UCHWAŁA NR XVIII/154/2020
RADY GMINY POKÓJ

z dnia 16 września 2020 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pokój.

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2020 r. poz. 713 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), w związku z uchwałą nr XXIX/243/2017 Rady Gminy Pokój z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pokój, Rada Gminy Pokój uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie narusza „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pokój dla obszaru wsi Pokój", uchwalonej uchwałą Nr XVIII/153/2012 Rady Gminy Pokój z dnia 26 listopada 2012 r.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pokój przyjętego uchwałą Nr XXII/187/2016 Rady Gminy Pokój z dnia 12 października 2016 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2016 r. poz. 2220), zwaną dalej zmianą planu.

3. Granice terenu objętego zmianą planu określone są na rysunkach w skali 1:1000, stanowiących załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwanych dalej rysunkami zmiany planu.

4. Integralną częścią uchwały są:

1) załącznik nr 1 - rysunki zmiany planu w skali 1:1000 – numer 1 i numer 2;

2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu niniejszej zmiany planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu;

3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 2. Wprowadza się zmiany dla terenów E-1U i D-2ZP, dla których dopisuje się w części tekstowej uchwały szczegółowe warunki zagospodarowania terenu.

§ 3. Na rysunkach zmiany planu obowiązującymi ustaleniami są:

1) granica obszaru objętego zmianą planu;

2) przeznaczenie terenów określone kolorem, wskazaniem jednostki przestrzennej oraz symbolem literowym i numerem wyróżniającym go spośród innych terenów;

3) linie zabudowy - nieprzekraczalne;

4) strefa „A" ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego obejmująca obszar dawnego założenia pałacowego i domów kawalerskich, otoczenie kościołów ewangelickiego i katolickiego, park przypałacowy (tzw. park francuski), park uzdrowiskowy (tzw. mały park angielski), zaplecze parku przypałacowego (teren tzw. ogrodnictwa), ogród książęcy (d. menażeria), ogród angielski (tzw. duży park angielski) oraz obszar komponowanych krajobrazów.

Rozdział 2.
Ustalenia szczegółowe

§ 4. W uchwale Nr XXII/187/2016 Rady Gminy Pokój z dnia 12 października 2016 r. wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 37 w ust. 2 dodaje się po pkt 6 pkt 6a w brzmieniu:

„6a) na terenie oznaczonym symbolem E-1U planuje się inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym z zakresu kultury, kultury fizycznej, sportu i rekreacji;”;;

2) w § 52 w ust. 1 dodaje się pkt 3 w brzmieniu:

„3) na terenie oznaczonym symbolem D-2ZP dopuszcza się jako przeznaczenie uzupełniające inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym z zakresu kultury, kultury fizycznej, sportu i rekreacji.”;;

3) w § 52 w ust. 2 dodaje się pkt 7 w brzmieniu:

„7) na terenie oznaczonym jako D-2ZP, ustala się:

a) dopuszcza się wyposażenie w urządzenia i obiekty rekreacyjne i sportowe,

b) dopuszcza się sytuowanie obiektów budowlanych o wysokości do 5,0 m i 1 kondygnacji naziemnej,

c) dachy spadziste dwuspadowe lub czterospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci 12^{o} – 45^{o},

d) wskaźniki zabudowy działki budowlanej:

- wielkość powierzchni zabudowy do 5%,
- udział powierzchni biologicznie czynnej co najmniej 70%,
- intensywność zabudowy: max – 0,05, min – 0,01.”.,

Rozdział 3.
Przepisy końcowe

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

§ 6. 1. Uchwała podlega publikacji w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz zamieszczeniu na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy Pokój i Biuletynie Informacji Publicznej.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Wacław Kociencki

Rysunek zmiany planu nr 1

SKALA 1:1000

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI POKÓJ

Rysunek nr 1 załącznika nr 1 do uchwały nr XVIII/154/2020
Rady Gminy Pokój z dnia 16 września 2020 r.

N W E S

0 5 10 25 m

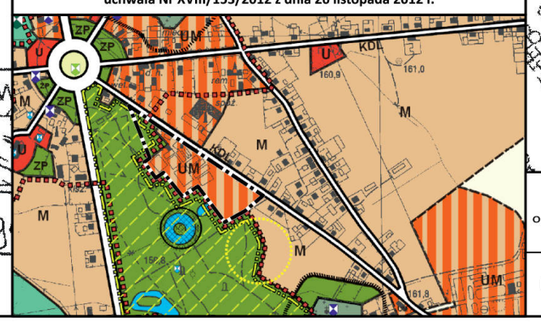
E-1U

LEGENDA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIE ZABUDOWY - NIEPRZEKRACZALNE
- U — TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ
- GRANICA STREFY „A" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO OBEJMUJĄCA OBSZAR DAWNEGO ZAŁOŻENIA PAŁACOWEGO I DOMÓW KAWALERSKICH, OTOCZENIE KOŚCIOŁÓW EWANGELICKIEGO I KATOLICKIEGO, PARK PRZYPAŁACOWY (TZW. PARK FRANCUSKI), PARK UZDROWISKOWY (TZW. MAŁY PARK ANGIELSKI), ZAPLECZE PARKU PRZYPAŁACOWEGO (TEREN TZW. OGRODNICTWA), OGRÓD KSIĄŻĘCY (D. MENAŻERIA), OGRÓD ANGIELSKI (TZW. DUŻY PARK ANGIELSKI) ORAZ OBSZAR KOMPONOWANYCH KRAJOBRAZÓW

WOJEWÓDZTWO OPOLSKIE - POWIAT NAMYSŁOWSKI
Miasto/gmina: Pokój
Wieś/obręb: Pokój
Godło mapy zasadniczej: 6.144.19.23.2.4
Skala: 1:1000
Nr działki: 359/95

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPO-DAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POKÓJ DLA OBSZARU WSI POKÓJ uchwała Nr XVIII/153/2012 z dnia 26 listopada 2012 r.



Temat opracowania	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI POKÓJ	skala 1:1000
Projektant	mgr inż. Adam Ziaja uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy o pizp	Rok 2020

Rysunek zmiany planu nr 2

SKALA 1:1000

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI POKÓJ

Rysunek nr 2 załącznika nr 1 do uchwały nr XVIII/154/2020
Rady Gminy Pokój z dnia 16 września 2020 r.

N
W E
S

0 5 10 25 m

6489308,97

6489590,96

5640310,36

5640310,36

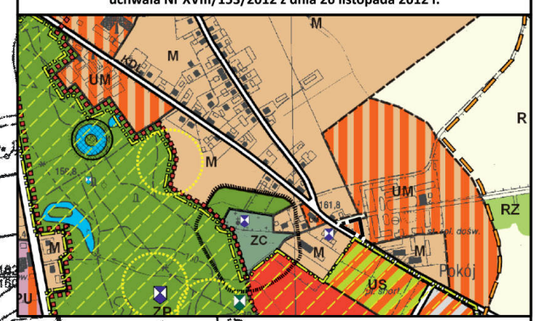
E-1KDL

D-2ZP

LEGENDA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIE ZABUDOWY - NIEPRZEKRACZALNE
- ZP — TERENY ZIELENI URZĄDZONEJ
- KDL — TERENY DRÓG PUBLICZNYCH KLASY LOKALNEJ

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPO-DAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POKÓJ DLA OBSZARU WSI POKÓJ uchwała Nr XVIII/153/2012 z dnia 26 listopada 2012 r.



Temat opracowania	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI POKÓJ	skala 1:1000
Projektant	mgr inż. Adam Ziaja uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 ust. 3 ustawy o pizp	Rok 2020

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XVIII/154/2020

Rady Gminy Pokój

z dnia 16 września 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu zmiany planu

Zgodnie z wymogiem art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) Rada Gminy Pokój rozstrzyga, co następuje:

Biorąc po uwagę stanowisko Wójta Gminy Pokój o niezgłoszeniu uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pokój, nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XVIII/154/2020

Rady Gminy Pokój

z dnia 16 września 2020 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) oraz w związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pokój, Rada Gminy Pokój rozstrzyga, co następuje:

1. Zmiana planu nie wprowadza żadnych nowych inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy (nie przewiduje realizacji nowych dróg bądź sieci infrastruktury technicznej). W związku z powyższym nie zachodzi potrzeba ustalania pochodzenia środków finansowych na te cele oraz zasad ich finansowania.

Uzasadnienie

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2020 r. poz. 293 z późn. zm.), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Gminy Pokój podjęła uchwałę nr XXIX/243/2017 z dnia 10 maja 2017 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pokój. Procedura planistyczna prowadzona była w myśl przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Prace poprzedzono sporządzeniem analizy zasadności przystąpienia do sporządzenia w/w zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Plan miejscowy opracowano w celu uporządkowania istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenów, w tym rozwoju dodatkowych funkcji publicznych z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu, walorów kulturowych i zabytków oraz sąsiedztwa.

Obszar objęty opracowaniem zajmuje powierzchnię ok. 3,12 ha i jest w części zagospodarowany. Na terenie tym obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pokój przyjęta uchwałą Nr XXII/187/2016 z dnia 12 października 2016 r.

Do zmiany planu przystąpiono na wniosek Gminy Pokój w celu rozszerzenia zapisów planu umożliwiających wykorzystanie terenów pod kulturę i kulturę fizyczną. Biorąc pod uwagę usługowe przeznaczenie terenu E-1U wystarczające było rozszerzenie funkcji terenu, z kolei dla terenu D-2ZP rozszerzono uzupełniającą funkcje terenu wraz z możliwością realizacji obiektów przy zachowaniu dominującej funkcji zieleni parkowej.

Projekt planu opracowano na kopiach mapy zasadniczej w skali 1:1000, uzyskanych w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej w Namysłowie. Prace nad projektem zmiany planu rozpoczęto w dniu 18 września 2018 r. ogłaszając i obwieszczając o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Do planu nie wpłynęły wnioski indywidualne, a jedynie zgłoszone zostały wnioski organów opiniujących i uzgadniających projekt dokumentu, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wójt Gminy Pokój, na podstawie art. 48 i art. 57 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Namysłowie z wnioskami o uzgodnienie odstąpienia od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla ww. dokumentu. Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Opolu pismem nr WOOŚ.411.3.12.2018.MO z dnia 10.08.2018 r. oraz Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Namysłowie pismem nr NZ.4311.24.2018.BL z dnia 24.08.2018 r. uzgodnili odstąpienie od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko dla w/w projektu zmiany planu.

Pierwotnie plan został przyjęty uchwałą nr XIII/111/2020 Rady Gminy Pokój z dnia 22 stycznia 2020 r. Wojewoda Opolski rostrzygnięciem nadzorczym nr IN.I.743.9.2020 z dnia 19 lutego 2020 r. stwierdził nieważność uchwały w całości, z powodu braku uzgodnienia regionalnego dyrektora ochrony środowiska. Po uprawomocnieniu w/w rozstrzygnięcia Wójt Gminy Pokój wystąpił o rzeczone uzgodnienie a następnie ponownie wyłożył plan miejscowy do publicznego wglądu. W poprawionej procedurze nie dokonano żadnych zmian w stosunku do uchwały pierwotnej, w związku z czym nie było konieczności ponowienia uzgodnień i opiniowania z pozostałymi organami i instytucjami, zatem zgodnie z wymogami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia. Projekt planu nie wymagał uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze lub nieleśne. W okresie od 02.06.2020 r. do 03.07.2020 r. Wójt Gminy Pokój wyłożył ponownie projekt zmiany planu do publicznego wglądu, na dzień 02.07.2020 r. wyznaczono termin dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętym w projekcie planu a uwagi można było wnosić do dnia 20.07.2020 r. Do projektu zmiany planu nie wpłynęły uwagi. Zachowano jawność i przejrzystość procedury planistycznej wynikającej z wymogów art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym zapewniono udział społeczeństwa w pracach nad projektem zmiany planu poprzez ogłoszenia

i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i zbieraniu wniosków, o wyłożeniu projektu zmiany planu do publicznego wglądu i zbieraniu uwag, w tym także przy użyciu środków komunikacji elektronicznej.

W planie podstawowym tj. miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego wsi Pokój uwzględniono wymagania określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tzn. zapewniono:

1) rozwiązania gwarantujące ład przestrzenny oraz ochronę i kształtowanie walorów architektoniczno-krajobrazowych poprzez ustalenie linii zabudowy oraz szczegółowych parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania, w tym: wysokości zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, intensywności zabudowy dla istniejącej oraz nowoprojektowanej zabudowy;

2) ochronę środowiska poprzez ustalenie m.in. obowiązku stosowania w działalności gospodarczej rozwiązań przestrzennych, technicznych, technologicznych i organizacyjnych minimalizujących negatywne oddziaływanie na środowisko, zagospodarowania odpadów zgodnie z przepisami odrębnymi, odprowadzania ścieków bytowych do sieci kanalizacji sanitarnej, zaopatrzenia w wodę pitną z sieci wodociągowej, nakazu zachowania odpowiednich dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku;

3) ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków poprzez działania prewencyjne dotyczące ochrony archeologicznej;

4) ochronę zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia;

5) potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez nakaz wyznaczenie na poszczególnych terenach odpowiedniej liczby miejsc postojowych przeznaczonych na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;

6) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa zrealizowano poprzez zawiadomienie o przystąpieniu do planu oraz przesłanie do uzgodnienia projektu planu do właściwych organów wojskowych (Wojewódzki Sztab Wojskowy), ochrony granic (Śląski Oddział Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (ABW); ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że spełnia on wymogi obronności i bezpieczeństwa państwa;

7) potrzeby interesu publicznego zrealizowano w ograniczonym zakresie, ze względu na przeznaczenie terenu i charakter planu, poprzez uwzględnienie wniosków złożonych do planu miejscowego przez właściwe instytucje i organy;

8) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej poprzez dopuszczenie robót budowlanych w zakresie sieci infrastruktury technicznej, a także nakaz powiązania sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci;

9) ochronę prawa własności poprzez zachowanie istniejącego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenów zabudowanych oraz wykorzystanie ich zgodnie ze społeczno-gospodarczym przeznaczeniem, a także poprzez ograniczenie potencjalnych oddziaływań nieruchomości na tereny sąsiednie;

10) racjonalne równoważenie nadrzędnego interesu publicznego z interesami podmiotów gospodarczych, umożliwiając rozwój i osiąganie korzyści z działalności gospodarczej i realizacji jednostkowych indywidualnych potrzeb, wykluczono lub ograniczono konflikty przestrzenne oraz zapewniono warunki ochrony środowiska, zdrowia publicznego i dziedzictwa kulturowego;

11) dla istniejącej i planowanej zabudowy odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności, usług i gospodarki;

12) właściwe, charakterystyczne dla tego obszaru miasta i charakteru inwestycji, wskaźniki urbanistyczne,

13) w planie podstawowym uwzględniono zasady uniwersalnego projektowania poprzez wprowadzenie ułatwień dla osób niepełnosprawnych.

Do niniejszej zmiany planu zagospodarowania przestrzennego powyższe wymagania określone w planie podstawowym nie wymagały wprowadzenia zmian.

Z kolei dla terenu objętego zmianą planu obowiązują następujące ustalenia planu zasadniczego:

1) przeznaczenie terenów zawarte w rozdziale 1;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego zawarte w rozdziale 2;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu zawarte w rozdziale 3;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych zawarte w rozdziale 4;

5) ustalenia dot. wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych zawarte w rozdziale 5;

6) ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu zawarte w rozdziale 6;

7) ustalenia dot. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustanowionych na podstawie odrębnych przepisów zawarte w rozdziale 7;

8) ustalenia dot. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem

9) miejscowym zawarte w rozdziale 8;

10) ustalenia dot. szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zawarte w rozdziale 9;

11) ustalenia dot. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji kołowej zawarte w rozdziale 10;

12) ustalenia dot. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zawarte w rozdziale 11;

13) ustalenia dot. sposobów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów zawarte w rozdziale 12;

14) stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości zawarte w rozdziale 13;

15) ustalenia szczegółowe zawarte w dziale III § 37 i § 52.

Obszar objęty zmianą planu jest już w części zagospodarowany, zatem uporządkowanie kwestii istniejącej i projektowanej zabudowy oraz uzupełnienie wprowadzania dodatkowych funkcji jest w pełni racjonalne i poprzez uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego korzystnie wpłynie na zagospodarowanie tej części wsi.

Ustalenia ujęte w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń zmiany "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pokój dla obszaru wsi Pokój", uchwalonego uchwałą Nr XVIII/153/2012 Rady Gminy Pokój z dnia 26 listopada 2012 r. Dotychczas gmina Pokój nie sporządziła oceny aktualności studium i planów miejscowych o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Projekt zmiany planu nie obejmuje inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy. Prognoza finansowa wykazała, że uchwalenie zmiany planu, z punktu widzenia finansów gminy, będzie neutralne pod względem dochodów gminy.