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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst ustawy – Dz. U. z 2001 r. Nr 142 poz. 1591 z późn. zm.[1)]), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst ustawy – Dz. U. z 2012 r., poz. 647) oraz w związku z uchwałą Nr XXXIX/252/2010 Rady Gminy Turawa z dnia 15 października 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Zawada, **Rada Gminy Turawa uchwala co następuje:**

DZIAŁ I.
USTALENIA WPROWADZAJĄCE

§ 1. 1. Stwierdza się, że ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Turawa, dla części obszaru wsi Zawada, są zgodne z ustaleniami "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Turawa" uchwalonego uchwałą Nr XL/256/2010 Rady Gminy Turawa z dnia 6 listopada 2010 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Zawada, zwany dalej planem miejscowym.

§ 2. 1. Plan miejscowy obejmuje południowo – zachodnią część obszaru wsi i jest ograniczony: od północnego zachodu - granicą obrębów geodezyjnych, od północnego wschodu - trasą napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV Dobrzeń - Ozimek, od południowego wschodu - trasą drogi krajowej nr 45 , wraz z tą drogą.

2. Plan miejscowy składa się z tekstu planu miejscowego, zawartego w treści niniejszej uchwały oraz z rysunku planu miejscowego, sporządzonego na mapach zasadniczych w skali 1 : 1000 oraz na mapach ewidencyjnych w skali 1 : 2000, stanowiącego załącznik nr 1 do niniejszej uchwały.

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rozstrzygnięcie Rady Gminy Turawa o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu - załącznik nr 2;

2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Turawa o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

4. Załączniki nr 2 i 3, o których mowa w ust. 3 nie stanowią ustaleń planu.

§ 3. 1. Obowiązują ustalenia planu miejscowego zawarte w treści niniejszej uchwały oraz następujące ustalenia rysunku planu miejscowego dotyczące:

1) granic obszaru objętego planem miejscowym;

2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;

4) przeznaczenia terenów.

2. Pozostałe oznaczenia rysunku planu miejscowego, nie wymienione w ust. 1 niniejszego paragrafu, nie stanowią obowiązujących ustaleń planu miejscowego; pełnią one funkcję postulatywną bądź informacyjną.

3. Ustalenia planu miejscowego formułowane są na dwóch poziomach: ogólnym i szczegółowym, które obowiązują łącznie. Ustalenia ogólne obowiązują na całym obszarze objętym planem miejscowym, ustalenia szczegółowe obowiązują w granicach poszczególnych terenów.

§ 4. Stosownie do przedmiotu i problematyki planu miejscowego nie wyznacza się i nie określa w jego granicach:

1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;

2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;

3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;

4) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;

5) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;

6) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego;

7) granic terenów rekreacyjno - wypoczynkowych oraz terenów służących organizacji imprez masowych;

8) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady;

9) granic terenów zamkniętych i granic stref ochronnych terenów zamkniętych.

§ 5. Określenia i nazwy użyte w planie miejscowym oznaczają odpowiednio:

1) **przepisy odrębne** – aktualne w trakcie realizacji ustaleń planu miejscowego przepisy prawne tj.: ustawy, rozporządzenia, akty prawa miejscowego;

2) **przeznaczenie podstawowe terenu** – rodzaj przeznaczenia terenu, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi oraz oznaczone stosownym symbolem literowym;

3) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – rodzaj przeznaczenia terenu, innego niż podstawowe, które uzupełnia lub może uzupełniać przeznaczenie podstawowe terenu, lecz nie występuje samodzielnie na danym terenie; rodzaj przeznaczenia uzupełniającego terenu jest określony w tekście planu miejscowego;

4) **przeznaczenie kierunkowe** - rodzaj przeznaczenia terenu, innego niż podstawowe, które sygnalizuje zamiar przyszłego przeznaczenia terenu, stanowi oznaczenie terenu przewidzianego do zainwestowania na podstawie odrębnie opracowanego planu miejscowego lub w trybie procedur ustalonych w przepisach odrębnych; nie narusza dotychczasowego sposobu użytkowania na terenie przeznaczenia podstawowego; w przypadku niniejszego planu miejscowego występuje jako rezerwa terenu pod skrzyżowanie trasy drogi krajowej nr 45 relacji Racibórz - Opole - Kluczbork;

5) **tereny** – działki budowlane lub działki gruntowe o określonym w planie miejscowym przeznaczeniu, zawarte w liniach rozgraniczających oraz oznaczone na rysunku planu miejscowego stosownym numerem i symbolem literowym, w obrębie którego obowiązują przypisane mu w tekście ustalenia;

6) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; linia zabudowy uwzględnia możliwość przekroczenia tej linii elementami budynku dopuszczonymi przepisem odrębnym w odniesieniu do pomniejszenia odległości od granicy działki budowlanej (np. gzymsy, balkony, wykusze, schody, tarasy); nie dotyczy obiektów i sieci uzbrojenia terenu;

7) **urządzenia budowlane** – obiekty i urządzenia techniczne, w tym: infrastruktura sieciowa, przyłącza, obiekty i urządzenia instalacyjne, drogi wewnętrzne, place manewrowe i postojowe, parkingi, ogrodzenia, place pod śmietniki, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w planie miejscowym;

8) **obiekty towarzyszące** – obiekty małej architektury, alejki i ścieżki, place rekreacyjne oraz inne obiekty pełniące służebną rolę wobec podstawowej funkcji terenu lub budynku;

9) **powierzchnia biologicznie czynna** – grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową, według określenia przepisu odrębnego, zawarty w granicach wyznaczonego terenu o ustalonym przeznaczeniu bądź w granicach wydzielonej działki budowlanej;

10) **wskaźnik zabudowy działki** – wartość liczbowa stosunku powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu lub powierzchni wydzielonej działki;

11) **intensywność zabudowy** – wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu lub powierzchni wydzielonej działki.

DZIAŁ II.
USTALENIA OGÓLNE
Rozdział 1.
Przeznaczenie terenów.

§ 6. 1. W granicach obszaru objętego planem miejscowym wydziela się ściśle określonymi liniami rozgraniczającymi następujące kategorie terenów o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

2) **U** - tereny zabudowy usługowej;

3) **UC** - tereny rozmieszczenia wielkopowierzchniowych obiektów handlowych;

4) **R** - tereny rolnicze;

5) **P** - tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;

6) **ZL** - tereny lasów;

7) **ZN** - tereny zieleni niskiej;

8) **ZW** - tereny zieleni przywodnej i przydrożnej;

9) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;

10) **KS** - tereny obiektów obsługi komunikacji;

11) **KDGP** - tereny dróg publicznych, droga klasy głównej ruchu przyspieszonego;

12) **KDLw** - tereny dróg wewnętrznych, droga klasy lokalnej, ogólnodostępna;

13) **KDDw** - tereny dróg wewnętrznych, drogi klasy dojazdowej – ogólnodostępne.

2. Tereny planowanego przeznaczenia podstawowego określone dwoma symbolami literowymi oddzielonymi przecinkiem, mogą być przeznaczone pod każdą z określonych funkcji lub obydwie funkcje w dowolnych proporcjach zajęcia terenu, pod warunkiem zachowania ustalonych niniejszym planem zasad zagospodarowania terenu.

Rozdział 2.
Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego nakazuje się realizować poprzez respektowanie ustaleń planu miejscowego w zakresie:

1) podstawowego przeznaczenia terenów, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;

2) przestrzegania określonych planem miejscowym zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, nieprzekraczalnych linii zabudowy, standardów przestrzennych, parametrów i cech zabudowy;

3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

2. Zakazuje się umieszczania na elewacjach budynków, ogrodzeniach i innych nośnikach - tablic reklamowych niezwiązanych z podmiotami funkcjonującymi w obszarze planu;

3. Usytuowanie tablic reklamowych w pasach dróg publicznych wymaga zezwolenia zarządcy drogi.

4. Zakazuje się wznoszenia ogrodzeń frontowych od strony ulic publicznych jako pełnych oraz o wysokości większej niż 1,60 m i od strony dojazdowych ulic wewnętrznych o wysokości nie większej niż 1,8 m; zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych z materiałów trwałych; nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów żelbetowych.

5. Zakazuje się ogrodzenia działek przylegających do terenów wód - WS, cieków i rowów w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu.

6. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, nieuregulowane niniejszą uchwałą, należy rozstrzygnąć zgodnie z wymogami wynikającymi z zachowania walorów przestrzennych danego miejsca, dążąc do harmonijnego wkomponowania projektowanej zabudowy w krajobraz naturalny terenu.

7. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla zasadniczych brył budynków, określone na rysunku planu miejscowego i w tekście niniejszej uchwały, jako najmniejsze wymagane odległości:

a) 30,0 m od linii rozgraniczającej drogę KDGP,

b) 10,0 m od linii rozgraniczającej drogę KDLw,

c) 8,0 m od linii rozgraniczającej drogę KDDw.

8. Należy zachować minimalne dopuszczalne odległości obiektów budowlanych od granicy lasu zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

Rozdział 3.
Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu

§ 8. Dla obszaru objętego planem miejscowym ustala się zasady ochrony poszczególnych elementów miejscowego środowiska:

1. W celu ochrony czystości i zasobów wód podziemnych i powierzchniowych:

1) nakazuje się respektować w pełni zasady uregulowań gospodarki wodno – ściekowej;

2) ustala się, że prowadzenie wszelkich prac na terenach wód śródlądowych nie może pogorszyć stanu wód lub uniemożliwić osiągnięcie celu wodno - środowiskowego zgodnie z wymogami planu gospodarowania wodami w dorzeczu Odry;

3) nakazuje się chronić przed zanieczyszczeniem wody rzeki Swornicy oraz otwartych rowów odwadniających;

4) nakazuje się bezwzględnie chronić przed zanieczyszczeniem i uszczupleniem zasobów poziomy wodonośne Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: GZWP nr 334 - Dolina Kopalna rzeki Mała Panew i GZWP i nr 335 – Zbiornik Krapkowice _ Strzelce Opolskie;

5) zakazuje się odprowadzania bezpośrednio do gruntu i wód powierzchniowych nieoczyszczonych ścieków komunalnych, bytowych i rolniczych oraz zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni dróg, dojazdów i miejsc postojowych.

2. W celu zachowania właściwego standardu jakości powietrza i klimatu akustycznego:

1) nakazuje się stosowanie ekologicznych rozwiązań gospodarki cieplnej;

2) działalność przedsięwzięć lokalizowanych w granicach planu miejscowego nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu lub działki budowlanej, do której inwestor posiada tytuł prawny;

3) zakazuje się lokalizacji i funkcjonowania obiektów, urządzeń i instalacji, które mogą powodować przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu zewnętrznego, mierzonego na granicy terenów przeznaczenia podstawowego i wyznaczonych działek budowlanych, stosownie do parametrów określonych w przepisach odrębnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;

4) zakazuje się lokalizacji mieszkań funkcyjnych, w strefie o szerokości do 100,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 45, z wyjątkiem wyposażonych w budowlane elementy ochrony akustycznej, ze względu na przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu oraz wibracji od ruchu pojazdów samochodowych.

3. W zakresie ochrony powierzchni ziemi:

1) nakazuje się pełne uregulowanie gospodarki odpadami komunalnym;

2) prace niwelacyjne związane z budową obiektów i zagospodarowaniem terenu należy ograniczyć do niezbędnego zakresu, by zachować w maksymalnym stopniu naturalne ukształtowanie terenu;

3) przed realizacją obiektów kubaturowych i zagospodarowaniem terenu należy zdjąć wierzchnią, próchniczną warstwę gruntu i w sposób właściwy wykorzystać ją na miejscu budowy lub na innym terenie, wskazanym przez wójta gminy Turawa.

4. W zakresie ochrony wartości przyrodniczych i walorów krajobrazowych :

1) nakazuje się nową zabudowę na obszarze planu miejscowego harmonijnie wkomponować w krajobraz naturalny i kulturowy, zachowując ich walory i chroniąc wglądy widokowe;

2) nakazuje się w pełni respektować wskaźniki udziału powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały;

3) przy nasadzeniach zieleni nakazuje się stosować dobór rodzimych gatunków roślin, zgodny z charakterem miejscowych siedlisk przyrodniczych.

5. Wymagania w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi ochrony przed wibracjami i polami elektromagnetycznymi należy realizować zgodnie z zapisami przepisów odrębnych.

Rozdział 4.
Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. 1. Obszar objęty granicami planu miejscowego nie leży w zasięgu ustanowionych stref ochrony konserwatorskiej oraz nie ma w ich granicach zabytków architektury i budownictwa oraz dóbr kultury współczesnej;

2. Stanowisko archeologiczne nr 11 w Zawadzie, usytuowane w obszarze planu miejscowego, należy chronić zgodnie z zapisami przepisów odrębnych.

3. W przypadku odkrycia przy prowadzeniu robót ziemnych, przedmiotów przypuszczalnie zabytkowych, należy wszcząć niezbędne działania, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

Rozdział 5.
Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej

§ 10. 1. W granicach obszaru objętego planem miejscowym przestrzenią publiczną są tereny zawarte w liniach rozgraniczających dróg oraz wód:

1) teren drogi krajowej nr 45 relacji Granica Państwa – Chałupki - Racibórz - Opole – Kluczbork – Praszka – Złoczew, jako droga klasy głównej ruchu przyspieszonego, oznaczona symbolem literowym "KDGP";

2) teren koryta rzeki Swornicy, oznaczony symbolem literowym WS.

2. Dla terenów dróg i wód określonych w ust. 1 niniejszego paragrafu nakazuje się spełnić wymogi przepisów odrębnych oraz ustaleń szczegółowych niniejszej uchwały.

Rozdział 6.
Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 11. Dla wyodrębnionych w planie miejscowym terenów o określonym przeznaczeniu, obowiązujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy zostały zawarte w ustaleniach szczegółowych.

Rozdział 7.
Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustanowionych na podstawie przepisów odrębnych, w tym terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszarów osuwania się mas ziemnych

§ 12. 1. Teren zawarty w granicach planu miejscowego nie znajduje się w zasięgu:

1) udokumentowanych złóż kopalin;

2) terenów górniczych ustanowionych stosownymi decyzjami koncesyjnymi na eksploatację złóż kopalin;

3) obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

4) stref ochronnych ustanowionych dla gminnych ujęć wód przeznaczonych do spożycia przez ludzi;

5) obszarów chronionych, ustanowionych lub proponowanych do ustanowienia ze względu na wartości przyrodnicze i walory krajobrazowe, w tym również obszarów Natura 2000.

2. Teren zawarty w granicach planu miejscowego znajduje się w zasięgu:

1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 334 - Dolina Kopalna rzeki Mała Panew i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 335 – Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie;

2) obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi.

Rozdział 8.
Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.

§ 13. W granicach planu miejscowego dopuszcza się scalanie i wtórne podziały nieruchomości, dokonywane zgodnie z przepisami odrębnymi, pod warunkiem respektowania ustaleń planu miejscowego w zakresie: przeznaczenia terenu, linii rozgraniczających, zasad kształtowania zabudowy, zasad obsługi komunikacji oraz nieprzekraczalnych linii zabudowy.

§ 14. Podział terenów na działki budowlane, należy dokonać wg następujących zasad:

1) wielkość nowo wydzielanych działek budowlanych powinna być dostosowana do przeznaczenia terenu określonego w planie miejscowym i umożliwić lokalizację budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego, bez konieczności uzyskania odstępstwa o tych przepisów;
2) dla terenów usług oznaczonych symbolem "U" powierzchnia działki nie powinna być mniejsza niż 3 500,0 m^2, a najmniejsza szerokość frontu działki powinna wynosić 50,0 m, z dopuszczeniem tolerancji 20%;
3) dla terenów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonych symbolem "P" powierzchnia działki nie powinna być mniejsza niż 4 000,0 m^2, a najmniejsza szerokość frontu działki powinna wynosić 50,0 m, z dopuszczeniem tolerancji 20%;
4) dopuszcza się zastosowanie innych parametrów działek niż ustalone w ust. 1 w przypadkach uzasadnionych nieregularnym kształtem obszaru objętego podziałem lub skrajnym usytuowaniem działki przy granicy takiego obszaru;
5) dla terenów wielkopowierzchniowych obiektów handlowych powierzchnie i wymiary działek należy ustalać wg programu przedsięwzięcia inwestycyjnego;
6) nakazuje się, by kąt położenia granic działki w odniesieniu do obsługującego pasa drogowego wynosił 90^0, z tolerancją do 10%.

§ 15. Przy wydzieleniu działek dla obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej, w tym m.in.: stacji transformatorowych, separatorów wód opadowych i roztopowych obowiązują następujące zasady:

1) minimalna powierzchnia działki nie może być mniejsza niż 2,0 m^2;
2) minimalna szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 1,0 m;
3) kąt położenia granic działki w stosunku do obsługującego ją pasa drogowego nie może być mniejszy niż niż 45^0.

Rozdział 9.
Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

§ 16. 1. W granicach obszaru objętego planem miejscowym zakazuje się realizacji:

1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i zdrowie ludzi; za wyjątkiem niezbędnych dla projektowanej zabudowy obiektów, urządzeń i sieci z zakresu infrastruktury technicznej;
2) otwartych placów składowych;
3) obiektów służących magazynowaniu, składowaniu lub przetwórstwie surowców wtórnych, odpadów chemicznych i poprodukcyjnych oraz złomowania samochodów;

4) obiektów i urządzeń związanych z handlem zwierzętami.

2. Dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, na terenach: zabudowy usługowej oznaczonych jako U, wielkopowierzchniowych obiektów handlowych oznaczonych jako UC, zabudowy techniczno – produkcyjnej oznaczonej jako P, obiektów obsługi komunikacji oraz na pozostałych terenach, w zakresie niezbędnych dla projektowanej zabudowy obiektów, urządzeń i sieci z zakresu infrastruktury technicznej, w tym obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej.

3. Określa się strefy ograniczenia zabudowy i zagospodarowania terenów w sąsiedztwie linii elektroenergetycznych, obejmujących:

1) dla linii 110 kV – tereny zlokalizowane bezpośrednio pod linią oraz pasy terenu szerokości 15,0m od rzutu skrajnego przewodu linii po obu jej stronach;

2) dla linii 15 kV pas terenu o szerokości 8,0 m od osi linii po obu jej stronach;

3) dla linii 0,4 kV - pas terenu 3,0 m od osi linii po obu jej stronach.

4. W zakresie ograniczeń na terenach wymienionych w ustępie 3, obowiązują następujące ustalenia:

1) zakaz sadzenia drzew i krzewów dla wprowadzenia pasów wolnych od drzew, gałęzi konarów i krzewów;

2) zakaz zabudowy i trwałego zagospodarowania z przeznaczeniem na stały pobyt ludzi, stosownie do przepisów odrębnych w zakresie ochrony przed promieniowaniem elektromagnetycznym nie jonizującym oraz wibracjami;

3) zapewnienie dojazdu oraz dostępu do urządzeń elektroenergetycznych umożliwiającego nadzór techniczny oraz ich remont lub przebudowę.

5. Ustala się strefę ochronną dla sieci gazowej wysokiego ciśnienia gazociągu w/c DN 500 PN 4,0Mpa w odległości 50,0m od osi gazociągu, w której ustala się następujące zasady zagospodarowania:

1) nakazuje się obowiązek zapewnienia dojazdu do sieci gazowej oraz swobodnego przemieszczania się wzdłuż gazociągu;

2) zakazuje się lokalizacji wszelkiej zabudowy;

3) dopuszcza się lokalizację podziemnego uzbrojenia technicznego po uzgodnieniu i na warunkach określonych przez operatora sieci gazowej;

4) zakazuje się sadzenia drzew i krzewów w pasie 4,0 m, po 2,0 m od osi gazociągu;

5) zakazuje się prowadzenia działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas eksploatacji.

6. Warunki realizacji zabudowy w obszarze planu miejscowego na terenach o mniej korzystnych warunkach fizjograficznych:

1) nakazuje się poprzedzić realizację budynków sprawdzeniem warunków ich fundamentowania poprzez wykonanie badań geotechnicznych lub przez sprawdzenie warunków bezpośrednio w wykopach fundamentowych;

2) nakazuje się, uwzględnić w realizacji budynków występowanie przypowierzchniowych wód podziemnych, poprzez wykonanie zabezpieczeń przeciwwilgociowych budynków;

3) ustala się odwodnienie terenów poprzez wykonanie drenażu, obejmującego w całości poszczególne tereny wskazane planem miejscowym.

Rozdział 10.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji kołowej.

§ 17. 1. Ustala się dla terenów drogi krajowej nr 45 relacji Racibórz - Opole - Kluczbork, oznaczonej numerem i symbolem literowymi: 1KDGP następujące warunki:

1) jednojezdniowy odcinek drogi klasy głównej, ruchu przyspieszonego oznaczony jako 1KDGP, zawarty w obecnych liniach rozgraniczających, który po realizacji obwodnicy drogowej wsi Zawada poza obszarem planu miejscowego, będzie docelowo spełniał funkcję drogi klasy zbiorczej;

2) na terenie oznaczonym numerem i symbolem literowym 1ZL, położonym w obszarze planu miejscowego i stanowiącym teren lasów, oznaczono teren na orientacyjnie określony węzeł komunikacyjny; na terenie tym zakazuje się zabudowy i zainwestowania, utrzymuje się dotychczasowe przeznaczenie i użytkowanie terenu;

3) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z drogą krajową nr 45 należy zapewnić planowanym włączeniem do tej drogi, we wschodniej części obszaru planu, poprzez wewnętrzną drogę klasy dojazdowej, ogólnodostępną oznaczona jako 3KDDw.

2. Ustala się dla drogi w ciągu ulicy Kępskiej, następujące warunki:

1) wewnętrzna droga klasy lokalnej, ogólnodostępna, oznaczona numerem i symbolem literowym 1KDLw;

2) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z drogą 1KDLw należy zapewnić poprzez wewnętrzną drogę klasy dojazdowej ogólnodostępną, włączoną do tej drogi oraz bezpośrednio do drogi 1KDLw.

3. Ustala się obsługę komunikacyjną obszaru planu miejscowego:

1) układem wewnętrznych dróg klasy dojazdowej, ogólnodostępnych, oznaczonych kolejnymi numerami oraz symbolem literowych KDDw, połączonych komunikacyjnie z drogą krajową nr 45 oraz z drogą 1KDLw w ciągu ulicy Kępskiej;

2) wewnętrznymi drogami dojazdowymi na terenach przeznaczenia podstawowego, jako przeznaczenie uzupełniające tych terenów.

§ 18. 1. Ustala się wymagane wskaźniki miejsc postojowych samochodów osobowych, dla poszczególnych rodzajów przeznaczenia terenu :

2. W zabudowie usługowej oznaczonej symbolem **U** i **UC** , wymagana ilość miejsc postojowych wynosi:

1) handel małopowierzchniowy - 20 m.p. na 1000 m^2 powierzchni użytkowej;

2) handel wielkopowierzchniowy - 30 m.p. na 1000 m^2 powierzchni użytkowej;

3) gastronomia - 10 m.p. na 100 miejsc konsumpcyjnych;

4) biura - 15 m.p. na 1000 m^2 powierzchni użytkowej;

5) obiekty konferencyjne - 15 m.p. na 100 miejsc;

6) rozrywka - 15 m.p. na 1000 m^2 powierzchni użytkowej;

7) rzemiosło - 15 m.p. na 1000 m^2 powierzchni użytkowej;

8) usługi z zakresu obsługi komunikacji - 10 m.p. na 10 stanowisk obsługi.

3. W zabudowie produkcyjno - technicznej oznaczonej symbolem **P** , wymagana ilość miejsc postojowych wynosi:

1) zakłady produkcyjne - 15 m.p. na 100 stanowisk pracy;

2) magazyny wydzielone - 10 m.p. na 1000 m^2 powierzchni użytkowej.

4. Należy zapewnić miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych na wszystkich rodzajach przeznaczenia terenu według wskaźnika: 1 miejsce postojowe na każde 20 miejsc postojowych.

5. Należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów na wszystkich rodzajach przeznaczenia terenu według wskaźnika: 1 miejsce postojowe dla roweru na każde 20 miejsc postojowych.

6. Miejsca postojowe, o których mowa w niniejszym paragrafie winny być sytuowane na działce budowlanej lub terenie usytuowania obiektu, który obsługują.

Rozdział 11.
Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.

§ 19. 1. Ustala się jako elementy infrastruktury technicznej istniejące i planowane obiekty, urządzenia techniczne, sieci naziemne i podziemne wraz z urządzeniami towarzyszącymi, które będą służyć zaopatrzeniu terenów planowanej zabudowy w media techniczne.

2. Ustala się, że istniejące i planowane elementy infrastruktury technicznej mogą podlegać wymianie i przebudowie, przy utrzymaniu bez zmian ich funkcji i przeznaczenia podstawowego.

3. Dopuszcza się zmianę standardów technicznych bądź technologii elementów infrastruktury technicznej pod warunkiem, że wprowadzone zmiany nie pogorszą stanu jakości miejscowego środowiska i nie wpłyną niekorzystnie na zdrowie ludzi.

4. Ustala się zasadę sytuowania planowanej sieci uzbrojenia technicznego w obrębie pasa linii rozgraniczających drogi lokalnej i wewnętrznych dróg dojazdowych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

5. Dla istniejących i planowanych elementów infrastruktury technicznej nakazuje się zapewnić możliwość swobodnego dostępu dla ich właścicieli lub zarządzających w celu nadzoru technicznego, remontu czy przebudowy.

§ 20. 1. Ustala się zasadę zaopatrzenia terenów w obszarze planu miejscowego w wodę przeznaczoną do spożycia oraz dla celów użytkowych z istniejących i planowanych sieci wodociągu grupowego, gminy Turawa.

2. Dopuszcza się możliwość zaopatrzenia planowanej zabudowy w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz celów użytkowych z własnych ujęć wody, realizowanych na wydzielonych działkach budowlanych, w oparciu o przepisy odrębne.

3. Nakazuje się w obszarze objętego planem miejscowym zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru, zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązującymi w tym zakresie.

4. W razie budowy sieci wodociągowej o średnicy nominalnej nie mniejszej niż DN250 należy zapewnić możliwość intensywnego czerpania wody do celów przeciwpożarowych z hydrantów DN100 i DN150, przy zapewnieniu pozostałych wymagań, zgodnie z przepisami odrębnymi, obowiązującymi w tym zakresie.

§ 21. 1. Ustala się zasadę odprowadzenia i unieszkodliwiania całości ścieków przemysłowych, bytowych i komunalnych z obszarów planu miejscowego w planowanym, grupowym systemie kanalizacji wsi, w grupowym systemie odbioru i oczyszczania ścieków dla gminy.

2. Ścieki przemysłowe z terenów planowanej zabudowy techniczno - produkcyjnej i usługowej nakazuje się oczyszczać na miejscu, do parametrów zwykłych ścieków komunalnych, przed wprowadzeniem ich do sieci kanalizacji sanitarnej.

3. Dopuszcza się, w przypadku braku gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, budowę indywidualnych lub grupowych biologicznych oczyszczalni ścieków.

4. Nakazuje się respektować zasady ochrony wód podziemnych stosownie do zapisów przepisów odrębnych.

§ 22. 1. Ustala się zasadę odprowadzenia wód opadowych i roztopowych z terenów zabudowy do planowanej gminnej kanalizacji deszczowej, wody z powierzchni zanieczyszczonych należy oczyszczać na miejscu przed ich wprowadzeniem do kanalizacji.

2. Dopuszcza się, w przypadku braku gminnej sieci kanalizacji deszczowej, do czasu jej realizacji, odprowadzenie niezanieczyszczonych wód opadowych poprzez studnie chłonne do gruntu; wody z powierzchni zanieczyszczonych należy oczyszczać na miejscu przed ich wprowadzeniem do gruntu.

3. Ustala się obowiązek wyposażenia w systemy odprowadzania i oczyszczania wód opadowych i roztopowych wszystkich powierzchni utwardzonych w obrębie dróg, dojazdów, miejsc postojowych i placów manewrowych; w przypadku zastosowania nawierzchni "ażurowych" częściowo utwardzonych, należy utworzyć zabezpieczenie przed infiltracją zanieczyszczeń do gruntu.

4. Wody opadowe i roztopowe, określone w ust. 3, przed zrzutem do cieków powierzchniowych muszą być podczyszczone.

5. Nakazuje się respektować zasady ochrony wód podziemnych stosownie do zapisów przepisów odrębnych.

§ 23. 1. W zakresie zasad uregulowania gospodarki odpadami komunalnymi ustala się wymóg prowadzenia zorganizowanej, selektywnej gospodarki tymi odpadami, zgodnie z wojewódzkim planem gospodarki odpadami

2. Gospodarkę odpadami innymi niż komunalne nakazuje się gromadzić zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

3. Zagospodarowanie odpadów niebezpiecznych i innych niż niebezpieczne należy prowadzić zgodnie z obowiązującymi przepisami i wojewódzkim planem gospodarki odpadami, przy preferowaniu działań zapobiegających i ograniczających wytwarzanie odpadów oraz umożliwiających ich odzysk.

4. Zakazuje się wytwarzania bądź składowania odpadów niebezpiecznych.

§ 24. 1. Ustala się zasadę uzyskiwania ciepła dla celów grzewczych i bytowych przy udziale ekologicznych źródeł energii tj: gazu bezprzewodowego, niskosiarkowych paliw płynnych, spalanych w indywidualnych urządzeniach w sposób nie powodujący przekroczeń norm emisji dopuszczalnych przepisami odrębnymi lub w oparciu o energię elektryczną.

2. Dopuszcza się stosowanie innych, niż wymienionych w ust. 1, alternatywnych, odnawialnych źródeł energii cieplnej; w tym instalacji solarnych.

3. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się stosowanie indywidualnych wysokosprawnych, atestowanych kotłowni na paliwo stałe, których technologia gwarantuje zachowanie dopuszczalnych standardów emisyjnych, określonych w przepisach odrębnych.

§ 25. 1. Ustala się zasadę zaopatrzenie planowanej zabudowy w energię elektryczną przy udziale istniejących obiektów i urządzeń elektroenergetycznych oraz napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia , rozbudowanych o nowe obiekty, urządzenia i odcinki sieci, na zasadach określonych przez ich właściciela i zgodnie z warunkami technicznymi uściślonymi w przepisach odrębnych.

2. Dopuszcza się kablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, których przebieg może kolidować z planowanym zainwestowaniem, wyłącznie na koszt inwestora, w porozumieniu z zarządcą sieci.

3. W przypadku wystąpienia kolizji planowanych inwestycji z istniejącą siecią elektroenergetyczną dopuszcza się możliwość jej przebudowy wyłącznie na koszt inwestora, w porozumieniu z zarządcą sieci.

4. Ustala się zasadę prowadzenia sieci elektroenergetycznych jako kablowych na terenach przeznaczonych planem miejscowym pod zainwestowanie, dopuszcza się sieci napowietrzne na terenach pozostałych.

5. Nakazuje się prowadzić wszystkie planowane sieci elektroenergetyczne w pasach dróg.

6. Stacje transformatorowe nakazuje się realizować jako wbudowane, dopuszcza się stacje wolnostojące uzasadnione stopniem i sposobem zainwestowania terenów.

7. Ustala się możliwość wydzielenia z terenów zabudowy usługowej i techniczno - produkcyjnej, działek przeznaczonych pod stacje transformatorowe 15/04 kV, o maksymalnych wymiarach 6,0 X 4,0m, których lokalizacja winna być uzgodniona z zarządcą sieci elektroenergetycznej.

8. Dopuszcza się sytuowanie kontenerowych stacji transformatorowych 15/04 kV w odległości do 1,5 m od granicy z działką lub terenem; dla tych stacji nie obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy.

9. Ustala się zapewnienie możliwości dojazdu oraz dostępu do urządzeń elektroenergetycznych dla zarządcy sieci dla sprawowania nadzoru technicznego, remontu lub przebudowy.

§ 26. 1. Ustala się zaopatrzenie planowanej zabudowy w gaz przewodowy z sieci dystrybucyjnej.

2. Realizacja sieci gazowej, po stwierdzeniu opłacalności inwestowania, wymaga uzyskania od dostawcy gazu warunków technicznych przyłączenia zgodnie z przepisem odrębnym.

3. Ustala się modernizację istniejącej sieci gazowej wysokiego ciśnienia.

§ 27. 1. Należy zapewnić techniczną i przestrzenną dostępność planowanej zabudowy do systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych usług komunikacji elektronicznej, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;

2. Dopuszcza się możliwość lokalizacji sieci i urządzeń telekomunikacyjnych w tradycyjnych i nowych technologiach, w tym budowę infrastruktury światłowodowej.

Rozdział 12.
Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.

§ 28. 1. Do czasu realizacji ustaleń planu miejscowego tereny przewidziane do zabudowy i zagospodarowania mogą być użytkowane bez zmian w sposób dotychczasowy, pod warunkiem ich udostępnienia dla m.in. wykonania badań geotechnicznych gruntu, dojazdów lub uzbrojenia terenu w zakresie wynikającym z ustaleń planu.

2. W obrębie każdego terenu, wyznaczonego w granicach obszaru objętego planem miejscowym, zakazuje się realizacji zabudowy lub trwałego zagospodarowania o innym przeznaczeniu niż określono w planie miejscowym, za wyjątkiem obiektów tymczasowych w rozumieniu określonym w przepisie odrębnym.

Rozdział 13.
Stawka procentowa wzrostu wartości nieruchomości.

§ 29. 1. W związku z uchwaleniem planu miejscowego, na podstawie art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustala się stawkę procentową od wzrostu wartości nieruchomości w wysokości 20 %.

2. Stawka procentowa określona w ust. 1 niniejszego paragrafu będzie służyć naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty na rzecz Gminy Turawa, w przypadku przy zbyciu tej nieruchomości przez jej właściciela.

DZIAŁ III.
USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

§ 30. 1. Obszar planu miejscowego jest objęty ustaleniami szczegółowymi dla wyodrębnionych terenów przeznaczenia ujętymi w paragrafach od **§ 31** do **§ 44** niniejszej uchwały.

2. Wyodrębnione tereny położone w obszarze planu miejscowego są odpowiednio oznaczone kolejnym numerem i symbolem literowym przeznaczenia podstawowego, dla których określa się ustalenia szczegółowe.

3. Ustalenia szczegółowe należy stosować łącznie z ustaleniami ogólnymi planu miejscowego.

§ 31. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego jako **1MN** i **2MN** ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

1. Przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** z urządzeniami budowlanymi i obiektami towarzyszącymi.

2. Przeznaczenie uzupełniające: **zieleń** .

3. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

1) zakazuje się budowy, rozbudowy budynków; dopuszcza się przebudowę i remont;

2) dojazd do terenów **1MN** i **2MN** istniejącymi dojazdami;

3) ustala się dla ochrony istniejącej zabudowy mieszkaniowej przed nadmiernym hałasem komunikacyjnym, drogi krajowej nr 45, uwzględnianie przy przebudowie i remoncie budynków mieszkalnych wyposażenie ich w elementy tłumiące hałas i zapewniające właściwe warunki akustyczne w budynkach, w szczególności szczelne akustycznie okna, drzwi i wyciszone ściany, a także dokonywanie nasadzeń zieleni izolacyjnej wysokiej i średniowysokiej - staraniem właścicieli gruntów na własnej działce;

4) należy zachować i chronić istniejącą zieleń.

§ 32. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego jako **1U** , **2U** i **3U** ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

1. Przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy usługowej** z urządzeniami budowlanymi i obiektami towarzyszącymi.

2. Przeznaczenie uzupełniające: **mieszkania funkcyjne, sieci i obiekty infrastruktury technicznej, wewnętrzne drogi dojazdowe, miejsca postojowe dla samochodów, zieleń** .

3. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

1) układ wewnętrznych dróg dojazdowych na terenach lub działkach, nie oznaczonych na rysunku planu, winien być połączony z drogami wewnętrznymi klasy dojazdowej ogólnodostępnymi, oznaczonymi symbolem KDDw lub z drogą wewnętrzną klasy lokalnej, ogólnodostępną, oznaczoną symbolem KDLw;

2) należy zapewnić utwardzone miejsca postojowe dla samochodów na terenie lub na działce w ilościach określonych w § 18 ust 2;

3) mieszkanie funkcyjne winno być realizowane jako lokal mieszkalny dla właściciela lub zarządcy obiektu;

4) tereny i budynki winny być dostosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne;

5) zakazuje się budowy wolnostojących garaży dla samochodów, nakazuje się realizację garaży wbudowanych w budynki usługowe;

6) ustala się wszystkie połączenia sieciowe jako podziemne; zaleca się wbudowanie urządzeń technicznych w budynki;

7) zakazuje się wznoszenia budowli technicznych, w szczególności zbiorników oraz urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;

8) nakazuje się zachować i chronić istniejącą zieleń; przy nasadzeniach zieleni nakazuje się dobór rodzimych gatunków roślin, które powszechnie występują w miejscowym środowisku;

9) dopuszcza się, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych, przekrywanie cieków i rowów kolidujących z planowanym zainwestowaniem;

4. Parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala wskaźniki zabudowy:

a) wskaźnik zabudowy działki lub terenu nie może przekroczyć 50%,

b) intensywność zabudowy działki lub terenu: min. 0,4, max. 0.8,

c) wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej co najmniej 10 %;

2) ustala się gabaryty zabudowy:

a) wysokość budynków usługowych nie może przekroczyć 3 kondygnacji naziemnych i wysokości 15,0 m,

b) wysokość budynków towarzyszących nie może przekroczyć 1 kondygnacji naziemnej i wysokości 5,0 m z tolerancją 10%;

3) ustala się formę i cechy budynków:

a) dachy płaskie, a także dachy spadziste dwuspadowe lub czterospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci 30^0– 40^0, z tolerancją 20 %, o charakterze nawiązującym do sąsiedztwa,

b) rodzaj pokrycia dachu winien być dostosowany do geometrii i formy dachu oraz funkcji budynku.

§ 33. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego jako **1UC,U** , **2UC,U** i **3UC,U** ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

1. Przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy usługowej i teren wielkoprzestrzennych obiektów handlowych** z urządzeniami budowlanymi i obiektami towarzyszącymi.

2. Przeznaczenie uzupełniające: **mieszkania funkcyjne, sieci i obiekty infrastruktury technicznej, wewnętrzne drogi dojazdowe, miejsca postojowe dla samochodów osobowych, zieleń** .

3. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

1) układ wewnętrznych dróg dojazdowych na terenach lub działkach, nieoznaczonych na rysunku planu, winien być połączony z drogami wewnętrznymi klasy dojazdowej - ogólnodostępnymi, oznaczonymi symbolem KDDw;

2) należy zapewnić utwardzone miejsca postojowe na terenie lub na działce w ilościach określonych w § 18 ust 2;

3) mieszkanie funkcyjne winno być realizowane jako lokal mieszkalny dla właściciela lub zarządcy obiektu;

4) zakazuje się lokalizacji mieszkań funkcyjnych bez budowlanych elementów ochrony akustycznej w strefie o szerokości do 100,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi krajowej nr 45, ze względu na przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu oraz wibracji od ruchu pojazdów samochodowych;

5) tereny i budynki winny być dostosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne;

6) zakazuje się budowy wolnostojących garaży dla samochodów, nakazuje się realizację garaży wbudowanych w budynki usługowe;

7) ustala się wszystkie połączenia sieciowe jako podziemne; zaleca się wbudowanie urządzeń technicznych w budynki;

8) zakazuje się wznoszenia budowli technicznych, w szczególności zbiorników oraz urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;

9) nakazuje się zachować i chronić istniejącą zieleń; przy nasadzeniach zieleni nakazuje się dobór rodzimych gatunków roślin, które powszechnie występują w miejscowym środowisku;

10) dopuszcza się, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych, przekrywania cieków i rowów kolidujących z planowanym zainwestowaniem;.

4. Parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

1) ustala wskaźniki zabudowy:

a) wskaźnik zabudowy działki lub terenu nie może przekroczyć 50%,

b) intensywność zabudowy działki lub terenu: min. 0,4, max. 0,8,

c) wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej co najmniej 5 %;

2) ustala się gabaryty zabudowy:

a) wysokość budynków usługowych nie może przekroczyć 3 kondygnacji naziemnych i wysokości 15,0 m,

b) wysokość budynków towarzyszących nie może przekroczyć 1 kondygnacji naziemnej i wysokości 5,0 m z tolerancją 10%;

3) ustala się formę i cechy budynków:

a) dachy płaskie, a także dachy spadziste dwuspadowe lub czterospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci 30^0- 40^0, z tolerancją 20%, o charakterze nawiązującym do sąsiedztwa,

b) rodzaj pokrycia dachu winien być dostosowany do geometrii i formy dachu oraz funkcji budynku.

§ 34. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego jako **1R** , **2R** i **3R** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1. Przeznaczenie podstawowe: **tereny rolnicze** z urządzeniami budowlanymi i obiektami towarzyszącymi.

2. Przeznaczenie uzupełniające: **drogi transportu rolniczego i techniczne, sieci magistralne infrastruktury technicznej, rowy i cieki otwarte, zieleń przywodna i przydrożna** .

3. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się renowację i utrzymanie stałej drożności cieków i rowów otwartych oraz systemu drenażowego terenów rolniczych;

2) należy zachować i pielęgnować zadrzewienia śródpolne oraz zieleń przywodną i przydrożną; w nowych nasadzeniach zieleni należy stosować rodzime gatunki zieleni, które powszechnie występują w miejscowym środowisku;

3) zakazuje się na części terenów oznaczonych symbolami **1R** , w obszarze narażonym na niebezpieczeństwo powodzi, wznoszenia wszelkich budynków i budowli;

4) dopuszcza się na części terenów **1R** , nie narażonych na niebezpieczeństwo powodzi oraz na terenach **2R** i **3R** wznoszenie budynków i budowli służących gospodarce rolnej;

5) zakazuje się wznoszenia obiektów dla potrzeb nierolniczych, które mogą ograniczyć ustalone planem miejscowym przeznaczenie terenu na cele rolnicze;

6) dopuszcza się budowę, przebudowę i remonty podziemnych i nadziemnych sieci infrastruktury technicznej, lokalizowane za zgodą właściciela lub zarządcy terenu, w sposób nie ograniczający gospodarki rolnej;

7) nakazuje się w strefach wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, pozostawienie pasa wolnego od zieleni i zabudowy;

8) należy zachować warunki zagospodarowania strefy ochronnej sieci gazowej wysokiego ciśnienia;

9) ustala się dostęp komunikacyjny do terenów rolniczych z dróg wewnętrznych klasy dojazdowej ogólnodostępnych **1KDDw** i **2KDDw** oraz z drogi wewnętrznej klasy lokalnej ogólnodostępnej **1KDLw** , z wykorzystaniem dróg transportu rolniczego;

10) należy zachować, przy lokalizacji obiektów rolniczych i infrastruktury oraz usytuowaniu upraw i nasadzeń zieleni, odległości od dróg ustalone w przepisach odrębnych;

11) ustala się wskaźnik zabudowy terenu do 5 %;

12) ustala się wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 90 %.

§ 35. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego jako **1P,U** , **2P,U** , **3P,U** i **4P,U** ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

1. Przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy techniczno - produkcyjnej i teren zabudowy usługowej** z urządzeniami budowlanymi i obiektami towarzyszącymi.

2. Przeznaczenie uzupełniające: **mieszkania funkcyjne, sieci i obiekty infrastruktury technicznej, wewnętrzne drogi dojazdowe, miejsca postojowe dla samochodów osobowych** .

3. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

1) układ wewnętrznych dróg dojazdowych na terenach lub działkach, nie oznaczonych na rysunku planu, winien być połączony z drogami wewnętrznymi klasy dojazdowej ogólnodostępnymi, oznaczonymi symbolem KDDw lub z drogą wewnętrzną klasy lokalnej, ogólnodostępną, oznaczoną symbolem KDLw;

2) należy zapewnić utwardzone miejsca postojowe na terenie lub na działce w ilościach określonych w § 18 ust 3;

3) przeznaczenie uzupełniające o funkcji mieszkaniowej winno być realizowane jako lokal mieszkalny dla właściciela lub zarządcy obiektu;

4) tereny i budynki winny być dostosowane do korzystanie przez osoby niepełnosprawne;

5) zakazuje się budowy wolnostojących garaży dla samochodów, nakazuje się realizację garaży wbudowanych w budynki usługowe;

6) ustala się wszystkie połączenia sieciowe jako podziemne; zaleca się wbudowanie urządzeń technicznych w budynki;

7) zakazuje się wznoszenia budowli technicznych, w szczególności zbiorników oraz urządzeń wytwarzających energię elektryczną z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW;

8) nakazuje się zachować i chronić istniejącą zieleń; przy nasadzeniach zieleni nakazuje się dobór rodzimych gatunków roślin, które powszechnie występują w miejscowym środowisku;

9) dopuszcza się, przy zachowaniu wymogów przepisów odrębnych, przekrywania cieków i rowów kolidujących z planowanym zainwestowaniem.

4. Parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy techniczno – produkcyjnej:

1) ustala wskaźniki zabudowy:

a) wskaźnik zabudowy działki lub terenu do 60%,

b) nie ustala się intensywności zabudowy działki lub terenu,

c) wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej co najmniej 5 %;

2) ustala się gabaryty zabudowy:

a) wysokość budynków przeznaczenia podstawowego nie może przekroczyć 2 kondygnacji naziemnych i wysokości 15,0 m,

b) wysokość budynków towarzyszących nie może przekroczyć 1 kondygnacji naziemnej i wysokości 5,0 m z tolerancją 10%;

3) ustala się formę i cechy budynków:

a) dachy płaskie, a także dachy spadziste dwuspadowe lub czterospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci 30^0- 40^0, z tolerancją 20%, nawiązującym do sąsiedztwa,

b) rodzaj pokrycia dachu winien być dostosowany do geometrii i formy dachu oraz funkcji budynku.

5. Parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu dla usługowej ustala się jak w § 32, ust.4 pkt 1, 2 i 3;

§ 36. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego jako **1ZL** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1. Przeznaczenie podstawowe: **teren lasów** .

2. Przeznaczenie uzupełniające: **brak**

3. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

1) ustala się na terenie lasu, do czasu realizacji obwodnicy drogowej wsi Zawada, prowadzenie trwale zrównoważonej gospodarki leśnej;

2) dojazd do teren lasu drogami leśnymi usytuowanymi poza obszarem planu;

3) ustala się na terenie zakaz zabudowy i zainwestowania, dla zachowania rezerwy na budowę węzła komunikacyjnego, stanowiącego element obwodnicy drogowej, który może być realizowany w oparciu o odrębny plan miejscowy lub realizację inwestycji na podstawie odpowiednich przepisów odrębnych.

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego jako **1ZN** i **2ZN** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1. Przeznaczenie podstawowe: **teren zieleni niskiej** .

2. Przeznaczenie uzupełniające: **brak**

3. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

1) ustala się na terenach zieleni niskiej, położonej w strefie ograniczonego użytkowania, wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, stosowanie nasadzeń zieleni nie kolidujących z zapisem § 16. ust. 2 i 3 niniejszej uchwały;

2) nakazuje się w nowych nasadzeniach zieleni stosować rodzime gatunki zieleni, właściwe miejscowemu środowisku;

3) dopuszcza się użytkowanie terenu wzdłuż linii elektroenergetycznych jako terenu upraw rolniczych;

4) zakazuje się wznoszenia budowli technicznych w szczególności zbiorników, elektrowni wiatrowych;

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego jako **1ZW** , **2ZW** , **3ZW** , **4ZW** , **5ZW** i **6ZW** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1. Przeznaczenie podstawowe: **teren zieleni przywodnej i przydrożnej wraz z tymi ciekami wodnymi oraz drogami** .

2. Przeznaczenie uzupełniające: **brak**

3. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

1) ustala się na terenach zieleni przywodnej zachowanie istniejących drzew, zieleni średniowysokiej oraz niskiej w pasach wzdłuż obydwu brzegów koryt cieków i rowów, na szerokość występowania zieleni;

2) ustala się utrzymanie i pielęgnację istniejącej zieleni;

3) nakazuje się w nowych nasadzeniach zieleni stosować rodzime gatunki zieleni, właściwe miejscowemu środowisku;

4) zakazuje się przekrywania cieku i rowów oraz zmniejszania ich przekroju,

5) zakazuje się budowy obiektów budowlanych, za wyjątkiem związanych z gospodarką wodną oraz przepustów dla dostępu komunikacyjnego;

6) zakazuje się podziału na działki, z wyjątkiem dopuszczenia dróg wewnętrznych na terenach 1ZW, 4ZW, 2ZW, 5ZW i 6ZW;

7) zaleca się utrzymanie dostępności komunikacyjnej dla prac regulacyjnych i konserwacyjnych, w obustronnych pasach rowów i cieków otwartych.

§ 39. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego jako **1WS** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1. Przeznaczenie podstawowe: **teren wód powierzchniowych śródlądowych** - rzeka Swornica.

2. Przeznaczenie uzupełniające: **brak** .

3. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

1) nakazuje się zachowanie bez zmian koryto rzeki Swornicy;

2) ustala się zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do koryta rzeki w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu;

3) zezwala się na realizację i nakazuje konserwację budowli lub obiektów budowlanych związanych z obsługą gospodarki wodnej;

4) należy zachować istniejące drzewa i krzewy oraz zbiorowiska roślinności szuwarowej i łozowisk;

5) dopuszcza się usunięcie zieleni stanowiącej przeszkodę w swobodnym przepływie wód w korycie rzeki.

§ 40. Dla terenów komunikacji drogowej - obejmującej odcinek drogi publicznej, oznaczonej na rysunku planu miejscowego jako **1KDGP** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1. Przeznaczenie podstawowe: **teren drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego** .

2. Przeznaczenie uzupełniające: **brak** .

3. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

1) teren drogi krajowej nr 45 relacji Racibórz - Opole - Kluczbork, w istniejących liniach rozgraniczających, drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego, na terenie oznaczonym jako **1KDGP** ;

2) szerokość drogi 1KDGP w liniach rozgraniczających według stanu istniejącego;

4) elementy przekroju poprzecznego: 1 jezdnia z dwoma pasami ruchu, skarpy i rowy odwadniające;

5) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z drogą krajową nr 45 należy zapewnić planowanym włączeniem do tej drogi, we wschodniej części obszaru planu, poprzez wewnętrzną drogę klasy dojazdowej, ogólnodostępną, oznaczoną jako 3KDDw.

§ 41. Ustala się dla drogi w ciągu ulicy Kępskiej, następujące warunki:

1. Przeznaczenie podstawowe: **teren wewnętrznej drogi klasy lokalnej, ogólnodostępnej** .

2. Przeznaczenie uzupełniające: **brak** .

3. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

1) powiązanie komunikacyjne obszaru planu z drogą 1KDLw należy zapewnić planowanym włączeniem wewnętrznej drogi klasy dojazdowej, ogólnodostępnej, oznaczonej jako 1KDDw lub bezpośrednio z tej drogi;

2) szerokość w liniach rozgraniczających drogi KDL - 15,0 - 20,0 m;

3) elementy przekroju poprzecznego: 1 jezdnia z dwoma pasami ruchu, chodnik jednostronny, ścieżka rowerowa jednostronna , skarpy i rowy odwadniające;

4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną: oświetlenie i kanalizacja opadowa, prowadzone w pasie drogowym.

§ 42. Dla terenów komunikacji drogowej - obejmującej wewnętrzne drogi klasy dojazdowej, ogólnodostępne, oznaczone na rysunku planu miejscowego jako **1KDDw** , **2KDDw** , **3KDDw** , **4KDDw** , **5KDDw** i **6KDDw** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1. Przeznaczenie podstawowe: **tereny wewnętrznych dróg klasy dojazdowej** .

2. Przeznaczenie uzupełniające: **brak** .

3. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

1) szerokość w liniach rozgraniczających dróg KDDw - 15,0 - 20,0 m;

2) elementy przekroju poprzecznego: 1 jezdnia z dwoma pasami ruchu, chodniki jedno lub dwustronne, ścieżki rowerowe jednostronne;

3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną: oświetlenie i kanalizacja opadowa, prowadzone w pasie drogowym;

4) granice terenów skrzyżowań, łuków mogą być korygowane według rozwiązań technicznych.

§ 43. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego jako **1KS** , **2KS** , **3KS** i **4KS** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1. Przeznaczenie podstawowe: **tereny obiektów obsługi komunikacji** - przystanki komunikacji autobusowej z urządzeniami budowlanymi i obiektami towarzyszącymi.

2. Przeznaczenie uzupełniające: **brak**

3. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

1) dopuszcza się korekty usytuowania i linii rozgraniczających terenów przystanków, uzasadnione rozwiązaniami technicznymi;

2) należy zachować odległości usytuowania wiat przystankowych od jezdni, według zapisów przepisów odrębnych;

3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną: oświetlenie i kanalizacja opadowa.

§ 44. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego jako **5KS** ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1. Przeznaczenie podstawowe: **tereny obiektów obsługi komunikacji** - stacja paliw z urządzeniami budowlanymi i obiektami towarzyszącymi.

2. Przeznaczenie uzupełniające: **brak**

3. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

1) dojazd do stacji paliw z drogi 6KDDw;

2) należy spełnić warunki techniczne, według zapisów przepisów odrębnych;

3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną: zaopatrzenie w wodę, kanalizacja sanitarna, kanalizacja opadowa, oświetlenie.

DZIAŁ IV.
USTALENIA KOŃCOWE

§ 45. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Turawa.

§ 46. Uchwała podlega opublikowaniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz publikacji na stronie internetowej Biuletynu Informacji Publicznej Urzędu Gminy Turawa.

§ 47. Uchwała wchodzi w życie po upływie 30 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady
Gminy Turawa

Adam Prochota

[1)] zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2002 r.: Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; Dz .U. z 2003 r.: Nr 80, poz. 717 i Nr 162, poz. 1568; Dz. U. z 2004 r.: Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; Dz. U. z 2005 r.: Nr 172, poz. 1441, Nr 175, poz. 1457; Dz. U. z 2006 r.: Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; Dz. U. z 2007 r.: Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; Dz. U. z 2008 r.: Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; Dz. U. z 2009 r.: Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz.1241; Dz. U. z 2010 r.: Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230, Nr 106, poz. 675; Dz. U. z 2011 r.: Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 147, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281; z 2012 r. : Nr 96, poz. 567.

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XVII/107/2012
Rady Gminy Turawa
z dnia 26 lipca 2012 r.
Plik dostępny w sekcji 'Załączniki'

Załącznik 1

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XVII/107/2012

Rady Gminy Turawa

z dnia 26 lipca 2012 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY TURAWA O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO PROJEKTU PLANU

Stosownie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst ustawy – Dz. U. z 2012 r. Nr 110, poz. 647) oraz w związku z uchwaleniem „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Zawada" Rada Gminy Turawa po zapoznaniu się z Rozstrzygnięciem Wójta Gminy Turawa z dnia 5 czerwca 2012 r. stwierdza i rozstrzyga co następuje:

§ 1. Projekt planu miejscowego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko został wyłożony do publicznego wglądu w dniach od dnia 5 kwietnia 2012 r. do dnia 8 maja 2012 r. Dyskusja publiczna nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami odbyła się w siedzibie Urzędu Gminy w Turawie w dniu 26 kwietnia 2012 r. Termin składania uwag został określony na dzień 22 maja 2012 r.

§ 2. W wyniku wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu oraz dyskusji publicznej nad przyjętymi w projekcie planu miejscowego rozwiązaniami, w wyznaczonym terminie do dnia 22 maja 2012 r. została wniesiona na piśmie 1 uwaga, dotycząca zmiany przeznaczenia działki nr 281/22 z mapy nr 1 przy ul. Kępskiej z działki rolniczej na zabudowę mieszkaniowo – usługową, mieszkaniową lub usługową.

§ 3. Uwaga została rozpatrzona w ww. rozstrzygnięciu Wójta Gminy Turawa z dnia 5 czerwca 2012 r., w którym wyraża zgodę na zmianę przeznaczenia terenu, zgodnie z ustaleniami "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Turawa", na teren usług i zabudowy techniczno – produkcyjnej z dopuszczeniem mieszkania dla właściciela lub zarządcy obiektu.

§ 4. Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst ustawy – Dz. U. z 2012 r. Nr 110, poz. 647) Rada Gminy Turawa rozstrzyga o uwzględnieniu wniesionej uwagi, w zakresie nowego przeznaczenia terenu na zabudowę usługową i techniczno – produkcyjną jako zgodną z ustaleniami "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Turawa".

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XVII/107/2012

Rady Gminy Turawa

z dnia 26 lipca 2012 r.

ROZSTRZYGNIĘCIE RADY GMINY TURAWA O SPOSOBIE REALIZACJI ZAPISANYCH W PLANIE INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASADACH ICH FINANSOWANIA, ZGODNIE Z PRZEPISAMI O FINANSACH PUBLICZNYCH

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst ustawy – Dz. U. z 2012 r. Nr 110, poz. 647) oraz w związku z uchwaleniem „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Zawada" **Rada Gminy Turawa rozstrzyga co następuje:**

I. Zapisane w planie miejscowym inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

W planie miejscowym nie przewiduje się inwestycji stanowiących zadania własne Gminy.

II. Sposób realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury, które należą do zadań własnych gminy

Za sposób realizacji zadań przewidzianych w planie miejscowym odpowiadają inwestorzy planowanych przedsięwzięć, przy uwzględnieniu ustaleń planu miejscowego.

III. Zasady finansowania zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy

Realizacja ustaleń ww. planu miejscowego w zakresie przewidywanych wydatków nie będzie miała wpływu na finanse Gminy Turawa. Inwestycje określone w planie miejscowym finansowane będą przez inwestorów planowanych przedsięwzięć.