



GMINA POKÓJ

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

ZMIANA DLA OBSZARU WSI POKÓJ

**wersja do publicznego wglądu
lipiec-sierpień 2012 r.**

**autorzy: mgr inż. ADAM ZIAJA
członek Zachodniej Okręgowej Izby Urbanistów nr Z-507
mgr inż. TOMASZ MIDURA**

SPIS TREŚCI

I. INFORMACJE WSTĘPNE	.....1
1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA	.....1
2. PODSTAWA OPRACOWANIA	.....1
3. CEL OPRACOWANIA	.....1
II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU WSI	.....2
1. POŁOŻENIE	.....2
2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU WSI WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	.....2
3. FUNKCJE WSI	.....6
4. LUDNOŚĆ	.....6
5. WARUNKI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW WSI	.....6
6. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	.....7
7. WARTOŚCI KULTUROWE	.....8
8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	.....10
9. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA GMINY	.....12
10. OGRANICZENIA ROZWOJU WSI WYNIKAJĄCE Z FORMALNO-PRAWNYCH WARUNKÓW UDOSTĘPNIANIA, UŻYTKOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENU	.....13
11. OGRANICZENIA I PREFERENCJE WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW WYPOSAŻENIA TERENU W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ	.....14
12. OGRANICZENIA I PREFERENCJE WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW INŻYNIERSKICH	.....14
13. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW	.....14
14. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z INNYCH DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH	.....15
15. UWARUNKOWANIA – PODSUMOWANIE	.....15
III. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO	.....17
1. FUNKCJE WSI	.....17
2. PROGNOZA DEMOGRAFICZNA	.....17
3. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO – CHARAKTERYSTYKA PLANOWANYCH KIERUNKÓW ROZWOJU PRZESTRZENNEGO WSI	.....18
4. USTALENIA DOTYCZĄCE KIERUNKÓW I WSKAŹNIKÓW ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE	.....24
5. USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW	.....31
6. USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	.....34
7. USTALENIA DOTYCZĄCE KIERUNKÓW ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI	.....38
8. USTALENIA DOTYCZĄCE KIERUNKÓW ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	.....39
9. GOSPODARKA ODPADAMI	.....40
10. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM	.....40
11. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO	.....40
12. USTALENIA DOTYCZĄCE KIERUNKÓW I ZASAD KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	.....41
13. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ	.....42
14. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH	.....42
15. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY	.....42
16. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. Nr 41, poz.412 z późn. zm.)	.....42
17. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI I REKULTYWACJI	.....42
18. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH	.....43
19. OBSZARY WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH	.....43
IV. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH W ZMIANIE STUDIUM ROZWIĄZAŃ	.....44

I. INFORMACJE WSTĘPNE

1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pokój (zatwierdzonego uchwałą Nr XXI/135/2000 Rady Gminy Pokój z dnia 3 lipca 2000 r.) **w części obejmującej obszar wsi Pokój.**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pokój sporządzone zostało pod rządami nieobowiązującej już ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 roku.

2. PODSTAWA OPRACOWANIA

Po przeprowadzeniu oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pokój uchwalonego w 2000 roku w świetle istniejących uwarunkowań przestrzennych i prawnych Wójt Gminy Pokój stwierdził potrzebę zmiany studium w zakresie dotyczącym obszaru wsi Pokój i wystąpił z wnioskiem do Rady Gminy o przystąpienie do dokonania zmiany.

W dniu 7 lutego 2011 roku Rada Gminy Pokój podjęła uchwałę Nr IV/27/2011 o przystąpieniu do sporządzenia zmiany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pokój obejmującej obszar wsi Pokój w granicach określonych na załączniku graficznym do powyższej uchwały.

3. CEL OPRACOWANIA

Dokonana zmiana studium odnośnie obszaru wsi Pokój uwzględnia :

- wnioski o zmianę przeznaczenia i zagospodarowania terenów złożone przez zainteresowanych, których zamierzenia nie były uwzględnione w studium,
- wymogi wynikające z przepisów art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- nieuwzględnione zadania realizujące ponadlokalne cele publiczne, ujęte w aktualnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego;
- dostosowanie zapisów Studium do nowych regulacji prawnych, przy czym zapisy te odnoszą się wyłącznie do obszaru wsi Pokój.

W świetle powyższego aktualizacja w wyżej wymienionym zakresie wymaga:

- zmian w części tekstowej polegających na uzupełnieniu ustaleń odnoszących się do wsi Pokój zgodnie z nowymi uwarunkowaniami i przyjętymi kierunkami jej rozwoju,
- sporządzenia rysunku zmiany studium określającego kierunki zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Pokój w granicach objętych zmianą.

II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU WSI

1. POŁOŻENIE

Wieś Pokój położona jest w centralnej części gminy Pokój i graniczy:

- od północy z wsiami: Zieleniec, Domaradz (gm. Pokój),
- od południa z wsią Krzywa Góra (gm. Pokój),
- od wschodu z wsią Dąbrówka Dolna (gm. Pokój) i Okoły (gm. Murów),
- od zachodu z wsią Siedlice (gm. Pokój) i Kuźnica Katowska (gm. Popielów).

2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU WSI WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO

2.1. Warunki fizyczno - geograficzne

Zgodnie z podziałem fizyczno – geograficznym J. Kondrackiego i W. Walczaka obszar wsi położony jest w obrębie mezoregionu Równina Opolska, która jest fragmentem jednostki wyższego rzędu, tj. makroregionu Nizina Śląska, podprowincji Niziny Środkowopolskie, prowincji Niż Środkowoeuropejski.

Pod względem hipsometrycznym obszar wsi wykazuje małe zróżnicowanie.

Pod względem geologicznym obszar wsi leży w zasięgu dużych jednostek strukturalnych – Monokliny Przesudeckiej i częściowo zachodzącej na nią Depresji Śląsko-Opolskiej. Trzeciorzęd reprezentują utwory triasu i kredy. Czwartorzęd tworzą plejstoceny gliny, piaski oraz pyły, piaszczyste. Współczesna budowa powierzchniowych utworów geologicznych obszaru gminy związana jest ściśle z glacialnymi peryglacialnymi, fluwialnymi i eolicznymi procesami zachodzącymi w plejstocenie i procesami akumulacyjno-erozyjnymi zachodzącymi w holocenie.

2.2. Warunki wodne

Gmina Pokój położona jest w Regionie Środkowej Odry, w dorzeczu Odry zlewiska Bałtyku. Przynależy do zlewni rzeki Stobrawa, prawobrzeżnego dopływu Odry.

Obszar opracowania odwadnia głównie rzeka Smolnica, lewobrzeżny dopływ Stobrawy. Sama Smolnica o uregulowanym korycie, wraz z biegiem nurtu zasilana jest małymi, bezimiennymi dopływami zarówno lewobrzeżnymi jak i prawobrzeżnymi, wzbogaconymi dodatkowo siecią rowów melioracyjnych. W miejscowości Pokój powstało szereg stawów; w części zachodniej wsi: Staw Fryderyka i Staw Zofii, zaś w części wschodniej stawy: Heleny, Matyldy, Olgi, Anny, Pauliny, Augusta, Zimochów Mały i inne bez nazwy. Lustro wody w stawach jest niekiedy poprzedzielane wybudowanymi groblami a same stawy połączone ze sobą siecią sztucznych kanałów. Te dawne obiekty hydrotechniczne są usytuowane w kompleksach leśnych.

Wody podziemne – gmina charakteryzuje się występowaniem trzeciorzędowego i czwartorzędowego użytkowego poziomu wodonośnego.

2.3. Gleby

Na przeważającej części obszaru wsi występują autogeniczne gleby piaszkowe, zakwalifikowane w rzędzie gleb bielicoziemnych w tym gleb rdzawych i gleb bielcowych. Są one wykształcone na podłożu wodnolodowcowych osadów piaszczysto-żwirowych. W większości ich zasięgu rozprzestrzeniają się kompleksy leśne. Gleby te nie należą do urodzajnych.

Lokalnie, w małym zasięgu występują gleby semihydrogeniczne: gleby glejowe, gruntowo-glejowe oraz zdegradowane czarne ziemie. Ograniczają one swój zasięg do lokalnych obniżen terenowych oraz podmokłych łąk w północno-wschodniej części obszaru wsi. Napływowe mady rzeczne ciągną się wąskim pasem wzdłuż cieków powierzchniowych.

Całość gleb wyszczególnionych powyżej jest mało urodzajna i daje małe możliwości produkcyjne dla rolnictwa uprawowego. W klasyfikacji bonitacyjnej użytki rolne wsi reprezentują głównie V i VI klasę bonitacyjną i nie są objęte ochroną prawną.

łącznie w granicach wsi znajduje się 380 ha użytków rolnych, w tym grunty orne zajmują 282 ha, użytki zielone 97 ha a sady zaledwie 1 ha.

2.4. Klimat lokalny

Zdecydowaną większość obszaru wsi Pokój cechują korzystne warunki klimatu lokalnego pod względem termiczno-wilgotnościowym i nadaje się do zabudowy związanej z przebywaniem ludzi. Tereny o niekorzystnych warunkach klimatu lokalnego obejmują obszary podmokłe, głównie doliny rzek i dna bocznych dopływów, w obrębie których wskazuje się jako niekorzystne warunki wilgotnościowe, a także możliwość stagnacji zimnego powietrza, zwiększone zjawiska inwersyjne oraz większą ilość przymrozków.

2.5. Surowce mineralne

Na obszarze wsi Pokój nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych bądź ustanowione tereny i obszary górnicze. Jednakże, na podstawie materiałów badawczych, można stwierdzić, że przez teren wsi Pokój przebiega uskok hambursko-krakowski na obszarze którego w przyszłości istnieje możliwość poszukiwań, wydobyci i eksploatacji kopalin.

2.6. Szata roślinna

Do najcenniejszych obszarów w granicach opracowania należy zespół leśno-stawowo-łąkowy położony w południowej części, w rejonie Winnej Góry który należy zaliczyć do jednego z najwartościowszych obszarów pod względem przyrodniczym. Występuje tu wiele cennych, wymagających ochrony siedlisk przyrodniczych, które cechują się unikalną bioróżnorodnością. Oprócz fauny grupuje się tu wiele gatunków roślin objętych ochroną ścisłą i częściową, roślin rzadkich, zagrożonych wyginięciem. W dotychczasowym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pokój wymienione zostały gatunki roślin chronionych i rzadkich występujące na obszarze gminy.

Według danych uzyskanych w Zarządzie Opolskich Parków Krajobrazowych na obszarze wsi Pokój (bez wskazania ich dokładnej lokalizacji) w rejonie parku występować mogą następujące rośliny objęte ochroną ścisłą: barwinek pospolity, bluszcz pospolity, grzybień biały, kruszyna pospolita, paprotka zwyczajna. Z innych istotnych występować mogą również: jeżogłówka mniejsza, naparstnica purpurowa, rdestnica ostrolistna, spirodela wielokorzeniowa, tojeść nibyciborowata, żabiściek pływający.

2.7. Różnorodność biologiczna

Dominującą rolę w granicach opracowania pełnią **siedliska leśne**. Wieloprzestrzenne kompleksy leśne obejmują swoim zasięgiem, południowo-zachodnią, południową i wschodnią część obszaru opracowania. Stanowią one część rozległego kompleksu lasów stobrawsko-turawskich i poza granicami opracowania ciągną się nieprzerwanie dalej. W gminie Pokój lasy zajmują 53,5 % jej powierzchni a we wsi Pokój wskaźnik zalesienia wzrasta do 80 %. Z uwagi na żyzność i wilgotność lasy reprezentują siedliska: boru świeżego i wilgotnego, lasu wilgotnego i świeżego a w obrębie dolin rzecznych siedliska olsu jesionowego i olsu. Są to w przewadze lasy wodochronne. W składzie gatunkowym drzewostanu dominuje sosna, duży udział ma także świerk i niekiedy dąb. Lasy z wyraźną supremacją sosny są najczęściej sztucznie nasadzonymi monokulturami sosnowymi.

Siedliska zaroślowe reprezentuje zespół Pruno-Crataegetum obecny na skraju lasu, na miedzach i obrzeżach dróg polnych.

Siedliska wodne są obecne wokół stawów i cieków powierzchniowych. Mają one dużą wartość przyrodniczą, gdyż grupują różnorodne gatunki roślin chronionych i rzadkich.

Siedliska szuwarowe występują wokół stawów oraz w obrębie podlegających eutrofizacji zbiorników wodnych.

Siedliska terofitów obserwować można na brzegach cieków powierzchniowych, starorzeczy i stawów.

Siedliska łąkowe są to siedliska współtworzone przy udziale człowieka, a mianowicie łąki świeże i łąki wilgotne.

Zabytkowe parki utworzone w przeszłości przez człowieka w których drzewostanie dominuje dąb, buk, świerk, uwidacznia się dominanta sosny, grabu, olszy i daglezi.

2.8. Świat zwierząt

Dostępne materiały charakteryzujące faunę gminy Pokój wskazują, iż na terenie występują gatunki zwierząt objęte ochroną ścisłą oraz ochroną częściową lub ochroną łowiecką, w tym m.in.:

- z gatunku płazów i gadów – ropucha szara, rzekotka drzewna, żaba wodna, żaba jeziorkowa, żaba trawna, żaba moczarowa, jaszczurka zwinka, padalec, zaskroniec, żmija zyzgawkowata,
- z ptaków – bocian szary (objęty ochroną ścisłą), perkozek, perkoz dwuczuby, czapla siwa, bocian biały,
- z ssaków – jeleń, daniel, sarna, dzik, lis, jeż, kret, ryjówka, nocek duży, wydra, łasica, wiewiórka.

2.9. Obszary i obiekty prawnie chronione

- Cały obszar opracowania wchodzi w skład **Stobrowskiego Parku Krajobrazowego**.

Według art. 16 ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 roku *Park Krajobrazowy* obejmuje obszar chroniony ze względu na wartości przyrodnicze, historyczne i kulturowe oraz walory krajobrazowe w celu zachowania, popularyzacji tych wartości w warunkach zrównoważonego rozwoju”. Grunty rolne, leśne i inne nieruchomości znajdujące się w granicach Parku pozostawia się w gospodarczym wykorzystaniu.

Stobrowski Park Krajobrazowy utworzono na podstawie Rozporządzenia Wojewody Opolskiego nr P/11/99 z dnia 28 września 1999 roku (Dz. Urz. Woj. Opol. z dnia 19 października 1999 r., Nr 38 poz. 255). Całkowita powierzchnia parku wynosi 52636,5 ha. Na terenie Parku zlokalizowana jest większa część gminy, w tym w całości wieś Pokój. Najcenniejsze przyrodniczo fragmenty parku znajdują się w dolinach rzek: Odry, Stobrawy, Budkowiczanki i Smortawy. Ich unikatowość związana jest z okresowymi zalewami. W dolinach rzek występują duże obszary łąk o charakterze naturalnym, będące ostoją dla ptactwa i zwierzyny oraz rzadkich, chronionych roślin. Cenne krajobrazowo są zespoły stawów hodowlanych, pełniące funkcję ostoi dla roślin i zwierząt wodno – błotnych. Na terenie parku stwierdzono występowanie 48 gatunków roślin prawnie chronionych oraz kilkadziesiąt gatunków roślin rzadkich, w tym 10 gatunków zagrożonych wyginięciem, będących na polskiej czerwonej liście. Żyje tu 181 gatunków zwierząt chronionych, w tym 11 z polskiej czerwonej listy gatunków zagrożonych wyginięciem. Wśród walorów decydujących o zasadności ochrony najwartościowszych przyrodniczo obszarów w formie parku krajobrazowego są:

- liczne gatunki roślin chronionych oraz rzadkich, wśród których są gatunki zagrożone w Polsce oraz Europie;
- zespoły i zbiorowiska roślinne, w tym wiele cennych i zagrożonych w skali kraju;
- liczne populacje gatunków ptaków chronionych oraz innych zwierząt chronionych, w tym wiele ginących i rzadkich, mających tutaj swoje najliczniejsze stanowiska w regionie, istotne w skali Polski południowo – zachodniej;
- jeden z większych i ważniejszych na terenie południowej Polski obszar wydmowy;
- coraz rzadsze w górnej i środkowej Odrze, a tutaj stosunkowo dobrze zachowane ekosystemy typowe dla dolin dużych rzek, w tym: starorzecza, kompleksy podmokłych grądów oraz łąk zalewowych;
- znaczenie tego terenu w krajowych koncepcjach organizacji przestrzennego systemu ochrony przyrody (WSOCh – ECONET – PL);
- bardzo wysoka lesistość terenu;
- interesujący system hydrologiczny równoległych wąskich dolin rzecznych przedzielonymi leśnymi terenami wododziałowymi;

- niska gęstość zaludnienia;
- nieznaczne zurbanizowanie i uprzemysłowienie;
- zróżnicowane siedliskowo oraz gatunkowo wielkoprzestrzenne ekosystemy leśne, w tym coraz rzadszych grądów i olsów;
- liczne, najlepiej zachowane w regionie starorzecza i wartościowe przyrodniczo stawy hodowlane;
- wielkoprzestrzenne ekosystemy podmokłych łąk, stanowiących ostoję licznych gatunków zwierząt i roślin;
- unikalne w skali regionu walory krajobrazowe.

Stobrawski Park Krajobrazowy posiada plan ochrony przyjęty Rozporządzeniem Wojewody Opolskiego nr 0151/P/8/07 z dnia 19 stycznia 2007 roku. Zgodnie z ustaleniami „Planu ochrony dla Stobrawskiego Parku Krajobrazowego” obszar wsi Pokój znajduje się w wyodrębnionej w granicach parku przyrodniczo-krajobrazowej jednostce „F8”, preferowanej do najwyższej i wysokiej ochrony ze względu na jej walory krajobrazowe i wartości przyrodnicze.

- W kompleksach leśnych wsi Pokój w granicach opracowania znajdują się **2 pomniki przyrody żywej** w tym:
 - Nr rej. woj. 155
 - **jesion wyniosły** *Fraxinus Excelsior* w wieku ok. 270 lat, o wysokości 32 m, średnicy pnia 124 cm na wysokości 1,3 m nad ziemią i obwodzie 390 cm,
 - **dąb szypułkowy** *Querus rober* w wieku ok. 270 lat, o wysokości 27 m, średnicy pnia 175 cm na wysokości 1,3 m nad ziemią i obwodzie 550 cm,
 - **dąb szypułkowy** *Querus rober* w wieku ok. 270 lat, o wysokości 26m, średnicy pnia 80 cm na wysokości 1,3 m nad ziemią i obwodzie 250 cm,
Drzewa te rosną na skraju lasu, na zachód od zabudowań wsi Pokój
 - Nr rej. woj. 506
 - **sosna wejmutka** *Pinus strobus* w wieku ok. 200 lat, o wysokości 20 m, średnicy pnia 502 cm,
Drzewo rośnie w parku w Pokoju.
- Ochronie na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami podlega również „Park francuski” i „mały park angielski” położone w centralnej części wsi Pokój.
- Gatunki dziko występujących **zwierząt objęte ochroną ścisłą**
Na obszarze opracowania występuje strefa ochronna dla bociana czarnego. Ze względów ochrony gniazda bociana nie została ona pokazana na rysunku studium.
- Gatunki dziko występujących **roślin objęte ochroną ścisłą**
Na obszarze opracowania w rejonie parku występować mogą następujące rośliny objęte ochroną ścisłą: barwinek pospolity, bluszcz pospolity, grzybień biały, kruszyna pospolita, paprotka zwyczajna.
- Gatunki dziko występujących **grzybów objętych ochroną**
Na podstawie opracowania „Waloryzacja chronionych i zagrożonych grzybów województwa opolskiego wraz z propozycją programu czynnej i biernej ochrony” określono strefy na których mogą występować grzyby objęte ochroną. Są to: flagowiec olbrzymi, czyreń sosnowy, krowiak olszowy, włóknouszek, borowik ponury, lakownica brązowo czarna, ozorek dębowy, żagwica listkowata.

3. FUNKCJE WSI

Miejscowość Pokój stanowi centrum kulturalno-gospodarcze gminy Pokój, w którym swoją siedzibę mają władze samorządowe Gminy. Ośrodek spełnia głównie funkcje administracyjne gminy o znaczeniu gminnym i ponadlokalnym, mieszkaniowo-usługowe, koncentracji działalności gospodarczej gminy, lecznictwa specjalistycznego oraz leśnictwa, rolnictwa i gospodarki rybackiej.

4. LUDNOŚĆ

4.1. Sytuacja demograficzna

Wg informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy w Pokoju na koniec 2011 roku liczba ludności gminy Pokój wynosiła 5384 mieszkańców zameldowanych na stałe, w tym **1467 mieszkańców we wsi Pokój**, co stanowi ok. 27% mieszkańców gminy.

Wieś Pokój jest najliczniej zamieszkaną wsią w gminie.

4.2. Rynek pracy - bezrobocie

Brak jest danych dotyczących wskaźnika bezrobocia w samej wsi Pokój. Należy uznać, że jest on zbliżony do wyniku dla całej gminy. Według danych GUS na koniec 2010 r. udział bezrobotnych zarejestrowanych w liczbie ludności w wieku produkcyjnym szacowany był na 7,8% (przy 7,2% dla województwa oraz 9,3% dla powiatu namysłowskiego). Należy podkreślić, że wskaźnik ten ulega stopniowemu zmniejszeniu z 14,0% w 2005 r. W liczbach bezwzględnych bezrobotnych było 295 osób (169 kobiet i 126 mężczyzn).

5. WARUNKI ŻYCIA MIESZKAŃCÓW WSI

5.1. Sytuacja mieszkaniowa

Brak danych statystycznych odnośnie wskaźników odnoszących się do wsi Pokój nie pozwala na głębszą ocenę. Warunki mieszkaniowe ocenia się zatem na podstawie danych statystycznych dla gminy i istniejącego zagospodarowania wsi na podstawie wizji w terenie.

Wg danych GUS w 2010 roku wskaźniki dla gminy Pokój kształtowały się następująco:

- przeciętna powierzchnia mieszkania – 92,6 m² (województwo – 77,7 m², powiat – 75,3 m²),
- na 1 osobę przypadało 28,1 m² (województwo – 25,8 m², powiat – 24,6 m²).

Należy podkreślić, że w latach 2005-201 wskaźniki przeciętnej powierzchni mieszkania i powierzchni na jedną osobę w skali gminy wzrosły.

Analizując zasoby mieszkaniowe należy stwierdzić, że obejmują one głównie zabudowę mieszkaniową w zabudowie zagrodowej i w zabudowie jednorodzinnej, gdzie standardy, w szczególności w zabudowie jednorodzinnej są korzystne.

Gospodarność i zaradność stałych mieszkańców wsi, dbałość o warunki zamieszkania pozwala na pozytywną ocenę również „starych” zasobów mieszkaniowych. Część tych zasobów zostało poddanych remontom, przebudowie i rozbudowie, co w znacznym stopniu polepszyło warunki mieszkaniowe. Wyposażenie wsi w zorganizowany system kanalizacji sanitarnej dodatkowo wpłynęło na podwyższenie wskaźników oceniających warunki mieszkaniowe.

Aspekt demograficzny ludności wsi małe rodziny 3-4 osoby/1 rodzinę i budowa 5-6 izb w budynku wskazuje, że wskaźniki zagęszczenia na 1 mieszkanie również kształtują się korzystnie na tle powiatu i województwa.

5.2. Wyposażenie w usługi

We wsi Pokój skoncentrowane są usługi publiczne i komercyjne obejmujące w swoim zakresie mieszkańców wsi jak również pozostałych miejscowości w gminie.

Na terenie wsi z usług publicznych funkcjonują:

- Urząd Gminy,
- Przedszkole publiczne,
- Publiczna Szkoła Podstawowa,
- Publiczne Gimnazjum,
- Posterunek Policji,
- Gminny Ośrodek Kultury, Sportu i Rekreacji,
- Gminna Biblioteka Publiczna,
- Ochotnicza Straż Pożarna,
- Szpital Reumatologiczno – Rehabilitacyjny,
- Ośrodek Zdrowia,
- Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej,
- Bank Spółdzielczy,
- kościół katolicki i kościół ewangelicki,
- boisko sportowe „Budowlani Pokój”,
- boisko „Orlik”.

Z innych usług dla ludności w Pokoju zlokalizowane są cmentarze: katolicki i ewangelicki.

W zakresie usług komercyjnych na terenie miejscowości Pokój funkcjonują placówki handlowe oraz gastronomiczne.

5.3. Zasoby produkcyjne

Na terenie wsi znajduje się kilka zakładów produkcyjnych, usługowych oraz obiektów magazynowych. Część z nich zlokalizowana jest w obiektach wykorzystywanych wcześniej do celów hodowlanych i rolniczych, natomiast część znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych. Z ważniejszych obiektów produkcyjnych wymienić należy zakłady: „Kamex”, „Mopex His”, hurtownię budowlaną i nieczynne Zakłady Produkcji Leśnej oraz zespół dawnych szklarni ogrodniczych. Na zachodnim obrzeżu wsi funkcjonuje hodowlany ośrodek produkcyjny.

Atutem miejscowości dla potencjalnego rozwoju gospodarczego jest położenie przy drodze wojewódzkiej Opole – Namysłów (jedynej drodze łączącej oba miasta), co w przyszłości skutkować może zainteresowaniem potencjalnych inwestorów.

6. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

6.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Wskaźnik jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej gminy Pokój wynosi 58,4 punkta, co stawia gminę w grupie gmin o niskich możliwościach produkcyjnych dla rolnictwa w województwie (max. 102,3 gmina Pawłowiczki, min. 57,3 gmina Jemielnica). Jest to głównie wynikiem występującej tu dość dużej ilości gleb średnich i słabych.

Na przeważającej części obszaru wsi występują autogeniczne gleby piaskowe, zakwalifikowane w rzędzie gleb bielicoziemnych w tym gleb rdzawych i gleb bielicowych. Są one wykształcone na podłożu wodnolodowcowych osadów piaszczysto-żwirowych. W większości ich zasięgu rozprzestrzeniają się kompleksy leśne. Gleby te nie należą do urodzajnych.

Całość gleb wyszczególnionych powyżej jest mało urodzajna i daje małe możliwości produkcyjne dla rolnictwa uprawowego.

W klasyfikacji bonitacyjnej, użytki rolne wsi reprezentują głównie V i VI klasę bonitacyjną i nie są objęte ochroną prawną.

łącznie w granicach wsi znajduje się 380 ha użytków rolnych, w tym grunty orne zajmują 282 ha, użytki zielone 97 ha a sady zaledwie 1 ha.

W gminie przeważa prywatna własność gruntów rolnych, co jest zasadniczym czynnikiem ograniczającym w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

6.2. Leśna przestrzeń produkcyjna

W Gminie Pokój lasy zajmują 53,5 % jej powierzchni, co zalicza ją do najbardziej zalesionych gmin w województwie. Wskaźnik lesistości gminy jest prawie dwukrotnie wyższy od przeciętnej lesistości województwa (25,5%) i kraju (27,5%). We wsi Pokój wskaźnik zalesienia wzrasta do 80 %. Lasy w gminie należą do dużego zwartego kompleksu Stobrawskiego Parku Krajobrazowego. Tak wysoki udział lasów w strukturze użytkowania gruntów jest wynikiem małej presji na ich rolnicze wykorzystanie, w związku ze słabą jakością i przydatnością gleb.

7. WARTOŚCI KULTUROWE

7.1. POKÓJ – historia

Pierwsze wzmianki o wsi Pokój datują się od 1747 roku. Założycielem osady Pokój był pochodzący z arystokratycznej rodziny Książę wirtemberski Karol Krystian Erdmann. Początkowo Książę zamierzał zbudować tu jedynie letnią rezydencję pomyślaną jako zamek myśliwski. W tym celu zbudowano tzw. zwierzyniec o pow. 640 ha otoczony wysokim ogrodzeniem, który przecięto 8 alejami zbiegającymi się centralnie. W centrum zbudowano drewniany zamek otoczony fosą i ostrokołem, który stał się stałą rezydencją letnią rodziny książęcej. Pierwszy zamek w 1751 roku spalił się, ale przystąpiono zaraz do budowy następnego, bardziej masywnego. Wokół zamku poza placem zamkowym zbudowano osiem dworskich oficyn zwanych domami kawalerskimi, za którymi były zabudowania gospodarcze. Równoległe z budową zamku powstał ogród francuski, leżący pomiędzy ul. Opolską a Luizy, za którym nieco później powstał angielski park. Park angielski powstał w latach 1780-90. Znalazło się w nim m.in. dwa zamki – na Winnej Górze oraz szwedzki, rotunda, strzelnica, latarnia, ptaszarnie, a także pomniki.

W 1780 roku książę zdecydował się założyć winnicę na zboczu Winnej Góry. Nie odgrywała ona jednak dużej roli w historii miejscowości gdyż z początkiem XIX wieku uległa zniszczeniu w czasie silnego mrozu. Poza parkiem w 1756 roku został na wyspie jeziora Zofii zbudowany zamek z przyległym amfiteatrem.

W I połowie XIX w. Pokój uchodził za ważny ośrodek kulturalny. Przez pewien czas pracował w Pokoju kompozytor Carl Maria von Weber. Wraz ze wzrostem liczby mieszkańców Pokoju rosła potrzeba budowy kościoła. Książę zdecydował w roku 1765 przekształcić jeden z domów kawalerskich w tymczasowy kościół ewangelicki i jednocześnie rozpoczęła się budowa kościoła, który stał się jednym z najciekawszych na Śląsku. Poświęcony został w 1775 roku jako kościół dworski imienia księżnej Zofii. W 1796 roku kościół otrzymali również katolicy. W 1908 roku oddano nowy kościół katolicki a stary przekształcono na salę gimnastyczną i umieszczono tam towarzystwo katolickie.

Pierwszą szkołę w Pokoju otwarto w 1760 roku. W 1837 roku otwarto Szkołę Szycia dla dziewcząt, powstała także szkoła gospodarstwa domowego panny Fischer.

Spore ożywienie miejscowości nastąpiło z chwilą utworzenia przez radcę sanitarnego dr Freuda w połowie XIX wieku uzdrowiska na leczenie dolegliwości reumatycznych. Pokój stał się renomowanym kurortem – kuracjusze przybywali z całych Niemiec. W latach 20-tych ośrodek przejęło górnictwo i dokonało poważnej modernizacji. Zaczęły działać takie zakłady jak: gorzelnia, sieciarnia, kuźnia potem fabryka wełny drzewnej. Główną produkcją był olejek z igliwia sosnowego, eksportowany do wielu krajów.

W 1852 roku wybudowano szosę do Opola, a następnie w 1889 roku połączenie kolejowe. Dzięki kolei powstała obok dworca nowoczesna cegielnia, która mogła sporą część swojej produkcji wystać do miast na całym Śląsku.

Do roku 1945 Pokój posiadał prawa miejskie i liczył 4000 mieszkańców (obecnie mniej niż 1500). Na skutek działań wojennych wieś została bardzo zniszczona, uległ spaleni pałac myśliwski, rozebrano szereg budowli w parku a sam park uległ znacznej dewastacji

Obecnie Pokój nie posiada już charakteru ośrodka rekreacji ani uzdrowiska, szereg obiektów nie istnieje lub znajduje się w złym stanie i wymaga renowacji. Podejmowane działania inwestycyjne Samorządu lokalnego dla ożywienia gospodarczego Pokoju poprzez przywrócenie jej funkcji wypoczynkowo-turystycznych stwarzają szansę dla tej jednej z piękniejszych miejscowości w województwie opolskim.

7.2. Obiekty zabytkowe

➤ **Obiekty wpisane do rejestru zabytków**

- 1) kościół ewangelicki „Kościół Zofii”,
- 2) cmentarz parafialny., ul. Wolności
- 3) cmentarz ewangelicko-augsburski, ul. 1 Maja
- 4) cmentarz żydowski, ul. Kolejowa
- 5) park
- 6) dom „Mateusza”, ul. Brzeska 1
- 7) dom (ruina), ul. Brzeska 20
- 8) dom, ul. Kościelna 1
- 9) dom (plebania), ul. 1 Maja 12
- 10) dom, ul. 1 Maja 18
- 11) dom, ul. Namysłowska 5
- 12) dom, ul. Wolności 36

➤ **Obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków**

- 1) wyposażenie kościoła Ewangelickiego tzw. Kościół Zofii, ul. 1-go Maja
- 2) dawny dom parafialny parafii ewangelicko-augsburskiej
- 3) kościół parafialny pw. Podwyższenia św. Krzyża, ul. Kościelna
- 4) dom mieszkalny (stare przedszkole), ul. Kościelna 4
- 5) cmentarz żydowski, ul Kolejowa
- 6) Kościół Ewangelicko-Augsburski, ul. 1-go Maja
- 7) cmentarz katolicki, ul. Wolności
- 8) Dom Maształerza, ul Brzeska 1
- 9) cmentarz Ewangelicko – Augsburgski, ul. 1-go Maja
- 10) dom mieszkalny (stara plebania), ul. Kościelna 9
- 11) Plebania, ul. 1-go Maja 12
- 12) Budynek ośrodka zdrowia, ul. Nowy Świat 20
- 13) dom mieszkalny, ul. Wolności 36
- 14) dom mieszkalny, ul. 1-go Maja 31
- 15) dawny zajazd obok domu mieszkalnego, ul. Namysłowska 5
- 16) dworzec kolejowy, ul. Namysłowska 34
- 17) dom mieszkalny, ul. Kościelna 1
- 18) dom mieszkalny, ul 1-go Maja 23
- 19) dom mieszkalny, ul. 1-go Maja 18
- 20) dom mieszkalny, ul 1- go Maja 17
- 21) wodociągowa wieża ciśnień – kolejowa, ul Wołczyńska 2
- 22) dom mieszkalny, ul Żeromskiego 31a
- 23) dom mieszkalny, ul 1-go Maja 25
- 24) dom mieszkalny, ul. Wolności 30
- 25) dom mieszkalny, ul 1-go Maja 36
- 26) wyposażenie kościoła Ewangelicko-Augsburskiego, ul. 1-go Maja
- 27) pomnik nagrobny Hansa von Burgsdorfa, cmentarz ewangelicki
- 28) pomnik z lwem, XIX wieczny park, obrzeże w pobliżu ul. Opolskiej
- 29) pomnik nagrobny hr. Württemberga, cmentarz ewangelicki.

7.3. Obszary stref konserwatorskich

Charakterystyczny i unikatowy układ przestrzenny wsi Pokój jest chroniony ustanowionymi w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego strefami konserwatorskimi:

- strefa "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- strefa "B" ochrony konserwatorskiej,
- strefa "E" ochrony ekspozycji,
- strefa "K" ochrony krajobrazu.

Szczególnej ochronie podlegać powinien układ koncentryczny wsi, w którym organizacja zabudowy opiera się na promieniście i koncentrycznie ułożonych ulicach oraz zespole parków zabytkowych.

7.4. Ochrona dziedzictwa archeologicznego

W obszarze opracowania znajduje się jedno stanowisko tzw. „szwedzki zamek”, datowane na drugą połowę XVIII w.

7.5. Obszary proponowane do ustanowienia ochrony w postaci uznania za pomnik historii oraz utworzenia parku kulturowego

W *Planie zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego* do objęcia ochroną w postaci uznania za pomnik historii proponuje się obiekt zabytkowy pn. „Pokój – kościół ewangelicki”.

Postuluje się również utworzenie parku kulturowego pn. „Zespół parkowo-ruralistyczny – Pokój”.

8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

8.1. Komunikacja

Jednym z podstawowych czynników warunkujących rozwój społeczno-gospodarczy gminy Pokój jest dostępność i funkcjonalność układów transportowych. Powiązania komunikacyjne międzygminne, a także z miastem wojewódzkim – Opolem są korzystne, jednakże problemem jest stan techniczny i parametry sieci drogowej.

➤ Drogi wojewódzkie

Przez obszar wsi pokój przebiega droga wojewódzka nr 454 relacji Opole – Namysłów. Docelowo planowa jest zachodnia obwodnica wsi Pokój o parametrach klasy G.

➤ Drogi powiatowe

Jedyną drogą powiatową na obszarze opracowania jest droga nr 1348 O relacji Wołczyn – Odłogi, stanowiąca północną granicę zmiany studium.

➤ Drogi gminne

Generalnie stan dróg gminnych jest dobry, jednakże część z nich nie spełnia wymaganych parametrów technicznych, są za wąskie, nie posiadają chodników, wymianie podlegać powinna również nawierzchnia.

➤ Linia kolejowa nr 301 relacji Opole – Namysłów

Obecnie nieczynna, w likwidacji. Trasa proponowana do wykorzystania na cele turystyczne (np. trasy rowerowe).

8.2. Infrastruktura techniczna

8.2.1. Zaopatrzenie w wodę

Gmina Pokój posiada uregulowany system zaopatrzenia w wodę. Wszystkie wsie gminy są wyposażone w sieć wodociągową, wybudowaną w latach 1993 – 1998 a następnie modernizowaną. Mieszkańcy wsi Pokój zaopatrywani są w wodę przeznaczoną do spożycia przy udziale wiejskiej sieci wodociągowej i wodociągu „Pokój”, biegnącego od stacji uzdatniania wody „Siedlice”.

8.2.2. Odprowadzanie ścieków

Wieś Pokój w części obszaru jest skanalizowana a ścieki trafiają do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w zachodniej części wsi. Jest to oczyszczalnia mechaniczno-biologiczna uruchomiona w 1997r. i zmodernizowana w 2010 r.

8.2.3. Elektroenergetyka

➤ **w zakresie sieci wysokich napięć:**

Przez obszar wsi przebiegają linie:

- linia jednotorowa 110 kV relacji Borki – Pokój
- linia jednotorowa 110 kV relacji Pokój – Namysłów.

Zlokalizowany jest również Główny Punkt Zasilania „GPZ Pokój”.

➤ **w zakresie sieci średnich i niskich napięć:**

- mieszkańcy wsi są w pełni wyposażeni w energię elektryczną za pośrednictwem stacji transformatorowych sieci niskiego napięcia 15/0,4KV zasilanych z GPZ Pokój.

8.2.4 Gazownictwo

Gmina i wieś Pokój nie są zgazyfikowane.

8.2.5. Telekomunikacja

Gmina jest całkowicie objęta siecią telefoniczną.

8.2.6. Ciepło

Wieś Pokój nie posiada zorganizowanego systemu ciepłowniczego. Zabudowa mieszkaniowa, usługi i zakłady produkcji zasilane są z własnych lokalnych źródeł opalanych w przeważającej części węglem i miałem węglowym a także sporadycznie olejem opałowym i gazem.

8.2.7. Gospodarka odpadami

Wieś Pokój ma uregulowany system gromadzenia i odprowadzania odpadów komunalnych. Odpady komunalne z gospodarstw domowych, jednostek działalności gospodarczej oraz obiektów użyteczności publicznej gromadzone są w kontenerach ustawionych na poszczególnych posesjach, a następnie wywożone przez służby komunalne i prywatne firmy na składowiska komunalne.

9. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU FUNKCJONOWANIA ŚRODOWISKA GMINY

9.1. Zagrożenia rzeźby i powierzchni ziemi

Związane są z antropogeniczną działalnością człowieka. Na terenie wsi Pokój nie występują takowe zagrożenia, oprócz lokalnych przekształceń spowodowanych np. realizacją nowej zabudowy.

9.2. Zagrożenia dla wód powierzchniowych i podziemnych

- zmiany stosunków wodnych,
- gospodarka rolna – przejęcie gruntów ornych użytkowanych wcześniej jako łąki oraz prowadzenie orki do samego koryta rzeki,
- deponowanie odpadów budowlanych i komunalnych na gruntach traktowanych jako niczyje a stanowiące najwartościowsze w skali regionu tereny przyrodnicze,
- największym zagrożeniem dla wód powierzchniowych i podziemnych na terenie wsi Pokój jest produkcja rolna i hodowla zwierząt, a w szczególności zabiegi agrotechniczne ze stosowaniem środków ochrony roślin i nawozów sztucznych oraz rozlewanie na pola gnojowicy, mogą powodować zanieczyszczenia wód.

9.3. Zagrożenia dla gleb

- największym zagrożeniem dla gleb jest produkcja rolna i hodowla zwierząt a w szczególności zabiegi agrotechniczne ze stosowaniem środków ochrony roślin i nawozów sztucznych oraz rozlewanie na pola gnojowicy, mogą powodować zanieczyszczenia gleb,
- zagrożeniem jest również przebieg drogi wojewódzkiej o dużym natężeniu ruchu mogącej powodować zauważalne zmiany jakościowe gleb (np. w przypadku katastrofy drogowej lub w wyniku spływu substancji ropopochodnych z deszczami).

9.4. Zagrożenia hałasem i wibracjami

- podstawowym źródłem hałasu na obszarze wsi Pokój jest hałas komunikacyjny drogowy, a w znacznie mniejszym stopniu przemysł,
- najbardziej uciążliwą drogą jest droga wojewódzka Opole – Namysłów, przebiegającą na kierunku północ – południe, w szczególności w centralnej części wsi gdzie zlokalizowana jest zabudowa mieszkaniowa i usługowa blisko jezdni.
- oddziaływanie akustyczne z pozostałych dróg, zlokalizowanych na terenie wsi, ma charakter lokalny i nie powoduje przekroczenia wartości dopuszczalnych nawet w bezpośrednim ich sąsiedztwie. Związane jest to z niewielkim natężeniem ruchu na tych drogach.
- hałas przemysłowy – istniejące obiekty przemysłowe i magazynowe na terenie wsi, są źródłem hałasu o charakterze jedynie lokalnym, niewykraczającym w większości przypadków poza teren inwestycji, gdzie w bezpośrednim sąsiedztwie istnieje zabudowa mieszkaniowa.

9.5. Zagrożenie zanieczyszczenia powietrza

- w skali miejscowości Pokój podstawowymi uciążliwościami w odniesieniu do zanieczyszczeń powietrza są: droga wojewódzka, małe zakłady produkcyjne, w tym także ośrodki produkcji rolnej, oraz w sezonie zimowe budynki mieszkalne i usługowe (ogrzewanie węglowe),
- zakłady produkcyjne zobowiązane są do przestrzegania norm w zakresie emisji do powietrza, a więc nie mogą powodować ponadnormatywnego wpływu poza granicami własności, zagrożenia dla terenów sąsiednich z tego tytułu nie przewiduje się, tym bardziej że zlokalizowane są w dużym oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej wsi.

9.6. Zagrożenie elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym

- głównym źródłem promieniowania elektromagnetycznego niskiej częstotliwości na obszarze wsi są linie elektroenergetyczne wysokich napięć 110 kV, przebiegające przez obszar opracowania w jego zachodniej części oraz Główny Punkt Zasilania „Pokój”. Strefa tych negatywnych oddziaływań obejmuje pas terenu o szerokości minimum 15 m licząc od skrajnego przewodu linii. W zasięgu oddziaływania promieniowania linii 110 kV nie znajduje się żadna zabudowa z przeznaczeniem na stały pobyt ludzi. W zasięgu oddziaływań urządzeń stacji GPZ usytuowane są natomiast pojedyncze budynki. W mniejszym zakresie promieniowanie występuje od linii 15 kV i 0,4 kV.
- źródłami promieniowania elektromagnetycznego w zakresie fal radiowych, znajdującymi się w środowisku, a charakteryzującymi się emisją ponadnormatywną, są przede wszystkim: nadajniki radiowe i telewizyjne, nadajniki stacji bazowych telefonii komórkowej i radiolinie.

10. OGRANICZENIA ROZWOJU WSI WYNIKAJĄCE Z FORMALNO-PRAWNYCH WARUNKÓW UDOŚTĘPNIANIA, UŻYTKOWANIA I ZAGOSPODAROWANIA TERENU

Ograniczenia wynikają przede wszystkim z obowiązujących przepisów szczególnych prawa, które określają możliwości użytkowania i zagospodarowania terenu: Są to:

- **ograniczenia wynikające z ochrony gruntów rolnych i leśnych:**
 - ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. – Dz.U. z 2004 r. nr 121, poz. 1266 z późn. zm.),
 - ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach, określająca zasady gospodarki leśnej (t.j. Dz.U. z 2011 r. Nr 12, poz. 59 z późn. zm.),
 - rozporządzenie Ministra OŚNiL z 28 sierpnia 1992 r. (Dz.U. z 1992 r. Nr 67, poz. 337) w sprawie szczegółowych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia w nich gospodarki leśnej.
- **ograniczenia wynikające z ochrony środowiska i niektórych jego elementów:**
 - ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz.U. z 2008r. Nr 25, poz. 150 z późn. zm.),
 - ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2009 r. Nr 151, poz. 1220 z późn. zm.),
 - ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne – o zasadach gospodarowania zasobami wód (t.j. Dz.U. z 2005 r. Nr 239, poz. 2019 z późn. zm.),
 - ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. o odpadach (t.j. Dz.U. z 2010 r. Nr 185, poz. 1243 z późn. zm.),
 - Rozporządzenie Rady Ministrów z dnia 9 listopada 2010 r. w sprawie przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko (Dz.U. z 2010 r. Nr 213 poz. 1397),
 - Rozporządzenie Wojewody Opolskiego Nr 0151/P/19/06 z dnia 8 maja 2006 r. w sprawie Stobrawskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Woj. Op. Nr 4, poz. 76),
 - Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 12 października 2011 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz.U. z 2011 r. Nr 237, poz. 1419);
 - Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 5 stycznia 2012 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz.U. z 2012r. Nr 0, poz. 81);
 - Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną (Dz.U. z 2004r. Nr 168, poz. 1765);
- **ograniczenia wynikające z przepisów prawa budowlanego i warunków technicznych realizacji inwestycji:**
 - ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (tj. Dz.U. z 2010 r. Nr 243, poz. 1623 z późn. zm.),

- rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz.U. z 2002 r. Nr 75 z późn. zm.),
 - ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2012r. poz. 647),
 - ustawa z 31 stycznia 1959r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (t.j. Dz.U. z 2011 r. Nr 118, poz. 687 z późn. zm.).
- **ograniczenia wynikające z ochrony wartości kulturowych:**
- ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. z 2003 r. Nr 162 poz. 1568 z późn. zm.).

11. OGRANICZENIA I PREFERENCJE WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW WYPOSAŻENIA TERENU W INFRASTRUKTURĘ TECHNICZNĄ

W tym aspekcie analizowano istniejące wyposażenie terenów wsi Pokój w sieci: wodociągową, kanalizacyjną, elektryczną i telekomunikacyjną oraz istniejące i potencjalne możliwości wyposażenia. Oceniając ogólne warunki wyposażenia obszaru wsi w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej stwierdzono, że są one korzystne dla rozwoju zabudowy. Wieś wyposażona jest w sieć wodociągowa, kanalizacyjną, energetyczną, telekomunikacyjną i docelowo ma szanse wyposażenia w sieć gazu ziemnego.

Wieś posiada bardzo korzystne warunki inwestowania i gwarantuje racjonalność inwestowania z ekonomicznego punktu widzenia i osiągnięcie maksymalnego efektu przy minimalnych kosztach.

12. OGRANICZENIA I PREFERENCJE WYNIKAJĄCE Z WARUNKÓW INŻYNIERSKICH

W tej analizie i ocenie wzięto pod uwagę:

- budowę geologiczną,
- rzeźbę terenu,
- warunki hydrogeologiczne – tereny o wysokim poziomie wód gruntowych, zalewane lub podtapiane, stałe lub okresowo).

Analiza ta pozwala na stwierdzenie, że większość obszaru wsi posiada generalnie jednakowe warunki fizjograficzne. Wieś położona jest na utworach o cechach inżynierskich korzystnych dla realizacji zabudowy.

13. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW

Na terenie wsi Pokój zdecydowanie dominuje sektor prywatny do którego należy ponad 90 % powierzchni gruntów rolnych. Grunty leśne w zdecydowanej większości należą do Lasów Państwowych.

Większość terenów, które w wyniku analiz zostały uznane jako potencjalne dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej, usługowo-mieszkaniowej a także produkcyjne stanowi własność prywatną.

Generalnie więc zainwestowanie gruntów odbywać się będzie w obrocie prywatnym.

Ograniczone możliwości władz gminy w tym zakresie zmuszają do wzięcia pod uwagę konieczności pozyskania gruntów, które stanowiąca własność państwową (w użytkowaniu ARiMR lub Lasów Państwowych).

14. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z INNYCH DOKUMENTÓW PLANISTYCZNYCH

14.1. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego w zakresie polityki przestrzennej i zadań rządowych i wojewódzkich na terenie gminy Pokój w odniesieniu do wsi Pokój

Na obszarze gminy Pokój plan zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego przewiduje następujące kierunki polityki przestrzennej w wymiarze ponadlokalnym:

1/ w zakresie komunikacji:

- modernizację drogi wojewódzkiej nr 454 relacji Opole – Namysłów do pełnych parametrów klasy G wraz z budową obwodnic miejscowości: Pokój i Zieleniec,
- utrzymanie linii kolejowej znaczenia miejscowego nr 301 relacji Opole – Namysłów;

2/ w zakresie infrastruktury technicznej:

- przebudowę linii energetycznych wysokiego napięcia 110 kV relacji Namysłów – Pokój oraz relacji Pokój – Dobrzeń Wielki,
- adaptację stacji GPZ „Pokój”;

3/ w zakresie ochrony i wykorzystania zasobów środowiska przyrodniczego:

- położenie w obszarze Stobrowskiego Parku Krajobrazowego;

4/ w zakresie ochrony i wykorzystania dziedzictwa kulturowego:

- projektowaną lokalizację pomnika historii „Pokój – kościół ewangelicki”,
- projektowaną lokalizację parku kulturowego „Zespół parkowo-ruralistyczny – Pokój” w Pokoju,
- ochronę obszarową historycznego układu ruralistycznego miejscowości Pokój.

14.2. Ustalenia studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin sąsiednich

Obszar opracowania zmiany studium nie graniczy z terenami gmin sąsiednich.

Jednakże występują powiązania gminy Pokój z innymi gminami w ramach systemu elektroenergetycznego. Konieczność rozbudowy systemu do potrzeb rozwojowych gminy i uzbrajaniem nowych terenów może w przyszłości wymagać współpracy między innymi gminami w zakresie tego systemu.

15. UWARUNKOWANIA – PODSUMOWANIE

Analiza uwarunkowań wewnętrznych:

Wieś Pokój posiada korzystne warunki rozwoju.

Walory i predyspozycje wsi:

- położenie i ukształtowanie terenu,
- możliwość przestrzennego rozwoju,
- czyste powietrze,
- znaczny potencjał gospodarczy w sferze rolnictwa, mieszkalnictwa a także funkcji turystycznych i leczniczych,
- dostępność komunikacyjna,
- wyposażenie wsi w podstawowe sieci infrastruktury technicznej:
 - sieć wodociągowa,
 - sieć kanalizacyjna,
 - sieć energetyczna,
 - sieć telekomunikacyjna.

Bariery rozwoju wsi:

- prognozowany wysoki udział ludności w wieku poprodukcyjnym (starzenie się ludności),
- ograniczenia wynikające z uwarunkowań związanych z ochroną środowiska i dziedzictwa kulturowego,
- brak sieci gazowniczej.

W studium dla wsi Pokój podtrzymuje się funkcje rozwojowe:

- ośrodek administracyjny gminy,
- wielofunkcyjny ośrodek usługowy o znaczeniu gminnym i ponadlokalnym,
- zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
- ośrodek koncentracji działalności gospodarczej gminy,
- lecznictwo specjalistyczne, w tym uzdrowiskowe,
- leśnictwo, ukierunkowane na ochronę zasobów przyrodniczych i walorów krajobrazowych obszaru,
- rolnictwo ekologiczne i gospodarka rybacka w ograniczonym przestrzennie zakresie.

Istotnym dla rozwoju wsi jest również:

- realizacja obwodnicy w ciągu drogi wojewódzkiej nr 454,
- zachowanie wartościowych zasobów przyrodniczych i kulturowych zabytkowych parków,
- ochrona zabytkowych obiektów architektury i budownictwa,
- ochrona unikalnego gwiazdowego układu przestrzennego wsi oraz respektowanie zasad gospodarowania określonych dla ustalonych stref ochrony konserwatorskiej,
- ochrona pomników przyrody,
- pełne respektowanie ograniczeń i określonych zasad gospodarowania w obrębie Stobrawskiego Parku Krajobrazowego,
- utworzenie proponowanych form ochrony w postaci zespołu przyrodniczo-krajobrazowego i parku kulturowego.

III. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

1. FUNKCJE WSI

Miejscowość Pokój stanowi centrum kulturalno-gospodarcze gminy Pokój, w którym swoją siedzibę mają władze samorządowe Gminy. W strukturze osadniczej województwa opolskiego (Plan zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego) Pokój zaliczony jest do ośrodków gminnych, przeznaczonych do obsługi elementarnych potrzeb mieszkańców w zakresie codziennych zakupów, naprawy sprzętu codziennego użytku, edukacji na poziomie podstawowym i gimnazjalnym, podstawowej opieki zdrowotnej, opieki społecznej, zaspokajania potrzeb religijnych, kulturalnych najniższego poziomu (świetlice, kluby, biblioteki), administracyjnych, sportowych, czy finansowych (realizacja opłat administracyjnych lub podatkowych).

Planując rozwój wsi Pokój należy mieć przede wszystkim na celu pogodzenie podstawowych funkcji terenu z funkcjami drugiego rzędu (uzupełniającymi). Dlatego też szczególną rolę pełnić będzie prawidłowa realizacja zasady zrównoważonego rozwoju, dzięki której możliwe będzie pogodzenie funkcji nadrzędnych z funkcjami rozwojowymi – głównie rolniczą, usługową i osiedleńczą. Ograniczenia dotyczące zasad ekspansji zainwestowania nie powinny mieć charakteru blokującego rozwój terenu. Z uwagi na złożoną problematykę tych zagadnień oraz jednoczesny strategiczny charakter studium, wiele rozwiązań dotyczących nowego zainwestowania będzie możliwe dopiero na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a nawet szczegółowych koncepcji zagospodarowania przestrzennego.

W związku z brakiem znaczących zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej terenu, a jedynie rozwijaniem i korektą istniejących już rozwiązań można stwierdzić, że planowany rozwój wsi Pokój przebiegać będzie harmonijnie i nie powinien powodować poważnych konfliktów przestrzennych.

Określa się następujące funkcje rozwojowe:

- ośrodek administracyjny gminy,
- wielofunkcyjny ośrodek usługowy o znaczeniu gminnym i ponadlokalnym,
- zabudowa mieszkaniowo-usługowa,
- ośrodek koncentracji działalności gospodarczej gminy,
- lecznictwo specjalistyczne (w tym potencjalne uzdrowiskowe),
- leśnictwo, ukierunkowane na ochronę zasobów przyrodniczych i walorów krajobrazowych obszaru,
- rolnictwo ekologiczne i gospodarka rybacka w ograniczonym przestrzennie zakresie.

2. PROGNOZA DEMOGRAFICZNA

Wg informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy na koniec 2010 roku liczba ludności zameldowanej na stałe we wsi Pokój wynosiła ok. 1467 mieszkańców, co stanowiło ok. 27% mieszkańców gminy. Na przestrzeni ostatnich 10 lat zauważyć można zbliżoną liczbę mieszkańców miejscowości, co w porównaniu do średniej województwa świadczy o dość dobrej sytuacji demograficznej w gminie.

Prognozy demograficzne dla województwa opolskiego wskazują, że nastąpi stopniowy spadek ludności, wynikający ze starzenia się ludności a także wzrastającego poziomu migracji, w szczególności osób młodych z terenów wiejskich. Z uwagi na to, że wieś Pokój stanowi centrum gminy administracyjne i usługowe gminy, przewidywany jest, w przeciwieństwie do innych miejscowości gminy, wzrost liczby mieszkańców.

Szacuje się, że liczba mieszkańców wsi Pokój w najbliższych latach wyniesie:

- 2015 r. – 1530 M
- 2020 r. – 1560 M

3. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO – CHARAKTERYSTYKA PLANOWANYCH KIERUNKÓW ROZWOJU PRZESTRZENNEGO WSI

Rysunek zmiany „Studium” obejmujący wieś Pokój w granicach zainwestowania wraz z otoczeniem ustala ogólną dyspozycję funkcjonalno-przestrzenną wsi.

Zostały wyróżnione tereny:

- niezurbanizowane tereny o funkcjach ekologicznych oraz
- obszary zurbanizowane, związane z działalnością gospodarczą człowieka.

Do obszarów niezurbanizowanych zaliczono :

- obszary przyrodniczo – czynne systemu ekologicznego oraz
- obszary rolne, wspomagające system ekologiczny.

Wyróżnione obszary zurbanizowane generalnie posiadają obecnie funkcje: mieszkaniową, usługowo-mieszkaniową, usługową i produkcyjną z infrastrukturą techniczną.

Sposób użytkowania terenów oraz rozwój przestrzenny wsi został zdeterminowany warunkami przyrodniczymi oraz istniejącym zainwestowaniem.

W ramach zmiany studium nie wprowadza się istotnych zmian w strukturze przestrzennej wsi oprócz wskazania obszarów na których potencjalnie może zlokalizowana zostać funkcja uzdrowiskowa.

Utrzymuje się główne kierunki zagospodarowania wsi określone dotychczas w studium gminy i uwzględnionych w sporządzonych zmianach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Pokój w odniesieniu do wsi Pokój w zakresie:

- wyznaczonych terenów dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usług,
- wyznaczonych terenów usług publicznych i komercyjnych,
- wyznaczonych obszarów dla lokalizacji działalności gospodarczej – rolniczej, produkcyjnej, składowania i magazynowania.

Planowane zmiany polegają głównie na korektach granic terenów budowlanych i dostosowaniu ich do ustalonych wcześniej w sporządzanych planach zagospodarowania przestrzennego wsi Pokój, a także uwzględnienia wniosków do zmiany studium.

Zmiana studium ma na celu umożliwienie prowadzenia dalszej polityki przestrzennej prowadzącej do:

- poprawy stanu środowiska przyrodniczego,
- poprawy ładu przestrzennego min. poprzez ograniczenie rozpraszania zabudowy,
- porządkowania i pielęgnowania funkcji krajobrazu kulturowego wsi,
- usprawnienia systemu komunikacji drogowej,
- realizacji urządzeń infrastruktury drogowej i technicznej.

Obszary przewidziane do uzupełniania istniejącej struktury wsi będą podlegać na dogęszczaniu zainwestowania, z możliwością wprowadzenia nowych funkcji usługowych a także przemysłowych. Skala porządkowania poszczególnych obszarów może być różna, dostosowana do istniejących możliwości i potrzeb.

Ukształtowana dotychczas struktura funkcjonalno-przestrzenna wsi Pokój pozwala na wyodrębnienie w ramach dwóch zasadniczych stref funkcjonalnych urbanizacji i ekologicznej następujących obszarów:

- **w strefie urbanizacji:**
 - obszar osadniczy, zabudowany,
 - obszary wskazane do zabudowy dla:
 - mieszkalnictwa i usług,

- działalności usługowej,
- działalności gospodarczej usługowo-produkcyjnej i produkcyjnej,
- potencjalnej funkcji uzdrowiskowej.

□ **w strefie funkcji ekologicznych :**

- obszary systemu ekologicznego przyrodniczo czynne, szczególnej ochrony i ograniczonym zakresie działań i ingerencji,
- obszary rolnicze przewidziane do szczególnej ochrony i całkowitego wyłączenia z zabudowy (kompleksy użytków czysto – rolnych) wspomagające obszary systemu ekologicznego,
- obszary rolnicze z zabudową związane częściowo z mieszkalnictwem i usługami (w rozproszeniu), a częściowo z rolniczą działalnością inwestycyjną wynikające z aktualnego zainwestowania,
- obszary leśne.

Strefy i obszary są ze sobą wzajemnie powiązane. W strefie urbanizacji – na obszarach zabudowanych – występują tereny o funkcjach ekologicznych jak parki, lasy, zieleń urządzona i nieurządzona, cmentarze, tereny sportu i rekreacji, zbiorniki i ciek wodne z zielenią towarzyszącą.

Należy podkreślić, że zgodnie z zapisami Studium, zdecydowana większość terenów wyznaczonych w zmianie Studium dla wsi Pokój wynika z ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Pokój (uchwała nr XXXIII/289/2006 Rady Gminy Pokój z dnia 29 maja 2006 r.) oraz jego zmiany (uchwała nr XIX/141/2008 Rady Gminy Pokój z dnia 9 czerwca 2008 r.) stanowiących obowiązujące prawo miejscowe oraz obowiązującego dotychczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pokój zatwierdzonego uchwałą Nr XXI/135/2000 Rady Gminy Pokój z dnia 3 lipca 2000 r.

3.1. Strefa urbanizacji

Obszar osadniczy, zabudowany

Główne funkcje tego obszaru to :

- mieszkaniowa,
- usługowa,
- produkcyjna,
- potencjalna uzdrowiskowa.

Główne działania na tych obszarach winny prowadzić do intensyfikacji zabudowy i modernizacji jej zasobów zarówno mieszkaniowych, usługowych oraz usługowo-produkcyjnych i produkcyjnych jakie istnieją poprzez przekształcenia, uzupełnianie, porządkowanie terenów do wymogów ochrony środowiska.

Kierunki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

Na obszarze osadniczym zabudowanym

- zachować funkcję terenów poprzez utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością jej przebudowy, rozbudowy, nadbudowy, wymiany.
- zabudowę usługową wyposażać w miejsca do parkowania samochodów,
- zabudowę lokalizowaną w lukach nawiązywać do zabudowy istniejącej w bezpośrednim otoczeniu pod względem linii zabudowy, wysokości, formy dachów, układu kalenic i formy architektonicznej,
- tereny zabudowane wzbogacać elementami o funkcji ekologicznej jak: zieleń, ogrody przydomowe, sady.

Obszary wskazane do zabudowy:

- dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usług dla ludności oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem: M

Kierunek strategiczny rozwoju tych obszarów – preferowane przeznaczenie to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z obiektami i urządzeniami jej towarzyszącymi oraz usługami dla ludności o charakterze publicznym i komercyjnym a także rozwijanie działalności rolniczej, w tym produkcji zdrowej żywności i zgodnie wymogami ochrony środowiska.

Kierunki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

Nową zabudowę należy kształtować zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu z uwzględnieniem:

- relacji przestrzennych z zabudową sąsiadującą,
 - tworzyć jednorodne pod względem formy architektonicznej, wysokości, formy dachów i układu kalenicy zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
 - usługi podstawowe w zagospodarowaniu winny uwzględniać miejsca postojowe do parkowania samochodów oraz elementy zieleni ozdobnej,
 - nie wprowadzania i stopniowego wykluczania działalności usługowej uciążliwej dla funkcji mieszkaniowej,
 - zabudowę na wydzielonych nowych obszarach należy realizować po uprzednim wykonaniu ulic i uzbrojenia (co najmniej w wodę i energię elektryczną),
 - na terenach zabudowy zagrodowej dopuszczalne remonty, przebudowa, nadbudowa, rozbudowa z możliwością przekształcenia na zabudowę nierolniczą.
- dla działalności usługowo-mieszkaniowej – obejmującą lokalizację funkcji usługowych w połączeniu bądź w zastępstwie zabudowy mieszkaniowej oznaczona na rysunku studium symbolem UM

Kierunek strategiczny rozwoju tych obszarów – rozwijanie działalności usługowej w powiązaniu z zabudową mieszkaniową i wymogami ochrony środowiska.

Kierunki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- na terenach istniejących utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością remontów, rozbudowy, nadbudowy, przebudowy z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska,
 - dopuszcza się jedną z funkcji podstawowych, bądź łączenie obu,
 - preferowana działalność na tych obszarach to:
 - usługi publiczne i komercyjne,
 - małe zakłady usługowo-produkcyjne i produkcji różnych branż wraz z zapleczem administracyjno-socjalnym,
 - handel i małe hurtownie artykułów spożywczych i przemysłowych.
 - zabudowę na wydzielonych nowych obszarach należy realizować po uprzednim wykonaniu ulic i uzbrojenia (co najmniej w wodę i energię elektryczną).
- dla działalności gospodarczej i usług – obejmująca lokalizację funkcji produkcyjnych, usługowo-produkcyjnych, usługowych, składowania i magazynowania, oznaczone na rysunku studium symbolem PU

Kierunek strategiczny rozwoju tych obszarów – rozwijanie działalności gospodarczej wielofunkcyjnej zgodnie z wymogami ochrony środowiska.

Kierunki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- na terenach istniejących zachować funkcje terenu z możliwością remontów, przebudowy, nadbudowy, rozbudowy, wymiany i uzupełniania zagospodarowania z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska,
 - dopuszczane łączenie funkcji produkcyjnej i usługowej,
 - nie dopuszcza się zabudowy mieszkaniowej, chyba że występuje ona wyłącznie jako obiekt towarzyszący,
 - preferowana działalność na obszarze to:
 - usługi komercyjne,
 - zakłady produkcji różnych branż wraz z zapleczem administracyjno-socjalnym,
 - składy, magazyny, hurtownie artykułów spożywczych i przemysłowych,
 - bazy budowlane i transportowe,
 - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - inna wymagająca oddalenia od zabudowy mieszkaniowej.
 - zabudowę na wydzielonych nowych obszarach należy realizować po uprzednim wykonaniu ulic i uzbrojenia (co najmniej w wodę i energię elektryczną).
- **dla realizacji usług – obejmujący istniejące i projektowane obiekty usługowe publiczne i komercyjne oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem: U**

Kierunek strategiczny rozwoju tych obszarów – utrzymanie i rozwijanie usług publicznych i komercyjnych.

Kierunki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- zachować istniejące funkcje usługowe z możliwością rozbudowy, przebudowy, zmiany sposobu użytkowania obiektów z dostosowywaniem ich do aktualnych potrzeb zarówno w skali wsi jak i gminy,
 - zachowanie relacji przestrzennych z zabudową sąsiadującą,
 - należy uwzględniać miejsca postojowe do parkowania samochodów oraz elementy zieleni ozdobnej,
 - nie należy wprowadzać działalności usługowej uciążliwej dla funkcji mieszkaniowej,
 - zabudowę na wydzielonych nowych obszarach należy realizować po uprzednim wykonaniu ulic i uzbrojenia (co najmniej w wodę i energię elektryczną).
- **dla działalności sportowo-rekreacyjnej oznaczonej na rysunku studium symbolem US:**

Kierunek strategiczny rozwoju tych obszarów – tereny sportowo-rekreacyjne.

Kierunki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- boiska sportowe oraz inne tereny rekreacyjno-wypoczynkowe wraz z obiektami sportowymi.
- **dla działalności inwestycyjnej – obejmująca lokalizację funkcji obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i usług oznaczonej na rysunku studium symbolem RU/U:**

Kierunek strategiczny rozwoju tych obszarów – rozwijanie działalności rolniczej, w tym produkcji zdrowej żywności i zgodnie wymogami ochrony środowiska. Docelowo funkcja usługowa.

Kierunki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- na terenach istniejącej zabudowy dopuszczalne remonty, przebudowa, nadbudowa, rozbudowa z możliwością przekształcenia na zabudowę nierolniczą, w szczególności w usługową,
- rozwój gospodarstw specjalistycznych sadowniczych, ogrodniczych i hodowlanych.

- **dla obsługi komunikacji – obejmująca lokalizację funkcji transportowych i usług oznaczonych na rysunku studium symbolem KP/U:**

Kierunek strategiczny rozwoju tych obszarów – rozwijanie działalności gospodarczej z zakresu obsługi komunikacji i usług zgodnie z wymogami ochrony środowiska.

Kierunki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

Nową zabudowę należy kształtować zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu z uwzględnieniem:

- relacji przestrzennych z zabudową sąsiadującą,
- dopuszczane łączenie funkcji transportowej i usługowej,
- zabudowę na wydzielonych nowych obszarach należy realizować po uprzednim wykonaniu dojazdów i uzbrojenia (co najmniej w wodę i energię elektryczną).

- **dla rozwoju funkcji turystycznych, letniskowych i rekreacyjno-sportowych oznaczona na rysunku zmiany studium symbolem: UTL**

Kierunek strategiczny rozwoju tych obszarów – preferowane przeznaczenie, to zabudowa turystyczna, letniskowa (sezonowa), uzdrowskowa, rekreacyjno-sportowa i usługowa.

Kierunki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

Nową zabudowę należy kształtować zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu z uwzględnieniem:

- relacji przestrzennych z zabudową sąsiadującą,
- tworzyć jednorodne pod względem formy architektonicznej, wysokości, formy dachów i układu kalenicy zespoły zabudowy letniskowej,
- tereny rekreacyjno-wypoczynkowe należy realizować wraz z niezbędną infrastrukturą,
- usługi winny uwzględniać miejsca postojowe do parkowania samochodów oraz elementy zieleni ozdobnej,
- zabudowę na wydzielonych nowych obszarach należy realizować po uprzednim wykonaniu ulic i uzbrojenia (co najmniej w wodę i energię elektryczną).

Dotychczasowa działalność inwestycyjna w gminie jak i przyjęta przez samorząd strategia rozwoju wskazują, że **wieś Pokój powinna być przede wszystkim obszarem działania dla rozwoju usług podstawowych dla ludności, produkcji, przetwórstwa produkcji rolnej, małych zakładów produkcyjnych i usługowo-produkcyjnych, składów, magazynów, handlu hurtowego nastawionych na obsługę gminy. Równie istotne są funkcje ponadlokalne: lecznicze i uzdrowskowe.**

Inwestycje te winny być realizowane przy zachowaniu wymogów ochrony środowiska należne obszarom chronionym którymi gmina została objęta. Planowane w granicach obszaru inwestycje będą mogły być realizowane przez wielu inwestorów, niezależnie od siebie. **Podstawą realizacji inwestycji winien być miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego określający szczegółowe warunki zabudowy i zasady zagospodarowania terenu.** Granicami opracowania planu należy objąć planowany obszar do zabudowy na cele inwestycji wraz z terenami bezpośrednio z nim funkcjonalnie i przestrzennie powiązanymi, zwłaszcza istniejącym i projektowanym układem komunikacji zewnętrznej.

3.2. Strefa funkcji ekologicznych

Na obszarze wsi Pokój strefę funkcji ekologicznych tworzą:

- **obszary systemu ekologicznego,**
- **obszary leśne,**
- **obszary parkowe,**

➤ **obszary rolne**

Strategicznym kierunkiem rozwoju na obszarach tworzących strefę ekologiczną jest konserwacja i ochrona naturalnych zasobów i walorów środowiska przyrodniczego poprzez kształtowanie równowagi między procesami naturalnymi a działalnością gospodarczą.

Kierunki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów :

- zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu oraz istniejącej flory i fauny,
- zachowanie cech fizjonomii krajobrazu,
- ograniczenie gospodarczego wykorzystywania i użytkowania obszaru oraz wprowadzenie specjalnych zasad w gospodarce, zmierzających do dostosowania jej do funkcji ekologicznej obszaru, polegających na ograniczeniu zabiegów gospodarczych do czynności pielęgnacyjnych, ograniczeniu pozyskiwania surowca i stosowania wszelkich środków chemicznych, stosowania odnawianych naturalnych i biologicznych metod ochrony,
- na obszarze kompleksów leśnych i parkowych – uzupełnianie i zwiększanie zasobów, przebudowa drzewostanów uszkodzonych lub zniekształconych na zgodne z charakterem siedliska.

➤ **obszary systemu ekologicznego**

Na terenie wsi obejmują:

- położenie w obszarze Stobrawskiego Parku Krajobrazowego,
- proponowany do utworzenia zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Leśne Stawy”,
- 2 pomniki przyrody żywej – grupa 3 drzew: jesion wyniosły (w wieku 270 lat, dąb szypułkowy w wieku 270 lat, dąb szypułkowy w wieku 270 m) oraz sosna wejmutka (w wieku 200 lat).
- proponowany pomnik przyrody,
- park zabytkowy wpisany do rejestru zabytków województwa opolskiego.

Usytuowanie obszaru wsi Pokój w granicach **Stobrawskiego Parku Krajobrazowego**, w obrębie wydzielonej w nim przyrodniczo-krajobrazowej jednostki „F8” najwyższej i wysokiej ochrony obliguje do bezwzględnego respektowania wymogów i ograniczeń określonych dla tego obszaru w *rozporządzeniu Wojewody Opolskiego nr 0151/P/8/07 z dnia 19 stycznia 2007 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Stobrawskiego Parku Krajobrazowego (Dz. U. W.O. Nr 4 poz. 76)*, w zakresie:

- gospodarki wodno ściekowej,
- kształtowania bilansu wodnego,
- prowadzenia racjonalnej gospodarki rolnej i rybackiej, prowadzenia racjonalnej gospodarki leśnej, rozwoju zalesień, zadrzewień i terenów zieleni,
- zagospodarowania przestrzennego i budownictwa,
- rozwoju zagospodarowania turystycznego.

➤ **Obszary leśne**

Obejmują one ponad 1/3 terenów objętych niniejszym opracowaniem. Obszary leśne zostały określone na rysunku studium symbolem **ZL** a potencjalne obszary zalesień symbolem **ZLp**.

Kierunki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów :

- gospodarkę leśną prowadzić zgodnie z planem urządzenia lasów z uwzględnieniem ogólnych zasad ochrony, w tym min.:
 - kształtowanie drzewostanów zgodnie z siedliskiem,
 - zalesiać grunty o niskiej przydatności rolniczej gatunkami drzew zgodnymi z istniejącymi siedliskami lasów.
- rozwój funkcji turystycznych i rekreacyjnych.

➤ **Obszary parkowe**

Obejmują znaczną część terenu wsi Pokój, z czego część z tym obszarów objętych jest ochroną Konserwatorską. Obszary parków zostały określone na rysunku studium symbolem **ZP**.

Kierunki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów :

- kształtowanie nowych nasadzeń zgodnie z warunkami siedliskowymi, w kierunku powiększania różnorodności biologicznej i zwiększania odporności parku,
- rewitalizacja parków i obiektów w nich zlokalizowanych,
- rozwój funkcji turystycznych i rekreacyjnych.

➤ **Obszary rolne**

Obszary rolnicze zostały określone na rysunku studium:

- symbolem **R** - użytki rolne (grunty orne),
- symbolem **RZ** - użytki rolne (łąki i pastwiska).

Polityka dotycząca rozwoju tych obszarów, to ochrona przed zainwestowaniem.

Kierunki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania obszarów rolniczych:

- prowadzić produkcję zbożową i roślinną do warunków glebowych i rzeźby terenu,
- na terenach otwartych i dużych kompleksów użytków rolnych rozwijać produkcję rolniczą,
- przestrzegać właściwych zabiegów agrotechnicznych, uwzględniających odpowiednie następstwa roślin,
- ograniczania stosowania środków chemicznych, a na to miejsce wprowadzanie biologicznych metod ochrony roślin,
- dostosowanie nawożenia organicznego i mineralnego do potrzeb wynikających z lokalnych warunków,

Zarówno strefy jak i obszary są ze sobą ściśle powiązane, a nawet wzajemnie się uzupełniają i przenikają. Na obszarach zabudowanych występują tereny o funkcjach ekologicznych wymagające ochrony i ograniczonego zakresu działań, a mianowicie zieleń cmentarna, tereny sportu i rekreacji, cieki wodne z zielenią towarzyszącą, sady i ogrody. Na ich obszarze obowiązują działania związane z ich ochroną jako częścią systemu ekologicznego.

4. USTALENIA DOTYCZĄCE KIERUNKÓW I WSKAŹNIKÓW ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM PARAMETRY I WSKAŹNIKI URBANISTYCZNE

Dla realizacji kierunków i celów polityki przestrzennej w ramach zmiany Studium dla wyznaczonych obszarów funkcjonalnych ustala się wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:

1) Obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług – M :

Przeznaczenie podstawowe obszaru:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna : wolnostojąca, bliźniacza, szeregową, zagrodowa.

Przeznaczenie dopuszczalne i uzupełniające:

- usługi podstawowe – publiczne, komercyjne,
- usługi wbudowane lub w obiektach wolnostojących,
- ogólnie dostępne urządzenia rekreacji i wypoczynku takie jak urządzenia sportu i zabaw dla dzieci,
- budynki towarzyszące (gospodarcze i garaże, wiaty),
- urządzenia rekreacji przydomowej, zieleń i obiekty małej architektury,
- miejsca postojowe dla samochodów.

Ograniczenia zagospodarowania:

- zakaz lokalizacji usług wymagających obsługi transportem ciężkim,

- zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- dla zabudowy zagrodowej – obsada do 40 DJP – wielkość wskaźnika oraz miejsca lokalizacji zabudowy zagrodowej do ustalenia w m.p.z.p.,
- strefa ochrony sanitarnej od cmentarzy.

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów:

- powierzchnia zabudowy – do 40 % (dla zabudowy zagrodowej – do 60%),
- powierzchnia biologicznie czynna na działce – min. 60% (dla zabudowy zagrodowej – min. 25%)
- powierzchnia działek budowlanych:
 - działki zabudowy wolnostojącej – 700-1200m²
 - działki zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – 350-600m²
 - działki zabudowy jednorodzinnej z usługami – 800-1500m²,
- wysokość zabudowy mieszkaniowej do 3 kondygnacji nadziemnych, przy czym wydzielony nowy zespół zabudowy należy realizować w jednorodnej formie architektonicznej pod względem wysokości, układu głównej kalenicy i linii zabudowy,
- wysokość budynków gospodarczych i garaży – do dwóch kondygnacji nadziemnych,
- minimalna odległość obiektów budowlanych od dróg publicznych – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

2) Obszary zabudowy usługowo-mieszkaniowej – UM:

Przeznaczenie podstawowe obszaru:

- zabudowa usługowo-mieszkaniowa, zabudowa usługowa,

Przeznaczenie dopuszczalne i uzupełniające:

- usługi – publiczne, komercyjne,
- usługi wbudowane lub w obiektach wolnostojących,
- budynki towarzyszące (gospodarcze i garaże, wiaty),
- urządzenia rekreacji przydomowej, zieleni i obiekty małej architektury,
- miejsca postojowe dla samochodów.
- urządzenia i obiekty towarzyszące zabudowie,
- urządzenia gospodarki wodociągowej – pobór wód geotermalnych,

Ograniczenia zagospodarowania:

- zakaz lokalizowania przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,
- strefa ochrony sanitarnej od cmentarzy.

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów:

- powierzchnia zabudowy – do 60%,
- powierzchnia biologicznie czynna na działce – min. 20%,
- wysokość zabudowy mieszkaniowej do 4 kondygnacji nadziemnych,
- wysokość budynków gospodarczych i garaży – do dwóch kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem poddasza użytkowego,
- minimalna odległość obiektów budowlanych od dróg publicznych – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
- w przypadku realizacji usług miejsca postojowe dla samochodów w ilości 1 miejsce na 10 zatrudnionych.

3) Obszary działalności gospodarczej i usługowej – PU:

Przeznaczenie podstawowe obszaru:

- tereny zabudowy przemysłowej.
- tereny zabudowy usługowej.

Uzupełniające i dopuszczalne zagospodarowanie:

- mieszkania towarzyszące,

- zielen towarzysząca,
- urządzenia gospodarki wodociągowej – pobór wód geotermalnych,

Ograniczenia zagospodarowania:

- zakaz wprowadzania innych funkcji niż przemysłowe bądź usługowe.

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów:

- powierzchnia zabudowy – do 70%,
- powierzchnia biologicznie czynna – min. 10%,
- wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych,
- wysokość obiektów produkcyjnych dostosowana do wymogów technologicznych lecz nie więcej niż 18 m,
- minimalna odległość obiektów budowlanych od dróg publicznych – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
- miejsca postojowe dla samochodów w ilości 1 miejsce na 10 zatrudnionych.

4) Obszary zabudowy usługowej – U:

Przeznaczenie podstawowe obszaru:

- zabudowa usług publicznych i komercyjnych.

Uzupełniające i dopuszczalne zagospodarowanie:

- urządzenia i obiekty towarzyszące,
- mieszkania towarzyszące,
- zielen towarzysząca,
- urządzenia gospodarki wodociągowej – pobór wód geotermalnych,

Ograniczenia zagospodarowania:

- zakaz wprowadzania innych funkcji niż usługowe,
- strefa ochrony sanitarnej od cmentarzy.

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów:

- powierzchnia zabudowy – do 65%,
- powierzchnia biologicznie czynna – min. 20%,
- wysokość zabudowy usługowej do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- wysokość budynków gospodarczych i garaży – do dwóch kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem poddasza użytkowego,
- minimalna odległość obiektów budowlanych od dróg publicznych – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
- miejsca postojowe dla samochodów w ilości 1 miejsce na 10 zatrudnionych.

5) Obszary działalności produkcji rolniczej w gospodarstwach rolnych i usług – RU/U:

Przeznaczenie podstawowe obszaru:

- gospodarstwa specjalistyczne produkcji rolnej i hodowlanej,

Uzupełniające i dopuszczalne zagospodarowanie:

- urządzenia obsługi produkcji rolnej,
- zabudowa usługowa.

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów:

- powierzchnia zabudowy – do 70%,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 20%;
- wysokość zabudowy do trzech kondygnacji,
- wysokość obiektów produkcyjnych dostosowana do wymogów technologicznych lecz nie więcej niż 14 m,
- minimalna odległość obiektów budowlanych od dróg publicznych – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.
- miejsca postojowe w ilości 1 miejsce na 10 zatrudnionych.

6) Obszary lasów – ZL,

Tereny do zalesienia – ZLp:

Przeznaczenie podstawowe obszaru:

- tereny lasów,

Uzupełniające i dopuszczalne zagospodarowanie:

- obiekty i urządzenia gospodarki leśnej,
- urządzenia związane z gospodarką wodną,
- urządzenia i obiekty sportu, wypoczynku, rekreacji i usług,

Ograniczenia zagospodarowania:

- zakaz innej zabudowy niż wymieniona w dopuszczalnym zagospodarowaniu,
- ograniczenia regulacji stosunków wodnych do niezbędnych i uzasadnionych potrzebami utrzymania i odnowienia lasu,

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów:

- kształtowanie nowych nasadzeń zgodnie z warunkami siedliskowymi, w kierunku powiększenia różnorodności biologicznej i zwiększania odporności lasu,
- rewitalizacja obszarów leśnych i obiektów w nich zlokalizowanych.

7) Obszary parków – ZP:

Przeznaczenie podstawowe obszaru:

- tereny parków,

Uzupełniające i dopuszczalne zagospodarowanie:

- obiekty i urządzenia gospodarki leśnej,
- urządzenia związane z gospodarką wodną,
- urządzenia i obiekty sportu, wypoczynku, rekreacji i usług,

Ograniczenia zagospodarowania:

- zakaz innej zabudowy niż wymieniona w dopuszczalnym zagospodarowaniu,
- ograniczenia regulacji stosunków wodnych do niezbędnych i uzasadnionych potrzebami utrzymania i odnowienia parków,

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów:

- kształtowanie nowych nasadzeń zgodnie z warunkami siedliskowymi, w kierunku powiększenia różnorodności biologicznej i zwiększania odporności parku,
- rewitalizacja parków oraz obiektów w nich zlokalizowanych.

8) Obszary cmentarzy – ZC:

Przeznaczenie podstawowe obszarów:

- cmentarze, zielen parkowa,

Uzupełniające i dopuszczalne zagospodarowanie:

- obiekty i urządzenia towarzyszące w tym kaplica cmentarna, dom przedpogrzebowy,
- zielen towarzysząca, mała architektura,
- miejsca postojowe dla samochodów i rowerów,

Ograniczenia zagospodarowania:

- strefa ochrony sanitarnej zgodnie z przepisami szczególnymi, w przypadku zmiany przepisów dopuszcza się zmianę odległości strefy od cmentarza,

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów:

- powierzchnia zabudowy – do 5%,
- wysokość zabudowy do 2 kondygnacji nadziemnych,
- minimalna odległość obiektów budowlanych od dróg publicznych – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi,
- dopuszcza się rozbudowę cmentarza przy ul. Wolności wraz z realizacją nowych miejsc postojowych w ramach terenu.

9) Obszary wód powierzchniowych – Ws:

Przeznaczenie podstawowe obszaru:

- tereny wód stojących rzek, cieków,
- tereny zbiorników wodnych,

Uzupełniające i dopuszczalne zagospodarowanie:

- obiekty i urządzenia związane z obsługą terenów wód,
- kąpielisko, urządzenia rekreacyjne i sportowe, ciągi piesze i ścieżki rowerowe, mała architektura,

Ograniczenia zagospodarowania :

- zakaz budowy obiektów niezwiązanych z funkcją terenu.

10) Obszary rolnicze – R, RZ:

Przeznaczenie podstawowe obszaru:

- grunty orne - uprawy polowe,
- łąki i pastwiska,
- uprawy ogrodnicze i sadownicze, ogrody działkowe,

Uzupełniające i dopuszczalne zagospodarowanie:

- budynki i urządzenia służące prowadzeniu działalności rolniczej jak silosy rolnicze, płyty gnojowe,
- zalesianie gruntów niskich klas i zdegradowanych,
- zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,
- sieci urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- drogi lokalne oraz drogi transportu rolnego,
- zbiorniki wodne.

Ograniczenia zagospodarowania:

- zakaz zabudowy obiektami nie związanymi z produkcją rolną w tym budynków mieszkalnych,
- zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych utrzymaniem, budową, odbudową urządzeń melioracji wodnych,
- zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych,

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów:

- ochrona zmeliorowanych i drenowanych użytków rolnych,
- utrzymanie i konserwacja urządzeń melioracji szczegółowych,
- odtworzenie dawnych miedz śródpolnych.

11) Tereny rozwoju funkcji turystycznych, letniskowych i rekreacyjno-sportowych – UTL:

Przeznaczenie podstawowe terenów:

- zabudowa letniskowa, turystyczna, rekreacyjno-sportowa i usługowa,

Uzupełniające i dopuszczalne zagospodarowanie:

- mieszkania towarzyszące.

Ograniczenia zagospodarowania:

- zakaz innej zabudowy niż wymieniona w podstawowym i dopuszczalnym zagospodarowaniu,

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów:

- powierzchnia zabudowy :
 - dla zabudowy letniskowej – do 30%,
 - dla zabudowy usługowej – do 50%,
 - dla zabudowy sportowo-rekreacyjnej – do 30%,
- powierzchnia biologicznie czynna na działce :
 - dla zabudowy letniskowej – min. 60%,

- dla zabudowy usługowej – min. 40%,
- dla zabudowy sportowo-rekreacyjnej – min. 60%,
- powierzchnia działek letniskowych – 700-1200m²,
- wysokość zabudowy letniskowej do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, przy czym wydzielony nowy zespół zabudowy należy realizować w jednolitej formie architektonicznej pod względem wysokości, układu głównej kalenicy i linii zabudowy,
- wysokość zabudowy usługowej do 3 kondygnacji nadziemnych,
- wysokość budynków gospodarczych i garaży – do dwóch kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem poddasza użytkowego,
- minimalna odległość obiektów budowlanych od dróg publicznych – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

12) Tereny rozwoju funkcji rekreacyjno-sportowych – US:

Przeznaczenie podstawowe terenów:

- tereny sportu i rekreacji,

Uzupełniające i dopuszczalne zagospodarowanie:

- usługi turystyczne,

Ograniczenia zagospodarowania:

- zakaz innej zabudowy niż wymieniona w podstawowym i dopuszczalnym zagospodarowaniu,

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów:

- powierzchnia zabudowy – do 30%,
- powierzchnia biologicznie czynna na działce – min. 60%, za wyjątkiem terenów sportowych na których występuje sztuczna nawierzchnia,
- wysokość zabudowy usługowej do 3 kondygnacji nadziemnych,
- wysokość budynków gospodarczych i garaży – do dwóch kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem poddasza użytkowego,
- minimalna odległość obiektów budowlanych od dróg publicznych – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

13) Tereny parkingów, obsługi komunikacji i usług – KP/U :

Przeznaczenie podstawowe terenów:

- parkingi, stacje obsługi komunikacji drogowej,

Uzupełniające i dopuszczalne zagospodarowanie:

- usługi,

Ograniczenia zagospodarowania:

- zakaz lokalizacji stacji paliw.

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów:

- powierzchnia zabudowy – do 30%,
- powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%,
- wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- wysokość budynków gospodarczych i garaży – do dwóch kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem poddasza użytkowego,
- minimalna odległość obiektów budowlanych od dróg publicznych – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

14) Tereny komunikacji – KG, KZ, KL, KD:

Przeznaczenie podstawowe terenów:

- tereny dróg publicznych,

Uzupełniające i dopuszczalne zagospodarowanie:

- parkingi, zatoki postojowe dla autobusów,
- oświetlenie drogowe.

Ograniczenia zagospodarowania:

- zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów:

- zgodnie z przepisami szczególnymi budowy dróg.

15) Tereny infrastruktury technicznej :

Przeznaczenie podstawowe terenów:

- teren stacji GPZ – E,
- teren oczyszczalni ścieków – K,
- teren przebiegu linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia – EE 110 kV

Ograniczenia zagospodarowania:

- zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów:

- zgodnie z przepisami szczególnymi w zakresie sieci elektroenergetycznych i kanalizacji.

16) Tereny zamknięte – TZ:

Przeznaczenie podstawowe terenów:

- tereny kolejowe,

Uzupełniające i dopuszczalne zagospodarowanie:

- usługi,

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów:

- powierzchnia zabudowy – do 60%,
- powierzchnia biologicznie czynna – min. 30%,
- wysokość zabudowy do 3 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe,
- wysokość budynków gospodarczych i garaży – do dwóch kondygnacji nadziemnych z dopuszczeniem poddasza użytkowego,
- minimalna odległość obiektów budowlanych od dróg publicznych – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

Podane wskaźniki należy traktować jako wytyczne i stosować dla zabudowy nowej i przekształcanej. Oznacza to, że w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego można:

- ustalać dla nowej i przekształcanej zabudowy mniejsze powierzchnie zabudowy i większe powierzchnie biologicznie czynne odpowiednio do miejscowych warunków rodzaju zabudowy oraz mniejsze wskaźniki niż przyjęte w studium,
- dla zabudowy istniejącej stosować inne wskaźniki, dostosowane do stanu faktycznego.
- dopuszcza się również stosowanie innych wskaźników dla zabudowy leczniczo-uzdrowiskowej w zależności od potrzeb.

W przypadku zabudowy zagrodowej wskaźniki dotyczą części działek wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, położonego w granicach obszarów zurbanizowanych.

Wskazane na planszy „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” projektowane tereny o różnym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, przedstawione są w swoich maksymalnych zasięgach i w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zajmować mogą mniejszą powierzchnie w zależności od uwarunkowań i potrzeb.

5. USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW

5.1. Obszary i obiekty prawnie chronione

➤ Stobrawski Park Krajobrazowy

Obszar wsi Pokój położony jest w granicach Stobrawskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują zakazy i ograniczenia określone w § 3 Rozporządzenia Wojewody Opolskiego nr 0151/P/19/06 z dnia 8 maja 2006r. w sprawie Stobrawskiego Parku Krajobrazowego.

W załączniku nr 1 do powyższego rozporządzenia identyfikuje się i określa sposoby eliminacji lub ograniczenia istniejących i potencjalnych zagrożeń wewnętrznych i zewnętrznych oraz ich skutki a w załączniku nr 2 zakres prac związanych z ochroną przyrody i kształtowaniem krajobrazu. Zgodnie z załącznikiem nr 3 do rozporządzenia cały obszar Stobrawskiego Parku Krajobrazowego na określonych zasadach udostępnia się na cele: turystyczne i rekreacyjne, edukacyjny, naukowy i amatorski połów ryb. Załącznik nr 5 rozporządzenia zawiera charakterystykę wyodrębnionych w granicach Stobrawskiego Parku Krajobrazowego jednostek przyrodniczo-krajobrazowych oraz ustala dla każdej z nich zasady zagospodarowania. Całość tych ustaleń zawartych w tym rozporządzeniu Wojewody Opolskiego wymaga pełnego uwzględnienia w projekcie miejscowego planu, sporządzanym dla obszaru wsi Pokój.

➤ Pomniki przyrody

W kompleksach leśnych wsi Pokój w granicach opracowania znajdują się **2 pomniki przyrody żywej**:

- Nr rej. woj. 155
 - **jesion wyniosły** *Fraxinus Excelsior* w wieku ok. 270 lat, o wysokości 32 m, średnicy pnia 124 cm na wysokości 1,3 m nad ziemią i obwodzie 390 cm,
 - **dąb szypułkowy** *Querus rober* w wieku ok. 270 lat, o wysokości 27 m, średnicy pnia 175 cm na wysokości 1,3 m nad ziemią i obwodzie 550 cm,
 - **dąb szypułkowy** *Querus rober* w wieku ok. 270 lat, o wysokości 26m, średnicy pnia 80 cm na wysokości 1,3 m nad ziemią i obwodzie 250 cm,
- Nr rej. woj. 506
 - **sosna wejmutka** *Pinus strobus* w wieku ok. 200 lat, o wysokości 20 m, średnicy pnia 502 cm.

➤ Parki zabytkowe

Ochronie na podstawie ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami podlega również „Park francuski” i „mały park angielski” położone w centralnej części wsi Pokój.

➤ Gatunki dziko występujących zwierząt objęte ochroną ścisłą

Na obszarze opracowania występuje strefa ochronna dla bociana czarnego wyznaczona decyzją nr OPK-IV-OP/222/2005 Wojewody Opolskiego z dnia 2 września 2005 r. Ze względów ochrony gniazda bociana nie została ona pokazana na rysunku studium, jednakże w obrębie tej strefy nie zaplanowano żadnych działań inwestycyjnych. Dla powyższej strefy obowiązują zasady określone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 12 października 2011 r. w sprawie ochrony gatunkowej zwierząt (Dz.U. z 2011 r. Nr 237, poz. 1419).

➤ Gatunki dziko występujących roślin objęte ochroną ścisłą

Na obszarze opracowania w rejonie parku występować mogą następujące rośliny objęte ochroną ścisłą: barwinek pospolity, bluszcz pospolity, grzybień białe, kruszyna pospolita, paprotka zwyczajna. W celu ochrony powyższych roślin obowiązują ustalenia Rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 5 stycznia 2012 r. w sprawie ochrony gatunkowej roślin (Dz.U. z 2012r. Nr 0, poz. 81). Na rysunku studium ze względów ochronnych nie wskazano lokalizacji powyższych roślin.

➤ **Gatunki dziko występujących grzybów objętych ochroną**

Na podstawie opracowania „Waloryzacja chronionych i zagrożonych grzybów województwa opolskiego wraz z propozycją programu czynnej i biernej ochrony” określono strefy na których mogą występować grzyby objęte ochroną. Są to: flagowiec olbrzymi, czyreń sosnowy, krowiak olszowy, włóknouszek, borowik ponury, lakownica brązowo czarna, ozorek dębowy, żagwica listkowata. W celu ochrony powyższych roślin obowiązują ustalenia Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 lipca 2004 r. w sprawie gatunków dziko występujących grzybów objętych ochroną (Dz.U. z 2004r. Nr 168, poz. 1765).

5.2. Obszary proponowane do objęcia ochroną

- Proponuje się utworzenie zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „**Leśne Stawy**” obejmującego zachodnią i południową część wsi Pokój.
- Do uznania za pomnik przyrody żywej kwalifikuje się w pełni 200-letni platan klonolistny (*Platanus x hybrida*), rosnący na rondzie (pl. Jana Pawła II) w centrum wsi. Pień tego drzewa na wysokości 1,3 m ma 426 cm obwodu a drzewo osiąga wysokość 20 m.

5.3. Kierunki i zasady ochrony środowiska naturalnego

Należy zachować istniejące kompleksy leśne wsi a gospodarkę w ich obrębie ściśle podporządkować stosownym reżimom, określonym dla obszarów chronionych. Szczególnej ochrony wymagają zespoły leśne, porastające wały wydmy eolicznych w południowej części obszaru wsi. Tu drzewostan stabilizuje, umacnia i zachowuje w niezmiennym kształcie te rzadko występujące formy morfologiczne.

Wymagają uporządkowania i renowacji **zabytkowe parki** wsi. W ich obrębie grupują się zróżnicowane gatunkowo okazałych egzemplarzy drzew starych, niekiedy o rozmiarach pomnikowych.

Wartościowym elementem zagospodarowania wsi są ponadto **szpalerowe nasadzenia drzew** wzdłuż dróg polnych, które powinny być w pełni zachowane i chronione.

W projekcie zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pokój ustala się następujące rozwiązania mające na celu zapobieganie lub ograniczanie negatywnych oddziaływań na środowisko:

- W celu obniżenia negatywnego wpływu emisji zanieczyszczeń do powietrza należy:
 - stosować ekologiczne paliwa do celów grzewczych (energia elektryczna, gaz, oleje opałowe itp.),
 - wprowadzić alternatywne, ekologiczne systemy wytwarzania ciepła i energii (kolektory słoneczne, pompy ciepła, kotłownie na biomasę: zrębki wierzby energetycznej itd.),
 - poprawić stan techniczny dróg, w celu zmniejszenia emisji spalin,
 - prowadzić akcję edukacyjną i informacyjną dla mieszkańców gminy o aktualnych, korzystnych dla środowiska systemach spalania paliw,
 - egzekwować utrzymywanie czystości dróg przez rolników i firmy nawożące na ich nawierzchnię błoto oraz inne zanieczyszczenia powodujące po wysuszeniu intensywne pylenie,
 - tworzyć naturalne bariery izolacyjne (bufory zanieczyszczeń) wzdłuż ciągów komunikacyjnych, promować i zwiększać atrakcyjność zbiorowych i proekologicznych środków transportu.
- Aby ograniczyć negatywny wpływ na wody powierzchniowe należy:
 - uregulować gospodarkę ściekową tego obszaru poprzez modernizację i rozwój systemów kanalizacyjnych i oczyszczalni ścieków,
 - koryta rzek i ich brzegi zachować bez zmian, zaś w przypadku koniecznej regulacji brzegów stosować materiały i formy obudowy zharmonizowane z otoczeniem,
 - zachować w pełni ciągi zieleni łęgowej wzdłuż brzegów rzek,
 - modernizować obiekty i urządzenia zaopatrzenia w wodę,

- prowadzić edukację ekologiczną w zakresie oszczędzania wody,
- stosować kodeks dobrych praktyk rolniczych i planów nawozowych,
- ograniczyć rolnicze użytkowanie gruntów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie cieków wodnych,
- kontrolować postępowania z nawozami naturalnymi (gnojowica, obornik),
- likwidować nielegalne zrzutów ścieków komunalnych do wód lub ziemi,
- promować wykorzystania dostępnych zasobów czystych wód powierzchniowych do użytkowania w procesach nie wymagających wód podziemnych (np. hydrotransport, prace porządkowe, podlewanie zieleni).

Ponadto należy prowadzić właściwą eksploatację, modernizację, konserwację a także odbudowę systemu urządzeń melioracji wodnych na obszarze gminy.

- W celu ochrony przed degradacją gleb należy:
 - stosować kompleksową gospodarkę związaną z oczyszczaniem ścieków bytowych i przechowywaniem nawozów naturalnych,
 - promować i stosować nowoczesne, bezpieczne dla środowiska technologie rolnicze,
 - użytkować gleby w sposób adekwatny do ich klasy bonitacyjnej,
 - ograniczać przeznaczenia ich na cele nierolnicze lub nieleśne,
 - zachować torfowiska i oczka wodne jako naturalne zbiorniki wodne,
 - przeciwdziałać degradacji chemicznej gleb poprzez ochronę powietrza i wód powierzchniowych,
 - racjonalnie stosować wapno, nawozy sztuczne i środki ochrony roślin na terenach rolnych i leśnych,
 - występować do Starosty o nakazywanie rekultywacji terenów zdegradowanych przez jego użytkowników.
- Zmniejszenie uciążliwości hałasu dla mieszkańców powinno się odbywać poprzez:
 - utrzymanie aktualnego poziomu hałasu w obszarach, gdzie sytuacja akustyczna jest korzystna,
 - wyeliminowanie z użytkowania środków transportu, maszyn i urządzeń, z których emisja hałasu nie odpowiada przyjętym standardom,
 - wprowadzenie koniecznych zmian w inżynierii ruchu drogowego,
 - poprawienie organizacji ruchu ułatwiającą płynność jazdy,
 - poprawę stanu nawierzchni ulic,
 - rozbudowę ścieżek rowerowych,
 - budowę ekranów akustycznych,
 - zwiększenie ilości izolacyjnych pasów zieleni,
 - właściwe kształtowanie linii zabudowy i brył powstających budynków w celu zminimalizowania wpływu hałasu drogowego.
- Ograniczenie wpływu promieniowania elektromagnetycznego na mieszkańców gminy można osiągnąć poprzez:
 - ograniczenie możliwości lokalizacji obiektów potencjalnie uciążliwych, np. nadajników telefonii komórkowej,
 - wykorzystywanie w projektowaniu linii nowych technologii materiałowych i rozwiązań projektowych,
 - wykluczanie w planach zagospodarowania przestrzennego możliwości zabudowy pod trasami linii przesyłowych i w pobliżu stacji transformatorowych,
 - ustanawianie obszarów ograniczonego użytkowania na terenach, gdzie odpowiednie analizy wykazują znaczne przekroczenie dopuszczalnego poziomu promieniowania.

6. USTALENIA DOTYCZĄCE ZASAD OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

6.1. Ochrona prawna obiektów i obszarów zabytkowych (obecna i postulowana)

➤ Obiekty wpisane do rejestru zabytków

Ustala się ochronę obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa opolskiego zlokalizowanych na terenie wsi Pokój objętego zmianą w studium:

LP.	OBIEKT I ADRES OBECNY	ADRES DAWNY (Z DECYZJI O WPISIE DO REJESTRU)	DATA POWSTANIA	NR DECYZJI O WPISIE DO REJESTRU
1.	kościół ewangelicki „Kościół Zofii”	kościół ewangelicki		202/56 z 06.10.1956 601/17/46 z 16.12.1946
2.	cmentarz parafialny, ul. Wolności			285/92 z 23.10.1992
3.	cmentarz ewangelicko-augsburski, ul. 1 Maja		1755	289/92 z 28.10.1992
4.	cmentarz żydowski, ul. Kolejowa			227/89 z 04.12.1989
5.	park			123/85 z 4.03.1985 7/46 z 16.12.1946
6.	dom „Mateusza”, ul. Brzeska 1		XVIII	1795/66 z 14.10.1966
7.	dom (ruina), ul. Brzeska 20		XIX	1796/66 z 14.10.1966
8.	dom, ul. Kościelna 1	dom, ul. Kościelna 5	XIX	1797/66 z 14.10.1966
9.	dom (plebania), ul. 1 Maja 12		XIX	1798/66 z 14.10.1966
10.	dom, ul. 1 Maja 18			1801/66 z 14.10.1966
11.	dom, ul. Namysłowska 5		XIX	1799/66 z 14.10.1966
12.	dom, ul. Wolności 36		XIX	1800/66 z 14.10.1966

Ochrona prawna zabytków wpisanych do rejestru zabytków województwa opolskiego powinna być zgodna z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a w szczególności nakaz pozwolenia właściwego organu do spraw ochrony zabytków na wszelkie roboty budowlane przy zabytkach.

➤ Obiekty proponowane do uznania za pomnik historii

Zgodnie z *Planem zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego* proponuje się obiekt zabytkowy pn. „Pokój – kościół ewangelicki” do objęcia ochroną w postaci uznania za pomnik historii. Wpis na listę pomników historii znajduje się w gestii Prezydenta RP. Pomnik powinien obejmować obiekt zabytkowego kościoła, z możliwością poszerzenia granic o tereny przyległe.

➤ Obszary proponowane do utworzenia parku kulturowego

Zgodnie z *Planem zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego* postuluje się utworzenie parku kulturowego pn. „Zespół parkowo-ruralistyczny – Pokój”. Jako wstępne granice projektowanego parku kulturowego wyznacza się strefę ochrony konserwatorskiej „A” jednakże mogą ona ulec zmianie w wyniku badań i analiz szczegółowych. Utworzenie parku kulturowego leży w gestii samorządu gminnego po konsultacjach z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków. Zgodnie z ustawą o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami zasady i kierunki ochrony na obszarze parku kulturowego określa się w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sporządzanego dla tego terenu obligatoryjnie.

➤ Obszary proponowane do ustanowienia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego

Charakterystyczny i unikatowy układ przestrzenny wsi Pokój typu gwiazdowego jest chroniony ustanowionymi w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego strefami konserwatorskimi:

- strefa "A" ścisłej ochrony konserwatorskiej:

W strefie tej należy zachować historyczny układ urbanistyczny wsi. Istniejące obiekty dysharmonizujące z dawną zabytkową zabudową i układem przestrzennym należy poddać sukcesywnej modernizacji i rekonstrukcji. Restauracja i rekonstrukcja historycznego układu urbanistycznego w strefie „A” polegać winna na zachowaniu i konserwacji istniejących elementów zabytkowych, na odtworzeniu niektórych fragmentów zniszczonych lub zniekształconych oraz na kształtowaniu nowych elementów układu przestrzennego w dostosowaniu do historycznej koncepcji urbanistycznej w zakresie sytuacji, skali, bryły, podziałów architektonicznych, jednakże bez stosowania historycznych lub historyzujących form architektonicznych, szczególnie detalu,

- strefa "B" ochrony konserwatorskiej:
Rewaloryzacja tego obszaru polegać powinna na zachowaniu i przebiegu ulic, na prawidłowym utrzymaniu poszczególnych obiektów i zespołów i na dostosowaniu nowej zabudowy do skali i charakteru wsi,
- strefa "E" ochrony ekspozycji (do ustalenia w m.p.z.p.),
- strefa "K" ochrony krajobrazu (do ustalenia w m.p.z.p.),
- dla stref „E” i „K” ochrona obszarowa polegać powinna na:
 - restauracji krajobrazowych założeń urbanistycznych, tj. na konserwacji zachowanych elementów zabytkowych układu terenu, parków, cieków i zbiorników wodnych,
 - usunięciu elementów zniekształcających założenie oraz na odtworzeniu niektórych elementów zniszczonych,
 - na wprowadzeniu funkcji rekreacyjnej pod warunkiem należytego zabezpieczenia zabytkowych wartości tych terenów przed zniszczeniem lub zniekształceniem.

Należy utrzymać wyznaczone strefy, dopuszcza się jednak zmianę ich obecnych granic w wyniku prac nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego.

Szczególnej ochronie podlegać powinien układ koncentryczny wsi, w którym organizacja zabudowy opiera się na promieniście i koncentrycznie ułożonych ulicach oraz zespole parków zabytkowych.

➤ **Obiekty i obszary postulowane do objęcia ochroną w planie miejscowym**

Proponuje się do objęcia ochroną poprzez ujęcie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków:

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Adres
1.	Pokój	wyposażenie kościoła Ewangelickiego tzw. Kościół Zofii	ul. 1-go Maja
2.	Pokój	dawny dom parafialny parafii ewangelicko-augsburskiej	
3.	Pokój	kościół parafialny pw. Podwyższenia św. Krzyża	ul. Kościelna
4.	Pokój	dom mieszkalny (stare przedszkole)	ul. Kościelna 4
5.	Pokój	cmentarz żydowski	ul Kolejowa
6.	Pokój	Kościół Ewangelicko-Augsburski	ul. 1-go Maja
7.	Pokój	cmentarz katolicki	ul. Wolności
8.	Pokój	Dom Masztalerza	ul Brzeska 1
9.	Pokój	cmentarz Ewangelicko – Augsburski	ul. 1-go Maja
10.	Pokój	dom mieszkalny (stara plebania)	ul. Kościelna 9
11.	Pokój	Plebania	ul. 1-go Maja 12
12.	Pokój	Budynek ośrodka zdrowia	ul. Nowy Świat 20
13.	Pokój	dom mieszkalny	ul. Wolności 36
14.	Pokój	dom mieszkalny	ul. 1-go Maja 31
15.	Pokój	dawny zajazd obok domu mieszkalnego	ul. Namysłowska 5
16.	Pokój	dworzec kolejowy	ul. Namysłowska 34
17.	Pokój	dom mieszkalny	ul. Kościelna 1
18.	Pokój	dom mieszkalny	ul 1-go Maja 23
19.	Pokój	dom mieszkalny	ul. 1-go Maja 18
20.	Pokój	dom mieszkalny	ul 1- go Maja 17
21.	Pokój	wodociągowa wieża ciśnień – kolejowa	ul Wołczyńska 2
22.	Pokój	dom mieszkalny	ul Żeromskiego 31a

23.	Pokój	dom mieszkalny	ul 1-go Maja 25
24.	Pokój	dom mieszkalny	ul. Wolności 30
25.	Pokój	dom mieszkalny	ul 1-go Maja 36
26.	Pokój	wyposażenie kościoła Ewangelicko-Augsburskiego	ul. 1-go Maja
27.	Pokój	pomnik nagrobny Hansa von Burgsdorfa	cmentarz ewangelicki
28.	Pokój	pomnik z lwem	XIX wieczny park, obrzeże w pobliżu ul. Opolskiej
29.	Pokój	pomnik nagrobny hr. Württemberga	cmentarz ewangelicki

Powyższa lista jest listą otwartą i może ulec zmianie z uwagi na wprowadzenie do gminnej ewidencji zabytków nowych obiektów bądź wykreślenie obecnie ujętych.

6.2. Ochrona dziedzictwa archeologicznego

W obszarze opracowania znajduje się jedno stanowisko tzw. „szwedzki zamek” – stanowisko nr 1. Dla obszarów zewidencjonowanych stanowisk archeologicznych należy stosować następujące zasady ochrony:

- powiadomić o zamiarze podjęcia zamierzeń inwestycyjnych i innych związanych z pracami ziemnymi Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- zapewnić nadzór archeologiczny w czasie prowadzenia prac ziemnych lub przeprowadzenie archeologicznych badań ratunkowych na zasadach określonych przepisami odrębnymi dot. ochrony zabytków.

6.3. Ochrona parków zabytkowych

Dla parków zabytkowych zlokalizowanych na terenie opracowania należy przyjąć następujące kierunki i działania:

A. Park francuski - ogród barokowy;

Na terenie parku należy poddać rekonstrukcji:

- układ geometryczny, który tworzy równoważny podział terenu, układu dróg, stawy, kanały i architekturę ogrodową,
- wykształcenie wejścia głównego,
- rekonstrukcję dróg, stawów, kanałów, mostków, obiektów zlokalizowanych w parku,
- zabezpieczenie przed dalszą dewastacją ruin wodotrysku oraz rekonstrukcję najbliższego otoczenia, /tj. wzniesienia, grobli itp. /
- wprowadzić nasadzenia drzew zgodne z charakterem parku, zlikwidować samosiejki i przypadkowe nasadzenia,
- rekonstruować i odnowić kwietniki, trawniki,
- wprowadzić nowe nasadzenia w nawiązaniu do założeń parku.

B. Park krajobrazowy z XIX w.

Na terenie parku należy przeprowadzić:

- rekonstrukcję dróg, urządzeń irygacyjnych, stawów i rowów,
- rekonstrukcję małej architektury z rzeźbami oraz obiektów zlokalizowanych w parku,
- bieżącą konserwację elementów żeliwnych,
- przebudowę układów drzewostanów wprowadzonych do parku oraz likwidację samosiewów drzewiastych i krzewiastych w oparciu o analizy dendrologiczne i analizę dawnych układów przestrzennych, sporządzoną w oparciu o inwentaryzację dendrologiczną.

C. Park angielski - na Winnej Górze

Teren parku wymaga:

- ochrony terenu lokalizacji pałacyku, jako ważnego ośrodka kompozycji założenia,
- zabezpieczenia budowli i ruin przed dalszą dewastacją i ich docelowej odbudowy,

- odnowienia rzeźb i ich konserwację,
- odtworzenia historycznego układu dróg, kanałów, rowów i stawów z wyspami,
- przystosowania tarasu widokowego nad stawem Szwedzkim do rekreacji,
- prowadzenia racjonalnej wycinki drzew, zaniechania przypadkowych nasadzeń dewastujących założenia historyczne.

6.4. Kierunki i działania ochrony wartości kulturowych

Kierunki w zakresie ochrony wartości kulturowych wsi winny obejmować takie działania jak:

- ochronę zabytkowego krajobrazu wsi Pokój,
- konserwację i rewaloryzację w odniesieniu do obiektów i terenów zabytkowych w tym parków,
- adaptację w odniesieniu do obiektów i terenów o potencjalnych wartościach kulturowych,
- realizację nowych obiektów wkomponowanych harmonijnie w istniejącą, historycznie ukształtowaną strukturę zabudowy.

Polityka w zakresie ochrony wartości kulturowych winna obejmować takie działania jak:

- ochronę zabytkowego układu zabudowy wsi Pokój w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- utrzymanie stref ochrony konserwatorskiej obejmujących najbardziej wartościowe fragmenty układów,
- ustalenie zasad zabudowy i zagospodarowania terenów z uwzględnieniem ochrony walorów historycznych i kulturowych układów.

Dalsze działania winny obejmować:

- konserwację i rewaloryzację w odniesieniu do obiektów i terenów zabytkowych,
- adaptację w odniesieniu do obiektów i terenów o potencjalnych wartościach kulturowych,
- modernizację w odniesieniu do obiektów nie mających cech zabytkowych, a dysharmonizujących obszar o wartościach kulturowych,
- realizację nowych obiektów wkomponowanych harmonijnie w istniejącą, historycznie ukształtowaną strukturę zabudowy.

Dla nowej zabudowy należy przyjąć poniższe zasady:

- należy zapewnić ochronę ciągów i osi widokowych poprzez odpowiednie kształtowanie zabudowy, kadrowanie widoków poprzez zabudowę, ukształtowanie linii i płaszczyzny zieleni oraz alei,
- należy dostosować skalę zabudowy do otoczenia, uwzględniając ukształtowanie wnętrz urbanistycznych i otwarc kierunkowych,
- należy dostosować nowoprojektowaną zabudowę do historycznego układu w zakresie sytuacji, bryły, skali, podziałów architektonicznych, materiałów budowlanych, a także nawiązaniem formami współczesnymi do lokalnej architektury;
- należy harmonijnie połączyć elementy zabudowy współczesnej z historyczną,
- należy przewidzieć w nowopowstających zespołach urbanistycznych przestrzenie ogólnodostępne, zieleni urządzonej wysoką i niską oraz ścieżki dla pieszych,
- należy unikać sytuowania obiektów budowlanych w sposób powodujący dysharmonię z otoczeniem i harmonizować już istniejące tego typu objekty.

Obiekty objęte ochroną konserwatorską należy generalnie przeznaczyć na funkcje zgodne z ich pierwotnym przeznaczeniem:

- obiekty i zespoły sakralne – obsługa wiernych i funkcje kulturalne,
- zespoły pałacowe i dworskie – funkcja mieszkaniowa administracyjna-usługowa,
- budynki i zagrody – funkcja mieszkaniowa, gospodarcza usługowa,
- parki – funkcja rekreacyjno-wypoczynkowa oraz przyrodniczo-edukacyjna,
- cmentarze – adaptacja istniejącej funkcji.

Dla obiektów objętych ochroną konserwatorską należy generalnie przewidzieć przeznaczenie na funkcje zgodne z ich pierwotnym przeznaczeniem. Faktyczne funkcjonalne przeznaczenie obiektu zabytkowego winno odbyć się w ramach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w porozumieniu z konserwatorem zabytków zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2003 Nr 162, poz.1568 z późn. zm.).

7. USTALENIA DOTYCZĄCE KIERUNKÓW ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI

Wieś Pokój w zakresie komunikacji obsługiwana będzie przez układ drogowy:

- **drogę wojewódzką nr 454 relacji Opole – Namysłów**
- **drogę powiatową 1348 O** (północna granica opracowania)
- **drogi gminne**
- **linie kolejową nr 301 relacji Opole – Namysłów** (nieczynna)

Kierunki rozwoju komunikacji:

Istniejący układ dróg wojewódzkich i powiatowych na terenie wsi nie spełnia wymaganych parametrów technicznych i nie zapewnia bezpieczeństwa ruchu drogowego - wymaga remontu dróg i ich przebudowy. Na planszy Kierunków zagospodarowania przestrzennego przedstawione są drogi główne, zbiorcze, lokalne oraz ważniejsze dojazdowe (dla dróg dojazdowych i wewnętrznych określenie ich przebiegu w stanie istniejącym i projektowanym nastąpi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego).

Kierunki rozwoju komunikacji drogowej na terenie wsi:

- **modernizacja drogi wojewódzkiej nr 454 Opole – Namysłów**, w tym:
 - modernizacja do parametrów klasy G,
 - ustanowienie rezerwy terenowej pod projektowaną obwodnicę miejscowości Pokój (zaprezentowany na mapie *Kierunków zagospodarowania przestrzennego* przebieg obwodnicy jest orientacyjny i w przypadku realizacji inwestycji może ulec zmianie, jak również zmianie mogą ulec dojazdy do obwodnicy),
 - zminimalizowanie włączy do istniejącej drogi i projektowanej obwodnicy,
 - przebieg projektowanej obwodnicy wsi Pokój w ciągu drogi wojewódzkiej nr 454 jest orientacyjny, gdyż nie posiada on projektu szczegółowego bądź budowlanego. Uwzględnienie powyższej obwodnicy wynika z ustaleń Planu zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego, jednakże nie znajduje się ona w planach inwestycyjnych Wojewódzkiego Zarządu Dróg w Opolu i jej wybudowanie nie nastąpi przed 2025 r., dlatego też powyższa obwodnica została zasygnalizowana w Studium, a nie ściśle określona.
- **modernizacja dróg powiatowych i gminnych**
 - dostosowanie do obowiązujących parametrów, budowa chodników, kanalizacji burzowej, ulepszenie nawierzchni,
 - budowa nowych dróg w związku z sukcesywnym zagospodarowaniem projektowanych terenów.

Kierunki rozwoju komunikacji kolejowej:

- **linia kolejowa nr 301 relacji Opole - Namysłów:**
 - plan zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego zakłada utrzymanie linii kolejowej jednakże jest to obecnie nieuzasadnione ekonomicznie. Podkreślić należy, że linia jest już w dużej części rozebrana. Proponuje się poprowadzenie po śladzie linii kolejowej regionalnej ścieżki rowerowej.

8. USTALENIA DOTYCZĄCE KIERUNKÓW ROZWOJU SYSTEMÓW INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

8.1. Zaopatrzenie w wodę

Wieś Pokój posiada zorganizowany system zaopatrzenia mieszkańców w wodę poprzez wiejską sieć wodociągową i wodociąg „Pokój”, biegnący od stacji uzdatniania wody „Siedlice”.

Kierunki rozwoju w zakresie zaopatrzenia w wodę:

- modernizacja istniejącej sieci,
- rozbudowa sieci wodociągowej na terenach planowanej nowej zabudowy.

8.2. Odprowadzanie ścieków

Wieś Pokój na większości obszaru posiada zorganizowany system odprowadzania ścieków.

Kierunki rozwoju gospodarki ściekami:

- modernizacja istniejącej sieci,
- rozbudowa kanalizacji na terenach istniejącej i planowanej zabudowy.

8.3. Elektroenergetyka

Istniejący system elektroenergetyczny:

- w zakresie sieci wysokich napięć:
 - linia jednotorowa 110 kV relacji Borki – Pokój
 - linia jednotorowa 110 kV relacji Pokój – Namysłów.
 - Główny Punkt Zasilania „GPZ Pokój”
- w zakresie sieci średnich i niskich napięć:
 - mieszkańcy wsi są w pełni wyposażeni w energię elektryczną za pośrednictwem stacji transformatorowych sieci niskiego napięcia 15/0,4 kV zasilanych z GPZ Pokój.

Strefy ograniczonego użytkowania

- ustala się strefę ograniczonego użytkowania w odległości 15 m od linii 110 kV.

Kierunki rozwoju elektroenergetyki:

- modernizacja linii wysokich napięć,
- modernizacja GPZ Pokój,
- modernizacja istniejących linii średniego i niskiego napięcia,
- modernizacja stacji transformatorowych 15/0,4 kV i budowa nowych,
- przebudowa napowietrznej sieci średniego i niskiego napięcia na trasie przebiegu kolidującej z zabudową mieszkaniową istniejącą i planowaną,
- nie przewiduje się lokalizacji elektrowni wiatrowych.

8.4. Gazownictwo

Gmina nie jest zgazyfikowana.

Kierunki rozwoju gazownictwa:

- docelowo zaopatrzenie mieszkańców wsi w gaz przewodowy.

8.5. Telekomunikacja

W obecnym stanie prawnym gmina nie ma kompetencji w zakresie ustalania kierunków rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej. Kierunki te wyznacza ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. Nr 106, poz. 675) oraz Urząd Komunikacji Elektronicznej.

Zgodnie z przepisem art. 46 ust. 1 wyżej wymienionej ustawy gmina w planach miejscowych nie może ustanawiać zakazów lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej oraz przyjmować rozwiązań uniemożliwiających lokalizowanie takich inwestycji, jeżeli są one zgodne z przepisami odrębnymi.

Zgodnie z wytycznymi Prezesa Urzędu Komunikacji Elektronicznej, złożonymi w formie wniosków do zmiany studium, w zakresie rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej przewiduje się możliwości:

- lokalizacji sieci telekomunikacyjnych, zarówno tradycyjnych jak i w nowych technologiach, w tym budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury światłowodowej;
- objęcia terenu gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym, połączonym z systemami sieci internetowych: wojewódzkiej i krajowej;
- rozwoju systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i w regionie.

8.6. Ciepło

Wieś Pokój nie posiada zorganizowanego systemu ciepłowniczego. Zabudowa mieszkaniowa, usługi i zakłady produkcji zasilane są z własnych lokalnych źródeł opalanych w przeważającej części węglem i miałem węglowym.

Kierunki rozwoju ciepłownictwa

- nie przewiduje się realizacji zorganizowanego systemu ciepłowniczego wsi, mieszkańcy będą zaopatrywani w ciepło z własnych lokalnych źródeł – kotłowni,
- należy preferować niskoemisyjne źródła ciepła.

9. GOSPODARKA ODPADAMI

Gmina i wieś Pokój mają uregulowany system gromadzenia i odprowadzania odpadów komunalnych. Odpady komunalne z gospodarstw domowych, jednostek działalności gospodarczej oraz obiektów użyteczności publicznej gromadzone są w kontenerach ustawionych na poszczególnych posesjach, a następnie wywożone przez służby komunalne i prywatnych przedsiębiorców na składowiska komunalne.

Kierunki rozwoju gospodarki odpadami:

- minimalizacja ilości wytworzonych odpadów komunalnych oraz wdrożenie nowoczesnego systemu odzysku i unieszkodliwiania odpadów.

10. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Na obszarze wsi inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym są :

- gimnazjum, szkoła podstawowa, przedszkole,
- przychodnia zdrowia,
- urząd gminy wraz z jednostkami gminnymi,
- posterunek policji,
- obiekty i urządzenia sportowe,
- cmentarz komunalny.

11. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM

➤ Plan zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego

W uchwale nr 935/2011 Zarządu Województwa Opolskiego z dnia 6 lipca 2011 r. w sprawie zgłoszenia wniosków do sporządzenia zmiany studium w części dot. wsi Pokój wskazane zostały następu-

jące uwarunkowania przestrzenne i kierunki zagospodarowania w wymiarze ponadlokalnym, ujęte w planie zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego wymagające ujęcia w zmianie studium dla wsi Pokój:

1/ w zakresie komunikacji:

- modernizację drogi wojewódzkiej nr 454 relacji Opole – Namysłów do pełnych parametrów klasy G wraz z budową obwodnic miejscowości: Pokój i Zieleniec,
- utrzymanie linii kolejowej znaczenia miejscowego nr 301 relacji Opole – Namysłów;

2/ w zakresie infrastruktury technicznej:

- przebudowę linii energetycznych wysokiego napięcia 110 kV relacji Namysłów – Pokój oraz relacji Pokój – Dobrzeń Wielki,
- adaptację stacji GPZ „Pokój”;

3/ w zakresie ochrony i wykorzystania zasobów środowiska przyrodniczego:

- położenie w obszarze Stobrawskiego Parku Krajobrazowego;

4/ w zakresie ochrony i wykorzystania dziedzictwa kulturowego:

- projektowaną lokalizację pomnika historii „Pokój – kościół ewangelicki”,
- projektowaną lokalizację parku kulturowego „Zespół parkowo-ruralistyczny – Pokój” w Pokoju,
- ochronę obszarową historycznego układu ruralistycznego miejscowości Pokój.

Wszystkie powyższe inwestycje i obszary zostały uwzględnione w zmianie Studium.

➤ **Inne inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym**

Dodatkowo jako za inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym uznaje się:

- 1/ szpital reumatologiczno-rehabilitacyjny,
- 2/ potencjalne uzdrowisko.

12. USTALENIA DOTYCZĄCE KIERUNKÓW I ZASAD KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

Obszar wsi cechuje się przeciętnymi warunkami dla rozwoju rolnictwa. Położenie w „sercu” Stobrawskiego Parku Krajobrazowego i przeciętne warunki dla rozwoju rolnictwa powodują, że funkcja rolnicza wypierana będzie przez funkcje mieszkaniową, turystyczną i docelowo uzdrowiskową.

W polityce rolnej wsi należy prowadzić działania w kierunku:

- promowania gospodarstw specjalistycznych,
- dostosowywania kierunków produkcji rolnej do potrzeb rynku lokalnego, a także wymogów Unii Europejskiej,
- pełnego wyposażenia w elementy infrastruktury technicznej niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania zarówno gospodarstwa rolnego jak i całej społeczności wiejskiej,
- podniesienia kwalifikacji rolniczych,
- ochrony i troski o środowisko przyrodnicze, a także popierania metod produkcji rolnej utrzymującej podstawę życia – glebę, powietrze i wodę, czyli rozwój rolnictwa ekologicznego.

Tereny planowane do zabudowy obejmują użytki rolne położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowanych, o niskich klasach bonitacyjnych nie wymagających uzyskania zgody na ich przeznaczenie na cele nierolnicze o których mowa w przepisach ustawy z dnia 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tj. Dz. U. z 2004 r. Nr 121, poz.1266 z późn. zm.).

13. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ

Infrastruktura społeczna obejmuje placówki realizujące działalność z zakresu szeroko rozumianej oświaty i wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej, handlu, kultury fizycznej i wypoczynku – czyli usługi społeczne - publiczne.

Kierunki polityki samorządu lokalnego gminy w zakresie infrastruktury społecznej winny obejmować przede wszystkim:

- utrzymanie istniejącego stanu urządzeń w zakresie ilościowym,
- modernizację i unowocześnienie w zakresie jakościowym,
- realizację nowych obiektów w dostosowaniu do potrzeb i oczekiwań społeczności lokalnej i aktualnych trendów.

W zakresie usług ponadlokalnych wieś i gmina Pokój obsługiwane są przez usługi zlokalizowane w Namysłowie oraz Opolu.

14. OBSZARY NARAŻONE NA NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI I OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

14.1. Zagrożenie powodziowe

W okresie powodzi w lipcu 1997 roku, a także w 2010 r. na obszarze wsi miały miejsca jedynie podtopienia gruntów rolnych i zabudowy mieszkaniowej, wynikające z bardzo płytkiego występowania pierwszego poziomu wody gruntowej. Dla miejscowości nie wyznaczono obszaru zagrożenia powodziowego.

14.2. Zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych

Ze względu na nizinny charakter ukształtowania powierzchni ziemi i jej strukturę geologiczną na obszarze wsi nie ma zagrożenia osuwania się mas ziemnych.

15. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Na obszarze wsi Pokój brak jest obiektów i obszarów, dla których należy wyznaczyć filar ochronny kopaliny.

16. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz.U. Nr 41, poz.412 z późn. zm.)

Na obszarze wsi nie występują obszary pomników zagłady.

17. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI I REKULTYWACJI

Modernizacja istniejącego zainwestowania zarówno obszarów zabudowy mieszkaniowej jak i produkcyjno-usługowej jest warunkiem uzyskania dobrego wizerunku wsi, a równocześnie warunkiem poprawy jakości życia jej mieszkańców. Pozytywny wizerunek wsi będzie również ważnym elementem dla inwestorów z zewnątrz do inwestowania na jej terenie.

Wieś Pokój nie posiada obszarów wymagających przekształceń i rehabilitacji.

18. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Na obszarze wsi Pokój zlokalizowane są tereny zamknięte obejmujące byłą stację i linię kolejową. Docelowo stację kolejową oraz tereny do niej przyległe należy przeznaczyć pod rozwój usług i przemysłu, dawną linię kolejową można wykorzystać pod rozwój funkcji turystycznych – zabytkowa linia kolejowa lub ponadlokalna trasa rowerowa.

19. OBSZARY WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH

Na obszarze wsi Pokój nie występują udokumentowane złoża surowców mineralnych bądź ustanowione tereny i obszary górnicze. Jednakże, na podstawie materiałów badawczych, można stwierdzić, że przez teren wsi Pokój przebiega uskok hambursko-krakowski, na obszarze którego w przyszłości istnieje możliwość poszukiwań, wydobywania i eksploatacji kopalin.

IV. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH W ZMIANIE STUDIUM ROZWIĄZAŃ

Z analizy zaktualizowanych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego wsi Pokój wynika, że nie zachodzi potrzeba zmiany zasadniczych kierunków polityki przestrzennej przyjętych w dotychczasowej edycji studium. Złożone wnioski przez zainteresowanych w większości były zgodne z przyjętymi dotychczas kierunkami rozwoju. W związku z tym przyjęte w niniejszej aktualizacji rozwiązania są zgodne z dotychczasowymi kierunkami rozwoju gminy i samej wsi Pokój.

Obszar zmiany studium poddany został weryfikacji pod kątem uwarunkowań, które uwzględnione zostały w sposób następujący:

- uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenów oraz warunków i jakości życia mieszkańców,
- uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska przyrodniczego.

Podstawowe zmiany ustaleń studium określających kierunki zagospodarowania przestrzennego w stosunku do dokumentu pierwotnego obejmują:

- wyznaczenie dodatkowych terenów budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej i usług oraz działalności gospodarczej, wynikających z pozytywnego rozpatrzenia wniosków złożonych do zmiany studium,
- wprowadzenie zmian wynikających ze złożonych wniosków przez jednostki uprawnione do współpracy w zakres ich własności,
- dostosowanie zmiany studium do aktualnych wymagań w zakresie uwarunkowań, które studium winno uwzględniać i elementów które powinno określać,
- określenie w formie wytycznych kierunków, parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania oraz użytkowania terenów do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- uwzględnienie sporządzonego obecnie na obszarze wsi planu miejscowego.

Aktualizacja i uzupełnienie dotychczasowych ustaleń studium ma również na celu dostosowanie ich do obecnie obowiązujących przepisów oraz aktualnego stanu faktycznego. W ramach tych zmian m.in. skorygowano zapisy dotyczące wsi Pokój dotyczące rozwoju komunikacji i systemów infrastruktury technicznej, ochrony dziedzictwa kulturowego, obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego.

Zmiany te nie wprowadzają zasadniczych zmian kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętych w podstawowej wersji Studium Gminy Pokój.