RADA GMINY
w Pokoju

UCHWAŁA NR. XXVIII/193/2001
RADY GMINY W POKOJU
Z DNIA. 26 LUTEGO 2001R

W sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pokój

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 1999r Nr 15 poz.139, Nr 41 poz. 421, Nr 111 poz.1279, z 2000r Nr 4 poz.136) Rada Gminy w Pokoju uchwala , co następuje:

§1

Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pokój zatwierdzonego Uchwałą Nr V/27/94 Rady Gminy w Pokoju z dnia 05 grudnia 1994r(ogłosz. Dz.Urz. Woj. Op. z 1994r. Nr 28, poz.262) i późniejszymi zmianami wprowadzonymi do tego planu.

§2

Przedmiotem zmiany planu jest przeznaczenie terenu położonego we wsi Krzywa Góra , obejmującego działki gruntu: Nr 393/3,393/4 i 395/4 Km.3 na cele lokalizacji osady mieszkaniowo-rekreacyjnej.

§3

1. Rysunek zmiany planu w skali 1:1000 jest integralną częścią zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Rysunek zmiany planu określa granice obszaru oraz ustala linie rozgraniczenia terenów o których mowa w §5.
2. Rozróżnia się następujące rodzaje ustaleń regulacyjnych i funkcjonalnych zmiany planu:

1. Obowiązujące , określone na rysunku:
   a) granice obszarów objętych planem,
   b) linie rozgraniczenia terenów o różnym przeznaczeniu lub o różnych zasadach zagospodarowania,
   c) symbole przeznaczenia terenów,
   d) nieprzekraczalne linie zabudowy

68

2) Pozostałe oznaczenia mają charakter informacyjny. dozwolone jest ich uściślenie na etapie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

§ 4

Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały mówi się o:

1) terenie - należy przez to rozumieć wyznaczony liniami rozgraniczającymi obszar o określonej funkcji oznaczonej odpowiednim symbolem użytkowania,
2) przeznaczeniu podstawowym – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia dominującego na danym terenie,
3) zagospodarowaniu tymczasowym - należy przez to rozumieć dopuszczalny planem sposób użytkowania lub zagospodarowania terenów do czasu realizacji przeznaczenia podstawowego,
4) urządzeniach towarzyszących - należy przez to rozumieć obiekty technicznego wyposażenia / naziemne i podziemne/ służące funkcji dominującej.
5) Szkodliwych uciążliwościach dla środowiska – należy przez to rozumieć zjawiska fizyczne lub stany o natężeniu utrudniającym życie, albo dokuczliwe dla środowiska w stopniu powodującym zagrożenie dla zdrowia ludzi, uszkodzenie lub zniszczenie środowiska.

§ 5

1. Tereny objęte zmianą planu otrzymują na rysunku zmiany planu nowe symbole i przeznaczenie terenów :

1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej,
2) **AM** - tereny administracji z mieszkaniami służbowymi,
3) **UC** - tereny usług komercyjnych (handlu , gastronomii i rzemiosła),
4) **US-korty** - tereny urządzeń sportu i rekreacji w zieleni urządzonej,
5) **US-stajnia** - tereny urządzeń sportu i rekreacji w zieleni,
6) **ZP** - tereny zieleni parkowej ze zbiornikami i ciekami wodnymi,
7) **LS** - tereny lasów i zadrzewień,
8) **ZI** - tereny zieleni izolacyjnej,
9) **TS** - tereny urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków,
10) **TE1** - tereny tereny urządzeń elektroenergetycznych - siłownia wiatrowa,
11) **TE2** - tereny urzadzeń elektroenergetycznych - stacje transformatorowe,
12) **P** - teren parkingu wydzielonego,
13) **K** - tereny dróg w tym;
    KW - droga wojewódzka Nr 454,
    KL - droga lokalna osiedlowa,
    KD - ulice dojazdowe,
    P - strefy parkowania przyulicznego.

68

§ 6

1. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami **MN** są następujące:

1) Zasady zagospodarowania terenów:
Przeznaczenie podstawowe: projektowane tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego w zabudowie wolnostojącej oraz bliźniaczej.
Przeznaczenie uzupełniające: a) budynki garażowe i gospodarcze oraz miejsca postojowe – związane z funkcją mieszkaniową terenu, b) niezbędna infrastruktura techniczna, c) zieleń przydomowa w tym ogrody.
Dozwolone jest przeznaczenie części terenu pod lokalizowanie usług nie zakłócających funkcji mieszkaniowej obszaru (o wielkości do 20% powierzchni użytkowej budynku mieszkalnego).
Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych lub produkcyjnych mogących pogorszyć stan środowiska, powodujących uciążliwość dla mieszkańców i środowiska oraz wymagających miejsc parkingowych poza terenem działki lub wielokrotnej obsługi transportowej w ciągu doby a także ciężkiego transportu dostawczego.
Dozwolone jest stosowanie innych podziałów terenów na działki niż określa rysunek planu. Podział ten powinien zapewniać powierzchnie działek pozwalające na prawidłowe ich zagospodarowanie (właściwe dla zabudowy wolnostojącej lub bliźniaczej) oraz dostęp do drogi publicznej. Minimalna szerokość dojazdu nie powinna być mniejsza niż 5 metrów , umożliwiając doprowadzenie niezbędnych urządzeń infrastruktury technicznej.
Przy zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie terenu lasów bezwzględnie uwzględnić należy dopuszczalne linie zabudowy określone planem.

2) Zasady zabudowy działek:
a) budynki mieszkalne wolnostojące, dozwolone bliźniacze,
b) odległość nieprzekraczalnej linii zabudowy od terenów dróg i ulic określa rysunek planu
c) odległość linii zabudowy od granicy lasu co najmniej 24m., dotyczy budynków z dachami rozprzestrzeniającymi ogień,
d) dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi do dwóch kondygnacji,
e) architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej, układ kalenicy budynku dostosować do zabudowy na działkach sąsiednich,
f) dachy o symetrycznym układzie połaci / dopuszczalne wielospadowe / ,
g) możliwość wykorzystania poddasza na cele mieszkaniowe,
h) ustala się zasadę lokalizowania budynków gospodarczych na zapleczu działki z możliwością usytuowania bezpośrednio przy granicy działki sąsiada lub dobudowanych do budynków gospodarczych na działkach sąsiednich,
i) budynki bez podpiwniczenia,

70

j) tereny projektowanych działek budowlanych na których występują rowy bądź inne lokalne obniżenia wymagają przystosowania do celów budowlanych poprzez właściwe wypełnienie i zagęszczenie wyrobisk,
k) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 35% powierzchni działki, pozostałą część użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobna, ogrody,
l) ogrodzenie działek nie powinno przekraczać pasa drogowego określonego w niniejszym planie,
m) minimalny poziom podłogi parteru ustala się co najmniej 0,50m. nad poziomem jezdni drogi.
n) zasady obsługi komunikacyjnej określa rysunek planu.

2. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **AM** są następujące:

1) Zasady zagospodarowania terenu:

Przeznaczenie podstawowe: teren usług administracji z mieszkaniami służbowymi.
Przeznaczenie uzupełniające: parkingi ogólnodostępne, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, obiekty małej architektury i zieleń urządzona.
Realizacja budowy powinna być zgodna z obowiązującymi przepisami szczególnymi oraz w oparciu o lokalne standardy kształtowania zabudowy i zasady określone niniejszym planem
Zabrania się lokalizowania w granicach działki obiektów i urządzeń usługowych lub produkcyjnych mogących pogorszyć stan środowiska, powodujących uciążliwość dla mieszkańców i środowiska.

2) Zasady zabudowy działki

a) odległość linii zabudowy od terenów dróg i ulic określa rysunek planu,
b) dozwolona wysokość zabudowy wynosi do trzech kondygnacji naziemnych,
c) architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej, układ kalenicy budynku dostosować do zabudowy na działkach sąsiednich,
d) dachy o symetrycznym układzie połaci / dozwolone wielospadowe /,
e) dozwolone sytuowanie budynku gospodarczego bezpośrednio przy granicy działki sąsiada lub dobudowanego do budynku gospodarczego na działce sąsiedniej,
f) dozwolona lokalizacji urządzeń towarzyszących oraz elementów reklamowych i ekspozycyjnych.
g) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 60% powierzchni działki, pozostałą część użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobna, ogrody,
h) ogrodzenie działek nie powinno przekraczać pasa drogowego określonego w niniejszym planie,
k) zasady obsługi komunikacyjnej określa rysunek planu,

3. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami **UC** są następujące:

1) Zasady zagospodarowania terenów:
   Przeznaczenie podstawowe: tereny usług komercyjnych a w szczególności : handlu, gastronomii, finansów, turystyki, łączności, wystawiennictwa i rzemiosła nie wywołującego szkodliwych uciążliwości dla środowiska.
   Zabrania się lokalizowania w granicach działek obiektów i urządzeń usługowych lub produkcyjnych mogących pogorszyć stan środowiska, powodujących uciążliwość dla mieszkańców i środowiska oraz wymagających miejsc parkingowych poza terenem działki lub wielokrotnej obsługi transportem ciężkim w ciągu doby.

2) Zasady zabudowy działki
   a) odległość linii zabudowy od terenów dróg i ulic określa rysunek planu,
   b) dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi do dwóch kondygnacj,
   c) architektura budynków dostosowana wyglądem i skalą do otoczenia, wskazane nawiązanie do formy regionalnej, układ kalenicy budynku dostosować do zabudowy na działkach sąsiednich,
   d) dachy o symetrycznym układzie połaci / dozwolone wielospadowe / ,
   e) ustala się obowiązek lokalizacji miejsc postojowych dla samochodów i rowerów w części działki określonej na rysunku planu ,
   f) tereny zabudowane oraz utwardzone nawierzchnie, dojazdy i dojścia nie powinny łącznie przekraczać 60% powierzchni działki, pozostałą część użytkować jako biologicznie czynną tzn. trawniki, zieleń ozdobna, ogrody,
   g) ogrodzenie działek nie powinno przekraczać pasa drogowego określonego w niniejszym planie,
   h) zasady obsługi komunikacyjnej określa rysunek planu,

4. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **US-korty** są następujące;

1) Zasady zagospodarowania terenu:
   Przeznaczenie podstawowe terenu – usługi sportu i rekreacji w zieleni urządzonej.
   Zabrania się lokalizowania w granicach działki obiektów i urządzeń usługowych lub produkcyjnych mogących pogorszyć stan środowiska, powodujących uciążliwość dla mieszkańców i środowiska lub wielokrotnej obsługi transportem ciężkim w ciągu doby.

2) Zasady zabudowy działki:
   a) zagospodarowanie terenu oraz budowa nowych obiektów i urządzeń, w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi i normami,
   b) dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych o lekkiej konstrukcji związanymi z usługami sportu i rekreacji, wystawiennictwa, ekspozycji oraz elementów reklamowych,
   c) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności niezbędnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów,

92

d) wzdłuż granicy działki konieczność urządzania pasów zieleni izolacyjnej trzystopniowej.

5. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **US-stajnia** są następujące;

1) Zasady zagospodarowania terenu:
Przeznaczenie podstawowe terenu – usługi rekreacji . Dozwolone wykonanie obiektu stajni w liczbie do 8 sztuk koni i kucyków z przeznaczeniem na usługi hipoterapii . Dozwolona lokalizacja usług gastronomii.
Zabrania się lokalizowania w granicach działki urządzeń i instalacji służących trwałemu gromadzeniu stałych i płynnych odpadów hodowlanych (np. odkryta płyta gnojowa itp.), powodujących niezorganizowaną emisję substancji złowonnych i będących źródłem zagrożenia higieniczno-sanitarnego dla terenów mieszkaniowych.

2) Zasady zabudowy działki:
a) zagospodarowanie terenu oraz budowa nowych obiektów i urządzeń, w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi i normami,
b) dopuszcza się lokalizację obiektów kubaturowych o lekkiej konstrukcji związanymi z realizowanymi usługami oraz elementów wystawiennictwa, ekspozycji i reklamowych,
e) ustala się obowiązek wyznaczenia w obrębie własności niezbędnej ilości miejsc postojowych dla samochodów osobowych i rowerów,
f) wzdłuż granicy działki konieczność urządzania pasów zieleni izolacyjnej trzystopniowej z wykorzystaniem wyłącznie rodzimych gatunków drzewostanu charakterystycznych dla Stobrawskiego Parku Krajobrazowego.

6. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolem **ZP** są następujące:

1) Przeznaczenie podstawowe - tereny zieleni parkowej i rekreacyjnej.
2) Dozwolone zasady zabudowy:
a) Zagospodarowanie terenu oraz budowa nowych obiektów i urządzeń związanych z funkcją parkową w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi i normami.
b) Zagospodarowanie odcinków cieków o przepływach stałych i okresowych oraz wykonanie ogólnodostępnych zbiorników, z przeznaczeniem na cele rekreacyjne, wymaga uwzględnienia przepisów prawa wodnego.
c) Wykonanie ścieżek pieszych i ścieżek rowerowych o nawierzchniach przyjaznych dla środowiska ,
d) Wzbogacenie terenów trzypiętrową zielenią parkową oraz elementami małej architektury, z wykorzystaniem wyłącznie rodzimych gatunków drzewostanu charakterystycznych dla Stobrawskiego Parku Krajobrazowego i odpowiedniego dla istniejących warunków siedliskowych.
e) Wykonanie oświetlenia terenu,

f) Wykonanie uzupełniających ciągów pieszych dla kierunków określonych na rysunku planu.
g) Dozwolona lokalizacja niezbędnych urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, realizowanej zgodnie z obowiązującymi przepisami i normami.

7. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **LS** są następujące:

Tereny istniejących lasów i zadrzewień . Tereny stanowią grunty leśne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Przeznaczenie tych gruntów na cele nieleśne może być dokonane tylko w trybie zmiany planu określonym w przepisach o zagospodarowaniu przestrzennym.

8. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenu oznaczonego symbolem **ZI** są następujące:

Teren zieleni izolacyjnej oraz lokalizacji urządzeń ochrony zabudowy przed hałasem komunikacyjnym lub hałasem instalacyjnym z oczyszczalni ścieków. Dopuszcza się lokalizację barier przeciwakustycznych w formie wałów ziemnych obsadzonych zielenią lub w formie ekranów - wyłącznie przeźroczystych - z zielenią towarzyszącą. Dopuszczalne jest łączenie obydwu form ochrony przeciwakustycznej. Teren stanowi grunty rolne w rozumieniu przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Dozwolone umieszczenie niezbędnych odcinków sieci i urządzeń infrastruktury technicznej w sposób nie powodujący kolizji z urządzeniami służącymi ochronie środowiska. Przeznaczenie tych gruntów na cele nierolnicze może być dokonane tylko w trybie zmiany planu określonym w przepisach o zagospodarowaniu przestrzennym..

9. Warunki zabudowy i zagospodarowania terenów oznaczonych symbolami **TS** są następujące:

1) Zasady zagospodarowania terenów.
Przeznaczenie podstawowe : Projektowana oczyszczalnia ścieków mechaniczno-biologiczna docelowo obsługująca tereny osady oraz wsi Krzywa Góra.
Docelowa przepustowość oczyszczalni: Q śrd = 100m^3/d (700 M R).
Realizacja budowy obiektu w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami szczególnymi normami oraz w oparciu o lokalne zasady i standardy kształtowania zabudowy określone niniejszym planem.

74

Dopuszcza się możliwość etapowania realizacji inwestycji. Podział na etapy powinien zapewniać prawidłowe zagospodarowanie terenu kolejnych odcinków inwestycji oraz dostęp do drogi publicznej.
Obiekt należy do mogących pogorszyć stan środowiska oraz powodujących uciążliwość dla mieszkańców i środowiska .

2) Zasady zabudowy działki:
a) dopuszcza się wyłącznie lokalizację obiektów i urządzeń związanych z funkcjonowaniem i eksploatacją oczyszczalni,
b) dla projektowanych obiektów ustala się:
   - nieprzekraczalną odległość linii zabudowy od granicy działki określa rysunek planu,
   - wysokość zabudowy jedna kondygnacja,
c) zachować wymagane normą odległości projektowanych obiektów od terenu wód otwartych (cieków).
d) w projekcie zagospodarowania działki przewidzieć należy stosowną rezerwę terenu niezbędnego dla wybudowania nowych obiektów elektroenergetycznych,
e) określić zasięg oraz ograniczenia i zakazy dotyczące obszaru ograniczonego użytkowania,
f) obowiązuje zakaz wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych i gruntu,
g) odprowadzenie ścieków do odbiornika zgodnie z przepisami prawa wodnego,
h) wzdłuż linii ogrodzenia przewidzieć pas zieleni izolacyjnej trzypiętrowej, szerokości co najmniej 8m, z wykorzystaniem wyłącznie rodzimych gatunków drzewostanu, charakterystycznych dla Stobrawskiego Parku Krajobrazowego, w sposób określony na rysunku planu.

10. Warunki zabudowy i zagospodarowania teren oznaczonego symbolem **TE1.**
Przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń elektroenergetycznych - siłownia wiatrowa 40 kV

a) Zalecane ogrodzenie terenu w granicach działki określonej na rysunku planu.
b) Zagospodarowanie terenu zielenią niską oraz należyte jego utrzymanie.

11. Warunki zabudowy i zagospodarowania teren oznaczonego symbolem **TE2.**
Przeznaczenie podstawowe: teren urządzeń elektroenergetycznych - stacji transformatorowych
a) Zalecane ogrodzenie terenu w granicach działki określonej na rysunku planu.
b) Zagospodarowanie terenu zielenią niską oraz należyte jego utrzymanie.

75

12. Warunki zabudowy i zagospodarowania teren oznaczonego symbolem **P**.

1) Przeznaczenie podstawowe: teren parkingu

Zabrania się lokalizowania w granicach terenu obiektów nie związanych z funkcją terenu oraz mogących pogorszyć stan środowiska lub powodujących uciążliwość dla mieszkańców i środowiska.

2) Zasady zabudowy terenu:

- dopuszczalna wielkość parkingu około 20 miejsc postojowych,
- nieprzekraczalną odległość linii zabudowy od granicy drogi lokalnej gminnej określić zgodnie z przepisami szczególnymi.
- dopuszczalna wysokość zabudowy wynosi jedna kondygnacja naziemna,
- konieczność rozwiązania zorganizowanego odprowadzenia wód deszczowych oraz ich oczyszczenie przed wprowadzeniem do odbiornika,
- bezwzględnie zabrania się wprowadzania nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych oraz gruntów,
- zaleca się wykonanie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż wschodniej granicy terenu parkingu.

§ 7

Zasady kształtowania terenów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Warunki kształtowania terenów komunikacji.

KW - teren drogi wojewódzkiej nr 454 Opole – Namysłów.

Parametry pasa drogowego kształtować należy w sposób następujący:

a) szerokość w liniach rozgraniczenia określa rysunek planu,
b) jezdnia o szerokości co najmniej 9 metrów,
c) na skrzyżowaniach z ulicami klasy L lub D stosować należy narożne ścięcia linii rozgraniczających na zasadach określonych na rysunku planu,

KL - teren ulicy lokalnej osiedlowej.

Parametry pasa drogowego kształtować należy w sposób następujący:

a) szerokość w liniach rozgraniczenia od 12 metrów, jak określa rysunek planu,
b) jezdnia o szerokości co najmniej 6 metrów,
c) dwustronne chodniki co najmniej 1,50m
d) na skrzyżowaniach z ulicami klasy D stosować należy narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m × 5m.,
e) dozwolona lokalizacja miejsc postojowych poza pasami jezdni.
f) wskazane jest wyznaczenie ścieżki rowerowej szerokości nie mniejszej niż;
   - dla ruchu jednokierunkowego 1,5m
   - dla ruchu dwukierunkowego 2,5 m.

KD - teren ulicy dojazdowej
Parametry pasa drogowego kształtować należy w sposób następujący:

a) szerokość w liniach rozgraniczenia co najmniej 10 – 12 metrów jak określa rysunek planu
b) na skrzyżowaniach z ulicami klasy L oraz D stosować należy narożne ścięcia linii rozgraniczających nie mniejsze niż 5m × 5m.,
c) jezdnia o szerokości co najmniej 6 metrów,
d) dwustronne chodniki co najmniej 1,50m
e) zieleń izolacyjna urządzona,
f) dozwolona lokalizacja miejsc postojowych poza pasami jezdni.

2. Zasady wyposażenia w zakresie infrastruktury technicznej:

1) Zaopatrzenie w wodę.
a) Z projektowanej sieci wodociągowej dla wsi. Krzywa Góra.
b) Trasy projektowanych sieci powinny przebiegać w liniach rozgraniczających dróg określonych na rysunku planu, w wyjątkowych przypadkach dozwolona jest lokalizacja sieci poza liniami rozgraniczającymi dróg pod warunkiem zachowania odległości określonej w przepisach szczególnych od linii zabudowy budynków istniejących oraz projektowanych,
c) Odcinki sieci wykonać należy o przekrojach zabezpieczających potrzeby przeciwpożarowe oraz wyposażyć w hydranty przeciwpożarowe.

2) Odprowadzenie ścieków sanitarnych;
a) Ścieki sanitarne odprowadzić do oczyszczalni ścieków projektowanej dla potrzeb osady i wsi Krzywa Góra.
b) Trasy projektowanych kanałów sanitarnych w liniach rozgraniczających dróg, w pasie jezdni. W wyjątkowych przypadkach wynikających z potrzeb technicznych, dopuszcza się sytuowanie kanałów na terenach nieruchomości na uzgodnionych z właścicielem zasadach dostępności w sytuacjach awaryjnych.
c) Zakaz odprowadzenia nie oczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, gruntowych oraz gruntu.
d) Zakaz stosowania indywidualnych oczyszczalni ścieków (przydomowych).

3) Odprowadzenie wód opadowych;
a) Wody opadowe z terenów jezdni dróg projektowanych , powierzchni utwardzonych, podjazdów, miejsc postojowych, parkingu, po uprzednim oczyszczeniu w urządzeniach oczyszczających, odprowadzić należy do systemu odprowadzenia wód powierzchniowych (rowów i cieków), na warunkach określonych w pozwoleniu wodno-prawnym.
b) Na terenach budowlanych dozwolone jest zagospodarowanie wód opadowych w obrębie działki lub odprowadzenie do systemu odprowadzającego wody powierzchniowe.

77

4) Zaopatrzenie w ciepło z kotłowni indywidualnych ze stosowaniem paliw o niskiej wielkości emisji. Możliwość lokalizacji zbiornika gazu płynnego na terenie działki budowlanej.

5) Elektroenergetyka
   a) Zwiększone zapotrzebowanie mocy dla projektowanych terenów budowlanych wymaga rozbudowy obiektów elektroenergetycznych na terenach określonych na rysunku planu (oznaczonych symbolem TE1 , TE 2)
   b) Dla projektowanych sieci należy przyjąć następujące ustalenia:
      - sieć niskiego napięcia, głównie jako napowietrzna, prowadzona wzdłuż pasa drogowego ulic, dozwolone kablowanie istniejących i projektowanych odcinków sieci,
      - oświetlenie uliczne instalowane na słupach wspólnie z siecią n/n.

6) Telekomunikacja.
   Docelowo, kanalizacją kablową prowadzoną w liniach rozgraniczenia ulic .

7) Gospodarka odpadami;
   a) Odprowadzenie nieczystości stałych komunalnych, do kontenerów i ich późniejsze usuwanie na wysypisko komunalne na warunkach określonych przez dysponenta wysypiska.
   b) Sposób postępowania z odpadami (w tym medycznymi) na zasadach określonych w przepisach o odpadach.
   c) Zagospodarowanie odpadów niebezpiecznych wymaga uzyskania zezwolenia starosty powiatowego, zgodnie z przepisami o odpadach. Odprowadzenie odpadów innych niż niebezpieczne w ilości od jednej tony do jednego tysiąca ton rocznie (z wyłączeniem odpadów komunalnych) wymaga uzgodnienia z Wójtem Gminy w Pokoju.

§ 8

Zasady zagospodarowania terenów i obiektów podlegających ochronie.

1 Ochrona konserwatorska :

Wszelkie odkryte w trakcie prac ziemnych przedmioty zabytkowe, oraz obiekty nieruchome i nawarstwienia kulturowe podlegają ochronie prawnej. Ustala się obowiązek powiadamiania Państwowej Służby Ochrony Zabytków celem zorganizowania nadzoru archeologiczno – konserwatorskiego. Ratownicze badania archeologiczne finansuje Inwestor.

78

2. Ochrona środowiska przyrodniczego oraz ochrona przed zagrożeniami.

1) Teren objęty planem położony jest w granicach Stobrawskiego Parku Krajobrazowego w związku z czym:
- zakazuje się;

a) wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów i innych nieczystości - zarówno w okresie realizacji jak po oddaniu obiektów do użytkowania,
b) realizacji indywidualnych systemów grzewczych z wykorzystaniem paliw o dużej zawartości siarki,
c) wprowadzanie do wód powierzchniowych, podziemnych i gruntów nie oczyszczonych ścieków;
- bytowych z terenów posesji mieszkalnych i usługowych (MN, AM, UC ,)
- opadowych z terenów komunikacji wewnętrznej (KD i P),
- hodowlanych z terenu stajni (US),
d) stosowania przepustów, żelbetowych lub opartych na innych systemach technicznych, zwężających naturalny przekrój cieku, w szczególności, w miejscach skrzyżowań z ulicami osiedlowymi,
e) naruszania powierzchni wydm, występujących po północnej i północno-wschodniej stronie terenu, powodującego zmianę rzeźby terenu lub uruchomienie procesów stokowych (osuwanie, wywiewanie itp.) oraz zanieczyszczenie powierzchni,
f) likwidacji istniejącego drzewostanu na terenie objętym planem,
g) podejmowania działań mogących powodować naruszenie warunków siedliskowych, głównie gruntowo – wodnych, w rejonie zespołu dębów występujących wzdłuż północnej granicy terenu objętego planem.

- ogranicza się;

a) prowadzenie odwodnień wgłębnych na dużej powierzchni (np. odwodnienie studniami lub igłofiltrami) w stopniu mogącym mieć wpływ na pogorszenie warunków siedliskowych w przyległych kompleksach leśnych,
b) zabudowę lub regulację istniejącego cieku w stopniu naruszającym jego funkcje przyrodnicze a w szczególności polegające na likwidacji drzewostanu stanowiącego jego naturalną obudowę.

2) Masy ziemne, usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją inwestycji na terenach objętych planem, należy wykorzystać do celów budowy ziemnych ekranów przeciwakustycznych (wałów ziemnych) na terenach oznaczonych symbolem ZI, wzdłuż drogi wojewódzkiej Opole – Namysłów i wzdłuż południowo-wschodniej granicy terenu oznaczonego symbolem TS.
Dopuszcza się również wykorzystanie nadmiaru gruntu do celów niwelacji terenu w miejscu realizacji inwestycji lub innym na terenie gminy - wskazanym przez Wójta Gminy Pokój

79

3) Na terenie objętym planem nakazuje się stosowanie rozwiązań minimalizujących oddziaływania na projektowane tereny mieszkaniowe, a w szczególności:

a) w zakresie; hałasu i wibracji - ze względu na zagrożenie terenu hałasem komunikacyjnym z drogi wojewódzkiej i hałasem instalacyjnym projektowanej oczyszczalni ścieków,

b) w zakresie emisji zanieczyszczeń do atmosfery z indywidualnych systemów grzewczych - ze względu na mało korzystne warunki mikroklimatyczne (skłonność do inwersji oraz słabe warunki przewietrzania).

4) Ustala się dopuszczalne poziomy hałasu w środowisku powodowane przez poszczególne grupy źródeł hałasu, w tym drogowego, z wyłączeniem hałasu powodowanego przez linie elektroenergetyczne, wyrażone równoważnym poziomem dźwięku A w dB na granicy działek terenów zabudowy chronionej z mocy przepisów szczególnych:

a) od źródeł komunikacji drogowej
   Leq dla dnia [6°° - 22°°] - 55 dB(A)
   Leq dla nocy [22° °- 6°°] - 45 dB(A)

b) od pozostałych obiektów i grup źródeł hałasu w tym obiektów usługowych i obsługi technicznej, planowanych do realizacji na podstawie ustaleń planu
   Leq dla dnia [6°° - 22°°] - 45 dB(A)
   Leq dla nocy [22° °- 6°°] - 40 dB(A)

W przypadku zmiany aktualnie obowiązujących norm akustycznych w zakresie dopuszczalnych poziomów natężenia dźwięku hałasu zewnętrznego, na podstawie których ustalono wartości określone w pkt a) i b) - obowiązywać będą wartości ustanowione prawem powszechnym.

§ 9

Na terenach w granicach zmiany planu ustala się że;

1. Granice nowych podziałów oznaczone na rysunku zmiany planu stanowiącym załączniki do niniejszej uchwały określone jako orientacyjne nie są ściśle obowiązujące, dopuszcza się ich zmianę z zastrzeżeniem zachowania szerokości frontu działki budowlanej mierzonej w linii zabudowy, pozwalającej na prawidłowe jej zagospodarowanie. Inny niż na rysunku planu podział nieruchomości powinien uwzględniać zasadę dostępności wyznaczonych działek do komunikacji i uzbrojenia oraz możliwość wykonania innych ustaleń wynikających z uchwały oraz przepisów szczególnych.
2. W przypadku działek nie posiadających na rysunku planu określonej nieprzekraczalnej linii zabudowy, odległości określić należy zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
3. Tereny dla których plan miejscowy ustala inne od dotychczasowego przeznaczenie, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnego z planem, o ile ich użytkowanie nie powoduje przekroczenia dopuszczalnych norm emisji do środowiska w zakresie

zanieczyszczenia powietrza , gleby, wody i hałasu lub nie stanowi ograniczenia zagospodarowania zgodnego z planem na terenach sąsiednich.

§ 10

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

§ 11

Dla terenów objętych niniejszą zmianą planu, zgodnie z art. 36 ust.3 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym , ustala się stawkę procentową służącą naliczaniu opłaty w związku ze wzrostem wartości nieruchomości w następującej wysokości :

1) tereny zabudowy mieszkaniowej **MN** - ..... %.
2) tereny usługowe **AM** - .....%
3) tereny usługowe **UC** - ..... %
4) tereny pozostałe - 0 %

Przy zbywaniu nieruchomości położonych na terenach określonych niniejszą zmianą planu, Wójt Gminy w Pokoju pobierze jednorazową opłatę, określoną na wyżej wymienionym poziomie w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości.

§ 12

Ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pokój zatwierdzonego Uchwałą Nr V / 27 / 94 Rady Gminy w Pokoju z dnia 05 grudnia 1994r (ogłosz. Dz .Urz. Woj. Op. Z 1994r Nr 28, poz. 262) zachowują moc obowiązującą z uwzględnieniem zmiany planu dokonanej niniejszą uchwałą.

§ 13

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy w Pokoju.

§ 14

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego

§ 15

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

Przewodniczący Rady Gminy

mgr Tadeusz Bareik

81

Województwo opolskie
powiat NAMYSŁÓW
gmina POKÓJ
Mapa do celów projektowych

skala 1:1000

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POKÓJ NA OBSZARZE WSI KRZYWA GÓRA

ZAŁĄCZNIK DO UCHWAŁY NR XXVIII/183/01
RADY GMINY W POKOJU Z DNIA 26 LUTEGO 2001r.

Przewodniczący Rady Gminy
mgr Tadeusz Barcik

OZNACZENIA

1. USTALENIA REGULACYJNE

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO PLANEM
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM SPOSOBIE UŻYTKOWANIA ŚCIŚLE OKREŚLONE / ORIENTACYJNE
- LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO TERENU ŚCIŚLE OKREŚLONE / POSTULOWANE
- LINIE ZABUDOWY OBOWIĄZUJĄCE
- LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
- OBIEKTY PROJEKTOWANE - LOKALIZACJA OPTYMALNA
- POSTULOWANE DOJAZDY DO DZIAŁEK
- CIEK PODSTAWOWY "WILCZY POTOK" Z MIN. 6m PASEM OCHRONNYM

2. USTALENIA FUNKCJONALNE

- MN - TERENY ZABUDOWY MIESZK. JEDNORODZINNEJ WOLNOSTOJĄCEJ I BLIŹNIACZEJ
- AM - ADMINISTRACJA I OCHRONA OSIEDLA Z MIESZKANIEM SŁUŻBOWYM
- UC - TERENY USŁUG KOMERCYJNYCH HANDLU, GASTRONOMII I RZEMIOSŁA
- US - TERENY URZĄDZEŃ SPORTU I REKREACJI W ZIELENI
- ZP - ZIELEŃ PARKOWA ZE ZBIORNIKAMI I CIEKAMI WODNYMI
- LS - ISTNIEJĄCE LASY I ZADRZEWIENIA
- ZI - ZIELEŃ IZOLACYJNA - EKRANUJĄCA PRZECIWHAŁASOWA
- TS - TEREN URZĄDZEŃ ODPROWADZANIA I OCZYSZCZANIA ŚCIEKÓW
- TE - TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH - SIŁOWNIA WIATROWA 40 kW
- TE3 - TERENY URZĄDZEŃ ELEKTROENERGETYCZNYCH - STACJE TRANSFORMATOROWE
- KW - DROGA WOJEWÓDZKA NR 454
- KL - ULICA LOKALNA - ZBIERAJĄCA RUCH OSIEDLOWY
- KD - ULICE DOJAZDOWE - OBSŁUGUJĄCE DZIAŁKI
- P - PARKINGI WYDZIELONE
- P - POSTULOWANE STREFY PARKOWANIA PRZYULICZNE



WIEŚ KRZYWA GÓRA - WYRYS FRAGMENTU MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POKÓJ 1:10000

OZNACZENIA: MN - OBSZAR ZMIANY PLANU

MN	- MIESZKALNICTWO	RL	- LASY
MR	- ZABUDOWA ZAGRODOWA	RP	- POLA ORNE
U	- USŁUGI PODSTAWOWE	RZ	- ŁĄKI

AUTORZY PLANU: arch. Maria Stępień - Wydrych upr. urbanist. Nr 844/89
arch. Marek Przybylski upr. urbanist. Nr 845/89
opracowano w 2000r.

plan oparto o koncepcję zagospodarowania opracowaną przez wsch. Andrzeja Krzyżanowskiego

STAROSTA NAMYSŁOWSKI
19 LIP 2000
z up. STAROSTY
mgr inż. Władysław Zdunowski

STAROSTA NAMYSŁOWSKI
12 LIP 2000
z up. STAROSTY
mgr inż. Władysław Zdunowski

82