

UCHWAŁA NR
RADY GMINY TURAWA
z dnia 2021 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części obszaru wsi Turawa uchwalonego Uchwałą Nr IX/34/19 Rady Gminy Turawa z dnia 16 lipca 2019 r.

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust.1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2021, poz. 1372), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2021 poz. 741 ze zmianami) w związku z uchwałą Rady Gminy Turawa Nr XXX/186/2021 z dnia 15 kwietnia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części obszaru wsi Turawa uchwalonego Uchwałą Nr IX/34/19 Rady Gminy Turawa z dnia 16 lipca 2019 r., po stwierdzeniu, że zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Turawa zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy w Turawie nr NR XL/256/2010 z dnia 5 listopada 2010 r. ze zmianami

Rada Gminy Turawa uchwała co następuje:

Rozdział I

Zakres regulacji

§1.1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Turawa.

- 2 Granice obszaru objętego planem oznaczono graficznie na rysunku planu.
- 3 Integralne części uchwały obejmują:
 - 1) załączniki nr 1 - rysunek planu miejscowego w skali 1: 1000,
 - 2) załączniki nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
 - 3) załączniki nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych.,
 - 4) załącznik nr 4 – dane przestrzenne do przedmiotowej uchwały.
- 4 Użyte w uchwale określenia oznaczają:
 - 1) **linia zabudowy nieprzekraczalna** - linia, którą elementy zabudowy i zagospodarowania terenu nie mogą przekraczać, linia ta nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, parkingów, obiektów małej architektury oraz ogrodzeń zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
 - 2) **urządzenia infrastruktury technicznej** - inwestycje określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami, a także obiekty i urządzenia niezbędne do korzystania z tych przewodów i urządzeń oraz dojścia, dojazdu, parkingi,
 - 3) **plan** - zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zatwierdzoną niniejszą uchwałą,
 - 4) **powierzchnia zabudowy** – liczoną zgodnie z polską normą,
 - 5) **teren** - obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym, lub symbolem literowym wraz z numerem,

- 6) **wysokość zabudowy** - wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu,

§2.1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym,
- 4) linia zabudowy nieprzekraczalna,
- 5) budynek ujęty w ewidencji zabytków.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział II

Ustalenia ogólne

§3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy usług oświaty i wychowania – o symbolu **UO**,
- 2) teren sportu i rekreacji – o symbolu **US**,
- 3) teren zieleni ekologicznej - o symbolu **ZE**.

§4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ochrona dziedzictwa kulturowego oraz kształtowanie struktury przestrzennej i nowej zabudowy nastąpiło z uwzględnieniem historycznego układu przestrzennego wsi Turawa i określono w ustaleniach szczegółowych planu.
2. Ochrona powiązań przyrodniczych z otoczeniem nastąpiła poprzez zapewnienie ciągłości funkcjonowania struktur przyrodniczych oraz zachowanie istniejących terenów cennych przyrodniczo (terenów zadrzewionych i zakrzewionych wzdłuż rzeki Mała Panew).

§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu.

Zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.

§6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

1. Budynek przy ul. Opolska 49 (przedszkole) ujęty w gminnej ewidencji zabytków i programie ochrony zabytków. Zakres ochrony obiektu ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje na podstawie „gminnego programu opieki nad zabytkami” i dotyczy w szczególności zachowania bryły obiektu, kształtu dachu, podziałów elewacji, stolarki okiennej i drzwiowej oraz wystroju architektonicznego.
2. W przypadku odkrycia przy robotach budowlanych i ziemnych przedmiotów zabytkowych, a także przypadkowego odkrycia przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkami archeologicznymi - obowiązuje podjęcie niezbędnych działań określonych w przepisach odrębnych.

§7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Na terenach przestrzeni publicznej oznaczonych symbolem UO, US obowiązują ustalenia szczegółowe dotyczące realizacji obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, urządzeń technicznych i zieleni.

§8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych.

1. Obszar opracowania zlokalizowany jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 335 "Krapkowice-Strzelce Opolskie", którego wody podlegają ochronie przed niekorzystnymi zmianami ilościowymi i jakościowymi zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
2. Obszar opracowania zlokalizowany jest w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Lasy Stobrawsko-Turawskie" dla którego obowiązuje uchwała Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Województwa Opolskiego z 7 października 2016 r. poz. 2017).
3. W granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią (Q1%, Q10%) dla rzeki Mała Panew obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.
4. Nie określa się krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa z uwagi na ich brak.

§9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

1. Nie wyznacza się terenów objętych procedurą scalania i wtórnego podziału nieruchomości.
2. Przy scaleniu i podziale nieruchomości obowiązuje:
 - 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30° lub równoległe do granic działek sąsiednich,
 - 2) minimalna szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału: 20 metrów,
 - 3) minimalna powierzchnia działki 1000 m^2 .
3. Zasady scalenia i podziału nie dotyczą podziału terenu pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji (drogi, ciągi piesze i rowerowe, parkingi) oraz podziału na powiększenie działki.

§10. Ustalenia dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Dla terenu zieleni ekologicznej o symbolu **ZE** ustala się zagospodarowanie terenu zielenią niską i wysoką oraz zapewnienie możliwości przemieszczania się dziko żyjących zwierząt.

§11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami UO, US dopuszcza się alternatywne odnawialne źródła energii o mocy nie przekraczającej 100 kW z wykluczeniem elektrowni wiatrowych.
2. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym.
3. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami z możliwością podłączenia do gminnej sieci wodociągowej.
4. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami poprzez możliwość podłączenia do gminnej sieci kanalizacyjnej.

5. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami z możliwością ich odprowadzenia sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, rozproszaniem na teren nieutwardzony, do dołów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.
6. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników, dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
7. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się rozbudowę sieci elektrycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi. Zakres budowy, rozbudowy, przebudowy sieci elektroenergetycznej oraz jej charakter (napowietrzny lub kablowy doziemny) zostaną określone na etapie prac projektowych.
8. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się rozbudowę i budowę infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się realizację sieci szerokopasmowych.
9. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w obowiązujących przepisach odrębnych przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na składowisko odpadów komunalnych.
10. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się jego dostarczenie w oparciu o indywidualne instalacje. Do celów grzewczych i technologicznych należy stosować źródła zgodne z obowiązującymi wymogami.
11. Obowiązuje wyznaczenie minimalnej ilości miejsc postojowych/parkingowych z zachowaniem następujących wskaźnika: 1 miejsce na każde 50,0 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych.
12. Parkingi dla potrzeb planowanych inwestycji należy realizować jako terenowe na działce lub terenie objętym inwestycją.
13. Przy wyznaczaniu miejsc parkingowych należy wyznaczyć miejsca do parkowania dla osób niepełnosprawnych (dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową) w liczbie 4% ogółu zaprojektowanych miejsc parkingowych i nie mniej niż 2 miejsce. Miejsca dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy rozumieć jako miejsce postojowe spełniające wszystkie wymogi przepisów odrębnych dotyczących miejsca postojowego dla osób niepełnosprawnych, zlokalizowane w częściach wspólnych nieruchomości na poziomie terenu. Miejsca na poziomie terenu należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom niepełnosprawnym najdogodniejszy dostęp do budynku: na styku z utwardzonym dojściem (o odpowiednim pochyleniu) lub dojazdem do wejścia zapewniającego osobom niepełnosprawnym dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do tego wejścia.

§12. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

1. Do czasu realizacji ustaleń planu wszystkie tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, pod warunkiem nie wprowadzania zmian ograniczających bądź uniemożliwiających ich późniejsze zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu.
2. Dopuszcza się realizację innych niż w planie form zagospodarowania wyłącznie jako obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów odrębnych .

§13. Ustalenia dotyczące stawek procentowych

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2021 poz. 741) w wysokości 20%.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe

§14. Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

1. Dla terenu o symbolu **UO** ustala się:

- 1) Przeznaczenie:
 - a) zabudowa usług oświaty i wychowania, powinna zajmować więcej niż połowę powierzchni terenu,
 - b) zabudowa usług zdrowia i odnowy biologicznej,
 - c) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji,
 - d) dopuszcza się lokalizację budynków gospodarczych i garażowych, tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury, zielni urządzonej.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy :
 - a) linia zabudowy – 6,0 m do granicy działki zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 15,0 m,
 - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 60% powierzchni działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy- minimalna 0,05, maksymalna 0,70,
 - f) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne z zastrzeżeniem dla budynku przy ul. Opolska 49 (przedszkole), ujętego w gminnej ewidencji zabytków obowiązują ustalenia zawarte w § 6 uchwały,
 - g) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej,
 - h) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów związanych ze stałym lub czasowym pobytem dzieci lub młodzieży.

2. Dla terenu o symbolu **US** ustala się:

- 1) Przeznaczenie:
 - a) obiekty i urządzenia sportu i rekreacji wraz z niezbędnym zapleczem, powinny zajmować więcej niż połowę powierzchni terenu,
 - b) dopuszcza się lokalizację urządzeń infrastruktury technicznej, tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, obiektów małej architektury, zieleni urządzonej.
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy :
 - a) linia zabudowy – 6,0 m do granicy działki zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 15,0 m,
 - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 30% powierzchni działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywność zabudowy- minimalna 0,01, maksymalna 0,40,
 - f) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne,
 - g) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej,
 - h) obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

3. Dla terenu o symbolu **ZE** ustala się przeznaczenie: zieleń stanowiąca korytarz ekologiczny rzeki Mała Panew z zakazem zabudowy.

Rozdział IV

Przepisy końcowe

§15. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Turawa.

2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR

RADY GMINY TURAWA

z dnia 2021 r.

do zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części obszaru wsi Turawa uchwalonego Uchwałą Nr IX/34/19 Rady Gminy Turawa z dnia 16 lipca 2019 r. sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2021 r., poz. 741)

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Zmiana planu miejscowego zakłada utrzymanie dotychczas ołowiąjących ustaleń planu miejscowego oraz dopuszczenie usług zdrowia. Koniecznym jest zachowanie zabudowy historycznej ujętej w gminnej ewidencji zabytków oraz walorów architektonicznych zabudowy. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania to wkomponowanie planowanej zabudowy w istniejącą tkankę historyczną wsi Turawa poprzez ograniczenie wysokości zabudowy w nawiązaniu do zabudowy historycznej.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Walory architektoniczne i krajobrazowe są pojęciami „nieposiadającymi definicji normatywnej”, czyli nie zostały zdefiniowane w żadnym dokumencie prawnym. Słowo „krajobraz” należy rozumieć zgodnie z art. 2 pkt 16e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2021r., poz. 741), natomiast krajobraz kulturowy należy rozumieć zgodnie z art. 3 pkt 14 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2020r., poz. 282 ze zmianami). Zrozumienie wartości historycznych i kulturowych obszaru wymaga odniesienia się do faktów historycznych miejscowości. Wieś Turawa posiada historycznie ukształtowaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną. Teren opracowania, zlokalizowany jest poza częścią historyczną wsi w otoczeniu zabudowy historycznej. Wprowadzono ograniczenia związane z wysokością zabudowy.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

W planie ustalono racjonalne wykorzystanie powierzchni ziemi poprzez ustalenie wskaźnika powierzchni biologicznej czynnej. Uwzględniono podłączenie budynków do gminnej sieci wodociągowej, sieci kanalizacji

sanitarnej. Gospodarkę odpadami ustalono w oparciu o plan gospodarowania odpadami. Uwzględniono potrzeby w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi. Zapewniono również funkcjonowanie korytarza ekologicznego związanego z przemieszczaniem się zwierząt wzdłuż rzeki Mała Panew.

4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
Wprowadzono ochronę budynku ujętego w gminnej ewidencji zabytków.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;
Wprowadzono zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko .
Wymagania udostępniania terenu oraz budynków usługowych dla osób niepełnosprawnych regulują przepisy odrębne.

6) walory ekonomiczne przestrzeni;
Elementami, które mają wpływ na walory ekonomiczne, czyli cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych są: położenie - terenu opracowania jest dogodnie w strefie zurbanizowanej, komunikacja - teren dobrze skomunikowany położony przy drogach publicznych, uzbrojenie - istnieje możliwość podłączenia obiektów do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej. sąsiedztwo - terenu zlokalizowany w otoczeniu działek budowlanych zabudowanych, dotychczasowe przeznaczenie w planie miejscowym. Teren korzystny dla rozwoju budownictwa o wartości gruntu szacowanej na 100 – 140 zł m².

7) prawo własności;
Teren o uregulowanej strukturze własności należy do zasobów Gminy Turawa.

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;
Brak zadań.

9) potrzeby interesu publicznego;
„interesie publicznym” – należy przez to rozumieć uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Zmiana planu miejscowego nie stoi w sprzeczności z interesem publicznym.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych;
Obiekty posiadają możliwość podłączenia do sieci infrastruktury technicznej i komunikacji. W zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych plan nie wyklucza ich realizacji jako inwestycji celu publicznego. Tereny objęte zmianą planu nie kolidują z istniejącą i planowaną do realizacji siecią infrastruktury technicznej.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej;
W pracach nad planem zapewniono udział społeczeństwa poprzez ogłoszenia, obwieszczenia o wszczęciu prac, wyłożeniu do publicznego wglądu oraz możliwości zapoznania się z aktami postępowania.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych.
Postępowanie i wszystkie materiały opracowane w trakcie zmiany planu miejscowego miały charakter jawny, a dostęp do nich był zapewniony. Przejrzystość procedury dokonywano poprzez informowanie zgodnie z procedurą uchwalenia planu o etapie jego sporządzania.

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności;
Woda będzie zapewniona z wodociągu gminnego.

14) ochrona istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne;

Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomiczne przestrzeni poprzez możliwość rozwoju terenów.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 w/w ustawy. Przedmiotowa zmiana jest zgodna z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zatwierdzoną uchwałą Rady Gminy Turawa nr

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Plan nie będzie generować wydatków oraz podatku od nieruchomości z uwagi na realizację zadań gminnych