UCHWAŁA NR XXVI/125/2026
RADY GMINY POKÓJ

z dnia 28 stycznia 2026 r.

w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług publicznych przy ul. Sienkiewicza w Pokoju

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz.U. z 2025 r. poz. 1153 z późn. zm.), 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. 67 ust. 3 pkt 2 i pkt 4 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 związku z uchwałą Nr XIX/82/2025 Rady Gminy Pokój z dnia 25 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług publicznych przy ul. Sienkiewicza w Pokoju, Rada Gminy Pokój uchwala, co następuje:

DZIAŁ I.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług publicznych przy ul. Sienkiewicza w Pokoju, zwany dalej planem, po stwierdzeniu przez Radę Gminy Pokój, iż nie narusza on ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pokój, uchwalonego uchwałą Nr XXI/135/2000 Rady Gminy Pokój z dnia 3 lipca 2000 r., zmienionej uchwałą Nr XVIII/153/2012 z dnia 26 listopada 2012 r.

2. Granice obszaru objętego planem określa załącznik nr 1 stanowiący rysunek planu.

3. Integralną częścią uchwały są:

1) załącznik nr 1 – rysunek planu w skali 1:1000;
2) załącznik nr 2 – rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trakcie konsultacji społecznych;
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;
4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne dla aktu planowania w postaci cyfrowej.

§ 2. 1. Ustalenia planu określone w treści uchwały składają się z ustaleń ogólnych oraz ustaleń szczegółowych, które obowiązują łącznie.

2. W planie określa się:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu;
4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
5) zasady kształtowania krajobrazu;
6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu;
7) granice i sposoby zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym;
8) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów;
9) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

3. W planie nie określa się:

1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, ponieważ na obszarze objętym planem takie obszary, tereny, obiekty i krajobrazy nie występują;

2) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;

3) obszarów przestrzeni publicznych.

§ 3. 1. Na rysunku planu obowiązującymi ustaleniami są:

1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;

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

3) symbol określający przeznaczenie terenu wraz z numerem;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) zwymiarowane odległości mierzone w metrach;

6) strefa ochrony sanitarnej cmentarza 150 m;

7) Stobrawski Park Krajobrazowy (cały obszar objęty planem);

8) strefa „A” ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego (cały obszar objęty planem);

9) obszar krajobrazu priorytetowego 16-318.57-28 „Pokój” (cały obszar objęty planem).

2. Pozostałe oznaczenia graficzne nie są ustaleniami obowiązującymi planu i mają wyłącznie charakter informacyjny lub przykładowy.

§ 4. 1. Następujące określenia stosowane w uchwale oznaczają:

1) **teren** – należy przez to rozumieć fragment obszaru objętego planem wydzielony liniami rozgraniczającymi o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) **przeznaczenie podstawowe** – funkcja terenu wraz z obiektami i urządzeniami towarzyszącymi, która powinna przeważać na działce budowlanej (stanowiąca więcej niż 50 % wydzielonego w planie terenu), w sposób określony w ustaleniach niniejszego planu i któremu winne być podporządkowane inne rodzaje zagospodarowania określone jako uzupełniające;

3) **przeznaczenie uzupełniające** – rodzaje przeznaczenia, inne niż podstawowe, które może być dopuszczone dla uzupełnienia lub wzbogacenia przeznaczenia podstawowego i nie pozostające z nim w sprzeczności, nie stanowiące w sumie wszystkich przeznaczeń uzupełniających więcej niż 49% działki budowlanej;

4) **linia rozgraniczająca** – linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania, której przebieg określony na rysunku planu ma charakter wiążący i nie może ulegać przesunięciu w ramach realizacji planu;

5) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość budynków od dróg i innych terenów, mierzona do zasadniczej frontowej ściany budynku lub – w przypadku, gdy ściana ta jest nierównoległa do tej linii rozgraniczającej – do najbliższego punktu tej ściany; elementy takie jak: wykusze, ganki wejściowe, balkony, schody zewnętrzne, zadaszenia, wiaty, garaże mogą przekraczać (być wysunięte przed nią) nie więcej niż o 1,5 m;

6) **zabudowa** – należy przez to rozumieć obiekty budowlane;

7) **budynek podstawowy** – należy przez to rozumieć budynek o funkcji takiej jak podstawowe przeznaczenie terenu;

8) **urządzenia i obiekty towarzyszące** – należy przez to rozumieć urządzenia i obiekty budowlane oraz budowle pełniące usługową lub dopełniającą role wobec funkcji podstawowej i dopuszczalnej (w tym gospodarcze, garażowe, magazynowe, infrastruktury technicznej, administracyjne, higieniczno-sanitarne, socjalne), małej architektury;

9) **infrastruktura techniczna** – przewody i urządzenia oraz obiekty budowlane: wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, telekomunikacyjne i ciepłownicze;

10) **dach płaski** – dach o nachyleniu podstawowych połaci pod kątem do 12°;

11) **przepisy odrębne** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw oraz rozporządzeń wydanych na ich podstawie, obowiązujące w dniu uchwalenia niniejszej uchwały.

2. Ilekroć jest mowa w uchwale o przeznaczeniu terenu na:

1) **tereny usług edukacji** – należy przez to rozumieć usługi związane z prowadzeniem działalności edukacyjnej przedszkolnej i szkolnej;

2) **tereny usług sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć:

a) kryte obiekty sportowe i rekreacyjne – kryte w całości lub części obiekty budowlane służące do uprawiania sportu i rekreacji,

b) terenowe obiekty sportowe – niekryte obiekty budowlane służące do uprawiania sportu i rekreacji, w tym boiska, lodowiska odkryte, place zabaw, urządzenia sportowe, trybuny,

- wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami związanymi z ich obsługą oraz z zielenią;

3) **tereny usług kultury i rozrywki** – należy przez to rozumieć usługi związane prowadzeniem działalności kulturalnej sołeckiej i gminnej – budynki i pomieszczenia spotkań i imprez wiejskich;

4) **tereny usług zdrowia i pomocy społecznej** – należy przez to rozumieć ośrodki zdrowia, gabinety lekarskie, żłobki.

3. Niezdefiniowane pojęcia należy rozumieć zgodnie z:

1) ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

2) ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. Prawo budowlane;

3) przepisami wykonawczymi do wyżej wymienionych ustaw.

DZIAŁ II.
Ustalenia ogólne

§ 5. 1. Na obszarze objętym planem wydziela się liniami rozgraniczającymi **teren usług**, oznaczony symbolem: **U**.

2. Na terenie, o których mowa w ust. 1, można lokalizować:

1) nowe obiekty budowlane wraz z urządzeniami budowlanymi oraz przebudowywać, rozbudowywać, nadbudowywać i odbudowywać obiekty istniejące, wykonywać inne roboty budowlane, a także zmieniać sposób użytkowania istniejących obiektów lub ich części oraz sposób zagospodarowania terenów, zgodnie z przepisami niniejszej uchwały;

2) sieci i obiekty infrastruktury technicznej służące obsłudze terenów istniejącej i planowanej zabudowy, zgodnie z zasadami modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej określonymi w niniejszej uchwale oraz przepisami odrębnymi, chyba że przepisy szczegółowe stanowią inaczej.

DZIAŁ III.
Ustalenia szczegółowe

§ 6. 1. Dla **terenu usług**, oznaczonego na rysunku planu symbolem **1U**, ustala się:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) zieleń urządzona,

b) teren parkingu;

3) z usług, o której mowa w pkt 1, dopuszcza się realizację usług: zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, bezpieczeństwa i porządku publicznego;

4) z usług, o której mowa w pkt 1, wyklucza się realizację usług: gastronomii, handlu, handlu wielkopowierzchniowego, rzemieślniczych, turystyki, usług kultu religijnego oraz biurowych i administracji.

2. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z oznaczeniem na rysunku planu, przy czym dopuszcza się przekroczenie tej linii dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, jeżeli jest to zgodne z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się zabudowę w odległości 1,5 m od granicy działki lub w granicy działki, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) dopuszcza się realizację urządzeń i obiektów towarzyszących.

3. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej i parkowania samochodów:

1) obsługa komunikacyjna z drogi publicznej (ul. Sienkiewicza) położonej poza obszarem objętym planem;

2) minimalna liczba miejsc do parkowania:

a) nie mniej niż 10 miejsc parkingowych,

b) miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinny stanowić co najmniej 5% ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1,

c) sposób realizacji miejsc do parkowania – garaże i/lub miejsca przystosowane do parkowania w granicach działki budowlanej,

d) dopuszcza się bilansowanie miejsc parkingowych na działce drogowej gminnej przyległej do obszaru objętego planem.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

1) wskaźniki zagospodarowania działki budowlanej:

a) intensywność zabudowy minimalna/maksymalna – 0,05/2,6,

b) intensywność nadziemna zabudowy minimalna/maksymalna – 0,05/1,95,

c) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,65,

d) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,25;

2) zasady kształtowania zabudowy:

a) budynki usługowe:

- maksymalna wysokość – 11 m,

- dachy: płaskie i/lub dwu i wielospadowe (kąt nachylenia połaci 21-45^{o}) kryte dachówką ceramiczną, cementową lub materiałem dachówko-podobnym w odcieniach czerwieni, brązu lub w kolorze grafitowym, dla dachu płaskiego rodzaj pokrycia dowolny,

b) budynki gospodarcze, garażowe i gospodarczo-garażowe :

- maksymalna wysokość – 9 m przy dachu wysokim i 6 m przy dachu płaskim,

- dachy: płaskie i/lub dwu i wielospadowe (kąt nachylenia połaci 21-45^{o}) kryte materiałem identycznym jak dla budynków usługowych, dla dachu płaskiego rodzaj pokrycia dowolny,

c) maksymalna wysokość pozostałej zabudowy – 8 m.

5. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym województwa:

1) teren objęty planem położony jest w granicach Stobrawskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują zakazy i ograniczenia określone w Rozporządzeniu Wojewody Opolskiego nr 0151/P/19/06 z dnia 8 maja 2006 r. w sprawie Stobrawskiego Parku Krajobrazowego;

2) teren objęty planem zlokalizowany jest w ramach krajobrazu priorytetowego „Pokój” o kodzie 16-318.57-28 określonego w Audycie krajobrazowym województwa opolskiego przyjętym uchwałą Nr XIV/158/2025 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 25 marca 2025 r.

3) na obszarze objętym planem wszelka działalność związana z funkcją terenu nie może powodować przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący tę działalność ma tytuł prawny, ani uciążliwości na sąsiednich nieruchomościach;

4) w zakresie dopuszczalnych poziomów hałasu obowiązują odpowiednio przepisy odrębne z zakresu ochrony środowiska jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;

5) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko wyłącznie w zakresie inwestycji publicznych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6. Ustala się następujące zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków:

1) teren objęty planem zlokalizowany jest w strefie „A” ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego, w obszarze której ustala się:

a) przy budowie nowych budynków obowiązek ich harmonijnego dostosowania do historycznej kompozycji przestrzennej i architektonicznej w zakresie ich lokalizacji, sposobu zagospodarowania, skali, ukształtowania bryły budynku: w tym kształtu i wysokości dachu, poziomu wyniesienia parteru, podziałów architektonicznych, użytych materiałów budowlanych, kształtowania elewacji w nawiązaniu do charakteru budynków historycznych o zachowanych walorach,

b) zakazuje się stosowania pełnych, jaskrawych kolorów do elewacji budynków, nakazuje się kolory stonowane, z przewagą barw złamanych w odcieniach bieli, szarości i beżu,

c) dopuszcza się wyposażenie zabudowy w elementy współczesnych standardów użytkowych, bez naruszenia wystroju eksponowanych elewacji budynków,

d) realizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych i telefonicznych;

2) w przypadku dokonania niespodziewanych odkryć archeologicznych podczas wykonywania prac ziemnych należy niezwłocznie zgłosić je do Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków lub Wójta Gminy Pokój, a następnie podjąć odpowiednie działania zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

1) obowiązują ograniczenia wynikające z położenia w obrębie strefy ochrony sanitarnej od cmentarza wynoszącej 150 m, zgodnie z przepisami odrębnymi.

8. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy komunikacji i systemów infrastruktury technicznej:

1) dopuszcza się utrzymanie, budowę, przebudowę, rozbudowę sieci uzbrojenia technicznego (energetycznej, wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej i telekomunikacyjnej);

2) dopuszcza się realizację własnego ujęcia wody na potrzeby gospodarcze, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) odprowadzenie wód opadowych i roztopowych powierzchniowo na terenie, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych, do istniejących rowów melioracyjnych i cieków wodnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych oraz na terenach uzbrojonych do lokalnej kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej (jeżeli istnieje taka możliwość);

4) dopuszcza się lokalizację naziemnych kubaturowych urządzeń infrastruktury technicznej, wolnostojących lub jako obiektów wbudowanych w budynki przeznaczenia podstawowego lub uzupełniającego;

5) wywóz odpadów komunalnych i z działalności usługowej zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) zaopatrzenie w ciepło w oparciu o wysokosprawne urządzenia grzewcze, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. Zasady rozwoju energetyki opartej na odnawialnych źródłach energii:

1) możliwa lokalizacja mikroinstalacji OZE, z zastrzeżeniem pkt 2 oraz dopuszczeniem pkt 3;

2) zakazuje się lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, wykorzystujących energię wiatru;

3) dopuszcza się produkcję energii z wykorzystaniem energii słonecznej, o mocy zainstalowanej nie większej niż 100 kW.

10. Ustala się następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalna szerokość frontu działek – 25 m;

2) minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1000 m^2;

3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego – 90^o, z dopuszczalną tolerancją $\pm 20^o$.

11. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określa się stawkę procentową, na podstawie których ustala się opłatę od wzrostu wartości nieruchomości: 1%.

DZIAŁ IV.
Przepisy końcowe

§ 7. W granicach planu traci moc zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pokój, przyjęta uchwałą Nr XXII/187/2016 Rady Gminy Pokój z dnia 12 października 2016 r. z późn. zm.

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

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

Przewodniczący Rady Gminy

Tomasz Krystosek

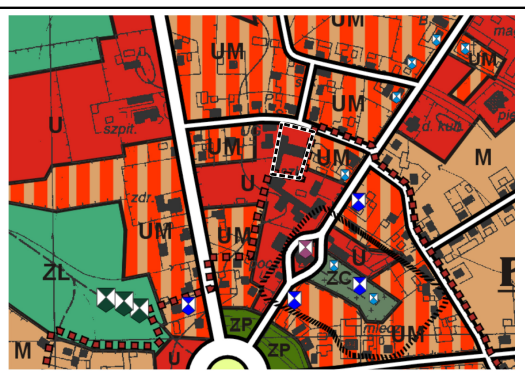
MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU USŁUG PUBLICZNYCH PRZY UL. SIENKIEWICZA W POKOJU

Załącznik Nr 1 do uchwały Nr XXVI/125/2026 Rady Gminy Pokój z dnia 28 stycznia 2026 r.

skala 1:1000

0 25 50 75 100 m

WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY POKÓJ
Uchwała nr XXI/135/2000 z dnia 03 lipca 2000 r.
zmieniona uchwałą Nr XVIII/153/2012 z dnia 26 listopada 2012 r.



- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- M – TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUG
- UM – TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ
- U – TERENY USŁUG
- ZC – TERENY CMENTARZY
- ZP – TERENY ZIELENI PARKOWEJ
- ZL – TERENY LASÓW
- OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW I PROPONOWANY POMNIK HISTORII
- OBIEKTY ZABYTKOWE WPISANE DO REJESTRU ZABYTKÓW
- OBIEKTY ZABYTKOWE UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW
- STREFA "A" - ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ
- POMNIK PRZYRODY ISTNIEJĄCE / PROJEKTOWANE
- KDG – DROGA WOJEWÓDZKA KLASY GŁÓWNEJ NR 454 RELACJI NAMYSŁÓW - OPOLE
- KDZ – DROGI KLASY ZBIORCZEJ - POWIATOWE
- KDL – DROGI KLASY LOKALNEJ (KDL) I WAŻNIEJSZE DROGI KLASY DOJAZDOWEJ (bez symbolu)- GMINNE
- STREFY SANITARNE CMENTARZY

1U

LEGENDA :

- GRANICE OBSZARU OBJĘTEGO MIEJSCOWYM PLANEM ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- ZMYMIAROWANE ODLEGŁOŚCI MIERZONE W METRACH
- STREFA OCHRONY SANITARNEJ CMENTARZA 150 m
- U – TEREN USŁUG
- STOBRAWSKI PARK KRAJOBRAZOWY (cały obszar objęty planem)
- STREFA "A" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEGO UKŁADU URBANISTYCZNEGO (cały obszar objęty planem)
- OBSZAR KRAJOBRAZU PRIORYTETOWEGO 16-318.57-28 "POKÓJ" (cały obszar objęty planem)

Układ współrzędnych płaskich prostokątnych:
PL-2000 Strefa 6 EPSG: 2177
Opracowano na kopii mapy zasadniczej w postaci wektorowej
Licencja nr G.6642.2.68.2025_1606_P z dnia 26.08.2025 r.

Autor mpzp: mgr inż. Adam Ziaja

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXVI/125/2026

Rady Gminy Pokój

z dnia 28 stycznia 2026 r.

Rozstrzygnięcie dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu w trakcie konsultacji społecznych

Zgodnie z wymogiem 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.) Rada Gminy Pokój rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Podczas pierwszych konsultacji społecznych miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług publicznych przy ul. Sienkiewicza w Pokoju odbywających się od dnia 15.10.2025 r. do dnia 07.11.2025 r. wpłynęły 3 uwagi. Zarządzeniem nr OR.I.0050.57.2025 Wójta Gminy Pokój z dnia 17 listopada 2025 r. uwagi zostały przyjęte.

§ 2. Podczas drugich konsultacji społecznych do projektu planu odbywających się od dnia 15.12.2025 r. do dnia 05.01.2026 r. nie wpłynęły uwagi.

§ 3. W związku z powyższym Rada Gminy Pokój nie dokonuje rozstrzygnięcia o sposobie rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXVI/125/2026

Rady Gminy Pokój

z dnia 28 stycznia 2026 r.

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

Zgodnie z wymogiem 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.) Rada Gminy Pokój rozstrzyga, co następuje:

1. Na obszarze objętym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług publicznych przy ul. Sienkiewicza w Pokoju przewiduje się następujące inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, komunikacji i inżynierii, które należą do zadań własnych gminy:

1) realizacja infrastruktury edukacyjnej z zakresu edukacji przedszkolnej;

2) budowa nowych i przebudowa istniejących sieci wodociągowych, kanalizacji sanitarnej, deszczowej oraz oświetlenia.

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

1) zadania w zakresie realizacji infrastruktury edukacyjnej, sportowej i rekreacyjnej prowadzić będą właściwe jednostki gminne;

2) zadania w zakresie infrastruktury technicznej będą prowadzić właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji, których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, deszczowej i oświetleniowej.

3. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji:

1) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu programów inwestycyjnych i rozwojowych gminy Pokój;

2) inwestycje mogą być wykonywane etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na ich realizację.

4. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej będą finansowane z budżetu gminy, w tym ze środków zewnętrznych.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXVI/125/2026

Rady Gminy Pokój

z dnia 28 stycznia 2026 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 2024 r. poz. 1130 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. 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), polegające na ustalaniu przeznaczenia terenów oraz określaniu sposobów ich zagospodarowania i zabudowy, Rada Gminy Pokój podjęła uchwałę Nr XIX/82/2025 z dnia z dnia 25 czerwca 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług publicznych przy ul. Sienkiewicza w Pokoju.

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 miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Plan miejscowy opracowano w celu uporządkowania istniejącego i projektowanego zagospodarowania terenu usług publicznych, z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska, przyrody, krajobrazu, walorów kulturowych i zabytków oraz sąsiedztwa.

Obszar objęty planem zajmuje powierzchnię 0,35 ha. Na terenie obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pokój, przyjęta uchwałą Nr XXII/187/2016 Rady Gminy Pokój z dnia 12 października 2016 r. Zgodnie ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pokój teren ten przewidziany jest pod rozwój funkcji usługowych. Teren jest już zagospodarowany pod funkcje usług oświaty (przedszkole). Całość terenu należy do Gminy Pokój. Do planu przystąpiono z inicjatywy Wójta Gminy Pokój.

Teren objęty planem zlokalizowany jest w obszarze Stobrawskiego Parku Krajobrazowego, a także strefy „A" ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego wyznaczonej w planie miejscowym dla wsi Pokój oraz w obszar krajobrazu priorytetowego 16-318.57-28 „Pokój" wyznaczonym w audycie krajobrazowym województwa opolskiego. Ustalenia planu miejscowego uwzględniają wymogi i wytyczne przywidziane dla tych obszarów.

W projekcie planu rozszerzono możliwości zagospodarowania terenu usług pod inne formy usług publicznych. Dopuszczono usługi z zakresu sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, zdrowia i pomocy społecznej, a także gastronomii na potrzeby funkcji podstawowej. Zmieniono również wskaźniki zagospodarowania terenu. Umożliwi to szerszy rozwój tego obszaru w zależności od potrzeb rozwoju gminy.

Plan 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). Rysunek planu sporządzono w skali 1:1000 z nadaną georeferencją.

Prace nad projektem planu rozpoczęto w dniu 30 lipca 2025 r. ogłaszając i obwieszczając o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko, Wójt Gminy Pokój wystąpił do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu oraz do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Namysłowie o odstąpienie od sporządzania prognozy oddziaływania projektu planu na środowisko. Zgoda taka została udzielona, zatem do projektu planu nie sporządzano prognozy oddziaływania projektu planu na środowisko.

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

W okresie od 15.10.2025 r. do 07.11.2025 r. Wójt Gminy Pokój poddał projekt planu miejscowego konsultacjom społecznym, na dzień 23.10.2025 r. zaplanowano spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego oraz dyżur projektanta. Do projektu planu wpłynęły 3 uwagi. Zarządzeniem nr OR.I.0050.57.2025 Wójta Gminy Pokój z dnia 17 listopada 2025 r. uwagi zostały przyjęte, a projekt planu został skierowany do ponownych uzgodnień i konsultacji społecznej.

W okresie od 05.12.2025 r. do 05.01.2026 r. Wójt Gminy Pokój poddał projekt planu miejscowego ponownym konsultacjom społecznym, na dzień 18.12.2025 r. zaplanowano spotkanie otwarte, poprzedzone prezentacją projektu planu miejscowego oraz dyżur projektanta. Do projektu 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 planu poprzez ogłoszenia i obwieszczenia o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i zbieraniu wniosków, przeprowadzenie konsultacji społecznych, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, a także opublikowano projekt planu w Biuletynie Informacji Publicznej Gminy Pokój).

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

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług publicznych przy ul. Sienkiewicza w Pokoju 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 nowo projektowanej 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 uwzględnienie określonej w obecnym planie stref ochrony konserwatorskiej i ochrony obiektów zabytkowych;

4) ochronę zdrowia, bezpieczeństwa ludzi i mienia;

5) potrzeby osób niepełnosprawnych poprzez nakaz wyznaczenia 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 (Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Opolu), ochrony granic (Śląski Oddział Straży Granicznej) oraz bezpieczeństwa państwa (ABW i AW); ww. organy uzgodniły projekt planu bez uwag, co oznacza, że nie stoi w sprzeczności z wymogami 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 i charakteru inwestycji, wskaźniki urbanistyczne.

W planie określono przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, zasady ochrony

środowiska, przyrody i krajobrazu, zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, zasady kształtowania krajobrazu, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości, zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych, stawki procentowe stanowiące podstawę do określenia opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W planie nie określono zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej, granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów osuwania się mas ziemnych, ponieważ na obszarze objętym planem takie obszary, tereny, obiekty i krajobrazy nie występują. Nie było również konieczności uwzględnienia sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, a także szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy.

Ustalenia ujęte w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pokój, przyjętego uchwałą Nr Nr XXI/135/2000 Rady Gminy Pokój z dnia 3 lipca 2000 r., zmienionej uchwałą Nr XVIII/153/2012 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 planu obejmuje inwestycje z zakresu usług publicznych, które należą do zadań własnych gminy.