UCHWAŁA NR XXXIV/277/2022
RADY GMINY POKÓJ

z dnia 29 czerwca 2022 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zieleniec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2022 r. poz. 559 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 2022 r. poz. 503), w związku z uchwałą Nr XI/78/2019 Rady Gminy Pokój z dnia 20 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zieleniec, Rada Gminy Pokój uchwala, co następuje:

§ 1. 1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu 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.

2. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zieleniec przyjętego uchwałą Nr XXXIII/250/2009 Rady Gminy Pokój z dnia 25 czerwca 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2009 r. Nr 59 poz. 986), zwaną dalej zmianą planu.

3. Granice terenu objętego zmianą planu określone są na rysunku w skali 1:1000, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, zwanym dalej rysunkiem zmiany planu.

4. Integralną częścią uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek zmiany planu;

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

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

4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne dla aktu planowania w postaci cyfrowej.

§ 2. Na rysunku zmiany planu obowiązującymi ustaleniami są:

1) granica terenu objętego zmianą planu;

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

3) symbol określający przeznaczenie terenu;

4) linie zabudowy – nieprzekraczalne;

5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;

6) linia elektroenergetyczna 110kV;

7) obszar ograniczonego użytkowania od linii elektroenergetycznej;

8) Stobrawski Park Krajobrazowy (cały obszar objęty planem).

§ 3. W uchwale Nr XXXIII/250/2009 Rady Gminy Pokój z dnia 25 czerwca 2009 r. wprowadza się następujące zmiany:

1) wykreśla się z całości uchwały teren 13MN;

2) po § 15 wprowadza się § 15a który otrzymuje brzmienie:

„§ 15a. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolem: 19MN ustala się:

1. Przeznaczenie terenu:

1) podstawowe – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) uzupełniające – obiekty i urządzenia towarzyszące zabudowie mieszkaniowej (budynki usługowe, gospodarcze, garażowe, miejsca postojowe, urządzenia budowlane);

3) dopuszczalne – usługi bytowe, komercyjne, agroturystyka, usługi rzemieślnicze.

2. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) dopuszczalna zabudowa jednorodzinna wolnostojąca bądź bliźniacza;

2) dopuszcza się budowę nowych budynków wraz z budynkami i urządzeniami towarzyszącymi;

3) istniejąca zabudowa może podlegać remontom, przebudowie, rozbudowie oraz nadbudowie, a także zmianie sposobu użytkowania;

4) dopuszcza się realizację budynków w granicy z sąsiednią działką budowlaną w przypadku realizacji na tejże działce budynków stanowiących odbicie lustrzane (ta sama linia zabudowy, wysokość zabudowy oraz kształt i pokrycie dachu;

5) nieprzekraczalna linia zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu.

3. Zasady zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) powierzchnia zabudowy – do 40%,

b) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 35%,

c) wskaźnik intensywności zabudowy: minimalny 0,01; maksymalny 0,8;

2) dla budynku mieszkalnego ustala się:

a) wysokość budynku – do dwóch kondygnacji nadziemnych, wysokość kalenicy budynku od 5 m do 11 m,

b) szerokość elewacji frontowej – od 8 do 24 m,

c) dachy główne dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci 20-45^{o}, kryte dachówką ceramiczną lub materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę w kolorach ceglastych, czerwieni, grafitu, czerni, brązu i szarości,

d) usytuowanie głównej kalenicy dachu równolegle lub prostopadle do jednej z granic działki,

e) dopuszczalne doświetlenia poddaszy oknami w ścianach szczytowych, oknami połaciowymi lub oknami w lukarnach,

f) dopuszcza się w części przybudowanej (salon, garaż, ganek, wiata) do budynku mieszkalnego dach płaski lub dwuspadowy o kącie nachylenia połaci 0-10^{o}, część ta nie może wynosić więcej niż 30% powierzchni zabudowy budynku,

g) kolorystyka budynków tynkowanych w kolorach piaskowych, kremowych, białych, szarych, beżach lub ceglastych;

3) dla pozostałych budynków i budowli ustala się:

a) wysokość zabudowy: jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem drugiej jako poddasze użytkowe lub nieużytkowe, wysokość kalenicy budynku do 8 m,

b) dachy płaskie, jedno lub dwuspadowe o kącie nachylenia połaci 0-10^{o} lub dwuspadowe o kącie nachylenia 10-45^{o}, kryte dachówką ceramiczną, blachą lub materiałem dachówkopodobnym imitującym dachówkę w kolorach ceglastych, czerwieni, grafitu, czerni, brązu i szarości, dla dachu płaskiego rodzaju pokrycia nie ustala się,

c) usytuowanie głównej kalenicy dachu równolegle lub prostopadle do jednej z granic działki,

d) szerokość elewacji frontowej – nie więcej niż 12 m,

e) kolorystyka budynków tynkowanych w kolorach piaskowych, kremowych, białych, szarych, beżach lub ceglastych;

4) miejsca parkingowe – nie mniej niż 2 stanowiska postojowe dla samochodów w miejscu wydzielonym i zagospodarowanym odpowiednio na ten cel lub w pomieszczeniach garażowych, a w przypadku realizacji usług nie mniej niż 2 dodatkowe miejsca parkingowe w tym 1 dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową.

4. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 20%.”.

§ 4. Na rysunku planu stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały, o której mowa w § 1 ust. 2, wprowadza się zmiany określone na rysunku zmiany planu, stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 5. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pokój.

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

2. Uchwała podlega publikacji na tablicach ogłoszeń i w Biuletynie Informacji Publicznej Urzędu Gminy Pokój.

Przewodniczący Rady Gminy

Wacław Kociencki

SKALA 1:1000

0 5 10 25 m

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI ZIELENIEC

Załącznik nr 1 do uchwały nr XXXIV/277/2022
Rady Gminy Pokój z dnia 29 czerwca 2022 r.

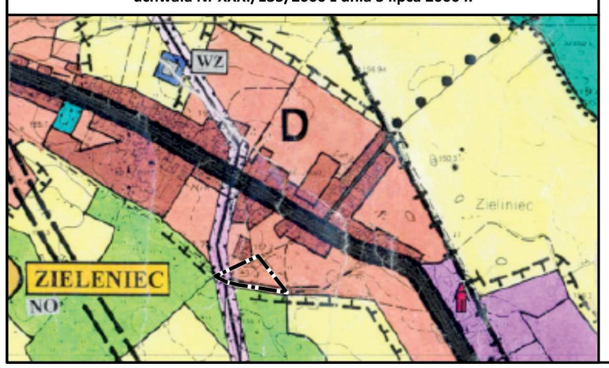
LEGENDA:

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- LINIE ZABUDOWY - NIEPRZEKRACZALNE
- 6 m — ZWYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH
- MN — TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
- LINIA ELEKTROENERGETYCZNA 110kV
- OBSZAR OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA OD LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ
- STOBRAWSKI PARK KRAJOBRAZOWY (cały obszar objęty planem)

19MN

Arkusz nr 1
Pokój

WYRYS ZE ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POKÓJ
uchwała Nr XXXI/135/2000 z dnia 3 lipca 2000 r.



Sporządzono na kopii mapy cyfrowej z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego
Licencja nr G.6642.1.1080.2020_1606_CL1

Temat opracowania	ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI ZIELENIEC	skala 1:1000
Projektant	mgr inż. Adam Ziaja uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 ust. 3 uopizp	Rok 2022

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXXIV/277/2022

Rady Gminy Pokój

z dnia 29 czerwca 2022 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu w trakcie wyłożenia do publicznego wglądu

Zgodnie z wymogiem art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. z 2022 r. poz. 503) Rada Gminy Pokój rozstrzyga, co następuje:

1) Biorąc po uwagę stanowisko Wójta Gminy Pokój o niezgłoszeniu uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zieleniec, wyłożonego do publicznego wglądu w dniach od 19.04.2022 r. do 20.05.2022 r., z terminem składania uwag do dnia 06.06.2022 r., nie rozstrzyga się o sposobie ich rozpatrzenia.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXXIV/277/2022

Rady Gminy Pokój

z dnia 29 czerwca 2022 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o 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 2022 r. poz. 503) oraz w związku z uchwaleniem zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zieleniec, 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 czym nie zachodzi potrzeba ustalania pochodzenia środków finansowych na te cele oraz zasad ich finansowania.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIV/277/2022

Rady Gminy Pokój

z dnia 29 czerwca 2022 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

Uzasadnienie

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2022 r. poz. 503), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Gminy Pokój podjęła uchwałę Nr XI/78/2019 z dnia 20 listopada 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zieleniec. 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.

Zmianę planu miejscowego opracowano w celu uporządkowania istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenów, w tym rozwoju ich funkcji mieszkalnych poprzez ustalenie rodzaju przeznaczenia terenów i standardów urbanistyczno-architektonicznych, z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu, walorów kulturowych i zabytków oraz sąsiedztwa.

Zmiana planu obejmuje teren oznaczony dotychczas symbolem 13MN (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna) oraz symbolem R (tereny użytków rolnych) o powierzchni 0,93 ha objęty miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Zieleniec, przyjętym uchwałą Nr XXXIII/250/2009 Rady Gminy Pokój z dnia 25 czerwca 2009 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2009 r. Nr 59 poz. 986).

Do zmiany planu przystąpiono w związku ze złożonym wnioskiem właściciela powyższego terenu, w celu przekształcenia całości terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną.

W części graficznej zmiany obejmują:

1) przekształcenie terenu 13MN i R na teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 19MN,

2) uściślenie przebiegu linii 110kV wraz ze strefą ograniczonego oddziaływania.

W uchwale (tekście planu) wprowadzono następujące (ważniejsze) zmiany:

1) wykreślono w całości zapisy dotyczące terenu zmienionego: 13MN,

2) wprowadzono zapisy odnośnie nowego terenu: 19MN.

Projekt planu opracowano na cyfrowej kopii mapy zasadniczej w skali 1:1000, uzyskanej w Powiatowym Ośrodku Dokumentacji Geodezyjno-Kartograficznej w Namysłowie (licencja i mapa załączone zostały do dokumentacji planistycznej).

Prace nad projektem zmiany planu rozpoczęto w dniu 26.10.2020 r. ogłaszając i obwieszczając o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Do planu zgłoszony został wniosek właściciela terenu objętego zmianą oraz wnioski organów opiniujących i uzgadniających projekt dokumentu, o których mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz.U. z 2021 r. poz. 247 z późn. zm.), Wójt Gminy Pokój wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Namysłowie, o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko, a także zapewnił udział społeczeństwa w opracowaniu dokumentu zgodnie z wymogami art. 39 ww. ustawy. Prognoza oddziaływania projektu planu na środowisko była sporządzona w pełnym zakresie, określonym w art. 51 ust. 2 i art. 52 ust. 1 i ust. ww. ustawy, równolegle z projektem planu. W prognozie nie zaproponowano rozwiązań alternatywnych w stosunku do rozwiązań przyjętych w projekcie planu, ponieważ realizacja głównej inwestycji możliwa jest tylko i wyłącznie w miejscu określonym planem. W prognozie stwierdzono ponadto, że realizacja ustaleń projektu planu nie stoi w sprzeczności z celami i politykami ochrony środowiska i przyrody realizowanymi na szczeblu międzynarodowym, krajowym i regionalnym. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, nie będą miały wpływu na cele i przedmiot ochrony obszarów objętych ochroną na podstawie art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody,

w szczególności na obszary Natura 2000 oraz park krajobrazowy. Projekt planu nie wymagał przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym projekt planu uzyskał wymagane opinie i uzgodnienia organów i instytucji.

Projekt planu nie wymagał uzyskania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów na cele nierolnicze lub nieleśne.

W okresie od 22.12.2021 r. do 28.01.2022 r. Wójt Gminy Pokój wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu, na dzień 17.01.2022 r. wyznaczono termin dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętym w projekcie planu, a uwagi można było wnosić do dnia 14.02.2022 r.

Do projektu zmiany planu wpłynęła uwaga właściciela terenu objętego zmianą planu. Uwaga dotyczyła możliwości wprowadzenia jako przeznaczenia uzupełniającego usług rzemiosła rzemieślniczego oraz zmianę parametrów zabudowy dla budynków i budowli. Uwagi zostały przyjęte przez Wójta Gminy Pokój, a poprawiony projekt planu został ponownie zaopiniowany i uzgodniony w niezbędnym zakresie.

W okresie od 19.04.2022 r. do 20.05.2022 r. Wójt Gminy Pokój ponownie wyłożył projekt zmiany planu do publicznego wglądu, na dzień 27.04.2022 r. wyznaczono termin dyskusji publicznej nad rozwiązaniami przyjętym w projekcie planu, a uwagi można było wnosić do dnia 06.06.2022 r. Do projektu plany 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, a także w trakcie publicznego wyłożenia opublikowano projekt zmiany planu na stronie Biuletynu Informacji Publicznej urzędu.

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 lub zbiorników własnnych, 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) 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 miejscowości i charakteru inwestycji, wskaźniki urbanistyczne,

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

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

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnym sposobie zagospodarowania zawarte w § 4;

2) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu zawarte w § 40;

3) ustalenia dot. granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zawarte w § 41 (w zakresie położenia w obszarze Stobrawskiego parku Krajobrazowego);

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej i krajobrazu zawarte w § 41;

5) ustalenia dot. zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej zawarte w § 50;

6) ustalenia dot. szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym zawarte w § 58;

7) ustalenia dot. odrębnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy zawarte w § 59;

8) ustalenia dot. sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów zawarte w § 60.

Z kolei zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, ustalenia dotyczące zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu oraz stawki procentowe, o których mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zapisane zostały w ustaleniach niniejszej zmiany planu.

W planie nie określono terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych oraz granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych, ponieważ takie obszary, obiekty i tereny nie występują na obszarze objętym planem, a także zasad kształtowania krajobrazu oraz sposobów i terminów tymczasowego zagospodarowania i użytkowania terenów.

Ustalenia ujęte w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pokój, przyjętego uchwałą Nr XXI/135/2000 Rady Gminy Pokój z dnia 3 lipca 2000 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.

Prognoza finansowa wykazała, że uchwalenie zmiany planu, z punktu widzenia finansów gminy, będzie korzystne ze względu na wzrost dochodów gminy. Rozwój przestrzenny (w tym przypadku funkcji mieszkaniowych) odbywać się bowiem będzie na terenach posiadających już dostęp do dróg i infrastruktury technicznej.