

ST.III.6730.157.2026

Wypis i wyrys z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pokój

Zgodnie z art. 30 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. (Dz.U. z 2026 r. poz. 538) oraz z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Pokój (Uchwała Rady Gminy Pokój nr XXXIX/271/2002 z dnia 14 sierpnia 2002 r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 94 pozycja 1265 z dnia 16.09.2002 r., zmieniona Uchwałą nr XXII/187/2016 Rady Gminy Pokój z dnia 12 października 2016r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego dnia 2.11.2016 pozycja 2220), zmieniona Uchwałą nr XVIII/154/2020 z dnia 16 września 2020 r., ogłoszona w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z dnia 30.09.2020 pozycja 2646),

- działka nr **628** o pow. **2,9270** ha, położona w **Pokoju**, jest oznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako **E-1U** – tereny zabudowy usługowej - oznaczone symbolem U.

Ponadto działki znajdują się w strefie „A” ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego obejmująca obszar dawnego założenia pałacowego i domów kawalerskich, otoczenie kościołów ewangelickiego i katolickiego, Park Przypałacowy (tzw. park francuski), Park Uzdrowski (tzw. mały park angielski), zaplecze Parku Przypałacowego (teren tzw. ogrodnictwa), Ogród Książęcy (d. menażeria), Ogród Angielski (tzw. duży park angielski) oraz obszar komponowanych krajobrazów. Ponadto, działki znajdują się na terenie Stobrawskiego Parku Krajobrazowego.

Szczegółowe przeznaczenie powyższej działki przedstawione jest w załączonym wypisie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pokój.

Wójt Gminy

Barbara Zając

UCHWAŁA NR XXII/187/2016
RADY GMINY POKÓJ
Z DNIA 12 PAŹDZIERNIKA 2016 R.
W SPRAWIE ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO WSI POKÓJ
(DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO Z 2016 R. POZ. 2220)
ZMIENIONA UCHWAŁĄ NR XVIII/154/2020
Z DNIA 16 WRZEŚNIA 2020 R.
(DZIENNIK URZĘDOWY WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO Z 2020 R. POZ. 2646)

§ 37. 1. Dla terenów zabudowy usługowej oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami **A-1U, A-2U, A-3U, A-4U, A-5U, A-6U i A-7U, B-1U, B-2U, B-3U i B-4U, C-1U, C-2U i C-3U, D-1U, D-2U i D-3U, E-1U, E-2U, E-3U, E-4U, E-5U i E-6U** ustala się przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

1) przeznaczenie podstawowe: teren zabudowy usługowej, z urządzeniami budowlanymi, w tym zwłaszcza usługi handlu o powierzchni sprzedaży do 2000 m², usługi gastronomii, usługi rzemiosła, usługi zdrowia i opieki społecznej, usługi turystyczne, obiekty biurowe oraz inne zaliczone do usług w przepisach odrębnych;

2) przeznaczenie uzupełniające : magazyny i garaże wbudowane, drogi wewnętrzne, dojazdy, naziemne miejsca do parkowania samochodów, obiekty małej architektury, ogrodnictwo na potrzeby zabytkowego parku, zieleń

2. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

1) ustala się budowę, przebudowę, rozbudowę, nadbudowę i odbudowę budynków usługowych i uzupełniających;

2) zakazuje się w budynkach historycznych, w tym wpisanych do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków, dokonywanie zmian bryły budynku, podziałów architektonicznych, kształtu i wysokości dachu, kształtu, rozmiarów i podziałów otworów okiennych i drzwiowych;

3) ustala się na terenie oznaczonym symbolem E-1U, strefę wejściową do zabytkowego parku z obiektami zwłaszcza w zakresie:

a) administracji parku z informacją i sprzedażą wydawnictw i pamiątek,

b) ekspozycji materiałów graficznych w zakresie przyrodniczym i związanych z historią miejscowości i regionu wraz działalnością edukacyjną,

c) usług gastronomii oraz obiektów rekreacji i wypoczynku,

d) ogród o charakterze wystawienniczym i edukacyjnym oraz ogrodnictwo z zapleczem technicznym na potrzeby zabytkowego parku;

4) dopuszcza się na terenie oznaczonym symbolem E-1U odbudowę i rekonstrukcję budynków dawnej oranżerii;

5) dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami A-4U i A-5U usytuowanie budynków usługowych, uwarunkowane zaakcentowaniem w wystroju i zagospodarowaniu terenu planowanych budynków istnienia dawnych oficyn dworskich (tzw. domów kawalerskich);

6) na terenach oznaczonych symbolami A-3U, E-1U, E-3U i E-4U planuje się inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym;

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

7) ustala się na terenach oznaczonych symbolami A-3U i C-4U adaptację istniejącej zabudowy mieszkaniowej, dopuszcza się jej przebudowę, rozbudowę i odbudowę;

8) na terenie oznaczonym symbolem B-1U należy zachować bez zmian bryłę istniejącego budynku, a teren pozostawić w dotychczasowym charakterze ogrodowym;

9) ustala się szerokość w liniach rozgraniczających: dla dróg wewnętrznych nie mniejszą niż 8,0 m, dla dojazdów szerokość nie mniejszą niż 5,0 m;

10) ustala się prowadzenie dróg wewnętrznych i dojazdów w układzie uwzględniającym kierunki historycznych dróg (układ radialny i połączenia tych kierunków) oraz zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości ustalonych planem miejscowym;

11) należy zapewnić naziemne miejsca do parkowania samochodów, w tym pojazdów zaopatrzonych w karty parkingowe, odpowiednio według ustaleń określonych w § 22;

12) tereny i budynki winny być dostosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne;

13) ustala się wszystkie połączenia sieciowe jako podziemne, zaleca się wbudowanie urządzeń technicznych w budynki;

14) ustala się na terenach A-3U, E-3U i E-5U obowiązek utrzymania poziomu hałasu dopuszczalnego, określonego w przepisach odrębnych, jak dla terenów szpitali w miastach i terenów domów opieki społecznej.

3. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) ustala się wskaźniki zabudowy działki budowlanej:

a) wielkość powierzchni zabudowy :

- na terenach usług zdrowia i opieki społecznej do 40%,
- na terenie oznaczonym symbolem E-1U do 25%,
- na terenach usług pozostałych do 60%,

b) udział powierzchni biologicznie czynnej:

- na terenach usług zdrowia i opieki społecznej co najmniej 40%,
- na terenie oznaczonym symbolem E-1U co najmniej 50%,
- na pozostałych terenach co najmniej 15 %,

c) intensywność zabudowy:

- na terenach usług zdrowia i opieki społecznej: max – 2,0, min – 0,4,
- na terenie oznaczonym symbolem E-1U: max – 0,5, min – 0,1;
- na pozostałych terenach: max – 1,0, min – 0,3;

2) ustala się gabaryty zabudowy:

- a) budynki usługowe na terenach oznaczonych symbolami A-3U, E-4U i E-5U nie mogą przekroczyć wysokości 13,0 m i 3 kondygnacji naziemnych,
- b) budynki usługowe na pozostałych terenach nie mogą przekroczyć wysokości 11,0 m i 3 kondygnacji naziemnych,
- c) budynki gospodarcze i garaże nie mogą przekroczyć wysokości 5,0 m i 1 kondygnacji naziemnej;

3) ustala się formę i cechy budynków:

- a) dopuszcza się na terenach oznaczonych symbolami A-3U, E-4U i E-5U dachy płaskie o nachyleniu połaci do 120,
- b) na pozostałych terenach spadziste dwuspadowe lub czterospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci 350 - 450 nawiązującym do sąsiedztwa, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach czerwieni, brązu i kolorze grafitowym,
- c) dopuszcza się dla usług handlu nachylenie połaci dachowej 210 - 450, dopuszcza się krycie materiałem innym niż dachówka,
- d) rodzaj pokrycia dachu winien być dostosowany do geometrii, formy dachu i funkcji budynku.

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych

§ 9. 1. Ustanawia się obszary ochrony konserwatorskiej oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego wsi Pokój:

§ 9. 1. Ustanawia się obszary ochrony konserwatorskiej oraz zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków historycznego układu urbanistycznego oraz krajobrazu kulturowego wsi Pokój:

1) w strefie „A” ochrony konserwatorskiej historycznego układu urbanistycznego, która obejmuje obszar dawnego założenia pałacowego i domów kawalerskich, otoczenie kościołów ewangelickiego i katolickiego, Park Przypałacowy (tzw. park francuski), Park Uzdrowski (tzw. mały park angielski), zaplecze Parku Przypałacowego (tzw. teren ogrodnictwa), Ogród Książęcy (d. menażerie), Ogród Angielski (tzw. duży park angielski) oraz obszar komponowanych krajobrazów - według granic oznaczonych na rysunku planu, w obszarze zabudowanym:

- a) należy chronić istniejący układ przestrzenny, z wysokim stopniem zachowania mało przekształconej historycznej struktury,
- b) należy zachować istniejący historyczny układ komunikacyjny, w tym istniejące przekroje ulic i nawierzchnie ciągów komunikacyjnych, zasady zagospodarowania istniejących historycznie parceli oraz ich historyczne podziały,
- c) należy zachować i chronić istniejące obiekty zabytkowe i wartości kulturowe,
- d) należy utrzymać i chronić ekspozycję dominant przestrzennych z osi widokowych,
- e) należy zachować proporcje wysokościowe sylwety urbanistycznej wraz z dominantami wysokościowymi,
- f) ustala się, przy przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i odbudowie budynków, obowiązek nawiązania gabarytami, sposobem kształtowania bryły budynku i użytymi materiałami

elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej, w tym: należy zachować kształt, rozmiary, podziały otworów okiennych i drzwiowych zgodnie z historycznym wizerunkiem budynków,

g) ustala się 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,

h) należy zachować w budynkach zabytkowych cechy im właściwe,

i) ustala się, w planowanych i przekształcanych budynkach mieszkalnych jednorodzinnych dachy spadziste o symetrycznym nachyleniu połaci dachowej 350 - 450 nawiązującym do sąsiedztwa,

j) dopuszcza się dla budynków usługowych, przemysłowych, hodowlanych dachy o nachyleniu połaci dachowych 210 - 450,

k) planowane budynki, z wyjątkiem budynków mieszkalnych jednorodzinnych, nie mogą przekroczyć wysokości 11,0 m i 3 kondygnacji naziemnych,

l) planowane budynki mieszkalne jednorodzinne nie mogą przekroczyć wysokości 10,0 m i 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe,

m) obowiązuje pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową w odcieniach czerwieni, brązu lub w kolorze grafitowym, zakazuje się okładzin ścian budynków mieszkalnych z tworzywa sztucznych,

n) dopuszcza się pokrycie dachów budynków usługowych, magazynowych, hodowlanych materiałem innym niż dachówka ceramiczna lub cementowa,

o) dla istniejących budynków mieszkalnych jednorodzinnych, z dachem o nachyleniu połaci dachowych mniejszym niż 300, dopuszcza się utrzymanie bez zmian obecnego nachylenia połaci oraz rodzaju pokrycia dachu,

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

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

r) zakazuje się realizacji napowietrznych linii elektroenergetycznych i telefonicznych, dopuszcza się ich adaptację;

2) w obszarach Parku Przypałacowego, Parku Uzdrowskiego, Ogrodu Książęcego, Ogrodu Angielskiego oraz obszarze komponowanych krajobrazów według granic oznaczonych na rysunku planu, obowiązują zasady zagospodarowania stosownie do zapisów przepisów odrębnych, a także:

a) ustala się zachowanie i odtworzenie historycznego układu dróg parkowych, kanałów i rowów,

- b) ustala się zachowanie osi kompozycyjnych i powiązań widokowych,
- c) nakazuje się zachowanie, rewaloryzację i odtworzenie historycznych kompozycji układów zieleni;
- d) nakazuje się zachowanie, rewaloryzację elementów przestrzennych: budowli, budynków, rzeźby i architektury parkowej,
- e) nakazuje się zachowanie i ochronę historycznych reliktów zagospodarowania terenu, w szczególności dróg i alei, kanałów, rowów ogrodzeń, grobli, przepustów i stawów z wyspami,
- f) dopuszcza się odtworzenie budynków i obiektów historycznych.

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustanowionych na podstawie przepisów odrębnych

1. Teren zawarty w granicach planu miejscowego znajduje się w obszarze Stobrawskiego Parku Krajobrazowego.
2. Należy respektować zasady zagospodarowania i ograniczenia określone w przepisach odrębnych dla obszaru chronionego wyszczególnionego w ust. 1.

Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 23. 1. Ustala się jako elementy infrastruktury technicznej sieci, urządzenia i obiekty, które mogą podlegać budowie, przebudowie, remontowi, rozbudowie i wymianie.

2. Dopuszcza się zmianę standardów technicznych bądź technologii elementów infrastruktury technicznej pod warunkiem, że wprowadzone zmiany będą spełniać wymogi przepisów odrębnych w tym zakresie.

§ 24. 1. Ustala się zaopatrzenie terenów w wodę przeznaczoną do spożycia oraz dla celów użytkowych, w zorganizowanym systemie zaopatrzenia w wodę z istniejącej i planowanej wiejskiej sieci wodociągowej.

2. Nakazuje się zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z przepisami odrębnymi obowiązującymi w tym zakresie.

§ 25. 1. Ustala się odprowadzenie całości ścieków bytowych w grupowym systemie kanalizacji wsi.

2. Dopuszcza się również uregulowanie gospodarki ściekami bytowymi poprzez budowę zbiorników wybieralnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

3. Nakazuje się oczyszczać na miejscu ścieki przemysłowe do parametrów zwykłych ścieków komunalnych, przed wprowadzeniem ich do sieci kanalizacji sanitarnej.

§ 26. 1. Ustala się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych przez lokalne systemy kanalizacji deszczowej.

1. Dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych do wód lub gruntu, uwarunkowane spełnieniem wymagań, zawartych w przepisach odrębnych.

2. Wody opadowe i roztopowe z utwardzonych nawierzchni zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi należy neutralizować na miejscu do parametrów zwykłych wód opadowych i roztopowych

3. W przypadku stwierdzenia utrzymywania się wysokiego poziomu wód podziemnych należy uwzględnić dla planowanych budynków stosowne zabezpieczenia przeciwwilgociowe lub zrezygnować z podpiwniczenia planowanego budynku.

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy

§ 20. 1. W obszarze planu miejscowego:

1) zakazuje się realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem niezbędnych dla projektowanej zabudowy obiektów, urządzeń i sieci z zakresu infrastruktury technicznej, w tym obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej;

2) dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, dla zabudowy usługowej i zabudowy techniczno – produkcyjnej na terenach oznaczonych symbolami U i PU, chów i hodowlę zwierząt w liczbie maksymalnie możliwej obsady do 100 DJP, wykonanie otworów badawczo – eksploatacyjnego i chłonnego o głębokości do 2500 m na terenach oznaczonych symbolami A-1R i A-1W oraz realizację przedsięwzięć w zakresie niezbędnym dla projektowanej zabudowy obiektów, urządzeń i sieci z zakresu infrastruktury technicznej, w tym obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej, na pozostałych terenach.

2. Dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 110 kV obowiązuje pas technologiczny o łącznej szerokości 30,0 m, licząc z każdej strony po 15,0 m, którego sposób użytkowania określają przepisy odrębne.

3. Dla napowietrznych linii elektroenergetycznych 15 kV obowiązuje pas technologiczny o łącznej szerokości 12,0 m, licząc z każdej strony po 6,0 m, którego sposób użytkowania określają przepisy odrębne. 4. Zakazuje się realizacji elektrowni wiatrowych.

This aerial map shows a residential area with several color-coded zones and labels. A large red area is labeled 'E-1U' and 'E-1KDL'. A yellow area is labeled 'D-1MN'. A blue dashed line runs diagonally across the map, labeled 'D-1KDL' and 'D-1KDW'. A road labeled 'Wolność' runs diagonally across the map. The map also shows various building footprints, streets, and green spaces. The map is oriented with North at the top.