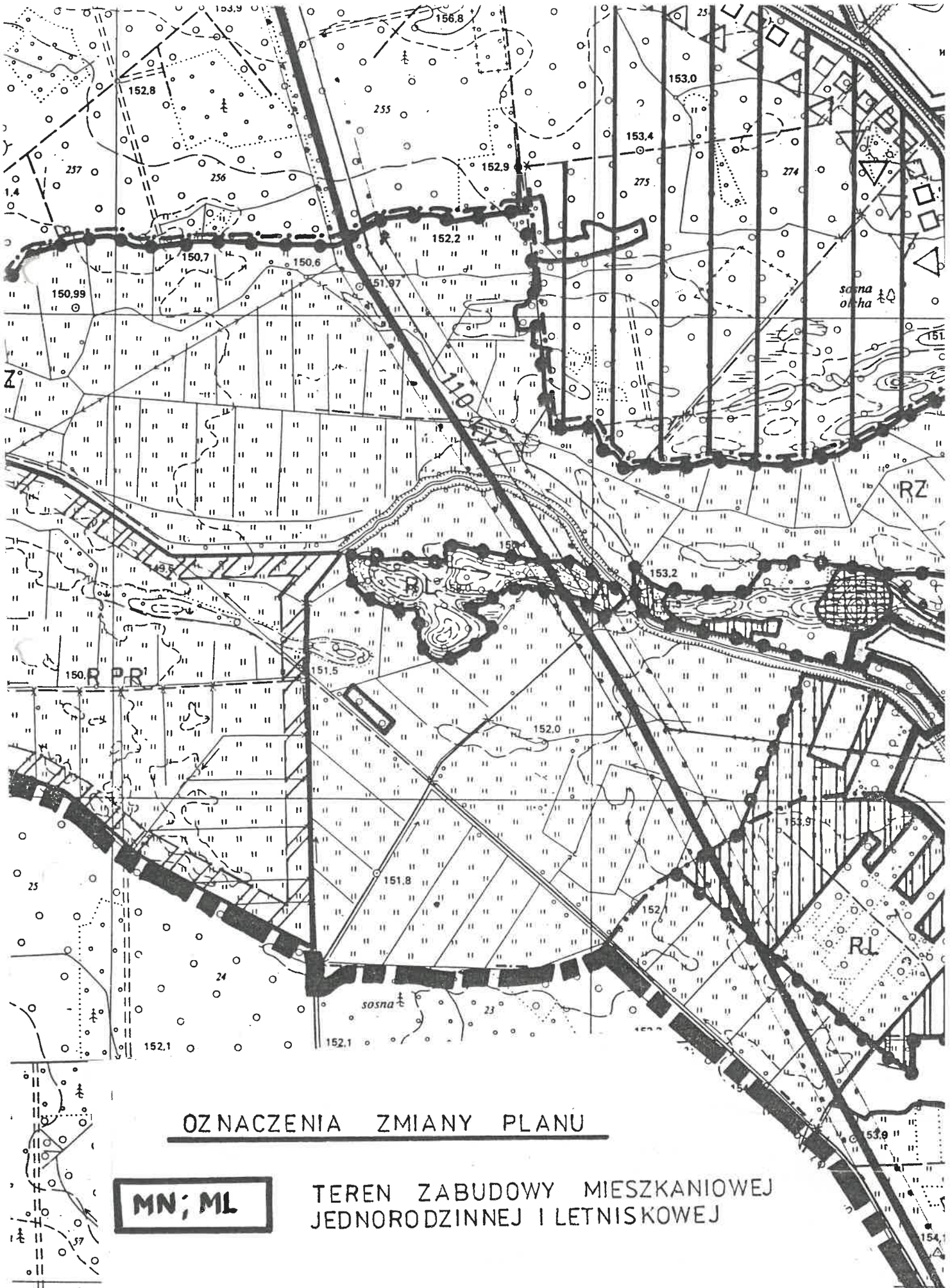
Przewodniczący Rady Gminy

mgr Tadeusz Barcik

GMINA POKÓJ

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODARO

—RYSUNEK ZMIANY PLANU—



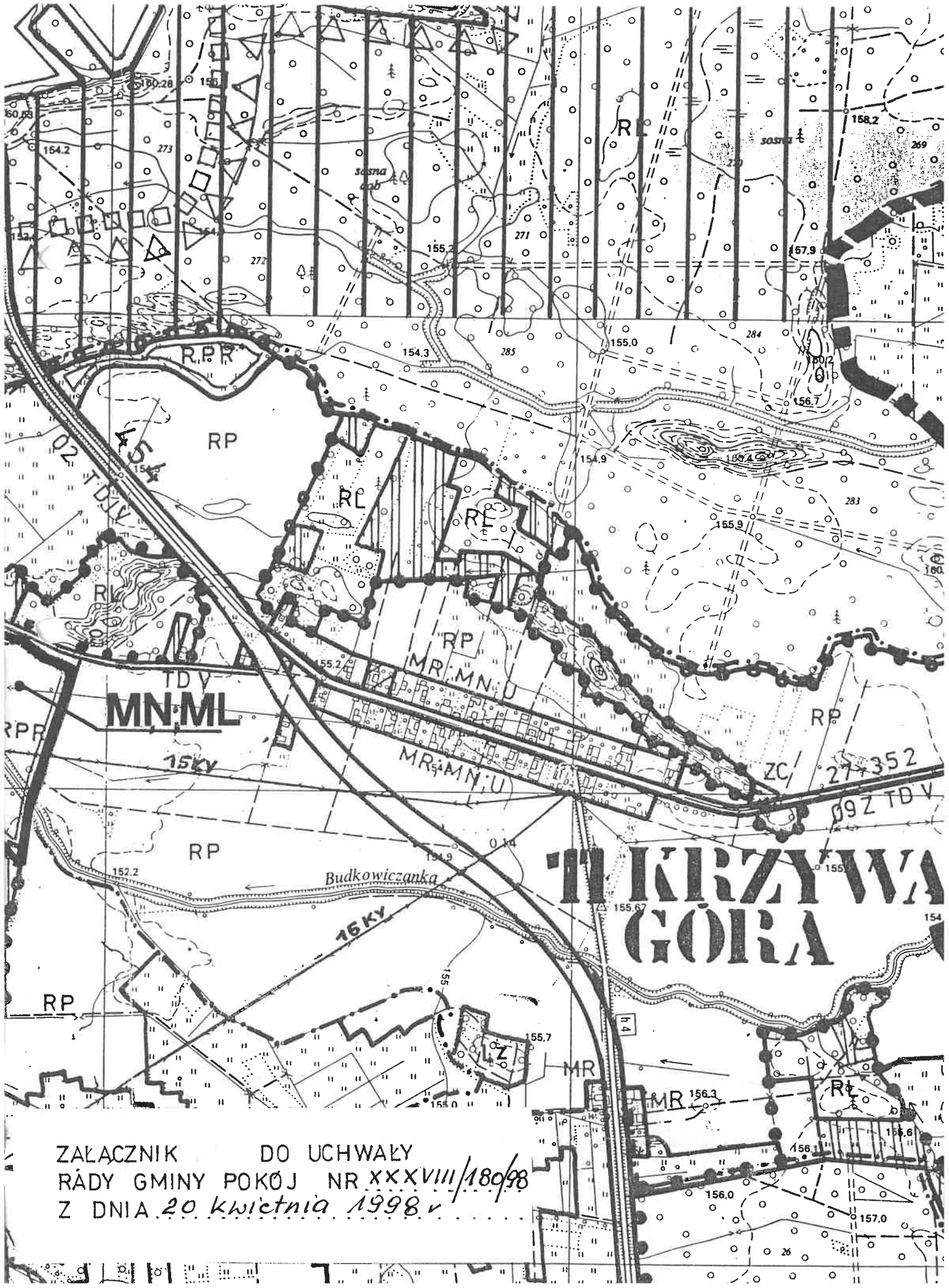
OZNACZENIA ZMIANY PLANU

MN; ML — TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ I LETNISKOWEJ

skala 1:10 000

WANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

— „11" KRZYWA GÓRA



ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY
RADY GMINY POKÓJ NR XXXVIII/180/98
Z DNIA 20 kwietnia 1998 r.