

Wójt Gminy Pokój  
ul. Sienkiewicza 8  
46-034 Pokój  
SG.IV.6727.22.2024

Pokój, dnia 29.01.2024 r.

Urząd Gminy Pokój  
ul. Sienkiewicza 8  
46-034 Pokój

### Wypis i wyrys z Miejscowego Planu Zagospodarowania Przestrzennego wsi Zieleniec

Zgodnie z art. 30 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. (Dz.U. z 2023 r., poz. 977 z późn. zm.) oraz z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego wsi Zieleniec uchwalonym uchwałą Rady Gminy Pokój nr XXXIII/250/2009 z dnia 25 czerwca 2009 r., ogłoszoną w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Nr 59, pozycja 986 z dnia 31.07.2009 r., poniższe działki położone w Zieleniecu oznaczona są jako:

- działka nr **303** a.m. 1 o pow. **0,6800** ha w położona **Zieleniecu** jest oznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego jako **ZC** – tereny cmentarzy oznaczone symbolem **ZC**.

Ponadto ww. działki znajduje się obszarze Stobrowskiego Parku Krajobrazowego.

Szczegółowe przeznaczenie powyższych działek przedstawione jest w załączonym wypisie z miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Zieleniec.

Z up. Wójta  
Podinspektor  
*Pięgza*  
Dominika Pięgza

Zwolnienie z opłaty skarbowej na podstawie art. 7 pkt 3 ustawy z dnia 16 listopada 2006 r. o opłacie skarbowej (Dz. U. z 2023 r., poz. 2111)

Uchwała Nr XXXIII/250/2009  
Rady Gminy Pokój  
z dnia 25 czerwca 2009 roku  
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego  
wsi Zieleniec  
(Dz.Urz.Woj.Opolskiego 2009.59.986)  
zmieniona  
Uchwałą Nr XXXIV/277/2022  
Rady Gminy Pokój  
z dnia 29 czerwca 2022 r.  
(Dz.Urz.Woj.Opolskiego 2022.1997)

Rozdział 8  
Tereny zieleni  
(cmentarzy i ogrodów)

§27. Dla terenów oznaczonych symbolem: ZC ustala się:

1. Przeznaczenie terenu.

- 1) podstawowe - teren cmentarza,
- 2) uzupełniające – zielen, urządzenia i obiekty infrastruktury technicznej.

## **2. Zasady zabudowy i zagospodarowania terenu;**

- 1) teren cmentarza objęty jest ochroną konserwatorską wpisany do rejestru zabytków pod nr 288/92 w 1992 r.
- 2) ochronie podlegają: kapliczka cmentarna i ogrodzenie,
- 3) na terenie dopuszcza się prowadzenie prac modernizacyjnych i remontowych oraz lokalizację nowych obiektów, w tym domu przedpogrzebowego oraz nasadzenia zieleni w uzgodnieniu z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

## **3. Ustalenia w zakresie parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz ładu przestrzennego:**

- 1) teren planowanej rozbudowy cmentarza należy powiązać funkcjonalnie z istniejącym cmentarzem pod względem dróg i alei cmentarnych, przed pierwszymi pochówkami podzielić teren na kwatery grzebalne z zielenią o średniej wysokości ; uprzednio należy wykonać badania podłoża gruntowego w celu ochrony wód gruntowych,
- 2) nieprzekraczalna linia zabudowy– minimum 8,0m od krawędzi jezdni drogi KDG,
- 3) powierzchnia pól grzebalnych – minimum 70% powierzchni terenu,

## **4. Strefa ochrony sanitarnej cmentarza – 50,0m.**

## **5. Stawka procentowa do określenia opłaty z tytułu wzrostu wartości nieruchomości: 0 %.**

### **Środowisko przyrodnicze**

#### **§40. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody obowiązujące na obszarze objętym planem:**

1. Obszar wsi położony jest w obszarze chronionego krajobrazu Stobrawskiego Parku Krajobrazowego.
2. Prowadzona działalność winna być podporządkowana wymogom planu jego ochrony określonym w rozporządzeniu Nr 0151/P/8/07 Wojewody Opolskiego z dnia 19 stycznia 2007 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Stobrawskiego Parku Krajobrazowego.
3. Prowadzona działalność produkcyjna, magazynowa, składowania, logistyczna oraz działalność produkcyjna rolna w gospodarstwach hodowlanych nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny dla zachowania jego walorów.
4. Wyklucza się realizację przedsięwzięć inwestycyjnych, instalacji zaliczonych w przepisach odrębnych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które wymagają procedury oddziaływania na środowisko, za wyjątkiem dróg publicznych oraz kanałów zbiorczych ścieków bytowych i obiektów i urządzeń obsługi komunikacji samochodowej (stacje paliw)
5. Na całym obszarze objętym planem obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód: powierzchniowych, podziemnych i gruntów, lokalizacji obiektów budowlanych, które mimo spełnienia wymogów obowiązujących przepisów odrębnych, nie wykluczają w drodze sytuacji awaryjnych skażenia lub zakażenia środowiska, z wyłączeniem obiektów wyposażonych w system monitoringu lub w systemy zabezpieczające przed skażeniem gruntu i wód podziemnych.
6. Na terenach produkcyjnych, magazynowo składowych, baz sprzętowych i transportowych, usług technicznych i rzemieślniczych, parkingach itp. na których istnieje niebezpieczeństwo zanieczyszczenia wód i ziemi substancjami, nakazuje się:
  - 1) budowę urządzeń zabezpieczających przed przedostaniem się substancji zagrażających środowisku naturalnemu wód i ziemi,
  - 2) uszczelnienie nawierzchni i zabezpieczenie przed spływem zanieczyszczonych wód na tereny przyległe,
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. Nakazuje się utrzymanie szpalerów drzew przydrożnych i śródpolnych we właściwym stanie i konserwowanie ich oraz uzupełnianie o nowe nasadzenia,



9. Wprowadza się obowiązek usuwania odpadów :

1) komunalnych w ramach gminnego systemu gospodarowania odpadami wraz z uprzednią ich segregacją,

2) innych zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie.

10. Masy ziemne usuwane lub przemieszczane podczas realizacji inwestycji na obszarze objętym planem należy wykorzystać na miejscu przy rekultywacji terenu lub w sposób wskazany przez Wójta Gminy.

11. Poziom hałas powodowany działalnością produkcyjną, logistyczną i usługową nie może przekraczać na granicy z terenami zabudowy mieszkaniowej wsi dopuszczalnych poziomów określonych w przepisach odrębnych, przy czym za tereny:

a) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej uznaje się tereny oznaczone symbolem MN,

b) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi uznaje się tereny oznaczone symbolem: MN,U,

c) zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej uznaje się tereny oznaczone symbolem: MWn,

d) tereny rekreacyjno – wypoczynkowe uznaje się tereny oznaczone symbolem: US.

Dla pozostałych terenów dopuszczalnych poziomów hałasu nie ustala się, przy czym dla budynków lub pomieszczeń przeznaczonych na stały pobyt ludzi podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych w zakresie ochrony przed hałasem, położonych w zasięgu potencjalnego uciążliwego oddziaływania terenów kolejowych oraz drogi wojewódzkiej i powiatowej oznaczonych odpowiednio symbolami, należy stosować zabezpieczenia w budynku lub jego części spełniające wymagania Polskiej Normy regulującej ochronę przed hałasem pomieszczeń w budynkach oraz dopuszczalne wartości poziomu dźwięku w pomieszczeniach, określone w przepisach odrębnych.

12. Wzdłuż istniejącej napowietrznej linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia oznaczonej symbolem EE 110KV, przecinającej tereny przeznaczone pod zabudowę wyznacza się orientacyjną strefę elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego o podwyższonym poziomie, o szerokości określonej od osi tej linii na rysunku planu; w określonej strefie zakazuje się wznoszenia

budynków przeznaczonych do stałego pobytu ludzi oraz zobowiązuje się właściciela linii do przeprowadzenia pomiarów kontrolnych elektromagnetycznego promieniowania niejonizującego w zakresie i z częstotliwością określoną w przepisie szczególnym, z uwzględnieniem projektowanych obiektów budowlanych; wyniki pomiarów o których mowa wyżej mogą stanowić podstawę wystąpienia do właściwego organu o ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania.

13. W przypadku dokonania odkrycia kopalnych szczątków roślin i zwierząt należy miejsce oznakować, zabezpieczyć i niezwłocznie powiadomić Wojewodę Opolskiego,

14. Na obszarze zagrożenia zalewami powodziowymi zakazuje się lokalizowania inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których jest lub wymagane sporządzenie oceny oddziaływania na środowisko (z wyłączeniem dróg, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej), gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania, wykonywania urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych, sadzenia drzew lub krzewów, prowadzenia działalności prowadzącej do zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót i czynności, które mogłyby utrudnić ochronę przed powodzią oraz wpłynąć na pogorszenie jakości wód.

#### **Zasady obsługi modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej**

##### **§50.1. Zasady ogólne :**

1) infrastruktura techniczna nie związana z potrzebami zarządzania drogami i potrzebami ruchu drogowego, powinna być lokalizowana poza pasem drogowym w miejscach gdzie istnieje taka możliwość; w przypadku konieczności sytuowania sieci w pasie drogowym należy uzyskać warunki właściwego zarządcy drogi,

2) przy prowadzeniu sieci należy uwzględniać planowane zagospodarowanie terenu, nie prowadzić sieci w sposób utrudniający przyszłe zagospodarowanie ( np. skośne ułożenie sieci w granicach terenu nieruchomości ),

3) umieszczanie reklam dopuszcza się wyłącznie na parkingach, w innych miejscach w ciągach dróg należy każdorazowo uzgadniać z zarządcami dróg.

#### **§51.2. Zaopatrzenia w wodę:**

- 1) zaopatrzenie w wodę odbiorców wsi przewiduje się z istniejącej sieci wiejskiej wodociągu i poprzez dalszą rozbudowę sieci na bazie ujęcia komunalnego „ Zieleniec”, na warunkach określonych przez przepisy odrębne,
- 2) istniejąca sieć wodociągowa może podlegać remontom i przebudowie do wymaganych potrzeb technicznych prowadzenia sieci i zabezpieczenia pożarowego,
- 3) nowe odcinki mogą być prowadzone jako rurociągi doziemne w sposób zapewniający najmniejszą liczbę skrzyżowań i zbliżeń z innymi obiektami budowlanymi i istniejącym innym uzbrojeniem,
- 4) nowe odcinki sieci należy wykonywać poza pasem drogowym drogi wojewódzkiej istniejącej i docelowej oraz drogi powiatowej. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci w pasie drogowym po wcześniejszym uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi,

#### **§52.3.Odprowadzanie i unieszkodliwianie ścieków:**

- 1) **odprowadzanie ścieków komunalnych** i bytowych, których dopuszczalny skład określają przepisy odrębne należy odprowadzać po jej wykonaniu do projektowanej kanalizacji sanitarnej grawitacyjno – ciśnieniowej wraz z pompowniami lokalnymi;
  - a) projektowana kanalizacja sanitarna stanowi część układu odprowadzania ścieków sanitarnych ze wsi Krogulna do istniejącej mechaniczno – biologicznej oczyszczalni ścieków w Pokoju poprzez kanalizację sanitarną projektowaną we wsi Zieleniec,
  - b) dopuszcza się inny odbiornik ścieków jeśli wynikać to będzie z zaistnienia nowych okoliczności realizacji inwestycji i programu gospodarki ściekami w gminie,
  - c) nie dopuszcza się odprowadzania ścieków do nowych zbiorników wybieralnych na obszarach objętych zorganizowanym systemem odprowadzania ścieków, po wykonaniu sieci kanalizacji sanitarnej,
  - d) przejściowo dopuszcza się odprowadzanie ścieków bytowych do indywidualnych zbiorników wybieralnych ; po wykonaniu sieci nową zabudowę należy do niej podłączyć.
- 2) **odprowadzenie ścieków technologicznych** pochodzenia przemysłowego może nastąpić wyłącznie po uprzednim oczyszczeniu na terenie własnym inwestora, do projektowanej sieci kanalizacji sanitarnej na warunkach określonych przez zarządcę sieci,
- 3) przy budowie nowych odcinków sieci kanalizacji sanitarnej wraz z urządzeniami towarzyszącymi ( przepompownie ) należy zachować :
- 4) sieć kanalizacji sanitarnej należy wykonywać poza pasem drogowym drogi wojewódzkiej istniejącej i docelowej oraz drogi powiatowej. W szczególnie uzasadnionych przypadkach dopuszcza się lokalizację sieci w pasie drogowym po wcześniejszym uzyskaniu zezwolenia zarządcy drogi; przebieg sieci winien zapewnić dogodne warunki jej budowy, a także eksploatację z dogodnym dostępem w ciągu roku,
- 4) **w zakresie kanalizacji deszczowej:**
  - a) przejściowo dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych z dachów budynków na tereny nieutwardzone lub do dołów chłonnych w obrębie działki; dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych do istniejących rowów melioracyjnych i cieków otwartych,
  - b) wody opadowe z terenów produkcyjnych, w tym z powierzchni narażonych na substancje ropopochodne jak parkingi wymagają wstępnego podczyszczenia .

#### **§56.7. Melioracje wodne :**

- 1) dopuszczalna przebudowa, rozbudowa i remont systemu drenarskiego,
- 2) w przypadku realizacji zabudowy na terenach drenowanych wymagane uzgodnienie z organem do spraw melioracji .



Wrys z mpzp wsi Zieleniec dla działek nr 303 k.m. 1 ob. Zieleniec.



