

Uchwała Nr.....
Rady Gminy Turawa
z dnia.....2024 r.

**w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla części obszaru wsi Zawada**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2023 r. poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977 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) oraz w związku z Uchwałą Nr LI/386/2023 Rady Gminy Turawa z dnia 27 kwietnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Zawada, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Turawa, przyjętego uchwałą Nr XL/256/2010 Rady Gminy Turawa z dnia 5 listopada 2010 r., uchwała się, co następuje:

- §1.** 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Zawada, zwany dalej „planem”.
2. Integralnymi częściami uchwały są:
- 1) część graficzna miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:1000 na mapie pochodzącej z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Opolu, stanowiąca załącznik nr 1 do uchwały;
 - 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz zasadach ich finansowania stanowiące załącznik nr 2 do uchwały.
 - 3) dane przestrzenne stanowiące załącznik nr 3 do uchwały.
- §2.** 1. Następujące oznaczenia graficzne na części graficznej planu są ustaleniami planu:
- 1) granica obszaru objętego planem;
 - 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - 4) przeznaczenie terenu wg symboli ustalonych w § 4.
2. Pozostałe niewymienione w ust. 1 elementy części graficznej planu mają charakter informacyjny i nie stanowią ustaleń planu.
- §3.** Ilekroć w uchwale jest mowa o:
- 1) **planie** – należy przez to rozumieć miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, o którym mowa w §1;

- 2) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar wyznaczony w planie, ograniczony na części graficznej liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem przypisanym do tego terenu;
- 3) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w planie sposób zagospodarowania działek budowlanych w obrębie obszaru wyznaczonego liniami rozgraniczającymi, któremu winny być podporządkowane inne sposoby zagospodarowania, wzbogacające podstawowy sposób zagospodarowania;
- 4) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, który uzupełnia przeznaczenie podstawowe w sposób ustalony planem;
- 5) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na części graficznej planu, poza którą brak jest możliwości sytuowania nowych lub rozbudowywanych budynków (części nadziemnej mierzonej od elementów konstrukcyjnych ściany), z dopuszczeniem wysunięcia przed wyznaczoną linię, z zachowaniem przepisów odrębnych: okapu, daszków, schodów, balkonów, ganków, wykuszy, elementów ocieplenia, przy czym elementy te nie mogą pomniejszać tej odległości o więcej niż 2 m;
- 6) **elewacji frontowej** – należy przez to rozumieć elewację budynku usytuowaną wzdłuż drogi, z której dany budynek jest obsługiwany;
- 7) **dojazdach niewydzielonych** – należy przez to rozumieć niewydzielone liniami rozgraniczającymi na części graficznej istniejące i projektowane dojazdy, zapewniające obsługę obiektów w ramach terenów inwestycji przez dostęp do dróg publicznych;
- 8) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi.

§4. 1. Ustala się następujące symbole dla określenia podstawowego przeznaczenia terenów:

- 1) **1MN do 2MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **1U** - teren usług;
- 3) **1U-P do 7U-P** – tereny usług oraz produkcji;
- 4) **1KDR** – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego;
- 5) **1KDL** – teren drogi lokalnej;
- 6) **1KDD do 3KDD** – tereny dróg dojazdowych;
- 7) **1RN** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;
- 8) **1WS** – teren wód powierzchniowych śródlądowych;
- 9) **1L** – teren lasu;
- 10) **1ZN do 5ZN** – tereny zieleni naturalnej;
- 11) **1ZP** – teren zieleni urządzonej.

2. Każdy teren o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania i zabudowy na rysunku planu oraz w tekście niniejszej uchwały wyróżniono symbolem cyfrowo-literowym, np.: 1U-P, gdzie:

- 1) cyfra – oznacza kolejny numer porządkowy terenu wyróżniający go spośród pozostałych terenów o tym samym przeznaczeniu, o którym mowa w pkt 2,
- 2) symbol literowy – oznacza podstawowe przeznaczenie terenu.

§ 5. 1. Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) nakaz realizacji zagospodarowania terenów i kształtowania zabudowy według ustalonych w planie wskaźników i parametrów;
- 2) na terenie objętym planem obowiązuje zakaz lokalizacji obiektów tymczasowych za wyjątkiem tymczasowych obiektów na okres budowy;
- 3) w odniesieniu do istniejących obiektów i urządzeń budowlanych ustala się niezależnie od przeznaczenia oraz wskaźników zabudowy i zagospodarowania zapisanych w ustaleniach szczegółowych:
 - a) możliwość remontu, przebudowy i odbudowy,
 - b) rozbudowę w zakresie docieplenia lub wykonania szybów windowych i zewnętrznych klatek schodowych, pochylni i ramp dla osób ze szczególnymi potrzebami;
 - c) prowadzenie robót budowlanych związanych z nadbudową kominów spalinowych lub wentylacyjnych w celu dostosowania ich parametrów do przepisów odrębnych,
 - d) nadbudowę polegającą na zmianie sposobu użytkowania ostatniej kondygnacji nieużytkowej, pod warunkiem zachowania istniejącego kształtu dachu i istniejącej wysokości kalenicy dachu.

2. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu:

- 1) zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych, za wyjątkiem dróg, parkingów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) nakaz zachowania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi niniejszej uchwały;
- 3) nakaz utrzymania ciągłości i funkcjonalności cieków wodnych i rowów melioracyjnych oraz ochrony ich przed zanieczyszczeniem;
- 4) dopuszczenie wykonywania robót budowlanych obejmujących przebudowę, remont, rozbudowę i wykonanie nowych przebiegów rowów melioracyjnych i cieków wodnych, wykonania przepustów, z możliwością zarurowania odcinków koryta;
- 5) uwzględnienie położenia obszaru objętego planem w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: nr 333 „Zbiornik Opole-Zawadzkie”, nr 334 „Dolina kopalna rzeki Mała Panew”, nr 335 „Zbiornik Krapkowice-Strzelce Opolskie” oraz nr 336 „Niecka Opolska”, poprzez zagospodarowanie terenów zapewniające ochronę jakości wód podziemnych;
- 6) zakaz realizacji inwestycji, których uciążliwość wykraczałaby poza granicę terenu lub granicę własności podmiotu prowadzącego działalność, na którym inwestycja będzie realizowana;
- 7) ochrona terenów leśnych oraz zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych;
- 8) w zakresie ochrony standardów jakości powietrza i klimatu akustycznego ustala się:
 - a) obowiązek stosowania procesów technologicznych w zakładach produkcyjno-

usługowych zapewniającą zachowanie dopuszczalnych norm hałasu i wibracji w stosunku do sąsiadujących terenów;

b) obowiązek stosowania systemów grzewczych opartych o ekologiczne paliwa i wysokosprawne urządzenia techniczne;

c) zagospodarowanie terenów o różnym przeznaczeniu w sposób zapewniający utrzymanie dopuszczalnych norm hałasu określonych w przepisach odrębnych.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu: zabudowę kształtować w dostosowaniu do lokalnego krajobrazu i otaczającego zainwestowania, wkomponowując nowe elementy zagospodarowania w otoczenie, a także uwzględniając ukształtowanie i położenie terenu, wytworzenie atrakcyjnej przestrzeni, zapewnienie funkcjonalności i estetyki.

4. W zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków: na obszarze stanowiska archeologicznego Zawada (st. 11) AZP 088-037/63, zewidencjonowanego jako punkt osadniczy z epoki średniowiecza, wskazanego na części graficznej planu w terenie 6U-P, prowadzenie działań inwestycyjnych, w tym prac ziemnych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi z zakresu ochrony zabytków.

5. W zakresie zasad procedury scalania i podziału nieruchomości, o której mowa w ustawie o gospodarce nieruchomościami, ustala się:

1) nie określa się granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów odrębnych;

2) zasady scalania i podziału nieruchomości:

a) dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami **1MN – 2MN**:

- minimalną wielkość działek – 700 m²,
- minimalną szerokość frontów działek – 18 m,
- kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczającej teren drogi w przedziale 60°- 120°;

b) dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami **1U**:

- minimalną wielkość działek – 3500 m²,
- minimalną szerokość frontów działek – 40 m,
- kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczającej teren drogi w przedziale 60°- 120°;

c) dla terenów oznaczonych na części graficznej planu symbolami **1U-P – 7U-P**:

- minimalną wielkość działek – 4000 m²,
- minimalną szerokość frontów działek – 40 m,
- kąt położenia działek w stosunku do pasa drogowego lub linii rozgraniczającej teren drogi w przedziale 60°- 120.

6. Ustala się zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:

1) **maksymalna wysokość zabudowy** zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale;

- 2) **maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy** zgodnie z ustaleniami szczegółowymi zawartymi w niniejszej uchwale;
- 3) zachować **nieprzekraczalne linie zabudowy** zgodnie z częścią graficzną planu;
- 4) nakazuje się realizację miejsc parkingowych dla przedsięwzięć w ramach działki lub zespołu działek, na której istnieje lub będzie realizowane przedsięwzięcie, w ilości określonej niniejszą uchwałą;
- 5) inwestycje realizować przewidując proporcjonalną liczbę **miejsc parkingowych**:
 - a) dla budynków mieszkalnych - 1 miejsce postojowe na 1 lokal mieszkalny;
 - b) dla obiektów usługowych – 1 miejsce postojowe na każde rozpoczęte 40 m² powierzchni użytkowej podstawowej funkcji usługowej (z wyłączeniem powierzchni magazynowej, technicznej, komunikacyjnej i pomocniczej), lecz nie mniej niż 2 miejsca postojowe oraz 1 miejsce postojowe na 2 pracowników;
 - c) dla obiektów produkcyjnych – 30 miejsc postojowych na 100 zatrudnionych;
- 6) miejsca parkingowe realizować jako naziemne, podziemne lub jako garaże;
- 7) przy realizacji miejsc postojowych powyżej 5 stanowisk należy zabezpieczyć minimum 1 miejsce przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową a przy realizacji miejsc postojowych powyżej 15 stanowisk należy zapewnić minimum 2 takie miejsca. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową należy specjalnie oznakować i lokalizować blisko wejść do obiektów usługowych;
- 8) **w zakresie architektury**:
 - a) **geometria dachu**:
 - dachy płaskie, a także dachy dwu lub czterospadowe, o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 20° - 45° i nadwieszonych okapach, o charakterze nawiązującym do sąsiedztwa;
 - dopuszcza się doświetlenie dachów lukarnami lub oknami połaciowymi; dla lukarn, wymagana jest jednolita forma na jednym budynku, szerokość jednej lukarny liczona w najszerszym jej miejscu nie może przekroczyć 1/2 długości całej połaci dachowej a łączna szerokość lukarn nie może przekroczyć 2/3 długości całej połaci dachowej; dopuszcza się zadaszenie lukarn dachem płaskim;
 - b) **pokrycie dachów** – dachówki, gont, materiały i elementy o fakturze dachówek lub gontu, blachy płaskie, łupek. Dla dachów płaskich dopuszcza się pokrycie z innych rodzajów materiałów dostosowanych do spadku dachu oraz dachy zielone;
 - c) **ściany budynków** – zakaz stosowania okładzin z tworzyw sztucznych typu siding, blacha falista, blacha trapezowa; dopuszcza się kształtowanie elewacji w formie zieleni na ścianach lub ogrodów wertykalnych;
 - d) **kolorystyka dachów stromych** – kolory ciemniejsze niż ściany lub tożsame, w odcieniach brązu, czerwieni i szarości;

- e) **kolorystyka elewacji** – stosować w odcieniach pastelowych (bieli, brązu, szarości) oraz charakterystyczna dla naturalnych materiałów wykończeniowych; zakaz stosowania kolorów jaskrawych i materiałów odblaskowych;
- f) dopuszcza się lokalizację budynków zwróconych ścianą bez otworów okiennych lub drzwiowych w stronę granicy z sąsiednią działką budowlaną w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy.

7. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:

- 1) obsługa komunikacyjna terenów objętych planem poprzez:
 - a) układ dróg ogólnodostępnych klasy dojazdowej, oznaczonych w planie jako **1KDD – 3KDD** – tereny dróg dojazdowych, włączonych poprzez drogę **3KDD** do drogi krajowej nr 45, oznaczonej w planie jako **1KDR** - teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, a poprzez drogę **1KDD** do drogi **1KDL** - teren drogi lokalnej w ciągu ulicy Kępskiej oraz przez drogę **2KDD** do układu komunikacyjnego znajdującego się poza obszarem planu,
 - b) dojazdy niewydzielone i ciągi pieszo – jezdne – dopuszczone w ramach przeznaczenia uzupełniającego;
- 2) w południowo-wschodniej części terenu oznaczonego jako **1KDR** - teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, wyznaczono teren przeznaczony pod budowę węzła komunikacyjnego;
- 3) dojazdy niewydzielone w planie liniami rozgraniczającymi należy wytyczać z uwzględnieniem możliwości prowadzenia lokalnych sieci uzbrojenia technicznego i zapewnienia dostępu służb ratowniczych;
- 4) miejsca parkingowe i postojowe w wymaganej ilości, określonej w ust. 7 pkt. 5 dla istniejących i projektowanych inwestycji, należy realizować w ramach działki lub zespołu działek, na których realizowana jest inwestycja;
- 5) wszystkie drogi obsługujące tereny zabudowane winny spełniać wymogi dróg pożarowych i potrzeby osób niepełnosprawnych.

8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej są następujące:

- 1) utrzymuje się przebiegi i lokalizację istniejących sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej, w tym obsługujących obszar nie objęty planem;
- 2) ustala się możliwość prowadzenia robót budowlanych polegających na budowie, rozbudowie, przebudowie, montażu, remoncie lub rozbiórce i odłączeniu obiektów oraz urządzeń budowlanych infrastruktury technicznej, a także zmianie przebiegu sieci, lokalizacji nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury, miejsc przyłączenia sieci do zasilania, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, zachowując warunki przepisów odrębnych w tym zakresie;
- 3) ustala się zasadę sytuowania planowanej sieci uzbrojenia technicznego w obrębie pasa linii rozgraniczających drogi lokalnej i wewnętrznych dróg dojazdowych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

- 4) ustala się nakaz powiązania sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej z istniejącym układem zewnętrznym;
- 5) ustala się wszystkie połączenia sieciowe jako podziemne; zaleca się wbudowanie urządzeń technicznych w budynki;
- 6) dopuszcza się możliwość skablowania istniejących linii elektroenergetycznych napowietrznych;
- 7) ustala się konieczność uwzględnienia ograniczeń określonych w przepisach odrębnych w zakresie zabudowy oraz zagospodarowania terenów bezpośrednio przylegających do sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej;
- 8) ustala się zasadę lokalizacji sieci, obiektów i urządzeń z zakresu elektroenergetyki i telekomunikacji z nakazem uwzględniania ochrony zdrowia mieszkańców przed oddziaływaniem (promieniowaniem) pól elektromagnetycznych;
- 9) w zakresie **składowania i magazynowania odpadów**:
 - a) ustala się nakaz prowadzenia gospodarki odpadami komunalnymi i innymi na zasadach obowiązujących na terenie Gminy Turawa, z segregacją odpadów u źródeł ich powstawania, przy zachowaniu obowiązujących w tym zakresie przepisów odrębnych,
 - b) zakaz składowania i przetwarzania odpadów, a także zbierania i magazynowania odpadów za wyjątkiem powstałych w wyniku działalności realizowanej w ramach przeznaczenia terenu (przy czym nie dopuszcza się magazynowania odpadów na otwartych powierzchniach),
 - c) obowiązuje zakaz postępowania z odpadami w sposób zagrażający zanieczyszczeniem wód, gleby i powietrza,
 - d) obowiązuje zakaz lokalizacji inwestycji z zakresu gospodarowania odpadami na obszarze planu;
- 10) w zakresie **zaopatrzenia w wodę**:
 - a) ustala się utrzymanie istniejącej sieci wodociągowej, a także możliwości rozbudowy i przebudowy istniejącego systemu zaopatrzenia w wodę stosownie do potrzeb socjalno - bytowych, produkcji, usług oraz celów gaśniczych,
 - b) ustala się zaopatrzenie w wodę z wodociągu komunalnego,
 - c) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę zbiorowej sieci wodociągowej o średnicy nie mniejszej niż \varnothing 110 mm; dopuszcza się korekty przebiegu istniejących sieci oraz miejsc przyłączenia sieci do zasilania, a także lokalizację nowych sieci, obiektów i urządzeń infrastruktury wodociągowej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych nie kolidujących z innymi ustaleniami planu,
 - d) lokalizacja urządzeń, obiektów i sieci wodociągowej względem zabudowy i zadrzewień z uwzględnieniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej,
 - e) dopuszcza się zaopatrzenie w wodę ze źródeł indywidualnych (ujęcia i wodociągi lokalne, studnie) z uwzględnieniem warunków określonych w przepisach odrębnych,
 - f) ustala się konieczność uwzględnienia potrzeb ochrony przeciwpożarowej; w dostosowaniu do wymagań określonych w obowiązujących przepisach

odrębnych, należy wykonać sieć hydrantów zewnętrznych zapewniających odpowiednią ilość wody do gaszenia pożaru, dopuszcza się realizację zbiornika przeciwpożarowego;

11) w zakresie **gospodarki ściekowej**:

- a) ustala się utrzymanie indywidualnych i zbiorczych systemów kanalizacji, odprowadzania i oczyszczania ścieków - średnica kanałów min. \varnothing 250 mm; podłączenie do istniejącej sieci kanalizacyjnej,
- b) ustala się obowiązek podczyszczania ścieków przemysłowych z terenu usługowego przed wprowadzeniem do kanalizacji zbiorczej,
- c) obowiązuje zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód powierzchniowych, podziemnych i bezpośrednio do gruntu oraz stosowania rozwiązań technicznych, które mogłyby powodować dostawanie się zanieczyszczeń do wód i gleby, a także zakaz lokalizacji wylewisk, zbiorników z substancjami toksycznymi; lokalizacja zbiorników z substancjami ropopochodnymi przy uwzględnieniu przepisów odrębnych,
- d) lokalizacja obiektów, urządzeń i sieci kanalizacyjnej względem zabudowy i zadrzewień z uwzględnieniem wymaganych odległości dla umożliwienia dostępu i obsługi eksploatacyjnej;

12) w zakresie gospodarki **wodami opadowymi**:

- a) odprowadzenie wód opadowych poprzez budowę sieci kanalizacji deszczowej o przekroju nie mniejszym niż \varnothing 300 mm,
- b) dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony,
- c) dopuszcza się zbiorniki retencyjne,
- d) do czasu zrealizowania kanalizacji deszczowej, odprowadzenie wód opadowych rozwiązać w sposób zapewniający pełną ochronę przed przenikaniem zanieczyszczeń do gruntu oraz wód powierzchniowych i podziemnych, zgodnie z przepisami odrębnymi;

13) w zakresie **zaopatrzenia w gaz**:

- a) ustala się zaopatrzenie w gaz ziemny poprzez przyłącza do istniejącego systemu gazowej sieci dystrybucyjnej średniego i niskiego ciśnienia,
- b) dopuszcza się indywidualne rozwiązania zaopatrzenia w gaz (zbiornik propan – butan, butle gazowe),
- c) dla istniejących gazociągów przy ustalaniu lokalizacji inwestycji należy zachować strefy kontrolowane, odległości oraz uwzględnić ograniczenia w zagospodarowaniu zgodnie z przepisami odrębnymi,

14) w zakresie **infrastruktury energetycznej**:

- a) zaopatrzenie odbiorców w energię elektryczną z istniejącej sieci elektroenergetycznej poprzez stacje transformatorowe SN/nN oraz linie średniego i niskiego napięcia,
- b) możliwość przebudowy istniejących lub budowy nowych stacji transformatorowych SN/nN oraz linii zasilających SN i nN, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu,

- c) dopuszcza się stosowanie odnawialnych źródeł energii takich jak: kolektory słoneczne, ogniwa fotowoltaiczne, pompy ciepła;

15) w zakresie **zaopatrzenia w ciepło:**

- a) ogrzewanie projektowanych obiektów w oparciu o indywidualne rozwiązania przy zachowaniu przepisów odrębnych,
b) dopuszcza się budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury ciepłowniczej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu, w przypadku objęcia obszaru planu zasięgiem sieci ciepłowniczej ustala się zaopatrzenie obiektów w ciepło w oparciu o lokalną sieć,
c) dopuszcza się wykorzystywanie urządzeń produkujących energię z odnawialnych źródeł energii w formie solarów, pomp ciepła itp.;

16) w zakresie **infrastruktury teletechnicznej:**

- a) zaopatrzenie w sieć teletechniczną poprzez wykorzystanie i rozbudowę istniejącej sieci teletechnicznej,
b) dopuszcza się korekty przebiegu, przebudowę i rozbudowę istniejącej sieci oraz budowę nowych sieci i urządzeń infrastruktury teletechnicznej, stosownie do szczegółowych rozwiązań technicznych, w sposób nie kolidujący z innymi ustaleniami planu,
c) w przypadku realizacji obiektów liniowych obowiązuje wykonanie ich jako kablowa sieć doziemna.

9. Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zabudowy, są następujące:

- 1) przy realizacji inwestycji w terenach, przez które przebiegają istniejące sieci infrastruktury technicznej, należy uwzględnić ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu wynikające z przepisów odrębnych, w szczególności w zakresie położenia w:
- a) strefie kontrolowanej dla gazociągu wysokoprężnego DN500 relacji Kluczbork-Opole-Przywory, w której, obowiązuje:
- zakaz lokalizacji wszelkiej zabudowy, urządzania składów i magazynów,
 - zakaz prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji;
 - konieczność zapewnienia dostępu do sieci infrastruktury technicznej celem realizacji czynności kontrolnych;
 - nakaz zapewnienia pasa eksploatacyjnego o szerokości 6,0 m, w którym obowiązuje zakaz sadzenia drzew i krzewów, zgodnie z częścią graficzną planu;
- b) granicach pasów ochronnych linii elektroenergetycznych SN 15 kV oraz WN 110 kV, zgodnie z częścią graficzną planu;
- 2) dla obszarów położonych w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 333 „Zbiornik Opole-Zawadzkie”, nr 334 „Dolina kopalna rzeki Mała Panew”, nr 335 „Zbiornik Krapkowice-Strzelce Opolskie” oraz nr 336 „Niecka Opolska”, obowiązuje zakaz:

- a) wysypywania i wylewania nieczystości do wód i do gruntu,
- b) lokalizacji inwestycji, które mogą zanieczyścić wody podziemne ze względu na wytwarzane ścieki, emitowane pyły i gazy oraz składowane odpady,
- c) lokalizacji inwestycji mogących pogorszyć stan środowiska wodnego.

§6. 1. Wyznacza się tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczone na części graficznej planu symbolami 1MN i 2MN.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) w ramach zagospodarowania terenu określa się możliwość realizacji:
 - a) budynków gospodarczych oraz garaży,
 - b) wiat oraz zadaszeń,
 - c) miejsc parkingowych,
 - d) zieleni urządzonej,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) dojazdów niewydzielonych oraz ciągów pieszo-jezdných;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 65%;
 - 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) maksymalna – 1,2,
 - b) minimalna – 0,01;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m dla dachów spadzistych i 9 m dla dachów płaskich, za wyjątkiem: garaży, budynków gospodarczych, wiat i zadaszeń, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 6 m;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 20%;
 - 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej: do 18 m;
3. Pozostałe ogólne zasady jak w §5 niniejszej uchwały.

§7. 1. Wyznacza się teren usług oznaczony na części graficznej planu symbolem 1U.

2. W terenie wyznaczonym w ust. 1 wyklucza się przeznaczenie:

- 1) teren handlu wielkopowierzchniowego,
 - 2) teren usług kultu religijnego.
3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
- 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej – powiązanej funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym, realizowanej jako mieszkania służbowe lub funkcyjne dla pracowników, właścicieli lub zarządców nieruchomości, itp.,
 - 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - powiązanej funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym, realizowanej jako mieszkania służbowe lub funkcyjne dla pracowników, właścicieli lub zarządców nieruchomości, itp.
4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
- 1) w ramach zagospodarowania terenu określa się możliwość realizacji:
 - a) budynków gospodarczych oraz garaży,
 - b) wiat oraz zadaszeń,
 - c) miejsc parkingowych,
 - d) zieleni urządzonej,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,

- f) dojazdów niewydzielonych oraz ciągów pieszo-jezdnych;
 - 2) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%;
 - 3) nadziemna intensywność zabudowy:
 - c) maksymalna – 1,2,
 - d) minimalna – 0,01;
 - 4) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m dla dachów spadzistych i 9 m dla dachów płaskich, za wyjątkiem: garaży, budynków gospodarczych, wiat i zadaszeń, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 6 m;
 - 5) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 10%;
 - 6) maksymalna szerokość elewacji frontowej: do 100 m,
5. Pozostałe ogólne zasady jak w §5 niniejszej uchwały.
- §8.** 1. Wyznacza się **tereny usług oraz produkcji**, oznaczone na części graficznej symbolem od **1U-P do 7U-P**.
- 2. W terenach wyznaczonych w ust. 1 wyklucza się przeznaczenie:
 - 1) teren handlu wielkopowierzchniowego,
 - 2) teren usług kultu religijnego,
 - 3) teren elektrowni wiatrowej,
 - 4) teren przemysłu portowego.
 - 3. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się:
 - 1) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej lub grupowej – powiązanej funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym, realizowanej jako mieszkania służbowe lub funkcyjne dla pracowników, właścicieli lub zarządców nieruchomości, itp.,
 - 2) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - powiązanej funkcjonalnie z przeznaczeniem podstawowym, realizowanej jako mieszkania służbowe lub funkcyjne dla pracowników, właścicieli lub zarządców nieruchomości, itp.
 - 4. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) w ramach zagospodarowania terenu określa się możliwość realizacji:
 - a) budynków gospodarczych oraz garaży,
 - b) wiat oraz zadaszeń,
 - c) miejsc parkingowych,
 - d) zieleni urządzonej,
 - e) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - f) dojazdów niewydzielonych oraz ciągów pieszo-jezdnych;
 - 2) w ramach zagospodarowania terenu wyklucza się możliwość realizacji:
 - a) otwartych placów składowych,
 - b) obiektów służących magazynowaniu, składowaniu lub przetwórstwie surowców wtórnych, odpadów chemicznych i poprodukcyjnych,
 - c) obiektów związanych ze złomowaniem samochodów;
 - 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 70%;
 - 4) nadziemna intensywność zabudowy:
 - e) maksymalna – 1,2,
 - f) minimalna – 0,01;
 - 5) maksymalna wysokość zabudowy: 12 m dla dachów spadzistych i 9 m dla dachów

płaskich, za wyjątkiem: garaży, budynków gospodarczych, wiat i zadaszeń, dla których ustala się maksymalną wysokość zabudowy: 6 m;

6) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 10%;

7) maksymalna szerokość elewacji frontowej: do 150 m,

5. Pozostałe ogólne zasady jak w §5 niniejszej uchwały.

§9. 1. Wyznacza się **teren drogi głównej ruchu przyspieszonego**, oznaczony na części graficznej symbolem **1KDR**, ustalonej w przebiegu drogi krajowej nr 45 relacji Granica Państwa – Chałupki - Racibórz - Opole – Kluczbork –Praszka – Złoczew.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) w ramach zagospodarowania terenu określa się możliwość realizacji:

a) budowli drogowych wraz z przynależnymi odpowiednio drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi potrzebom zarządzania drogą, prowadzeniu i obsłudze ruchu drogowego oraz ochronie akustycznej przyległych terenów;

b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, a służących uzbrojeniu terenów przylegających do drogi;

2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną;

3) parametry techniczne drogi realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych, w dostosowaniu do klasy drogi;

4) w południowo-wschodniej części terenu wyznaczono rezerwę pod realizację węzła komunikacyjnego;

5) skomunikowanie terenów objętych planem z drogą krajową nr 45 poprzez drogę dojazdową oznaczoną w planie symbolem 3KDD w obrębie projektowanego węzła komunikacyjnego, o którym mowa w ust. 2 pkt. 5, oraz poprzez istniejące zjazdy na teren 1MN i 2MN;

3. Pozostałe ogólne zasady jak w §5 niniejszej uchwały.

§10. 1. Wyznacza się **teren drogi lokalnej**, oznaczony na części graficznej symbolem **1KDL**, ustalonej w ciągu ulicy Kępskiej.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) w ramach zagospodarowania terenu określa się możliwość realizacji:

a) budowli drogowych wraz z przynależnymi odpowiednio drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi potrzebom zarządzania drogą, prowadzeniu i obsłudze ruchu drogowego oraz ochronie akustycznej przyległych terenów;

b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, a służących uzbrojeniu terenów przylegających do drogi;

2) szerokość drogi w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną;

3) parametry techniczne drogi realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych, w dostosowaniu do klasy drogi;

- 4) skomunikowanie terenów objętych planem z drogą lokalną w ciągu ulicy Kępskiej, poprzez drogę dojazdową 1KDD oraz zjazdy bezpośrednie po uzgodnieniu z zarządcą drogi;
3. Pozostałe ogólne zasady jak w §5 niniejszej uchwały.

§11. 1. Wyznacza się tereny dróg dojazdowych oznaczone na części graficznej symbolem od **1KDD do 3KDD**.

2. Ustala się następujące zasady zabudowy i zagospodarowania terenu:
 - 1) w ramach zagospodarowania terenu określa się możliwość realizacji:
 - a) budowli drogowych wraz z przynależnymi odpowiednio drogowymi obiektami inżynierskimi, urządzeniami i instalacjami, służącymi potrzebom zarządzania drogą, prowadzeniu i obsłudze ruchu drogowego oraz ochronie akustycznej przyległych terenów,
 - b) obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym niezwiązanych z funkcjonowaniem drogi, a służących uzbrojeniu terenów przylegających do drogi;
 - 2) szerokość dróg w liniach rozgraniczających zgodnie z częścią graficzną;
 - 3) parametry techniczne dróg realizowane zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych, w dostosowaniu do klasy drogi;
 - 4) włączenie terenów objętych planem do dróg oznaczonych symbolami od 1KDD do 3KDD poprzez zjazdy niewydzielone;
3. Pozostałe ogólne zasady jak w §5 niniejszej uchwały.

§12. 1. Wyznacza się teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony na części graficznej symbolem **1RN**.

2. Jako przeznaczenie uzupełniające ustala się teren zieleni naturalnej.
3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - a) możliwość realizacji niewyznaczonych dojazdów do pól oraz dojść pieszych;
 - b) możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej.
4. Pozostałe ogólne zasady jak w §5 niniejszej uchwały.

§13. 1. Wyznacza się teren lasu, oznaczony na części graficznej symbolem **1L**.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) zakaz zabudowy;
 - 2) dojazd do terenu lasu drogami leśnymi usytuowanymi poza obszarem planu;
 - 3) prowadzenie trwale zrównoważonej gospodarki leśnej zgodnie z przepisami odrębnymi.
3. Pozostałe ogólne zasady jak w §5 niniejszej uchwały.

§14. 1. Wyznacza się teren wód powierzchniowych śródlądowych, oznaczony na części graficznej symbolem **1WS**.

2. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:
 - 1) nakaz zachowania koryta rzeki Swornicy;
 - 2) możliwość realizacji niewyznaczonych dojść pieszych;
 - 3) zakaz zabudowy, z wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką wodną i ochroną środowiska;

- 4) możliwość realizacji i konserwacji budowli lub obiektów budowlanych związanych z obsługą gospodarki wodnej;
 - 5) nakaz ochrony istniejących drzew i krzewów oraz zbiorowisk roślinności szuwarowej i łożowisk;
 - 6) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 90%;
3. Pozostałe ogólne zasady jak w §5 niniejszej uchwały.

§15. 1. Wyznacza się **tereny zieleni naturalnej**, oznaczone na części graficznej symbolami od **1ZN do 5ZN**.

2. Przeznaczenie uzupełniające: teren wód powierzchniowych śródlądowych, zieleni urządzona.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) zakaz zabudowy z wyjątkiem obiektów związanych z gospodarką wodną i ochroną środowiska oraz budową przepustów dla dostępu komunikacyjnego;
- 2) nakaz utrzymania ciągłości istniejących cieków wodnych i rowów melioracyjnych;
- 3) zachowanie i pielęgnacja istniejącej zieleni w pasach wzdłuż cieków wodnych i rowów melioracyjnych;
- 4) w terenach 1ZN i 2ZN nakaz uwzględnienia przepisów odrębnych w zakresie ograniczeń w zagospodarowaniu w obszarze pasa ochronnego linii elektroenergetycznej 110 kV;
- 5) możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 6) możliwość realizacji dojazdów niewydzielonych oraz ciągów pieszo-jezdných;
- 7) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 90%.

4. Pozostałe ogólne zasady jak w §5 niniejszej uchwały.

§16. 1. Wyznacza się **teren zieleni urządzonej**, oznaczony na części graficznej symbolem **1ZP**.

2. Przeznaczenie uzupełniające: zieleni naturalna.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) w ramach zagospodarowania terenu określa się możliwość realizacji:
 - a) miejsc parkingowych,
 - b) sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
 - c) dojazdów niewydzielonych oraz ciągów pieszo-jezdných.
- 2) zakaz lokalizacji budynków;
- 3) nakaz ochrony istniejących drzew wzdłuż drogi krajowej nr 45;
- 4) możliwość realizacji sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 5) powierzchnia biologicznie czynna: minimum 90%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy: 5 m;

4. Pozostałe ogólne zasady jak w §5 niniejszej uchwały.

§17. Ustala się stawkę procentową, na podstawie, której wylicza się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym dla wszystkich terenów objętych granicami planu w wysokości 30%.

§18. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Turawa.

§19. Traci moc obowiązującą uchwała nr XVII/107/2012 Rady Gminy Turawa z dnia 26 lipca 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Zawada, opublikowana w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego z dnia 31.08.2012 r., poz. 1221, w całości.

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

Przewodniczący Rady Gminy Turawa

**Załącznik Nr 2
do uchwały Nr
Rady Gminy Turawa
z dnia2024 r.**

ROZSTRZYGNĘCIE

Rady Gminy Turawa o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania

Na podstawie art. 20 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2023 r. poz. 977 z późn. zm.) rozstrzyga się sposób realizacji zapisanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Zawada, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, oraz zasady finansowania wymienionych w planie inwestycji, zgodnie z przepisami o finansach publicznych.

1. Zadania własne gminy z zakresu inwestycji infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, wynikające z ustaleń projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części obszaru wsi Zawada obejmują:
 - zbiorowe zaopatrzenie w wodę i zbiorowe odprowadzanie ścieków, w tym ustalenie kierunków rozwoju sieci wodociągowej i kanalizacji;
 - planowanie i organizacja zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe;
 - budowę projektowanych dróg gminnych;
 - budowę oświetlenia ulicznego wzdłuż projektowanych dróg.
2. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ma charakter długoterminowy i będzie odbywała się odpowiednio do dynamiki inwestowania podstawowego oraz możliwości finansowych gminy. Prowadzona będzie przy uwzględnieniu zasady wspierania interesu publicznego, we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie niniejszej zmiany planu.
3. Sfinansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych Gminy, zakłada się ze środków pochodzących z:
 - budżetu Gminy,
 - Unii Europejskiej,
 - partnerstwa prywatno – publicznego,
 - Skarbu Państwa.

UZASADNIENIE

do Uchwały Nr _____ Rady Gminy Turawa z dnia.....2024 r. w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Zawada

Działając na podstawie art. 17 pkt 14 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2023, poz. 977) Wójt Gminy Turawa przedstawia Radzie Gminy Turawa do uchwalenia projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Zawada

I. Dane ogólne

Rada Gminy Turawa na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy o samorządzie gminnym w dniu 27 kwietnia 2023 r. roku podjęła uchwałę nr LI/386/2023 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Zawada, w granicach określonych na załączniku graficznym nr 1 do powyższej uchwały.

Obszar planu obejmuje południowo – zachodnią część obszaru wsi i jest ograniczony od zachodu granicą gminy Turawa z miastem Opole, od północnego zachodu granicą gminy Turawa z gminą Łubniany, od północnego wschodu – trasą napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV Dobrzeń - Ozimek, od południowego wschodu -trasą drogi krajowej nr 45, wraz z tą drogą.

Analizowany teren praktycznie w całości jest obszarem niezainwestowanym, w przeważającej części stanowiącym tereny rolnicze oraz tereny zieleni naturalnej wraz z ciekami wodnymi i rowami melioracyjnymi. Jest on oddalony od terenów zabudowanych wsi Zawada. Istniejąca zabudowa zlokalizowana jest przy drodze krajowej nr 45, stanowią ją dwa domy jednorodzinne wraz z zabudową gospodarczą. Teren ten od południowego zachodu graniczy z obszarem zabudowanym, znajdującym się w granicach miasta Opole.

Projekt planu miejscowego został sporządzony w trybie art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity, Dz. U. z 2023, poz. 977) , 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) oraz zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r., poz. 2404).

Plan miejscowy nie narusza ustaleń Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Turawa, przyjętego uchwałą Nr XL/256/2010 Rady Gminy Turawa z dnia 5 listopada 2010 r. Obszary objęte miejscowym planem zlokalizowane są zgodnie z ww. studium w terenach:

– **AG – Tereny aktywności gospodarczej**, w których wskazano jako podstawowe zagospodarowanie m. in. obiekty i urządzenia przemysłowe, produkcyjne, składy, magazyny, obiekty usługowe, administracyjne, biurowe, obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 2000 m², ulice dojazdowe, drogi wewnętrzne, zaplecze parkingowe i garażowe i urządzenia infrastruktury technicznej oraz obiekty towarzyszące tym sieciom, natomiast

jako przeznaczenie uzupełniające ustalono m. in. budynki gospodarcze, funkcje mieszkaniowe jako towarzyszące (np. mieszkanie służbowe lub funkcyjne dla pracowników, mieszkania właścicieli lub zarządców itp.) oraz zieleni urządzoną;

W granicach terenów aktywności gospodarczej, zlokalizowane są obszary objęte w przedmiotowym planie miejscowym następującymi terenami: **1U** - teren usług, **od 1U-P do 7U-P** – tereny usług oraz produkcji, **1KDR** – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego; **1KDL** – teren drogi lokalnej, **1KDD do 3KDD** – tereny dróg dojazdowych, **1ZN do 5ZN** – tereny zieleni naturalnej, **1ZP** – teren zieleni urządzonej, w których zakres przeznaczeń odpowiada ustaleniom określonym dla nich w studium. W terenach oznaczonych w planie od **1U-P** do **7U-P** ustalono możliwość budowy urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, z wyłączeniem energii wiatrowej. W tym zakresie brak jest zgodności z ustaleniami obowiązującego studium gminy, co w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 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), nie stanowi naruszenia procedury sporządzania planu miejscowego.

- **MU – Tereny zabudowy mieszkaniowo - usługowej** – w których jako podstawowe zagospodarowanie wskazano m. in. zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, zieleni urządzoną ogólnodostępną i zieleni izolacyjną. W granicach tych terenów zlokalizowane są obszary objęte w przedmiotowym planie miejscowym następującymi terenami: **1MN do 2MN** – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz **1ZP** – teren zieleni urządzonej, w których zakres przeznaczeń odpowiada ustaleniom określonym dla nich w studium.

– **R – Tereny użytkowania rolniczego** - o podstawowym zagospodarowaniu jako tereny rolne z zakazem lokalizacji obiektów kubaturowych, z wyjątkiem zabudowy służącej obsłudze i produkcji rolniczej oraz wskazaniem ochrony zadrzewień śródpolnych i zalesiania nieużytków. W granicach tych terenów zlokalizowane są obszary objęte w przedmiotowym planie miejscowym następującymi terenami: **1R** – teren rolnictwa; **1ZP** teren zieleni urządzonej.

- **KDGP – Tereny komunikacji drogowej** – jako podstawowe zagospodarowanie wskazano drogi i ulice klasy głównej ruchu przyspieszonego, co zostało ujęte w przedmiotowym planie miejscowym w ustaleniach dla terenu **1KDR** – teren drogi głównej ruchu przyspieszonego. Ponadto studium przewiduje realizację w ciągu drogi krajowej nr 45 – obejścia miejscowości Zawada wraz z węzłem komunikacyjnym, którego lokalizacja przewidziana została w południowo-wschodniej części obszaru objętego analizowanym planem miejscowym. Ustalenia tego planu zapewniają możliwość realizacji ww. inwestycji.

- **ZL – Tereny lasów** – niewielki fragment obszaru objętego planem, znajdujący się tym terenie, zgodnie z ustaleniami przedmiotowego planu miejscowego, w całości położony jest w terenie **1L** – teren lasu;

W sporządzanym projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego uwzględniono granice następujących terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym umieszczonych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Opolskiego (przyjętego uchwałą nr XLVIII/505/2010 Sejmiku Województwa Opolskiego w dniu 28 września 2010 r.):

- budowa obwodnicy Zawady w ciągu drogi krajowej nr 45 – poprzez zapewnienie odpowiedniej rezerwy terenu dla realizacji węzła komunikacyjnego łączącego drogę krajową nr 45 z planowaną obwodnicą.

II. Procedura opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:

Przeprowadzono pełną procedurę wynikającą z art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Po podjęciu przez Radę Gminy Turawa w/w uchwały Wójt Gminy Turawa jako organ sporządzający projekt kolejno:

- 1) ogłosił o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Zawada, określając sposoby, miejsce i termin składania wniosków, w terminie nie krótszym niż 21 dni od daty ukazania się ogłoszenia;
- 2) zawiadomił na piśmie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Zawada instytucje i organy właściwe do uzgodnienia i opiniowania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 3) sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko oraz sporządził prognozę skutków finansowych uchwalenia planu miejscowego;
- 4) wystąpił o uzgodnienie i zaopiniowanie przedmiotowego projektu do instytucji i organów określonych w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz innych przepisach odrębnych;
- 5) w wyniku uzyskanych opinii i uzgodnień wprowadził niezbędne korekty do projektu planu;
- 6) ogłosił o wyłożeniu projektu planu do publicznego wglądu oraz wyznaczył w ogłoszeniu termin, w którym osoby fizyczne i prawne oraz jednostki organizacyjne nieposiadające osobowości prawnej mogą wносить uwagi dotyczące projektu planu, nie krótszy niż 14 dni od dnia zakończenia okresu wyłożenia;
- 7) wyłożył projekt zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Zawada do publicznego wglądu oraz przeprowadził dyskusję publiczną;
- 8) przekazał projekt miejscowego planu zagospodarowania wraz z niezbędnymi załącznikami, dokumentacją planistyczną oraz niniejszym uzasadnieniem do Rady Gminy Turawa celem uchwalenia.

III. Uzasadnienie objaśniające przyjęte rozwiązania w projekcie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszary wsi Zawada.

Na obszarze objętym sporządzanym planem miejscowym obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Zawada przyjęty: uchwałą nr XVII/107/2012 Rady Gminy Turawa z dnia 26 lipca 2012 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Zawada (opubl. Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2012 r., poz. 1221). Przedmiotowy projekt planu sporządzono jako nowy plan miejscowy.

Ustalenia planu dotyczą tylko i wyłącznie terenów objętych planem i nie oddziałują na tereny sąsiednie. Charakter planowanych rozwiązań, ich rodzaj i skala, a także zakres oddziaływania wskazują, że wpływ wprowadzanych rozwiązań planistycznych nie będzie miał znaczącego oddziaływania na środowisko.

Sporządzając projekt planu przeprowadzono analizę zgodności jego ustaleń ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Turawa. Dokonując przedmiotowej analizy kierowano się charakterem studium, jako dokumentu kierunkowego o większym stopniu ogólności, którego ustalenia wymagają uściślenia i doprecyzowania na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Zapisy projektu planu w dużym stopniu podtrzymują wyznaczone w obowiązującym planie przeznaczenia terenów. Wyznaczony w aktualnie sporządzanym planie miejscowym kierunek zagospodarowania nie wpłynie znacząco na zmiany w krajobrazie w stosunku do tych zmian, które wynikały z ustaleń obowiązującego planu, jak również z kierunków rozwoju tego obszaru wskazanych w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Turawa.

Delimitacja terenów została dokonana przy poszanowaniu wartości określonych w art. 1 ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Ustalone planem zasady zagospodarowania terenów oraz wskaźniki zabudowy mają na celu ochronę terenów przed niekontrolowaną zabudową, niedostosowaną charakterem, funkcją i gabarytami do otoczenia i jego charakteru.

W zakresie architektury i urbanistyki plan wyznacza pewne ramy, które mają ograniczyć negatywny wpływ na krajobraz i zachować ład przestrzenny obszaru. Ustala się w nim zasady dotyczące wysokości zabudowy, geometrii dachów i ich pokrycia oraz gabarytu.

W celu prawidłowego prowadzenia polityki przestrzennej w myśl zrównoważonego rozwoju w ustaleniach planu określono warunki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy dotyczące maksymalnej i minimalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Zmiana planu wpłynie na środowisko naturalne, jednak pewne działania i zachowanie równowagi w planowaniu zabudowy może zminimalizować negatywne oddziaływania. Negatywny wpływ na środowisko będą miały przede wszystkim prace budowlane związane z tworzeniem inwestycji. Planowane działania inwestycyjne wpłyną przede wszystkim na krajobraz, szatę roślinną oraz wzrost poziomu hałasu, związany z eksploatacją terenów zabudowanych oraz pracami budowlanymi.

W związku z wejściem w życie ustaleń planu na obszarze opracowania prognozuje się niewielki wzrost emisji zanieczyszczeń do powietrza, wzrost produkcji ścieków komunikacyjnych oraz komunalnych, wzrost poziomu hałasu, zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej, niewielki wzrost promieniowania elektromagnetycznego, zmiany w krajobrazie, częściową degradację fauny i flory oraz gleb.

Stworzenie terenów produkcyjnych i usługowych ma też pozytywny wpływ na omawiany obszar: nowe miejsca pracy, rozwój gospodarczy wsi Zawada, utworzenie strefy

gospodarczej pomiędzy Zawadą, a Opolem, zapewnienie dostępności do usług dla mieszkańców.

Celem ustaleń planu jest takie ukształtowanie krajobrazu i przestrzeni, aby uwzględniała ona zarówno istniejące walory przy założeniu jej dobrej funkcjonalności i harmonijnej kompozycji, przy uwzględnieniu wartości ekonomicznych przestrzeni i prawa własności.

Przyjęte rozwiązania planistyczne pozwalają na optymalne wykorzystanie przedmiotowego obszaru, a tym samym jego rozwoju, zgodnie z jego predestynacją określoną istniejącymi warunkami i ograniczeniami prawnymi. Przyjęte ustalenia uwzględniają wyniki przeprowadzonych w ramach procedury planistycznej analiz ekonomicznych (prognoza skutków finansowych), środowiskowych (prognoza oddziaływania na środowisko) i społecznych (konsultacje z radnymi, inwestorami, wyłożenie do publicznego wglądu, dyskusja publiczna). Plan uwzględnia także zgłaszane w ramach prac wnioski, z ograniczeniami wynikającymi z przepisów powszechnie obowiązujących, uwarunkowań terenowych oraz procedury opiniowania i uzgodnień.

W ramach procedury planistycznej zapewniono udział społeczeństwa na poszczególnych etapach sporządzania projektu (akcja informacyjna o przystąpieniu do sporządzenia projektu planu, możliwość składania wniosków, udział w wyłożeniu projektu do publicznego wglądu, możliwości składania uwag), przy zachowaniu pełnej jawności i przejrzystości procedury oraz zastosowanych rozwiązań.

W zakresie wpływu na finanse publiczne, w tym budżet gminy, projekt zmiany planu wywoła obowiązek realizacji zadań w zakresie: zbiorowego zaopatrzenia w wodę i zbiorowego odprowadzania ścieków, w tym ustalenie kierunków rozwoju sieci wodociągowej i kanalizacji, planowania i organizacji zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe, budowy projektowanych dróg gminnych oraz budowy oświetlenia ulicznego wzdłuż projektowanych dróg. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej ma charakter długoterminowy i będzie odbywała się odpowiednio do dynamiki inwestowania podstawowego oraz możliwości finansowych gminy. Prowadzona będzie przy uwzględnieniu zasady wspierania interesu publicznego, we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie niniejszej zmiany planu.

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

1.W projekcie planu uwzględniono:

- 1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury poprzez określenie: przeznaczenia terenów, wskaźników zagospodarowania terenów i parametrów kształtowania zabudowy oraz ograniczeń w zakresie stosowania materiałów wykończeniowych obiektów;
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe dzięki ustaleniom dotyczącym kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów;
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych - ustalenia projektu planu uwzględniają wymagania ochrony środowiska i przyrody. Przyjęte rozwiązania oparte zostały na analizach ekofizjograficznych i zweryfikowane w prognozie oddziaływania na środowisko, sporządzonej na potrzeby projektu planu. W tekście planu wymagania ochrony środowiska zostały określone m. in. poprzez nakaz zachowania wymaganych powierzchni biologicznie czynnych;

- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej – ustalenia projektu planu zapewniają ochronę występującego na tym terenie stanowiska archeologicznego;
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób ze szczególnymi potrzebami – wymóg realizowany poprzez wprowadzony nakaz realizacji miejsc postojowych dla osób ze szczególnymi potrzebami oraz nakaz kształtowania przestrzeni publicznych z uwzględnieniem potrzeb osób ze szczególnymi potrzebami;
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni racjonalnie wykorzystują istniejące elementy wyposażenia technicznego i zagospodarowania terenu przy wyznaczaniu terenów budowlanych. Walory ekonomiczne przestrzeni uwzględniono również poprzez:
 - a) maksymalizację wskaźników i parametrów zabudowy (zgodnie z zapisami studium) co ma pozwolić właścicielom działek na efektywne zagospodarowanie ich działek budowlanych;
 - b) wprowadzenie szerokiego wachlarza dopuszczeń w terenach, co umożliwi właścicielom działek ich zagospodarowanie zgodnie z interesem prywatnym oraz zgodnie z interesem publicznym;
 - c) wprowadzenie jasnych i jednoznacznych zasad zagospodarowania obszaru, które z punktu widzenia inwestorów są widziane jako jednoznaczne określenie zamierzeń gminy co do terenów objętych miejscowym planem;
- 7) prawo własności wyznaczając liniami rozgraniczającymi tereny przeznaczone pod zabudowę, w poszanowaniu tytułów prawnych do nieruchomości;
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - w projekcie planu uwzględniono potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa, co potwierdziły pozytywne uzgodnienia z organami bezpieczeństwa państwa i ochrony granic - Agencją Bezpieczeństwa Wewnętrznego, Wojewódzkim Sztabem Wojskowym i Bieszczadzkim Oddziałem Straży Granicznej;
- 9) w projekcie planu uwzględniono potrzeby interesu publicznego, rozumianego jako uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym;
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, określając możliwość wyposażenie terenów w sieci i urządzenia infrastruktury technicznej oraz precyzując zasady ich realizacji;
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad projektem miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej, poprzez informację na stronie internetowej gminy Turawa, ogłoszenie w prasie, obwieszczenie na tablicach ogłoszeń o: a) przystąpieniu do sporządzenia projektu planu i o wyłożeniu projektu do publicznego wglądu, b) możliwości składania wniosków i uwag do projektu planu na piśmie, ustnie do protokołu lub za pomocą środków komunikacji elektronicznej bez konieczności opatrywania ich podpisem elektronicznym, c) możliwości zapoznania się z niezbędną dokumentacją sprawy;
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych poprzez zastosowanie się do czynności formalno-prawnych określonych w art. 17 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności poprzez wykorzystanie istniejącej sieci wodociągowej zapewniające odpowiednią ilość i jakość wody do celów zaopatrzenia ludności;

14) przyjęte w planie rozwiązania przestrzenne wpłyną na podniesienie poziomu transportochłonności. Warunki wykorzystania publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu oraz przemieszczanie się pieszych mogą ulec zmianie w stosunku do stanu istniejącego ze względu na to, iż plan przewiduje istotne zmiany w zagospodarowaniu terenów objętych planem, w stosunku do stanu ich aktualnego zainwestowania. Zakres możliwych form zagospodarowania terenów objętych planem jest bardzo zróżnicowany pod względem sposobu oddziaływania na zachowania mieszkańców co do sposobu przemieszczania się. Tereny przeznaczone do zainwestowania zostały zlokalizowane przy istniejącej drodze krajowej, co poza możliwym wzrostem zapotrzebowania na transport publiczny, również będzie generowało wzrost natężenia ruchu, zarówno samochodów osobowych, jak również związanych z transportem towarów.

Ustalając przeznaczenie terenu, a także określając sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, Wójt Gminy Turawa zważył interes publiczny i interesy prywatne. Do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w terminie przewidzianym do składania wniosków i uwag nie wpłynęły żadne wnioski ani uwagi.

Ocena aktualności Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Turawa oraz wszystkich obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego została przyjęta uchwałą Rady Gminy Turawa nr XXZXVII/246/2021. Potrzeba sporządzenia zmiany planu miejscowego nie wynika z powyższej analizy, która nie formułowała zasadności sporządzenia projektu w zakresie obszaru objętym projektem. Jednakże analiza wskazuje, że obowiązujące w tym obszarze plany mogą podlegać zmianom w przypadku zgłoszonych wniosków oraz w zakresie formalnym.

IV. Wnioski

Przedłożony do uchwalenia miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Zawada nie narusza przepisów odrębnych i nie pozostaje w sprzeczności z interesem publicznym oraz uwzględnia wymogi ochrony środowiska, zatem tworzy podstawę do realizacji celów, o których mowa w uzasadnieniu.