DZIENNIK URZĘDOWY
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 6 sierpnia 2026 r.

Poz. 1979

UCHWAŁA NR XXXIV/158/2026
RADY GMINY POKÓJ

z dnia 31 lipca 2026 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zieleniec

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 i 912), w związku z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, 781, 864 i 912) oraz art. 67 ust. 3 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 2024 r. poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543 i 1668 oraz z 2026 r. poz. 781), w związku z uchwałą nr XXVI/213/2021 Rady Gminy Pokój z dnia 29 września 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zieleniec, po stwierdzeniu, że ustalenia niniejszego planu nie naruszają ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pokój, uchwalonego uchwałą nr XXI/135/2000 Rady Gminy Pokój z dnia 3 lipca 2000 r., zmienionego uchwałą nr XVIII/153/2012 Rady Gminy Pokój z dnia 26 listopada 2012 r. uchwala się, co następuje:

Rozdział 1
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Zieleniec.

2. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsi Zieleniec, zwany dalej planem, obejmuje obszar przedstawiony na rysunku planu w skali 1:2000, stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.

§ 2. 1. Integralną częścią uchwały jest załącznik nr 1 - rysunek planu w skali 1:2000.

2. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 2.

3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego stanowi załącznik nr 3.

4. Dane przestrzenne w postaci dokumentu elektronicznego GML stanowią załącznik nr 4.

5. Z uwagi na brak występowania na obszarze planu problematyki terenów lub obiektów w planie nie określa się:

1) zasad ochrony dóbr kultury współczesnej;

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

3) granic i sposobu zagospodarowania terenów górniczych oraz obszarów osuwania się mas ziemnych.

6. Ustalenia obejmujące obowiązkowy przedmiot planu ujęte są w postaci przepisów ogólnych oraz ustaleń szczegółowych odnoszących się do poszczególnych terenów wyznaczonych na obszarze objętym planem.

7. Ustalenia, o których mowa w ust. 6, obowiązują łącznie.

§ 3. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

1) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi oraz oznaczony symbolem;

2) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć dominujący sposób zagospodarowania terenu w sposób określony ustaleniami planu;

3) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć inne niż podstawowe przeznaczenie, dopuszczone do lokalizacji na danym terenie przy spełnieniu dodatkowych warunków, oraz wcześniejszej lub równoczesnej realizacji przeznaczenia podstawowego;

4) **nieprzekraczalnych liniach zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku planu linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części budynku, linię tą przekroczyć mogą o nie więcej niż 1,5 m: wysunięte zadaszenia, schody zewnętrzne, przedsionki wejściowe, balkony i wykusze. Wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej i budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu. Dla terenów, dla których nie została ona określona stosować należy ogólne zasady lokalizacji budynków określone w przepisach odrębnych;

5) **produkcji nieuciążliwej** – należy przez to rozumieć działalność produkcyjną niezaliczoną do przedsięwzięć, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest lub może być wymagane, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony środowiska;

6) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

7) **stanowisku do parkowania** - należy przez to rozumieć stanowisko służące do parkowania pojazdów samochodowych - zewnętrzne lub garażowe;

8) dachu płaskim – należy przez to rozumieć dach o nachyleniu połaci nie większym niż 12°;

9) **sieciach dystrybucyjnych** - należy przez to rozumieć sieci do obsługi obszaru objętego planem;

10) **zabudowie usługowej** - należy przez to rozumieć jeden lub kilka rodzajów usług z określonych poniżej:

a) **administracyjno-biurowe** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone w szczególności na usługi biurowe, projektowe, informatyczne, tłumaczenia, usługi związane z obsługą rynku, reklamy, nieruchomości, organizacji i zarządzania, obsługą prawną i konsultingową, oraz działalność w zakresie przygotowywania programów radiowych i telewizyjnych, przyjmowania przesyłek, archiwizacji, działalności wydawniczej,

b) **handlu detalicznego** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone na usługi handlu detalicznego o powierzchni sprzedaży do 2000 m^2 , za wyjątkiem sprzedaży paliw oraz maszyn i pojazdów mechanicznych, w tym samochodów osobowych,

c) **konsumpcyjne** – budynki lub ich części przeznaczone w szczególności na usługi gastronomii, finansów, ubezpieczeń, bankowości, rozrywki, drobnych usług i rzemiosła zwłaszcza: fryzjerstwa, kosmetyki, dietetyki, krawiectwa, rzemiosła artystycznego, usług szklarskich oraz usług: szewskich, optycznych, fotograficznych, serwis sprzętu np. ogrodniczego, z wyjątkiem sprzedaży paliw oraz maszyn i pojazdów mechanicznych, w tym samochodów osobowych,

d) **oświaty i nauki** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części, a także obiekty przeznaczone w szczególności na przedszkola wraz z obiektami sportowymi i rekreacyjnymi, szkoły podstawowe, średnie, zawodowe wraz z obiektami sportowymi i rekreacyjnymi, szkolnictwa wyższego i nauki wraz z obiektami sportowymi i rekreacyjnymi,

e) **społeczne** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone w szczególności na usługi kultury, w tym teatry, muzea, opieki społecznej i socjalnej, ubezpieczeń społecznych, usług pocztowych lub telekomunikacyjnych, administracji publicznej, porządku publicznego, służb ratowniczych, władzy, wymiaru sprawiedliwości, siedziby stowarzyszeń i organizacji oraz przedstawicielstwa dyplomatycznego, wystaw i galerii,

f) **turystyczne** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone na hotele (w tym: hotele typu apartamentowego), motele, pensjonaty, pokoje gościnne oraz obsługę ruchu turystycznego,

g) **sportu i rekreacji** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części, a także obiekty związane z działalnością sportową i rekreacyjną służącą poprawie kondycji fizycznej, w tym terenowe urządzenia takie jak: boiska, korty, bieżnie,

h) **obsługi komunikacji samochodowej** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części przeznaczone na działalność z zakresu obsługi i naprawy pojazdów mechanicznych lub myjnia samochodowa,

i) **transportowe** – należy przez to rozumieć budynki służące wykonywaniu usług wspomagających proces przepływu dóbr między ogniwami łańcucha dostaw w szczególności: usługi spedycji i logistyki,

j) **zdrowia** – należy przez to rozumieć budynki lub ich części, a także obiekty związane z działalnością opieki zdrowotnej, w tym szpitale, przychodnie, gabinety lekarskie.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne rysunku planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

1) granica obszaru objętego planem;

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

3) symbole funkcji określające przeznaczenie terenów;

4) nieprzekraczalne linie zabudowy;

5) stanowisko archeologiczne;

6) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków;

7) obszar wpisany do rejestru zabytków;

8) napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV;

9) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV;

10) napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV;

11) pas technologiczny od linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV;

12) strefa sanitarna od cmentarza 50 m;

13) strefa sanitarna od cmentarza 150 m;

2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2
Ustalenia ogólne planu

§ 5. W zakresie zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego ustala się:

1) na terenie objętym planem, dopuszcza się:

a) lokalizację urządzeń budowlanych,

b) remonty, przebudowy i rozbudowy budynków istniejących w dniu wejścia w życie planu z zachowaniem ich: funkcji, wysokości budynku, kształtu i nachylania połaci dachowych oraz zachowaniem pokrycia dachowego,

c) w przypadku nadbudowy istniejących budynków oraz przebudowy istniejących budynków w zakresie zmiany geometrii dachu, obowiązują ustalenia określone w planie jak dla nowej zabudowy,

2) dla budynków, które wykraczają poza nieprzekraczalne linie zabudowy dopuszcza się:

a) przebudowę, nadbudowę,

b) rozbudowę pod warunkiem zachowania linii zabudowy wskazanych na rysunku planu,

c) remont,

d) zmianę sposobu użytkowania na zgodną z przeznaczeniem w planie.

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu ustala się:

1) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej nie może przekroczyć wartości dopuszczalnych na granicy terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

2) uciążliwość prowadzonej działalności gospodarczej w zakresie hałasu, zanieczyszczenia powietrza, promieniowania elektromagnetycznego oraz zanieczyszczenia gruntu i wód, nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych;

3) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się tereny:

   a) MN - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

   b) MW - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego,

   c) MN-U - jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,

   d) US - jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych,

   e) RM - jak dla terenów zabudowy zagrodowej;

4) w terenach oznaczonych symbolami: MN, MN-U, RM zakazuje się lokalizacji usług związanych z: obsługą i naprawami mechanicznymi, blacharskimi, lakierniczymi lub wulkanizacyjnymi, a także myjni samochodowych punktów skupu i składowania surowców wtórnych, obiektów handlu hurtowego, zakładów kamieniarskich;

5) obszar objęty planem znajduje się w granicach Stobrawskiego Parku Krajobrazowego; w obszarze tym obowiązują ograniczenia i zakazy określone w przepisach odrębnych, w tym w przepisach dotyczących Stobrawskiego Parku Krajobrazowego oraz planu ochrony dla tego parku;

6) część obszaru objętego planem znajduje się w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasy Stobrawsko-Turawskie, dla którego obowiązują ograniczenia określone w przepisach odrębnych;

7) nakazuje się zachowanie w stanie istniejącym obniżenia dolinnego rzeki Stobrawy w części północnej obszaru objętego planem wraz z istniejącymi stawami, ciekami i ich obudową biologiczną niżej położonych;

8) w granicach Stobrawskiego Parku Krajobrazowego zakazuje się likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynika to z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego albo budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;

9) w granicach Stobrawskiego Parku Krajobrazowego oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasy Stobrawsko-Turawskie ograniczenia i zakazy dotyczące realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko obowiązują w zakresie wynikającym z przepisów odrębnych dotyczących tych form ochrony przyrody;

10) Obowiązuje zachowanie 30 metrowej strefy wolnej od zabudowy przy ekotonach.

§ 7. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej:

1) w zakresie infrastruktury technicznej dystrybucyjnej dopuszcza się:

   a) lokalizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dystrybucyjnej,

   b) prowadzenie sieci elektroenergetycznych w liniach rozgraniczających dróg publicznych i wewnętrznych;

2) dopuszcza się lokalizację linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV w przebiegu wyznaczonym na rysunku planu wraz z pasem technologicznym o szerokości 11 m od osi linii w obu kierunkach;

3) na obszarze planu dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej związanej z łącznością publiczną, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych, w tym przepisów ustawy Prawo lotnicze wraz z aktami wykonawczymi;

4) obowiązuje zapewnienie dostępu do urządzeń infrastruktury technicznej w celu zapewnienia prawidłowej ich eksploatacji;

5) ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:

a) w zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z sieci, z uwzględnieniem zapewnienia dostępności do wody dla celów przeciwpożarowych, dopuszcza się indywidualne ujęcia wody,

b) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

- ustala się zaopatrzenie budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
- dopuszcza się lokalizację stacji transformatorowych, w tym stacji słupowych i kontenerowych, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- ustala się zakaz realizacji wolno stojących elektrowni wiatrowych,

c) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

- ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej, zgodnie z przepisami określonymi w prawie energetycznym,
- dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz,

d) w zakresie łączności publicznej - w rozumieniu i na zasadach określonych w przepisach odrębnych,

e) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:

- ustala się obowiązek docelowego odprowadzenia ścieków bytowych i komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
- dopuszcza się stosowanie zbiorników bezodpływowych,
- dopuszcza się stosowanie przydomowych oczyszczalni ścieków,
- wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnej działki, z dopuszczeniem odprowadzenia do kanalizacji deszczowej, rowów, cieków, urządzeń wodnych lub innych odbiorników, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- wody opadowe i roztopowe z utwardzonych terenów komunikacji samochodowej należy zagospodarować zgodnie z przepisami odrębnymi, w szczególności z uwzględnieniem retencji, infiltracji lub odprowadzenia do kanalizacji deszczowej albo innych odbiorników,

f) w zakresie zagospodarowania odpadów:

- ustala się sposób zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- na terenie własnym inwestora należy przewidzieć miejsca na lokalizację pojemników do zbierania i segregacji odpadów,

g) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło:

- ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń,

6) dopuszcza się korekty przebiegu projektowanych i istniejących sieci i lokalizacji urządzeń infrastruktury technicznej z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych, nie naruszające wyznaczonego podstawowego przeznaczenia terenu;

7) dopuszcza się modernizację i przebudowę:

a) istniejących sieci kablowych i urządzeń infrastruktury technicznej,

b) istniejącej sieci napowietrznej w formie skablowanej sieci, a także w formie napowietrznej – wyłącznie w istniejącym przebiegu.

§ 8. 1. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

1) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się teren **drogi klasy głównej**, oznaczony na rysunku planu symbolem **1KDG**:

a) przeznaczenie podstawowe: teren drogi klasy głównej,

b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu,

c) droga 1KDG stanowi podstawowy element układu komunikacyjnego oraz zapewnia powiązanie obszaru objętego planem z zewnętrznym układem drogowym,

d) obsługę komunikacyjną terenów przyległych do drogi 1KDG ustala się poprzez istniejące zjazdy z drogi 1KDG oraz poprzez drogi publiczne klasy dojazdowej KDD i drogi wewnętrzne KDW wyznaczone na rysunku planu, z dopuszczeniem przebudowy, remontu i dostosowania istniejących zjazdów oraz z dopuszczeniem nowych zjazdów wyłącznie w przypadku braku możliwości obsługi z dróg KDD lub KDW;

2) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się tereny **dróg dojazdowych**, oznaczone na rysunku planu symbolami: od **1KDD** do **6KDD**:

a) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg dojazdowych,

b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

3) dla obsługi komunikacyjnej obszaru objętego planem wyznacza się tereny dróg wewnętrznych, oznaczone na rysunku planu symbolami od **1KDW** do **50KDW**:

a) przeznaczenie podstawowe: tereny dróg wewnętrznych,

b) szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

4) w liniach rozgraniczających dróg dopuszcza się lokalizację obiektów budowlanych i urządzeń technicznych związanych z prowadzeniem, zabezpieczeniem i obsługą ruchu, drogowych obiektów inżynierskich, infrastruktury technicznej niezwiązanej z drogą, zieleni przydrożnej;

5) za zgodne z planem uznaje się lokalizację w liniach rozgraniczających dróg: miejsc postojowych, ciągów pieszo-rowerowych;

6) każda nowo wydzielona działka budowlana musi mieć zapewniony bezpośredni lub pośredni dostęp do drogi publicznej lub wewnętrznej.

2. Ustala się obowiązek zapewnienia poszczególnym terenom właściwej ilości stanowisk do parkowania w ilości nie mniejszej niż:

1) na terenach MN, RM – minimum 1 miejsce / 1 mieszkanie;

2) na terenach MN-U, MW – minimum 1 miejsce / 1 mieszkanie lub 1 miejsce / 50 m^2 powierzchni usług;

3) na terenach U, U-P – minimum 1 miejsce / 50 m^2 powierzchni usług lub minimum 1 miejsce / 5 zatrudnionych lub minimum 1 miejsce / 1 lokal usługowy;

4) na terenach U-RU - minimum 2 miejsca lub 1 miejsce / 50 m2 powierzchni usług;

5) na terenach IWU – minimum 2 miejsca;

6) na terenach ZC, US - minimum 5 miejsc;

7) na terenach MW, w przypadku realizacji uzupełniającej funkcji terenów sportu i rekreacji, należy zapewnić minimum 2 miejsca;

8) w przypadku realizacji parkingów związanych z terenami MW, U, U-P, U-RU, US, ZC, KO oraz usługami realizowanymi na terenach MN-U obowiązuje zapewnienie stanowisk do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie nie mniejszej niż:

a) 1 stanowisko - jeżeli liczba stanowisk wynosi 3-15;

b) 2 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 16-40;

c) 3 stanowiska - jeżeli liczba stanowisk wynosi 41-100.

§ 9. W zakresie zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, ustala się:

1) ochronie dziedzictwa kulturowego podlegają zabytki wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego, do których należy:

a) cmentarz komunalny wraz z ogrodzeniem – nr rej.288/92 z dnia 06.11.1992 r.;

2) obejmuje się ochroną obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków:

a) kapliczka mur. z 1887 r.,

b) dom mieszkalny w zespole folwarcznym nr 87, z lat 20 XX w., mur,

c) zespół folwarczny działka nr 297/41, 297/39,

d) cielętnik i budynek mieszkalny w zespole folwarcznym nr 87A, 87C, 87G,

e) cmentarz komunalny z drzewostanem parkowym,

f) dom mieszkalny nr 1, działka nr 2/2, z lat 20 XX w., mur;

3) w przypadku prowadzenia robót budowlanych, remontowych lub konserwatorskich przy obiektach kubaturowych, o których mowa w pkt 1 i 2, należy zachować bryłę obiektu, geometrię i kształt dachu, oryginalną architekturę elewacji oraz detale architektoniczne; dopuszcza się wymianę stolarki pod warunkiem zachowania pierwotnych wielkości otworów okiennych i drzwiowych oraz ich historycznych podziałów;

4) w odniesieniu do cmentarzy objętych ochroną należy zachować historyczny układ przestrzenny cmentarza, zabytkowe nagrobki i elementy wyposażenia oraz starodrzew, z dopuszczeniem prowadzenia prac porządkowych, pielęgnacyjnych, sanitarnych i zabezpieczających zgodnie z przepisami odrębnymi;

5) w granicach stanowiska archeologicznego oznaczonego na rysunku planu roboty ziemne oraz inne działania mogące naruszyć strukturę gruntu należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

§ 10. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym ustala się:

1) powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem MN, MN-U nie może być mniejsza niż:

a) dla zabudowy wolnostojącej: 650 m^2,

b) dla zabudowy bliźniaczej: 600 m^2;

2) powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem MW, U, US, IWU, ZC, KO nie może być mniejsza niż: 1000 m^2;

3) powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem U-RU nie może być mniejsza niż 3000 m^2 w przypadku realizacji funkcji podstawowej jako usługi;

4) powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem U-P nie może być mniejsza niż: 1500 m^2;

5) powierzchnia działki na terenie oznaczonym symbolem US nie może być mniejsza niż: 400 m^2;

6) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż: 5 m;

7) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi ustala się na 90° z tolerancją do 25°;

8) ustalenia, o których mowa w pkt od 1 do 7, nie obowiązują przy wydzielaniu działek pod infrastrukturę techniczną i drogi wewnętrzne;

9) nie wyznacza się obszarów, dla których wymagane jest dokonanie scalania i podziału nieruchomości.

§ 11. W zakresie wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych ustala się:

1) wyznacza się liniami rozgraniczającymi teren oznaczony na rysunku planu symbolem 1KDG, stanowiący obszar rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

2) wyznacza się liniami rozgraniczającymi tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od 1KDD do 6KDD oraz 1ZC, stanowiące obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

3) w zakresie ogólnodostępnych części terenów US i KO ustala się nakaz kształtowania zagospodarowania w sposób zapewniający bezpieczne i czytelne dojścia piesze, dostępność dla osób ze szczególnymi potrzebami oraz powiązanie z układem komunikacyjnym.

§ 12. W zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy, ustala się:

1) w zakresie elektroenergetycznej sieci dystrybucyjnej: w granicach opracowania przebiegają: napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV oraz napowietrzne i kablowe linie elektroenergetyczne 15 kV i 0,4 kV;

2) dla linii elektroenergetycznych 110 kV oraz 15 kV obowiązują pasy technologiczne o szerokości liczonej w poziomie od osi linii napowietrznej w obu kierunkach o wymiarach nie mniejszych niż:

   a) 14,0 m (po 7 m po każdej ze stron od osi linii) – dla linii napowietrznej średniego napięcia 15 kV,

   b) 22,0 m (po 11 m po każdej ze stron od osi linii) – dla linii napowietrznej wysokiego napięcia 110 kV;

3) w wyznaczonych pasach technologicznych dla sieci elektroenergetycznych występują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu oraz ustala się zakaz lokalizacji obiektów kubaturowych, składowisk wyrobów i materiałów lub maszyn i urządzeń budowlanych oraz zieleni wysokiej wzdłuż przebiegu istniejących linii;

4) ustalone szerokości pasów technologicznych nie są równoznaczne z szerokościami pasów określonymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu, które wyznacza się w oparciu o inne przepisy.

§ 13. W zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie odrębnych przepisów ustala się:

1) dla terenu oznaczonego symbolem 1KK decyzją nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 27 marca 2014 r. ustanowiono teren zamknięty;

2) na obszarze objętym planem występują obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%, tj. raz na 500 lat — Q0,2%; dla obszarów tych obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) na obszarze objętym planem występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obejmujące:

   a) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, tj. raz na 100 lat — Q1%,

   b) obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, tj. raz na 10 lat — Q10%;

4) na obszarach, o których mowa w pkt 3, obowiązują ograniczenia i zasady zagospodarowania wynikające z przepisów odrębnych z zakresu gospodarowania wodami oraz ochrony przed powodzią;

5) obszar objęty planem znajduje się w granicach Stobrawskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują zasady zagospodarowania zgodnie z przepisami odrębnymi;

6) obszar objęty planem znajduje się w zasięgu krajobrazów priorytetowych określonych w Audycie krajobrazowym województwa opolskiego: 16-318.57-32 „Lasy w okolicy Zieleńca”, 16-318.57-34 „Lasy na południe od Pokoju” oraz 16-318.57-28 „Pokój”; zagospodarowanie terenów w granicach tych krajobrazów należy prowadzić z uwzględnieniem wyników audytu krajobrazowego oraz przepisów odrębnych;

7) na terenie planu występuje strefa pośrednia ujęcia wody, dla której obowiązują przepisy odrębne;

8) na terenie planu wyznacza się strefy sanitarne od cmentarza 50 m i 150 m, dla których obowiązują zasady zagospodarowania zgodne z przepisami odrębnymi.

Rozdział 3
Ustalenia szczegółowe planu

§ 14. 1. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN** do **18MN,** dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) za zgodne z przeznaczaniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:

   a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i bliźniaczych,

b) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy nie więcej niż 10 m,

b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze ceglastym matowym, czerwonym, brązowym lub grafitowym,

c) obowiązują dachy dwuspadowe lub wielospadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 25-45°,

d) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące o wysokości nie więcej niż 4 m, dla których dopuszcza się dachy płaskie na których dopuszcza się krycie papą,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 40% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 35% powierzchni działki budowlanej,

g) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,8;

4) ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszące:

a) 650m^2 - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) 600m^2 - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

5) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie własności stanowisk postojowych, w formie parkingów lub garaży, w ilości określonej w §8 ust.2;

2. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1MN-U** do **13MN-U,** dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) przeznaczenie podstawowe: usługi;

a) społeczne,

b) konsumpcyjne,

c) administracyjno-biurowe,

d) sportu i rekreacji,

e) zdrowia,

f) turystyczne,

3) za zgodne z przeznaczaniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:

a) budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących i bliźniaczych,

b) budynków mieszkalno – usługowych,

c) budynków usługowych,

d) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy nie więcej niż 10 m,

b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze ceglastym matowym, czerwonym, brązowym lub grafitowym,

c) obowiązują dachy dwuspadowe lub wielospadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 25-45°,

d) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące o wysokości nie więcej niż 4 m, dla których dopuszcza się dachy płaskie na których dopuszcza się krycie papą,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 50% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

g) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 1,0;

5) ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszące:

a) 650 m^2 - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, usługowej i mieszkaniowo-usługowej,

b) 600 m^2 - w przypadku zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

6) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie własności stanowisk postojowych, w formie parkingów lub garaży, w ilości określonej w §8 ust.2.

3. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1MW do 5MW** dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy wielorodzinnej;

2) za zgodne z przeznaczaniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację: sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

3) przeznaczenie uzupełniające:

a) usługi w parterach zabudowy mieszkaniowej,

b) tereny zieleni urządzonej,

c) tereny sportu i rekreacji;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy nie więcej niż 15 m,

b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki ceramicznej, cementowej lub blachodachówki w kolorze ceglastym matowym lub czerwonym,

c) dopuszcza się dachy płaskie na których dopuszcza się krycie papą,

d) obowiązują dachy dwuspadowe lub wielospadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 25-45°, nie dotyczy lit. c,

e) garaże o wysokości nie więcej niż 4 m,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

h) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,3, maksymalna 1,5;

5) ustala się następujące minimalne powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszące: 1000m^2;

6) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie własności stanowisk postojowych, w formie parkingów lub garaży, w ilości określonej w §8 ust.2.

4. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1RM** do **5RM,** dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy zagrodowej;

2) za zgodne z przeznaczaniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:

a) lokalizację budynków mieszkalnych, inwentarskich i gospodarczych w zabudowie zagrodowej,

b) lokalizację towarzyszących budynków garażowych,

c) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

3) ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy nie więcej niż 10 m,

b) wysokość zabudowy gospodarczej nie więcej niż 15 m,

c) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze ceglastym matowym, czerwonym, brązowym lub grafitowym,

d) obowiązują dachy dwuspadowe lub wielospadowe układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 25-45°,

e) dla zabudowy gospodarczej dopuszcza się dachy płaskie na których dopuszcza się krycie papą,

f) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 65% powierzchni działki budowlanej,

g) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

h) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 1,0;

4) ustala się następującą minimalną powierzchnie nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszącą: 3000 m^2;

5) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie własności stanowisk postojowych, w formie parkingów lub garaży, w ilości określonej w §8 ust.2;

6) na terenie dopuszczalna obsada mieszana zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1U** do **4U,** dla którego obowiązuje następujące ustalenie:

1) przeznaczenie podstawowe: teren usług;

2) za zgodne z przeznaczaniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:

a) zabudowy usługowej,

b) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy nie więcej niż 10 m,

b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze ceglastym matowym, czerwonym, brązowym lub grafitowym,

c) obowiązują dachy dwuspadowe lub wielospadowe w układzie symetrycznym, o spadkach połaci 25-45°, z dopuszczeniem dachów płaskich dla budynków usługowych,

d) budynki gospodarcze i garaże wolnostojące o wysokości nie więcej niż 4 m, dla których dopuszcza się dachy płaskie na których dopuszcza się krycie papą,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

g) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 1,5;

4) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie własności stanowisk postojowych, w formie parkingów lub garaży, w ilości określonej w §8 ust.2.

6. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1US do 7US,** dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny usług sportu i rekreacji;

2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:

a) placów zabaw, boiska sportowe,

b) obiektów i urządzeń sportowo – rekreacyjnych,

c) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,

d) tymczasowych obiektów budowlanych,

e) zabudowy zaplecza sportowego,

f) obiekty kultury – świetlica wiejska,

g) budynków gospodarczych lub garażowych o powierzchni do 35 m^2,

h) małej architekturę oraz altany i wiaty do 35 m^2;

3) przeznaczenie uzupełniające: usługi oświaty i nauki, usługi społeczne;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy nie więcej niż 15 m,

b) dopuszcza się dachy płaskie, dwuspadowe, wielospadowe oraz dachy łukowe lub powłokowe dla obiektów sportowo-rekreacyjnych i tymczasowych obiektów budowlanych,

c) dla dachów dwuspadowych i wielospadowych ustala się połacie dachowe o spadkach 25-45°,

d) budynki gospodarcze o wysokości nie większej niż 6 m, dla których dopuszcza się dachy płaskie,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 75% powierzchni działki budowlanej,

g) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,5;

5) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych wynoszącą 400 m^2;

6) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie własności stanowisk postojowych, w formie parkingów lub garaży, w ilości określonej w §8 ust.2.

7. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1U-P** do **6U-P,** dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi;

2) przeznaczenie podstawowe: przemysł;

3) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:

a) baz transportowych i logistycznych, stacji paliw,

b) budynków produkcyjnych, usługowych, handlowych, magazynowo – składowych,

c) zabudowy związanej z produkcją i obsługa rolnictwa,

d) budynki administracyjne, biurowe,

e) biogazowni,

f) zabudowy usługowej,

g) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy nie więcej niż 15 m,

b) dachy jedno lub dwuspadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 10-30°,

c) dopuszcza się dachy płaskie na których dopuszcza się krycie papą,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 70% powierzchni działki budowlanej,

e) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 15% powierzchni działki budowlanej,

f) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 1,5,

g) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie własności stanowisk postojowych, w formie parkingów lub garaży, w ilości określonej w §8 ust.2;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 1500 m^2.

8. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami **1KO,** dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji;

2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:

a) miejsc parkingowych,

b) sieci, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej;

3) przeznaczenie uzupełniające: tereny zieleni izolacyjnej i urządzonej,

4) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: zakazuje się lokalizacji obiektów kubaturowych;

5) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 3000 m^2;

6) dopuszcza się bilansowanie stanowisk postojowych na terenie 1KO na potrzeby terenów usługowych, sportu i rekreacji oraz cmentarza, pod warunkiem zapewnienia powiązania funkcjonalnego i dostępności komunikacyjnej.

9. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolami od **1WS** do **13WS,** dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym uznaje się przeznaczenie terenu pod staw hodowlany;

3) zasady zagospodarowania terenu:

a) dopuszcza się budowle i urządzenia wodne, przepusty,

b) dopuszcza się urządzenia rekreacyjne, małą architekturę,

c) dopuszcza się sieci infrastruktury technicznej,

d) dopuszcza się przebudowę i modernizację, zgodnie z przepisami odrębnymi.

10. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZC,** dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: teren cmentarza czynnego.

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) sieci infrastruktury technicznej,

b) ciągi piesze,

c) zieleń urządzona,

d) miejsca postojowe, parkingi,

3) ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy nie więcej niż 15 m,

b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki lub materiału dachówkopodobnego w kolorze ceglastym matowym lub czerwonym,

c) dachy dwuspadowe lub wielospadowe w układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 25-45°,

d) budynki gospodarcze o wysokości nie więcej niż 4 m dla których dopuszcza się dachy płaskie na których dopuszcza się krycie papą,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 20% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 20% powierzchni działki budowlanej,

g) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,01, maksymalna 0,5;

4) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie własności stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości określonej w §8 ust.2.

11. Wyznacza się tereny oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZD, 2ZD,** dla których obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: teren ogródków działkowych.

2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:

a) zieleni urządzonej,

b) terenów rekreacyjnych;

3) przeznaczenie uzupełniające:

a) sieci infrastruktury technicznej,

b) ciągi piesze,

c) miejsca postojowe, parkingi;

4) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie własności stanowisk postojowych, w tym parkingów i garaży, w ilości określonej w §8 ust.2;

5) zakazuje się adaptacji altan na budynki mieszkalne całoroczne.

12. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem od **1ZL** do **14ZL** dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: teren lasu;

2) ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu – zgodnie z przepisami odrębnymi.

13. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem od **1ZN** do **6ZN,** dla którego obowiązują następujące ustalenia**:**

1) przeznaczenie podstawowe: tereny zieleni naturalnej;

2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:

a) urządzeń turystycznych,

b) sieci infrastruktury technicznej;

3) przeznaczenie uzupełniające: tereny sportu i rekreacji;

4) zasady zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych;

5) obowiązuje utrzymanie i pielęgnacja istniejącej zieleni, a powstałe ubytki oraz nowe nasadzenia zieleni należy dokonywać zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi.

14. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem od **1ZLD**, **2ZLD** dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: tereny pod zalesienie;

2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:

a) urządzeń turystycznych i rekreacyjnych,

b) sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) zasady zagospodarowania terenu: zakaz lokalizacji nowych obiektów kubaturowych;

4) obowiązuje utrzymanie i pielęgnacja istniejącej zieleni, a powstałe ubytki oraz nowe nasadzenia zieleni należy dokonywać zgodnie z istniejącymi uwarunkowaniami przyrodniczymi.

15. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1U-RU**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: usługi,

2) przeznaczenie podstawowe: obsługa produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodniczych;

3) za zgodne z przeznaczaniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:

a) budynków zabudowy usługowej,

b) budynków inwentarskich i gospodarczych,

c) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;

4) przeznaczenie uzupełniające: bazy skupu produktów rolnych;

5) ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy nie więcej niż 15 m,

b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki ceramicznej, cementowej, materiałem dachówko-podobnym, blachą lub papą w kolorze ceglastym matowym, czerwonym, brązowym, szarym lub grafitowym,

c) obowiązują dachy dwuspadowe lub wielospadowe układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 25-45°,

d) dopuszcza się dachy płaskie na których dopuszcza się krycie papą,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 30% powierzchni działki budowlanej,

g) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 1,2;

6) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie własności stanowisk postojowych, w formie parkingów lub garaży, w ilości określonej w §8 pkt.2;

7) minimalna powierzchnia nowo wydzielonej działki budowlanej 3000 m^2.

16. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem od **1R** do **31R,** dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe : teren rolny z zakazem zabudowy;

2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację:

a) sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi,

b) drogi transportu rolnego,

c) urządzeń wodnych i melioracyjnych kształtujących i regulujących stosunki wodne;

3) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenu: zakaz zabudowy kubaturowej.

17. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1IWU** dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe: teren ujęcia wód;

2) przeznaczenie uzupełniające:

a) teren zieleni naturalnej,

b) teren zieleń urządzonej,

c) teren infrastruktury technicznej;

3) ustala się obowiązek zapewnienia w obrębie własności stanowisk postojowych, w formie parkingów lub garaży, w ilości określonej w §8 pkt.2.

18. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **1KK** dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe : teren infrastruktury kolejowej;

2) za zgodne z przeznaczeniem podstawowym terenu uznaje się lokalizację: sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

3) ustalenia dotyczące ukształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) wysokość zabudowy nie więcej niż 15 m,

b) obowiązuje pokrycie dachu z dachówki ceramicznej, cementowej lub materiałem dachówko-podobnym w kolorze ceglastym matowym, czerwonym, brązowym lub grafitowym,

c) obowiązują dachy dwuspadowe lub wielospadowe układzie symetrycznym, połacie dachowe o spadkach 25-45°,

d) dopuszcza się dachy płaskie na których dopuszcza się krycie papą,

e) maksymalny udział powierzchni zabudowy do 60% powierzchni działki budowlanej,

f) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniej niż 10% powierzchni działki budowlanej,

g) nadziemna intensywność zabudowy: minimalna 0,1, maksymalna 1,0.

§ 15. Wyznacza się nieprzekraczalne linie zabudowy, od których obowiązuje lokalizowanie nowej zabudowy zgodnie z rysunkiem planu w odległości:

1) nie mniejszej niż 6 m od linii rozgraniczającej dróg oznaczonych na rysunku planu symbolami KDD i KDW;

2) nie mniejszej niż 10 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczonej na rysunku planu symbolem KDG;

3) nie mniejszej niż 30 m na terenie 3U-P od linii rozgraniczającej teren 14ZL;

4) nie mniejszej niż 10 m na terenie 1U-P i 2U-P od linii rozgraniczającej teren 1KK.

2. Nieprzekraczalne linie zabudowy nie dotyczą obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej.

§ 16. Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami:

1) MN, MN-U, MW, RM, U-P, U, US, U-RU: 30%;

2) pozostałe tereny: 0,01%.

Rozdział 4
Przepisy końcowe

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

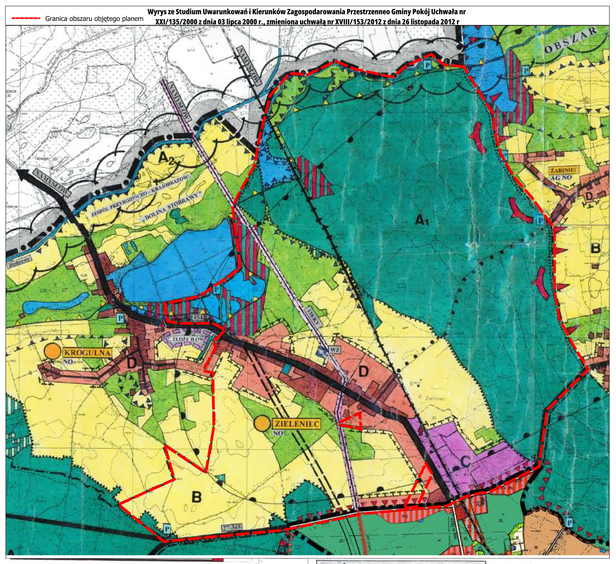
§ 18. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Tomasz Krystosek

Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego wsi Zieleniec

1:2 000 100 0 100 200 300 400 500 m



GRANICA ADMINISTRACYJNA GMINY

GRANICA WSI , SOŁECTW

ŚRODOWISKO PRZYRODNICZE

OBSZARY I OBIEKTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO PRAWNIE CHRONIONE

- LASY
- OBSZAR CHRONIONEGO KRAJOBRAZU „LASY STOBRAWSKO - TURAWSKIE "
- OBSZAR STOBRAWSKIEGO PARKU - KRAJOBRAZOWEGO
- POMNIKI PRZYRODY
- ZIELEŃ PARKÓW ZABYTKOWYCH
- WZ UJĘCIA WÓD
- ZŁOŻE ILÓW „KROGULNA "
- GLEBY POCHODZENIA ORGANICZNEGO
- UŻYTKI ROLNE - GRUNTY ORNE; ŁĄKI I PASTWISKA
- STAWY I WODY PŁYNĄCE

OBSZARY I OBIEKTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO PROPONOWANE DO OCHRONY I WYMAGAJĄCE OCHRONY

- ZESPOŁY PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWE
- CIĄG EKOLOGICZNY RZEKI STOBRAWY
- BOGACICY I BUDKOWICZANKI

OBSZARY ROZWOJU TURYSTYKI I REKREACJI

- OBSZARY TURYSTYKI I WYPOCZYNKU SOBOTNIO NIEDZIELNEGO
- ŚCIEŻKI PIESZO ROWEROWE TURYSTYKI PRZYRODNICZO KRAJOZNAWCZEJ
- AG OBSZARY ROZWOJU AGROTURYSTYKI
- UTL ZABUDOWA LETNISKOWA

KIERUNKI ROZWOJU KOMUNIKACJI

SYSTEM DROGOWY

- DROGA WOJEWÓDZKA NR 454 OPOLE - NAMYSŁÓW
- DROGI POWIATOWE
  - 27...194 SIEDLEC - 27...148
  - 27...193 DĄBROWA DOLNA - GRABICE
  - 27...147 GRABICE - 27...148
  - 27...149 PAŁKOWICE - LUBSZÓW
  - 27...340 WOŁCZYN - KAMIONKI
  - 27...341 WOŁCZYN - 27...340
  - 27...325 ZAWISZ - BOGACKA SZKLARNIA
  - 27...150 ŁADZA - POPIELÓW
  - 27...152 PAŁKOWICE - 27...340
- DROGI GMINNE

PLANOWANE OBEJŚCIA DROGOWE

DROGA DO MODERNIZACJI 340 - WOŁCZYN-KAMIONKOWICE

URZĄDZENIA OBSŁUGI KOMUNIKACJI

- STACJA PALIW
- P PARKINGI

ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

- B OBSZARY ROLNICZE
- AG OBSZARY PREDYSTYNOWANE DO ROZWOJU AGROTURYSTYKI

ŚRODOWISKO KULTUROWE

OBSZARY I OBIEKTY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

- STREFA „A" OCHRONY KONSERWATORSKIEJ UKŁADU URBANISTYCZNEGO WSI POKÓJ
- STREFA „B " OCHRONY ZACHOWANYCH ELEMENTÓW ZABYTKOWYCH
- STREFA „K" OCHRONY KRAJOBRAZU
- OBIEKTY ZABYTKOWE ARCHITEKTURY I BUDOWNICTWA
- PARKI ZABYTKOWE
- CMENTARZE
- STANOWISKO ARCHEOLOGICZNE
- STAWY I WODY PŁYNĄCE

OBSZARY I OBIEKTY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO PROPONOWANE DO OCHRONY I WYMAGAJĄCE OCHRONY

- ZESPOŁY PRZYRODNICZO - KRAJOBRAZOWE
- CIĄG EKOLOGICZNY RZEKI STOBRAWY
- BOGACICY I BUDKOWICZANKI

MIESZKALNICTWO

- ZABUDOWA MIESZKANIOWA I USŁUGI DLA LUDNOŚCI
- D TERENY ROZWOJU ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ I USŁUG DLA LUDNOŚCI

OBSZARY DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ

- C OBSZARY ROZWOJU PRZEMYSŁU, BUDOWNICTWA SKŁADÓW, MAGAZYNÓW, URZĄDZEŃ OBSŁUGI I PRODUKCJI ROLNEJ, OCHRONY ŚRODOWISKA, KOMUNALNYCH

INŻYNIERIA TECHNICZNA

ZAOPATRZENIE W WODĘ

- WZ UJĘCIA WODY
- W OBSZARY WYMAGAJĄCE ZWODOCIĄGOWANIA

ODPROWADZANIE ŚCIEKÓW

- OŚ OCZYSZCZALNIE ŚCIEKÓW
- SG OBSZARY WYMAGAJĄCE SKANALIZOWANIA

ELEKTRONENERGETYKA

- 110 kV LINIE ENERGETYCZNE WYSOKIEGO NAPIĘCIA POKÓJ - NAMYSŁÓW POKÓJ - ZAKRZÓW

URZĄDZENIA KOMUNALNE

- SG GMINNE SKŁADOWISKO ODPADÓW

OZNACZENIA POZOSTAŁE

- GRANICA POLNO - LEŚNA , TERENY DO ZALESIENIA
- GRANICE OPRACOWANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- OBSZARY ZAGROŻEŃ POWODZIOWYCH
- STREFA OCHRONNA UJĘCIA WODY „ZIELENIEC"
- STREFA OGRANICZONEGO INWESTOWANIA W CIĄGU LINII ENERGETYCZNEJ 110KV

LEGENDA

- Granica obszaru objętego planem
- Linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalna linia zabudowy
- MN - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej
- MW - Teren zabudowy wielorodzinnej
- MN-U - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług
- U - Teren usług
- US - Teren usług sportu i rekreacji
- U-P - Teren usług lub przemysłu
- U-RU - teren usług lub obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych
- RM - teren zabudowy zagrodowej
- R - Teren rolny z zakazem zabudowy
- IWU - Teren ujęcia wód
- KO - Teren obsługi komunikacji
- KDG - Teren drogi klasy głównej
- KDD - Teren drogi dojazdowej
- KDW - Teren drogi wewnętrznej
- KK - Teren infrastruktury kolejowej
- ZC - Teren cmentarza czynnego
- ZD - Teren ogródków działkowych
- ZL - Teren lasu
- ZN - Teren zieleni naturalnej
- ZLD - Teren pod zalesienie
- WS - Teren wód powierzchniowych śródlądowych
- Strefa sanitarna od cmentarza 50m
- Strefa sanitarna od cmentarza 150m
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV
- Pas technologiczny od linii elektroenergetycznej wysokiego napiecia 110 kV
- Napowietrzna linia elektroenergetyczna średniego napięcia 15 kV
- Pas technologiczny od linii elektroenergetycznej średniego napięcia 15 kV
- Granica Stobrawskiego Parku Krajobrazowego
- Granica Obszaru Chronionego Krajorazu Lasy Stobrawsko-Turawskie
- Granice krajobrazów priorytetowych określonych w Audycie krajobrazowym województwa opolskiego
- Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytkow
- Obszar wpisany do rejestru zabytkow
- Strefa pośrednia ujęcia wody
- Obszary na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2%, tj. raz na 500 lat — Q0,2%
- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%, tj. raz na 100 lat — Q1%
- Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%, tj. raz na 10 lat — Q10%
- Stanowisko archeologiczne

Licencja mapy numer G.6642.2.20.2024_1606_P wydana przez Starostę Namysłowskiego z dnia 24.01.2024 r.

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXXIV/158/2026
Rady Gminy Pokój
z dnia 31 lipca 2026 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz 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 (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2026 r. poz. 662 z późn. zm.), Rada Gminy Pokój rozstrzyga, co następuje:

W związku z uchwaleniem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zieleniec. Inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy będą finansowane z budżetu gminy, a także ze środków zewnętrznych.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXXIV/158/2026
Rady Gminy Pokój
z dnia 31 lipca 2026 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE
dotyczące sposobu rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zieleniec podczas wyłożenia do publicznego wglądu

Lp.	Data wpływu uwagi	Imię i nazwisko albo nazwa jednostki organizacyjnej	Oznaczenie obszaru którego dotyczy uwaga	Sposób rozpatrzenia uwagi przez wójta		Uwagi
				uwaga uwzględniona	uwaga nieuwzględniona	
1	**2**	**3**	**4**	**5**	**6**	**7**
1	02.06.2026	***	Dz. nr 148 i 223 obręb Zieleniec	-	nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona z powodu niezgodności z ustaleniami SUiKZP Gminy. W Studium działki przeznaczone pod tereny rolne
2	29.05.2026	***	Dz. nr 89 obręb Zieleniec	-	nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona z powodu niezgodności z ustaleniami SUiKZP Gminy. W Studium działka przeznaczone pod tereny rolne
3	06.07.2026	***	Dz. nr 330, 333/4, 313/60 obręb Zieleniec Oraz teren 1U-RU	-	nieuwzględniona	Uwaga nieuwzględniona z powodu niezgodności z ustaleniami SUiKZP Gminy. W studium Dz. nr 330, 333/4, 313/60 działki przeznaczony pod zabudowę mieszkaniową. Teren 1U-RU jest zgodny z uwagą do planu dodano możliwość krycia papą i blachą

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXXIV/158/2026
Rady Gminy Pokój
z dnia 31 lipca 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 2022 r. poz. 503 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę