

**Uchwała Nr .../.../26**

**Rady Gminy Turawa**

z dnia ... 2026 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy  
Turawa, obejmującego obrzeża Jezior Turawskich**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153 i 1436), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680 i 1668, z 2023 r. poz. 1688, z 2025 r. poz. 1847, z 2026 r. poz. 24), w związku z uchwałą Nr XVI/119/2025 Rady Gminy Turawa z dnia 25 sierpnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Turawa, obejmującego obrzeża Jezior Turawskich, Rada Gminy Turawa uchwała, co następuje:

**Rozdział 1**

**Przepisy ogólne**

**§ 1.** Stwierdza się, że niniejsza zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Turawa, obejmującego obrzeża Jezior Turawskich, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Turawa, przyjętego uchwałą Nr XL/256/2010 Rady Gminy Turawa z dnia 6 listopada 2010 r. w sprawie: uchwalenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Turawa.

**§ 2.** Integralną częścią niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) dane przestrzenne, stanowiące załącznik nr 3.

**§ 3.** Następujące oznaczenia graficzne na rysunku zmiany planu są obowiązującymi ustaleniami planu:

- 1) granica obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) granice Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasy Stobrowsko-Turawskie;
- 5) granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 335 Krapkowice-Strzelce Opolskie;
- 6) wymiarowanie podane w metrach.

## Rozdział 2

### Zmiany w przepisach obowiązujących

§ 4. W uchwale Nr XXVII/166/2009 Rady Gminy Turawa z dnia 05 czerwca 2009 roku w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Turawa, obejmującego obrzeża Jezior Turawskich, wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 2:

a) po pkt 7 dodaje się pkt 7a i 7b w brzmieniu:

*„7a) podstawowym przeznaczeniu – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie terenu, które musi zajmować nie mniej niż 60% powierzchni działki budowlanej lub nie mniej niż 60% powierzchni całkowitej budynku znajdującego się na działce budowlanej; w przypadku ustalenia kilku podstawowych przeznaczeń mogą one występować w dowolnych proporcjach lub każde samodzielnie;*

*7b) uzupełniającym przeznaczeniu – należy przez to rozumieć przeznaczenie terenu, które może uzupełniać lub wzbogacać podstawowe przeznaczenie w sposób określony w przepisach szczegółowych; w przypadku ustalenia kilku uzupełniających przeznaczeń mogą one występować w dowolnych proporcjach;”*,

b) po pkt 9 dodaje się pkt 9a w brzmieniu:

*„9a) udziale powierzchni zabudowy – należy przez to rozumieć udział powierzchni zabudowy w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680 i 1668, z 2023 r. poz. 1688, z 2025 r. poz. 1847, z 2026 r. poz. 24);”*,

c) po pkt 11 dodaje się pkt 11a w brzmieniu:

*„11a) wymiarze pionowym zabudowy – należy przez to rozumieć wysokość zabudowy w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680 i 1668, z 2023 r. poz. 1688, z 2025 r. poz. 1847, z 2026 r. poz. 24);”*,

d) po pkt 12 dodaje się pkt 12a w brzmieniu:

*„12a) nadziemnej intensywności zabudowy – należy przez to rozumieć nadziemną intensywność zabudowy w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680 i 1668, z 2023 r. poz. 1688, z 2025 r. poz. 1847, z 2026 r. poz. 24);”*,

e) po pkt 21 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 22 i pkt 23 w brzmieniu:

*„22) udziale powierzchni biologicznie czynnej – należy przez to rozumieć udział powierzchni biologicznie czynnej w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907*

*i 1940, z 2025 r. poz. 527, 680 i 1668, z 2023 r. poz. 1688, z 2025 r. poz. 1847, z 2026 r. poz. 24);*

*23) miejscach do parkowania – należy przez to rozumieć miejsca postojowe, o których mowa w § 11 planu.”;*

2) po § 2 dodaje się § 2a w brzmieniu:

*„§ 2a. Ilekroć w planie użyto zapisu „nie ustala się” należy przez to rozumieć brak przesłanek do wprowadzenia nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zakresie wskazanym w ustaleniach szczegółowych”;*

3) w § 3 ust. 1 w pkt 4 kropkę zastępuje się średnikiem i dodaje się pkt 5 i pkt 6 w brzmieniu:

*„5) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;*

*6) wymiarowanie w metrach.”;*

4) w § 4 w ust. 1:

a) w pkt 7 skreśla się wyraz „**A-7ZL**”;

b) w pkt 12 skreśla się wyrazy „**A-3KDS, A-4KDS**”;

5) w § 4 po ust. 1 dodaje się ust. 1a w brzmieniu:

*„1a. Ustala się następujące klasy przeznaczenia terenów:*

*1) teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji, oznaczony symbolami: 1UT-US, 2UT-US, 3UT-US;*

*2) teren drogi dojazdowej, oznaczony symbolem 1KDD;*

*3) teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony symbolami: 1KR, 2KR, 3KR.”;*

6) po § 20 dodaje się § 20a w brzmieniu:

*„§ 20a. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1UT-US, 2UT-US i 3UT-US ustala się:*

*1. Podstawowe przeznaczenie: teren usług turystyki lub usług sportu i rekreacji.*

*2. Uzupełniające przeznaczenie:*

*1) teren usług gastronomii;*

*2) teren usług zdrowia i pomocy społecznej;*

*3) teren usług kultury i rozrywki;*

*4) teren usług biurowych i administracji.*

*3. W ramach uzupełniającego przeznaczenia:*

*1) teren usług zdrowia i pomocy społecznej, o którym mowa w ust. 2 pkt 2, wyklucza się lokalizację żłobków, szpitali oraz obiektów pomocy społecznej;*

*2) teren usług kultury i rozrywki, o którym mowa w ust. 2 pkt 3, wyklucza się lokalizację dyskotek oraz klubów nocnych.*

*4. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:*

*1) wskaźniki zagospodarowania terenu:*

- a) *nadziemna intensywność zabudowy do 0,7,*
- b) *maksymalna intensywność zabudowy do 0,7,*
- c) *maksymalny udział powierzchni zabudowy 30%,*
- d) *minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40%;*
- 2) *nieprzekraczalne linie zabudowy zgodnie z rysunkiem planu;*
- 3) *parametry zabudowy:*
  - a) *maksymalny wymiar pionowy zabudowy – 12 m, z zastrzeżeniem lit. c,*
  - b) *maksymalna ilość kondygnacji nadziemnych – 2, z zastrzeżeniem lit. c,*
  - c) *ustalenia lit. a i lit. b nie dotyczą budynków garażowych lub gospodarczych lub gospodarczo-garażowych, dla których ustala się:*
    - *maksymalny wymiar pionowy – 6 m,*
    - *maksymalną ilość kondygnacji nadziemnych – 1.*

5. *Zasady ochrony środowiska:*

- 1) *zgodnie z ustaleniami § 6 planu;*
- 2) *dopuszczalne poziomy hałasu – zgodnie z przepisami odrębnymi;*
- 3) *na Obszarze Chronionego Krajobrazu Lasy Stobrawsko-Turawskie obowiązują ograniczenia określone w Uchwale Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. U. Woj. Opolskiego z 2016 r., poz. 2017 z dnia 7 października 2016 r.), zmienionej Uchwałą Nr XXII/255/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 29 listopada 2016 r. w sprawie zmiany uchwały nr XX/228/2016 z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. U. Woj. Opolskiego z 2016 r. z 2016 r., poz. 2593 z dnia 6 grudnia 2016 r.).*

6. *Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z ustaleniami § 7 planu.*

7. *Zasady i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zgodnie z ustaleniami § 9 planu.*

8. *Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego:*

- 1) *zgodnie z ustaleniami § 5 planu;*
- 2) *dopuszcza się lokalizację jednego budynku usługowego w granicach jednej działki budowlanej;*
- 3) *dopuszcza się nie więcej niż 1 budynek: gospodarczy lub garażowy lub gospodarczo-garażowy w granicach jednej działki budowlanej;*
- 4) *obowiązuje zachowanie odległości między budynkami podstawowego przeznaczenia minimum 8 m;*
- 5) *obowiązuje określenie granicy działki budowlanej zgodnie z parametrami określonymi w ust. 9, w tym także w odniesieniu do podziału nieruchomości;*

- 6) *geometria dachów:*
  - a) *dwu- lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowych w zakresie od 25° do 45°;*
  - b) *plaskie;*
- 7) *pokrycie dachów dwu- lub wielospadowych w kolorze: czerwonym, brązowym lub grafitowym;*
- 8) *kolorystyka elewacji budynków w barwach naturalnych tynków, bieli, barwach pastelowych.*

9. *Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji:*

- 1) *minimalna liczba miejsc do parkowania w granicach działki budowlanej, zgodnie z § 11 pkt 3 planu;*
- 2) *miejsca do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową powinny stanowić co najmniej 4% ogólnej liczby miejsc do parkowania, lecz nie mniej niż 1 miejsce do parkowania, z zastrzeżeniem pkt 3;*
- 3) *ustalenie określone w pkt 2 nie dotyczy działek, na których wymagana ilość miejsc do parkowania jest mniejsza niż 4;*
- 4) *realizacja miejsc postojowych:*
  - a) *na parkingach wyznaczonych na terenie,*
  - b) *w garażach przybudowanych lub wbudowanych w budynek,*
  - c) *w garażach wolnostojących jedno- lub dwustanowiskowych;*
- 5) *obsługa komunikacyjna terenu oznaczonego symbolem:*
  - a) *1UT-US: od terenu 1KDD i 1KR,*
  - b) *2UT-US: od terenu 1KDD, 1KR i 2KR,*
  - c) *3UT-US: od terenu 1KDD, 2KR i 3KR.*

10. *Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 11 planu.*

11. *Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:*

- 1) *minimalna szerokość frontu działki - 20 m, z zastrzeżeniem pkt 3;*
- 2) *minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 500 m<sup>2</sup>, z zastrzeżeniem pkt 3;*
- 3) *ustalenia pkt 1 i pkt 2 nie dotyczą działek wydzielanych pod urządzenia infrastruktury technicznej;*
- 4) *kąt położenia granicy działki w stosunku do pasa drogowego: 90°, z dopuszczalną tolerancją ±20°.”;*

7) w § 27, we wprowadzeniu do wyliczenia, skreśla się wyraz „**A-7ZL**”;

8) w § 32, we wprowadzeniu do wyliczenia, skreśla się wyrazy „**A-3KDS, A-4KDS**”;

9) po § 35 dodaje się § 35a w brzmieniu:

„§ 35a. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1KDD ustala się:

1. Podstawowe przeznaczenie: teren drogi dojazdowej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 12 m;
  - 2) podaną w pkt 1 szerokości należy zwiększyć na skrzyżowaniach i załamaniach pasa drogowego, gdzie powinny być stosowane narożne ścięcia linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) zakaz lokalizacji budynków.
3. Zasady ochrony środowiska:
  - 1) zgodnie z ustaleniami § 6 planu;
  - 2) na Obszarze Chronionego Krajobrazu Lasy Stobrawsko-Turawskie obowiązują ograniczenia określone w Uchwale Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. U. Woj. Opolskiego z 2016 r., poz. 2017 z dnia 7 października 2016 r.), zmienionej Uchwałą Nr XXII/255/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 29 listopada 2016 r. w sprawie zmiany uchwały nr XX/228/2016 z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. U. Woj. Opolskiego z 2016 r. z 2016 r., poz. 2593 z dnia 6 grudnia 2016 r.).
4. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z ustaleniami § 7 planu.
5. Zasady i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zgodnie z ustaleniami § 9 planu.
6. Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego zgodnie z ustaleniami § 5 planu.
7. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z § 11 planu.
8. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 11 planu.
9. Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie ustala się.”;

10) po § 36 dodaje się § 36a w brzmieniu:

„§ 36a. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami 1KR, 2KR i 3KR ustala się:

1. Podstawowe przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu:
  - 1) szerokość w liniach rozgraniczających – 10 m;
  - 2) podaną w pkt 1 szerokości należy zwiększyć:
    - a) w miejscach placów do zawracania, zgodnie z rysunkiem planu,
    - b) na skrzyżowaniach i załamaniach pasa drogowego, gdzie powinny być stosowane narożne ścięcia linii rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;
  - 3) zakaz lokalizacji budynków.

3. *Zasady ochrony środowiska:*

- 1) *zgodnie z ustaleniami § 6 planu;*
- 2) *na Obszarze Chronionego Krajobrazu Lasy Stobrawsko-Turawskie obowiązują ograniczenia określone w Uchwale Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. U. Woj. Opolskiego z 2016 r., poz. 2017 z dnia 7 października 2016 r.), zmienionej Uchwałą Nr XXII/255/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 29 listopada 2016 r. w sprawie zmiany uchwały nr XX/228/2016 z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. U. Woj. Opolskiego z 2016 r. z 2016 r., poz. 2593 z dnia 6 grudnia 2016 r.).*
4. *Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej zgodnie z ustaleniami § 7 planu.*
5. *Zasady i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów zgodnie z ustaleniami § 9 planu.*
6. *Zasady ochrony i kształtowania ład przestrzennego zgodnie z ustaleniami § 5 planu.*
7. *Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji zgodnie z § 11 planu.*
8. *Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej zgodnie z § 11 planu.*
9. *Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości – nie ustala się.”.*
- 11) *rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zastępuje, w granicach na nim określonych, rysunek planu stanowiący załącznik nr 1 do uchwały, o której mowa w § 4;*
- 12) *oznaczenia graficzne przedstawione w legendzie rysunku zmiany planu uzupełniają oznaczenia graficzne rysunku planu stanowiącego załącznik nr 1 do uchwały, o której mowa w § 4.*

### **Rozdział 3**

#### **Przepisy końcowe**

**§ 5.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Turawa.

**§ 6.** Uchwała wchodzi w życie po upływie trzydziestu dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy