UCHWAŁA NR XXV/111/2025
RADY GMINY POKÓJ

z dnia 17 grudnia 2025 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części wsi Krzywa Góra - rejon osiedla – etap 1

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153 – tekst jedn. z późn. zm.) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 – tekst jedn. z późn. zm.), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688 z późn. zm.), w nawiązaniu do Uchwały Nr XLVI/361/2023 Rady Gminy Pokój z dnia 29 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części wsi Krzywa Góra - rejon osiedla, zmienionej uchwałą Nr XXIV/103/2025 Rady Gminy Pokój z dnia 26 listopada 2025 r., oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pokój, przyjętego Uchwałą Nr XXI/135/2000 Rady Gminy Pokój z dnia 3 lipca 2000 r., Rada Gminy Pokój,

uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu części wsi Krzywa Góra - rejon osiedla – etap 1, o powierzchni 1,21 ha, zwany dalej planem, którego granice określono na załączniku nr 1.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) załącznik nr 1 - część graficzna planu miejscowego, zwana dalej rysunkiem planu miejscowego w skali 1:1000;

2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu;

3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz inwestycji celu publicznego, które należą do zadań własnych gminy oraz zasad ich finansowania;

4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 2. Ze względu na brak występowania na obszarze planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 3, w planie nie określa się:

1) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;

2) granic i sposobów zagospodarowania terenów górniczych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;

3) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej;

4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazów zabudowy;

5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 3. 1. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu są ustaleniami planu:

1) granice obszaru objętego planem miejscowym;

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

3) nieprzekraczalne linie zabudowy;

4) wymiarowanie w metrach;

5) przeznaczenia terenów.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1, elementy rysunku planu, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami planu.

§ 4. Ustala się następujące przeznaczenia terenów:

1) MNW-MNB – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

2) US-ZP – teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej;

3) ZP – tereny zieleni urządzonej.

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

1) **dachu płaskim** – należy przez to rozumieć dach o kącie nachylenia od 0° do 12°;

2) **froncie działki** – należy przez to rozumieć część działki która przylega do drogi, z której odbywa się główny wjazd lub wejście na działkę;

3) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię, która wyznacza obszar przeznaczony pod realizację zabudowy kubaturowej nadziemnej, przy czym:

   a) nie dotyczy ona elementów takich jak: schody, podesty, pochylnie, obiekty związane z infrastrukturą techniczną i obsługą komunikacji,

   b) elementy takie, jak: zadaszenia, fragmenty dachu, balkony, gzymsy, dekoracje, mogą wystawać poza tę linię nie więcej niż 2m;

4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;

5) **przeznaczeniu podstawowym terenu** – należy przez to rozumieć funkcje wraz z urządzeniami i obiektami towarzyszącymi, na danym terenie oraz na poszczególnych działkach budowlanych;

6) **przeznaczeniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć rodzaje przeznaczenia inne niż podstawowe, które jedynie uzupełniają lub wzbogacają przeznaczenie podstawowe, lokalizowane na zasadzie braku konfliktu z przeznaczeniem podstawowym, przy czym powierzchnia zabudowy budynków związanych z uzupełniającym przeznaczeniem terenu nie może przekraczać powierzchni zabudowy budynków związanych z podstawowym przeznaczeniem terenu;

7) **usługach nieuciążliwych -** należy przez to rozumieć usługi, dla których nie wymaga się sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko lub z tego raportu wyniknie brak negatywnego oddziaływania.

2. Pojęcia niezdefiniowane w niniejszej uchwale, a zdefiniowane w przepisach budowlanych, należy rozumieć zgodnie z tymi przepisami.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 6. 1. Szczegółowe nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów służące ochronie i kształtowaniu ładu przestrzennego określają przepisy zawarte w rozdziale 10.

2. Ustala się lokalizowanie zabudowy z uwzględnieniem nieprzekraczalnej linii zabudowy, określonych na rysunku planu miejscowego.

3. Ustala się:

1) nakaz stosowania do wykończenia elewacji budynków, kolorów stonowanych, z przewagą barw złamanych w odcieniach bieli, szarości i beżu;

2) zakaz:

   a) lokalizacji budynków i budowli w formie wież i rotund,

   b) stosowania dachów mansardowych oraz dachów o połaciach mijających się na poziomie kalenicy,

   c) stosowania na elewacjach budynków kolorów jaskrawych lub fosforyzujących.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz kształtowania krajobrazu

§ 7. 1. W obszarze planu, w celu spełnienia wymagań ochrony środowiska:

1) ustala się zakaz lokalizacji:

a) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, za wyjątkiem przedsięwzięć stanowiących realizację inwestycji celu publicznego, w tym również z zakresu łączności publicznej,

b) działalności związanej z gospodarowaniem odpadami i przetwarzaniem odpadów, zgodnie z definicjami zawartymi w ustawie z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach;

2) prowadzona działalność gospodarcza nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu, do którego inwestor posiada tytuł prawny;

3) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem nakazuje się dla nowych instalacji grzewczych stosowanie niskoemisyjnych lub bezemisyjnych technik grzewczych.

2. W celu zapewnienia ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, przed zanieczyszczeniem:

1) nakazuje się zabezpieczanie powierzchni zagrożonych zanieczyszczeniem produktami ropopochodnymi i innymi substancjami szkodliwymi w sposób uniemożliwiający przenikanie do gruntu i wód;

2) zakazuje się gromadzenia i przechowywania środków ochrony roślin oraz nawozów mineralnych i organicznych, w sposób umożliwiający ich przenikanie do gruntu i wód;

3) gospodarkę ściekową należy prowadzić zgodnie z ustaleniami zawartymi w § 12 ust. 4.

3. W zakresie postępowania z odpadami ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami w sposób zgodny z przepisami o odpadach, o ochronie środowiska oraz o utrzymaniu czystości i porządku obowiązującymi w gminie.

4. Stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, na obszarze objętym planem wskazuje się:

1) tereny oznaczone symbolami MNW-MNB, jako zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

2) teren oznaczony symbolem US-ZP - jako zaliczone do terenów na cele rekreacyjno-wypoczynkowe.

5. Cały obszar objętym znajduje się w granicach Stobrawskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów, zawartych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków

§ 8. 1. Zasady postępowania w przypadku odkrycia w toku prac budowlanych obiektów lub przedmiotów o cechach zabytkowych, jak i prowadzenia ratowniczych badań archeologicznych, określają przepisy odrębne.

Rozdział 5.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem

§ 9. 1. W obszarze planu nie wyznacza się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scalania i podziału nieruchomości, w rozumieniu przepisów odrębnych.

2. Ustala się parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalania i podziału nieruchomości w przypadkach przystąpienia do tej procedury na podstawie przepisów ustawy o gospodarce nieruchomościami:

1) powierzchnia działek nie mniejsza niż:

a) 650 m² – dla terenów MNW-MNB,

b) 3000 m² – dla terenu US-ZP;

2) szerokość frontu działek nie mniejsza niż:

a) 18 m – dla terenów MNW-MNB, U,

b) 30 m – dla terenów US-ZP;

3) kąt położenia granicy działki w stosunku do przyległego pasa drogowego, z którego ustalono obsługę komunikacyjną, lub do granicy z działką sąsiednią w przedziale pomiędzy 70° a 110°.

Rozdział 6.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów

§ 10. 1. Cały obszar objętym znajduje się w granicach Stobrawskiego Parku Krajobrazowego, dla którego obowiązują zasady ujęte w formie nakazów i zakazów, zawartych w przepisach odrębnych .

Rozdział 7.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

§ 11. 1. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru poprzez układ dróg zlokalizowanych poza granicami planu:

1) drogę wojewódzką Ne 454 relacji Opole-Namysłów;

2) drogi lokalne osiedlowe i ulice dojazdowe, wyznaczone w obowiązującym planie miejscowym.

2. Obsługa komunikacyjna terenów:

1) dla terenu 1MNW-MNB - z terenu ulicy dojazdowej;

2) dla terenu 1US-ZP - z terenu ulic dojazdowych;

3) dla terenu 1ZP i 2ZP - z terenu ulicy dojazdowej.

3. Podłączenia terenów w obszarze planu do dróg publicznych, na podstawie przepisów odrębnych.

§ 12. W zakresie parkowania pojazdów obowiązują następujące ustalenia:

1) przy realizacji inwestycji wymagane jest zapewnienie miejsc do parkowania, w ilości niezbędnej dla obsługi, lecz nie mniejszej niż:

   a) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej – 2 miejsca do parkowania na 1 lokal mieszkalny, wliczając w to garaż,

   b) dla obiektów gastronomii – 2 miejsce do parkowania na 10 m² powierzchni użytkowej lokalu,

   c) dla hoteli, pensjonatów – 1 miejsce do parkowania na 4 miejsca noclegowe,

   d) dla domu opieki społecznej - 1 miejsce do parkowania na 15 łóżek, lecz nie mniej niż 3 miejsca do parkowania,

   e) dla pozostałych usług 1 miejsce do parkowania na każde rozpoczęte 25 m² powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania;

2) dopuszcza się realizację miejsc do parkowania w formie:

   a) miejsc postojowych naziemnych,

   b) garaży wolnostojących lub wbudowanych,

   c) parkingów naziemnych;

3) nakazuje się realizację miejsc postojowych, zgodnie z wskaźnikami ustalonymi w pkt 1, w ramach terenu o tym samym przeznaczeniu i zasadach zagospodarowania, na którym inwestycja jest zlokalizowana;

4) dla usług należy dodatkowo zabezpieczyć miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową, w ilości nie mniejszej niż 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania.

Rozdział 8.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

§ 13. 1. Ustala się powiązanie sieci infrastruktury technicznej z układem zewnętrznym oraz zapewnienie dostępu do sieci, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie prawa budowlanego.

2. Na wszystkich terenach w obszarze planu:

1) dopuszcza się lokalizację oraz budowę obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na obszarze planu, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych;

2) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę oraz zmianę przebiegu istniejących sieci infrastruktury technicznej;

3) dopuszcza się wydzielanie niezbędnych działek dla realizacji obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, takich jak: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków, pompownie sieciowe wody, z zachowaniem warunków wynikających z przepisów odrębnych.

3. W zakresie zaopatrzenia w wodę:

1) zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej;

2) na cele przeciwpożarowe - ustala się zaopatrzenie w wodę, zgodnie z przepisami odrębnymi.

4. W zakresie odprowadzania ścieków:

1) docelowo ustala się odprowadzenie ścieków poprzez sieć kanalizacji sanitarnej i kanalizacji ogólnospławnej do oczyszczalni ścieków zlokalizowanej poza obszarem planu;

2) dopuszcza się do czasu realizacji kanalizacji sanitarnej, realizację rozwiązań indywidualnych poprzez budowę zbiorników wybieralnych lub przydomowych oczyszczalni ścieków, zgodnie z przepisami odrębnymi w tym zakresie.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych:

1) ustala się retencjonowanie i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych w granicach własnej działki, w sposób niezakłócający stosunków wodnych na działkach sąsiednich, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:

a) siecią kanalizacji deszczowej,

b) do rowów lub cieków wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie wód.

6. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:

1) ustala się zaopatrzenie w energię z sieci elektroenergetycznej poprzez linie kablowe s/n lub n/n;

2) dopuszcza się realizację stacji transformatorowych na terenach w obszarze planu;

3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

7. W zakresie sieci gazowej:

1) dopuszcza się zaopatrzenie w gaz z:

a) sieci gazowej,

b) indywidualnych lub lokalnych zbiorników;

2) dopuszcza się inwestycje związane z budową gazowej sieci dystrybucyjnej, na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

8. W zakresie zaopatrzenia w ciepło:

1) ustala się zaopatrzenie w ciepło z indywidualnych lub grupowych urządzeń zaopatrzenia w ciepło;

2) ustala się obowiązek stosowania urządzeń grzewczych o wysokiej sprawności spalania i niskim stopniu emisji zanieczyszczeń do atmosfery;

3) dopuszcza się zaopatrzenie w energię do celów grzewczych z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9. W zakresie infrastruktury telekomunikacyjnej:

1) budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci teletechnicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

2) realizację sieci i urządzeń zapewniających dostęp do sieci telefonicznej, Internetu szerokopasmowego a także umożliwiających bezprzewodowy dostęp do Internetu.

10. Zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE):

1) w obszarze planu dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) w obszarze planu ustala się zakaz lokalizacji:

a) biogazowni, w tym instalacji służących do wytwarzania biogazu rolniczego, niezależnie od ich mocy,

b) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru.

Rozdział 9.
Stawki procentowe

§ 14. Ustala się stawkę służącą do naliczania jednorazowych opłat z tytułu wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu, w wysokości:

1) 30% dla terenów oznaczonych symbolami: MNW-MNB, US-ZP;

2) 0,1% dla pozostałych terenów.

Rozdział 10.
Ustalenia szczegółowe dla terenów

§ 15. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem: **1MNW-MNB**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe:

1) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca, lub;

2) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna bliźniacza.

2. Na terenach o których mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, związanych z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu, zgodnie z jego przeznaczeniem:

1) infrastruktury technicznej;

2) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;

3) miejsc do parkowania;

4) budynków gospodarczych, garaży, wiat;

5) miejsc na odpady komunalne, zadaszeń, tarasów;

6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;

7) zieleni urządzonej.

3. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 35%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,05;

b) maksymalna - 0,7;

5) maksymalna wysokość zabudowy:

a) dla budynków – 9m, przy czym budynki gospodarcze i garaże wolnostojące – 6m,

b) dla budowli:

- wiaty, altany - 5m,

- pozostałe - 9m;

6) w zakresie kształtowania dachów:

a) budynki mieszkalne: dachy spadziste dwuspadowe, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, matową blachodachówką, w odcieniach czerwieni, brązu lub w kolorze grafitowym,

b) garaże, budynki gospodarcze, wiaty, altany:

- dachy spadziste dwuspadowe, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci od 25° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, matową blachodachówką, gontem bitumicznym, w odcieniach czerwieni, brązu lub w kolorze grafitowym,

- dachy płaskie.

4. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 650m²;

2) ustalenia, o których mowa w pkt. 1, nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 16. 1. Wyznacza się teren, oznaczony na rysunku planu symbolem **1US-ZP**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe teren usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej.

2. Na terenie o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących, związanych z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu, zgodnie z jego przeznaczeniem:

1) infrastruktury technicznej;

2) dojazdów, dojść, ciągów pieszych i rowerowych;

3) miejsc do parkowania;

4) budynków gospodarczych, garaży, wiat;

5) miejsc na odpady komunalne, zadaszeń, tarasów;

6) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładu przestrzennego:

1) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;

2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20%;

3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60%;

4) nadziemna intensywność zabudowy:

a) minimalna - 0,05;

b) maksymalna - 0,4;

5) maksymalna wysokość zabudowy - 6m;

6) w zakresie kształtowania dachów:

a) dachy spadziste dwuspadowe, o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci od 35° do 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, matową blachodachówką, w odcieniach czerwieni, brązu lub w kolorze grafitowym,

b) dachy płaskie.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) powierzchnia nowowydzielanej działki budowlanej nie może być mniejsza niż 3000m²;

2) ustalenia, o których mowa w pkt. 1, nie obowiązują przy wydzielaniu działek budowlanych pod infrastrukturę techniczną i komunikację wewnętrzną.

§ 17. 1. Wyznacza się tereny, oznaczone na rysunku planu symbolami: **1ZP**, **2ZP**,dla których ustala się przeznaczenie podstawowe – teren zieleni urządzonej.

2. Na terenach, o których mowa w ust. 1:

1) ustala się zakaz lokalizacji budynków i innych obiektów kubaturowych, w tym tymczasowych obiektów budowlanych, z zastrzeżeniem pkt 2;

2) dopuszcza się, z zachowaniem przepisów odrębnych:

a) infrastrukturę techniczną,

b) chodników, ścieżek rowerowych,

c) placów zabaw,

d) miejsc na odpady komunalne,

e) wiat,

f) zieleni urządzonej.

3) ustala się wysokość budowli - nie więcej niż 5m, z wyłączeniem inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej.

Rozdział 11.
Przepisy końcowe

§ 18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Pokój.

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

Wiceprzewodnicząca Rady
Gminy

Ewelina Rajkowska

MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO TERENU CZĘŚCI WSI KRZYWA GÓRA - REJON OSIEDLA - etap 1

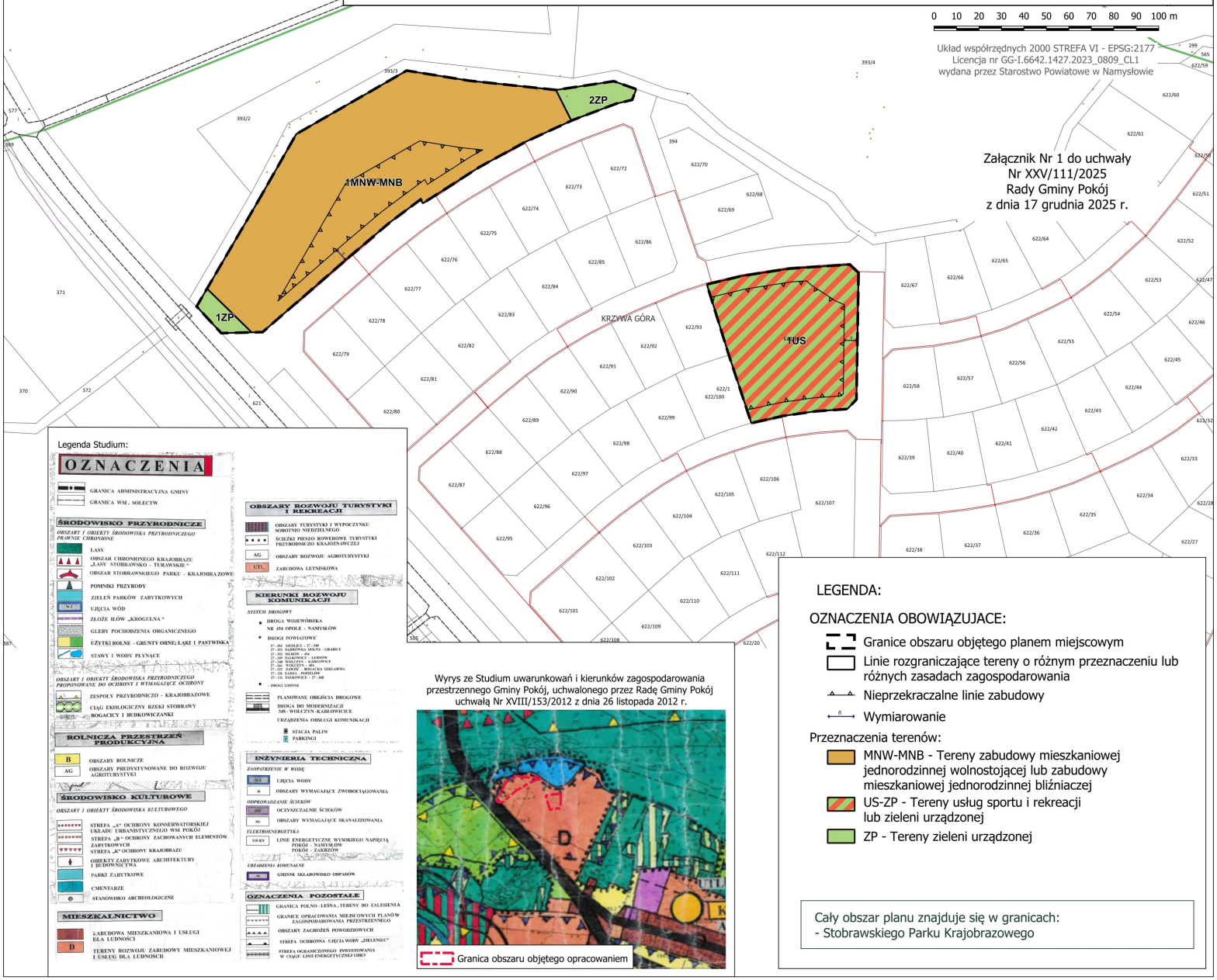
RYSUNEK PLANU

SKALA 1:1000

0 10 20 30 40 50 60 70 80 90 100 m

Układ współrzędnych 2000 STREFA VI - EPSG:2177
Licencja nr GG-I.6642.1427.2023_0809_CL1
wydana przez Starostwo Powiatowe w Namysłowie

Załącznik Nr 1 do uchwały
Nr XXV/111/2025
Rady Gminy Pokój
z dnia 17 grudnia 2025 r.



Legenda Studium:

Wyrys ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pokój, uchwalonego przez Radę Gminy Pokój uchwałą Nr XVIII/153/2012 z dnia 26 listopada 2012 r.

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJACE:

- Granice obszaru objętego planem miejscowym
- Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
- Nieprzekraczalne linie zabudowy
- Wymiarowanie

Przeznaczenia terenów:

- MNW-MNB - Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej
- US-ZP - Tereny usług sportu i rekreacji lub zieleni urządzonej
- ZP - Tereny zieleni urządzonej

Cały obszar planu znajduje się w granicach:
- Stobrawskiego Parku Krajobrazowego

Załącznik nr 2 do uchwały nr XXV/111/2025

Rady Gminy Pokój

z dnia 17 grudnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie
o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części wsi Krzywa Góra - rejon osiedla – etap 1.

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153), Rada Gminy Pokój stwierdza, że:

1. Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części wsi Krzywa Góra - rejon osiedla – etap 1, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został poddany konsultacjom społecznym w dniach od 1 października 2025 r. do 31 października 2025 r. W dniu 13 października 2025 r. odbyło się spotkanie otwarte oraz dyżur projektanta. Umożliwiono zainteresowanym zgłaszanie uwag do w/w dokumentów. Do udostępnionej dokumentacji planu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w wyznaczonym terminie, nie wniesiono uwag.

2. Do udostępnionej dokumentacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części wsi Krzywa Góra - rejon osiedla – etap 1 wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, w wyznaczonym terminie konsultacji społecznych, nie wniesiono uwag, w związku z tym nie rozstrzyga się w sprawie rozpatrzenia uwag.

Załącznik nr 3 do uchwały nr XXV/111/2025

Rady Gminy Pokój

z dnia 17 grudnia 2025 r.

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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r., poz. 1530 z późn. zm.), art. 3 i 4 ustawy z dnia 1 października 2024 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 1572), Rada Gminy Pokój uchwala, co następuje:

§ 1. W granicach miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części wsi Krzywa Góra - rejon osiedla – etap 1, przewiduje się, że mogą wystąpić potrzeby inwestycyjne związane z budową, rozbudową i modernizacją sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz sieci elektroenergetycznej obejmującej potrzeby oświetlenia ulicznego.

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

1) zadania w zakresie infrastruktury technicznej prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których leży rozwój sieci: wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej i gazowej, zgodnie z miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego oraz na podstawie przepisów odrębnych. Zadania w zakresie gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku na terenie gminy oraz na podstawie przepisów odrębnych;
2) za podstawę przyjęcia do realizacji zadań określonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, które należą do zadań własnych gminy, stanowić będą zapisy planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
3) określenie terminów przystąpienia i zakończenia realizacji tych zadań, ustalone będzie według kryteriów i zasad przyjętych przy konstruowaniu planu wydatków na wieloletnie programy inwestycyjne;
4) inwestycje realizowane mogą być etapowo w zależności od wielkości środków przeznaczonych na inwestycje.

§ 3. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji. Realizacja inwestycji wymienionych w § 1 odbywać się będzie sukcesywnie w miarę pozyskania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem.

§ 4. Zasady finansowania inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej określonych w planie:

1) udział inwestorów w finansowaniu w ramach porozumień o charakterze cywilno - prawnym lub w formie partnerstwa publiczno - prywatnego - „PPP";
2) wydatki z budżetu gminy;
3) współfinansowanie środkami zewnętrznymi, poprzez budżet gminy - w ramach m. in.:
   a) dotacji unijnych,
   b) dotacji samorządu województwa,
   c) dotacji i pożyczek z funduszy celowych,
   d) kredytów i pożyczek bankowych,
   e) innych środków zewnętrznych.

Załącznik nr 4 do uchwały nr XXV/111/2025

Rady Gminy Pokój

z dnia 17 grudnia 2025 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie

do uchwały Nr ..../2025 RADY GMINY POKÓJ z dnia ..... grudnia 2025 r.
w sprawie uchwalenia terenu części wsi Krzywa Góra - rejon osiedla – etap 1

Do opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części wsi Krzywa Góra - rejon osiedla, przystąpiono na podstawie uchwały Nr XLVI/361/2023 Rady Gminy Pokój z dnia 29 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części wsi Krzywa Góra - rejon osiedla, którego granice określono na załączniku graficznym.

Na podstawie tej uchwały w dniu 26 kwietnia 2024 roku obwieszczono w Biuletynie Informacji Publicznej, na tablicy ogłoszeń Urzędu Gminy oraz ogłoszono w miejscowej prasie, o przystąpieniu do sporządzenia ww. planu. Zawiadomiono wymagane przepisami prawa organy i instytucje.

Opracowaniem objęto obszar o powierzchni 16,51 ha. W obszarze objętym opracowaniem obowiązuje zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Pokój, uchwalona uchwałą Nr XXVIII /193/2001 Rady Gminy w Pokoju z dnia 26 lutego 2001 r. (Dz. Urz. Województwa Opolskiego z dnia 20 kwietnia 2001 r. Nr 29, Poz. 167). Zmianie podlegał teren położony we wsi Krzywa Góra, obejmujący działki gruntu: Nr 393/3, 393/4 i 395/4 Km. 3 na cele lokalizacji osady mieszkaniowo – rekreacyjnej, pierwotny miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Pokój był zatwierdzony uchwałą Nr V/27/94 Rady Gminy w Pokoju z dnia 5 grudnia 1994 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z 1994r Nr 28, poz. 262) i późniejszymi zmianami wprowadzonymi do tego planu.

Ze względu na brak możliwości uzyskania uzgodnienia od Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Opolu, dla całego obszaru opracowania o powierzchni 16,51 ha, oraz z uwagi na to że warunki uzgodnienia przedstawione w piśmie Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Opolu, dla terenów przeznaczonych pod zabudowę, znacznie ograniczają dotychczasowe możliwości inwestycyjne, niezbędny jest podział planu na etapy w formie oddzielnych planów miejscowych. W pierwszej kolejności procedowany będzie plan dla terenu oznaczonego w obowiązującym planie symbolem TS „urządzeń odprowadzania i oczyszczania ścieków" – w związku z realizacją sieci kanalizacyjnej, teren przeznaczono pod „zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą lub zabudowę mieszkaniową jednorodzinną bliźniaczą" – 1MNW-MNB oraz terenu US – usług sportu i rekreacji poprzez usunięcie słowa „korty" dając możliwość bardziej wszechstronnego zagospodarowania terenu. Etap 1 opracowania mpzp obejmuje obszar o powierzchni 1,21 ha.

W dniu 26 listopada 2025 r. Rady Gminy Pokój podjęła uchwałę Nr XXIV/103/2025 w sprawie zmiany uchwały Nr XLVI/361/2023 Rady Gminy Pokój z dnia 29 września 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części wsi Krzywa Góra - rejon osiedla, dopuszczającą uchwalanie planu w etapach określonych na załączniku graficznym.

Plan określa zasady i warunki zagospodarowania, których realizacja przyczyni się do zachowania ładu przestrzennego.

Ustalenia przedmiotowej uchwały w odniesieniu do sposobu realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Wymogi art. 1 ust. 2 w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób:

a.wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury – przyjęte rozwiązania zostały dostosowane do warunków lokalizacyjnych oraz charakteru funkcjonalnego obszaru; w przedmiotowym planie nie przeznacza się pod zabudowę nowych terenów, wprowadza się zmianę przeznaczenia terenów przewidzianych już pod zabudowę w obowiązującym planie miejscowym; na rysunku planu jednoznacznie określono linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, a w miejscach gdzie dopuszczono zabudowę, ustalono nieprzekraczalne linie zabudowy i niezbędne parametry oraz wskaźniki zabudowy, parametry dachów etc.; w części opisowej uchwały regulacje odnoszące się do opisywanego zagadnienia zawarte zostały w ustaleniach szczegółowych dla poszczególnych terenów;

b.walory architektoniczne i krajobrazowe – obszar objęty planem obejmuje tereny, które w dotychczasowych dokumentach planistycznych wskazane były pod zabudowę; ograniczono do możliwość zabudowy poprzez wyznaczenie liniami zabudowy konkretnych miejsc pod zabudowę, w nawiązaniu do ustaleń obowiązującego planu miejscowego;

c.wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - niniejsza uchwała nie wprowadza zmian w tym zakresie;

d.wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - niniejsza uchwała nie wprowadza zmian w tym zakresie. Projekt zmiany planu miejscowego został uzgodniony przez Opolskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

e.wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych – niniejsza uchwała nie wprowadza zmian w tym zakresie; uchwała planu nie wprowadzają ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na zdrowie oraz bezpieczeństwo ludzi i mienia a także potrzeby osób niepełnosprawnych, wprowadza się natomiast ustalenia polegające na ograniczeniu realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko.

f.walory ekonomiczne przestrzeni i potrzeby interesu publicznego – niniejsza uchwała nie wprowadza zmian w tym zakresie; celem planu jest stworzenie, w formie prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenu, jakie pozwolą podnieść walory ekonomiczne terenu zgodnie z planami inwestycyjnymi inwestora, przy kreowaniu przestrzeni, kierowano się przede wszystkim zasadą kontynuacji funkcji na obszarach przyległych oraz w maksymalnym stopniu uwzględniając prawo własności przede wszystkim poprzez utrzymanie istniejących funkcji terenów oraz partycypację społeczną w trakcie sporządzania projektu planu;

g.prawo własności – niniejsza uchwała nie wprowadza zmian w tym zakresie, nowy plan tworzony jest na wniosek właściciela terenu;

h.potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa – niniejsza uchwała nie wprowadza zmian w tym zakresie; nie wprowadza ustaleń mogących mieć negatywny wpływ na potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa. Wymaganie zostało spełnione poprzez uzyskanie uzgodnienia od właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa wskazującego na zgodność zapisów planu z właściwością rzeczową organów;

i.potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych – niniejsza uchwała nie wprowadza zmian w tym zakresie; ustalenia planu dopuszczają lokalizację obiektów, urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi;

j.zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej – w trakcie realizacji procedury planistycznej zapewniony był udział społeczeństwa w pracach nad projektem, m.in. poprzez możliwość składania wniosków, zapoznania się z projektem planu w trakcie konsultacji społecznych oraz składania uwag do projektu planu;

k.zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych – procedura charakteryzowała się pełną jawnością i przejrzystością, a także dokładnością w sporządzaniu dokumentacji planistycznej;

l.potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności – niniejsza uchwała nie wprowadza zmian w tym zakresie; jednocześnie ustalenia planu w zakresie zaopatrzenia w wodę do celów zaopatrzenia ludności bazują na istniejącej sieci wodociągowej oraz przewidują możliwość jej rozbudowy.

Wymogi art. 1 ust. 3 ważenie interesu publicznego i interesów prywatnych w tym zgłaszanych w postaci wniosków i uwag uwzględniono poprzez:

Uchwała w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego została przygotowana z poszanowaniem prawa własności oraz uwarunkowań ekonomicznych, środowiskowych i społecznych zgłaszanych w postaci wniosków i uwag do projektu planu. Określono i oceniono wpływ jego przyjęcia na dochody i wydatki gminy.

Zgodnie z wymogami art. 17 ustawy zapewniono udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego:

1.Na etapie składania wniosków do niniejszego projektu zmiany planu, w odpowiedzi na czynności sporządzającego projekt planu, zgodnie z art. 17 pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, nie wpłynęły żadne wnioski od osób fizycznych (wniosek od właściciela terenu wpłynął przed rozpoczęciem procedury). Wpłynęło natomiast 13 wniosków od zawiadomionych instytucji.

2.W terminie od 1 października 2025 r. do 31 października 2025 r., projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części wsi Krzywa Góra - rejon osiedla – etap 1, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, poddany został konsultacjom społecznym. Spotkanie otwarte poprzedzone prezentacją projektu planu odbyło się w dniu 13 października 2025 r. o godz. 16.00, w siedzibie Urzędu Gminy Pokój. Dyżur projektanta odbył się w dniu 13 października 2025 r. w godz. 16.30 – 17.00, w siedzibie Urzędu Gminy Pokój, pok. 30, ul. Sienkiewicza 8. Zarówno na spotkanie otwarte jak i dyżur projektanta, poza pracownikami Urzędu oraz projektantem, nikt nie przybył.

3.Do projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie zgłoszono uwag.

4.Wszystkie procedury związane z opracowaniem projektu planu prowadzone były z zachowaniem jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Cała dokumentacja planistyczna wykonana w trakcie opracowania projektu planu miejscowego zostanie również przekazana do organu nadzorczego – Wojewody Opolskiego, w celu sprawdzenia poprawności przeprowadzenia procedury opracowania planu miejscowego.

5.Obszar objęty planem nie obejmuje gruntów leśnych ani gruntów rolnych podlegających ochronie na podstawie przepisów o ochronie gruntów rolnych i leśnych. W związku z powyższym w ramach planu nie było wymagane uzyskanie zgód, o których mowa w art. 17 pkt 6c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Zgodnie z wymaganiami ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2023 r. poz. 1094 – tekst jedn. z późn. zm.) została przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu części wsi Krzywa Góra - rejon osiedla, na środowisko:

-w dniu 2 kwietnia 2024 r. Wójt Gminy Pokój zwrócił się pismem (SG.IV.6721.1.2024 z dnia 26.03.2024 r.) do Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Namysłowie oraz do Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu, o uzgodnienie zakresu prognozy oddziaływania na środowisko dla projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

-uzgodniono zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Opolu (pismo WOOŚ.411.1.21.2024.PM z dnia 8 kwietnia 2024 r.) oraz z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Namysłowie (pismo NZ.9022.1.31.2024.AN z dnia 25.04.2024 r.);

-projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przedłożono w/w organom do zaopiniowania, po podzieleniu opracowania na 2 etapy – etap 1 opracowania mpzp uzyskał pozytywną opinię RDOŚ w Opolu oraz pozytywną opinię Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Namysłowie.

Prognoza oddziaływania projektu planu na środowisko była sporządzona w pełnym zakresie, określonym w art. 51 ust. 2 i art. 52 ust. 1 i ust. ww. ustawy, równolegle z projektem planu. W prognozie nie zaproponowano rozwiązań alternatywnych w stosunku do rozwiązań przyjętych w projekcie planu, ponieważ realizacja głównej inwestycji możliwa jest tylko i wyłącznie w miejscu określonym planem. W prognozie stwierdzono ponadto, że realizacja ustaleń projektu planu nie stoi w sprzeczności z celami i politykami ochrony środowiska i przyrody realizowanymi na szczeblu międzynarodowym, krajowym i regionalnym. Przewidywane znaczące oddziaływania, w tym oddziaływania bezpośrednie, pośrednie, wtórne, skumulowane, krótkoterminowe, średnioterminowe i długoterminowe, stałe i chwilowe oraz pozytywne i negatywne, nie będą miały wpływu na cele i przedmiot ochrony obszarów objętych ochroną na podstawie art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, w szczególności na obszary Natura 2000 oraz park krajobrazowy. Projekt planu nie wymagał przeprowadzenia postępowania w sprawie transgranicznego oddziaływania na środowisko.

Wymogi art. 1 ust. 4 w niniejszej uchwale uwzględniono w następujący sposób

Wymogi wynikające z art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zostały uwzględnione przy sporządzaniu planu i przedmiotowy plan ich nie zmienia.

Ustalenia przedmiotowej uchwały a ich zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Ww. projekt planu, nie narusza ustaleń obowiązującego (na dzień przedłożenia do uchwalenia Radzie Gminy Pokój ww. projektu planu) „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Pokój", przyjętego uchwałą Nr XXI/135/2000 Rady Gminy Pokój z dnia 3 lipca 2000 r.

Dotychczas gmina Pokój nie sporządziła oceny aktualności studium i planów miejscowych o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalenia przedmiotowej uchwały i ich wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Analizę wpływu ustaleń planu na finanse publiczne, w tym budżet gminy przeprowadzono w toku procedury planu miejscowego, wykonanej na podstawie przepisu art. 17 pkt 5 ustawy. Przeprowadzona analiza wskazuje, iż uchwalenie planu w badanym obszarze może się wiązać ze zwiększeniem wpływów i wydatków gminy. Należy jednak pamiętać, że celem gospodarki przestrzennej nie jest na ogół maksymalizacja efektu ekonomicznego, podstawą jest uporządkowanie przestrzeni, dobór funkcji do otoczenia z uwzględnieniem czynników społecznych, przyrodniczych i krajobrazowych. Przyjęte rozwiązania mają na celu dostosowanie warunków zagospodarowania do aktualnego zapotrzebowania.

Opracowany projekt planu jest odzwierciedleniem realizacji polityki przestrzennej Gminy, dla przedmiotowego obszaru, w szczególności odzwierciedleniem docelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej, tym samym rozwiązania przyjęte w projekcie planu są zgodne z kierunkami zagospodarowania przestrzennego określonymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Pokój.

Opracowanie wyczerpuje zakres merytoryczny wynikający z obowiązujących przepisów, a także spełnia cel, jakiemu ma służyć – określa przeznaczenie terenów objętych jego granicami oraz wskazuje sposoby ich możliwego zagospodarowania. Przedstawiony projekt planu zapewnia możliwość kształtowania ładu przestrzennego i pozwoli na prawidłowe funkcjonowanie i rozwój tej części gminy, dla której został opracowany. Głównym celem zmiany planu jest stworzenie, w formie prawa miejscowego, takich warunków zagospodarowania terenu, jakie pozwolą podnieść walory ekonomiczne terenu objętego planem, co przyczyni się do zrealizowania planowanego przedsięwzięcia jakim jest planowana w tym miejscu budowa osiedla.

Powyższe oznacza, że przedmiotowy projekt planu spełnia warunki pozwalające na przedstawienie go Radzie Gminy w celu uchwalenia, i że podjęcie przedmiotowej uchwały jest zasadne.