

UCHWAŁA Nr XXIX/236/2005

Rady Gminy Turawa
z dnia 25 listopada 2005 r.

w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Terenu Usług Publicznych i Komercyjnych wsi Zawada Gmina Turawa

Na podstawie art.18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591; z 2002 r. Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz.558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214 poz. 1806; z 2003 r. Nr 80, poz. 717, Nr 162, poz. 1568; z 2004 r. Nr 102, poz. 1055, Nr 116, poz. 1203, Nr 167, poz. 1759; z 2005 r. Nr 172, poz. 1441), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80 poz.717; z 2004 r. Nr 6, poz. 41, Nr 141, poz. 1492; z 2005 r. Nr 113, poz. 954, Nr 130, poz. 1087) oraz w związku z uchwałą Nr XVIII/149/04 Rady Gminy Turawa z dnia 13 sierpnia 2004 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Terenu Usług Publicznych i komercyjnych wsi Zawada Gmina Turawa, po stwierdzeniu zgodności projektu ze Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Turawa, Rada Gminy Turawa uchwała, co następuje:

Dział I **Przepisy ogólne**

§ 1. Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Terenu Usług Publicznych i Komercyjnych wsi Zawada Gmina Turawa, przedstawiony w tekście uchwały i w rysunku planu na mapie w skali 1 : 1000, zwany dalej planem.

§ 2. 1 Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Terenu Usług Publicznych i Komercyjnych wsi Zawada Gmina Turawa zawiera:

- 1) część tekstową planu stanowiącą treść uchwały;
- 2) część graficzną, sporządzoną z wykorzystaniem urzędowych kopii map zasadniczych, zawierającą jako załącznik do uchwały, rysunek planu w granicach opracowania, w skali 1 : 1000 - załącznik nr 1,
- 3) rozstrzygnięcia stanowiące załączniki do uchwały:
 - a) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu - załącznik nr 2,
 - b) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w planie, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

2. Celem planu jest :

- 1) określenie zasad funkcjonalno - przestrzennych i wyznaczenie obszarów usług publicznych i komercyjnych w części wsi Zawada, pomiędzy Obwodnicą Północną miasta Opola a granicami administracyjnymi gminy Turawa, w powiązaniu komunikacyjnym z węzłem na Obwodnicy, według ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Turawa;
- 2) określenie elementów funkcjonalnych układu komunikacyjnego i zasad obsługi obszaru planu drogami i ulicami ruchu tranzytowego i obsługującego;

3) ustalenie przeznaczenia, zasad zagospodarowania i uzbrojenia terenów usług oraz terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z uwzględnieniem warunków ochrony środowiska i ochrony elementów przyrody na terenach objętych planem;

4) przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych i leśnych planowanych pod zainwestowanie nierolnicze i nieleśne, w tym pod planowane tereny komunikacyjne dróg i ulic.

3. Przedmiotem planu są niżej wymienione ustalenia:

1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;

3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego;

4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;

5) wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;

6) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów i wskaźniki intensywności zabudowy;

7) granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie przepisów odrębnych;

8) szczegółowe zasady scalania i podziału nieruchomości;

9) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;

10) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;

11) sposoby tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów,

12) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę związaną ze wzrostem wartości nieruchomości,

13) granice terenów pod budowę obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000,0 m².

§ 3. Określenia i nazwy stosowane w planie oznaczają:

1. Według definicji rozwiniętych poniżej:

1) **plan** – ustalenia dotyczące terenów położonych w obszarze określonym w § 1 uchwały;

2) **uchwała** – niniejsza uchwała Rady Gminy Turawa;

3) **rysunek planu** – rysunek planu na mapie w skali 1:1000, stanowiący załącznik nr 1 do uchwały;

4) **przepisy odrębne** – aktualne w momencie realizacji uchwały przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych;

5) **przeznaczenie podstawowe** – rodzaj przeznaczenia (funkcji) terenu wraz z urządzeniami budowlanymi i obiektami towarzyszącymi, które powinno przeważać na danym terenie lub działce, jest określone symbolem literowym i wyznaczone obowiązującymi lub orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu;

6) **przeznaczenie towarzyszące** -- rodzaj przeznaczenia terenu, innego niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca funkcję podstawową danego terenu lub obiektu, nie występuje samodzielnie na danym terenie i jest określone symbolem literowym w nawiasach oraz liniami rozgraniczającymi lub liniami wewnętrznego podziału;

7) **urządzenia budowlane** – obiekty i urządzenia techniczne oraz infrastruktura sieciowa, przyłącza i urządzenia instalacyjne, przejazdy, place manewrowe i postojowe, parkingi, ogrodzenia, place pod śmietniki zapewniające możliwość użytkowania terenu lub obiektu, zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w planie;

8) **obiekty towarzyszące** – budynki pomocnicze, gospodarcze, garaże, wiaty, obiekty małej architektury oraz inne obiekty pełniące służebną rolę wobec funkcji podstawowych lub towarzyszących terenu lub budynku;

9) **przestrzeń publiczna** - tereny w obrębie linii rozgraniczenia dróg, ulic, skrzyżowania lub węzła drogowego, placu, parkingu publicznego, wydzielonego ciągu pieszego, ciągu pieszo-jezdnego, ścieżki rowerowej, a także terenów usług publicznych, zieleni publicznej lub izolacyjnej;

10) **linie zabudowy** - linie regulacyjne określające obszar w granicach podstawowego przeznaczenia terenu, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków oraz określonych w ustaleniach planu, obiektów i budowli naziemnych nie będących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu - linie zabudowy są określone rysunkowo lub wymiarowo na rysunku planu i w tekście planu.

Rodzaj linii zabudowy i ich określenie plan ustala następująco:

a) **obowiązujące linie zabudowy** – to jest określające wymagane planem usytuowanie budynków lub budowli w jednakowej odległości od ulicy lub granicy działki, albo w istniejącej linii zabudowy, której nowoprojektowany lub rozbudowywany budynek nie może przekroczyć licem zasadniczej bryły z wyjątkiem elementów wymienionych pod literą c,

b) **nieprzekraczalne linie zabudowy** – to jest określające najmniejszą, dopuszczoną planem odległość od ulicy lub granicy działki, której nowoprojektowany lub rozbudowywany budynek lub budowla nie może przekroczyć licem zasadniczej bryły z wyjątkiem elementów wymienionych pod literą c,

c) dopuszcza się przekroczenie linii zabudowy przez okapy i gzymsy budynku o nie więcej niż 0,8 m, a przez takie elementy budynku jak: balkony, galerie, wykusze, tarasy, pochylnie i rampy lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 1,5 m na długości nie więcej niż 25% elewacji frontowej,

d) istniejącą linię zabudowy na przeznaczony do zabudowy działce wyznaczają lica zasadniczej bryły dwu sąsiednich istniejących budynków usytuowanych w tej samej, zgodnej z przepisem odrębnej odległości od linii rozgraniczającej ulicy lub krawędzi jezdni, albo w przypadku nierównej odległości budynków od ulicy, linię zabudowy wyznacza istniejący budynek bardziej oddalony od pasa ulicy lub drogi,

e) w przypadkach nie objętych regulacją planu i wyjaśnieniami przedstawionymi w lit. b i c ustalenie linii zabudowy należy dokonać w drodze indywidualnej analizy i uzasadnić w projekcie budowlanym;

11) **zabudowa jednorodzinna** – budynek (lub zespół budynków) wolnostojący jednorodzinny na wydzielonej działce, służący zaspokajaniu potrzeb mieszkaniowych, stanowiący konstrukcyjnie samodzielną całość, w którym dopuszcza się wydzielenie nie więcej niż dwóch lokali mieszkalnych albo jednego lokalu mieszkalnego i lokalu użytkowego o powierzchni całkowitej nie przekraczającej 30 % powierzchni całkowitej budynku wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkających w nich rodzin budynkami garażowymi i gospodarczymi, urządzeniami budowlanymi i zielenią;

12) **usługi** – ogólnodostępny budynek, zespół budynków lub teren przeznaczony do wykonywania funkcji: administracji, obsługi bankowej, poczty, policji, ochrony i straży, służb celnych, telekomunikacji, handlu, gastronomii, rzemiosła usługowego i wytwórczego, kultury, sportu, rekreacji, a także zdrowia, nauki i oświaty oraz innych funkcji społecznych;

13) **mieszkanie towarzyszące** – mieszkanie lub apartament służbowy, pełniące służebną funkcję wobec podstawowego przeznaczenia terenu lub obiektu, w tym również pomieszczenia mieszkalne przeznaczone dla właścicieli i pracowników zakładów produkcyjnych i usługowych oraz pracowników usług zdrowia, nauki i oświaty;

14) **lokal użytkowy** – część budynku, wydzielona stałymi przegrodami budowlanymi, nie będąca mieszkaniem, pomieszczeniem technicznym lub gospodarczym, przeznaczona na cele prowadzenia usług, wytwórczości lub innej działalności gospodarczej;

15) **wskaźnik zabudowania działki** – wartość liczbową stosunku powierzchni ogólnej rzutów przyziemia, liczonej w obrysie zewnętrznym murów wszystkich obiektów zlokalizowanych na działce lub terenie, do powierzchni działki lub terenu;

16) **powierzchnia biologicznie czynna** – grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz woda powierzchniowa na działce budowlanej, według określenia przepisu odrębnego;

17) **odległości i strefy ograniczeń zabudowy lub użytkowania** – ograniczenia wywołane obecnością lub działaniem istniejących i planowanych funkcji terenu, urządzeń i sieci technicznych, wymagające zachowania odległości od innych funkcji lub terenów stosownie do wymaganych standardów technicznych;

18) **zagrożenia i uciążliwości** – zjawiska fizyczne lub stany utrudniające życie albo dokuczliwe dla pobytu ludzi w budynku lub na otaczającym terenie, przekraczające standardy określone w przepisach odrębnych, w szczególności: szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych, hałas i wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie gruntu, wód, zalewanie wodami;

19) **środowisko** – ogół elementów przyrodniczych, w tym także przekształconych w wyniku działalności człowieka, a w szczególności: powierzchnia ziemi, kopaliny, wody, powietrze, zwierzęta i rośliny, krajobraz oraz klimat;

20) **znaczące oddziaływanie na środowisko** – należy przez to rozumieć oddziaływanie rodzaju przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które obligatoryjnie wymagają sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko oraz oddziaływanie rodzaju przedsięwzięć, dla których obowiązek sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany;

21) **modernizacja systemów komunikacji i systemów infrastruktury technicznej** – określenie zastosowane według ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

22) **teren usług publicznych i komercyjnych w części wsi Zawada - (TUPIK)** należy przez to rozumieć obszar planu położony pomiędzy Obwodnicą Północną miasta Opola, a granicami administracyjnymi wsi Zawada, o łącznej powierzchni terenów około 56,80 ha, obejmujący węzeł drogowy i odcinek Obwodnicy Północnej, przeznaczony pod planowaną lokalizację przedsięwzięć inwestycyjnych i gospodarczych na poziomie lokalnym i ponad lokalnym - regionalnym w zakresie usług i obsługi komunikacji, z pełnym wyposażeniem w obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej, określony wg wskazań Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Turawa. Obszar usług publicznych i komercyjnych w części wsi Zawada grupuje planowane: tereny usług - U, tereny usług - obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000,0 m² - UC i usług publicznych - UP, stacje obsługi samochodów, motele, warsztaty napraw i stacje paliw – U-KS, a także zespół zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz jako przeznaczenie towarzyszące: parkingi – (KP), obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej – (Et, Kps), drogi i ulice wraz z sieciami uzbrojenia: KD-GP, (KD-G), KD-Z, KD-L, KD-D1, KD-D2, drogi wewnętrzne KD-W, ciągi pieszo – jezdne KD-Y, ścieżki rowerowe KD-R, ciągi piesze KD-X oraz zieleń.

2. Pojęcia i określenia nie zdefiniowane w ust. 1 należy rozumieć zgodnie z aktualnie obowiązującymi ustawami: o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, prawo budowlane oraz przepisami odrębnymi ustaw związanych z planowaniem przestrzennym i przepisami wykonawczymi do tych ustaw.

Dział II

Ustalenia ogólne

Rozdział 1

Ogólne ustalenia planu

§ 4. 1. Powierzchnia obszaru objętego planem wynosi ogółem około 56,80 ha.

2. Plan przeznaczają na cele nierolnicze grunty rolne o powierzchni około 43,85 ha i na cele nieleśne grunty leśne o powierzchni ok. 0,75 ha, w tym :

- | | |
|---|-----------|
| 1) grunty orne IVa,b klasy bonitacyjnej – | 3,09 ha, |
| 2) łąki i IV klasy bonitacyjnej – | 0,96 ha, |
| 3) grunty rolne V i VI klasy bonitacyjnej około - | 39,80 ha, |
| 4) grunty leśne - | 0,75 ha. |

3. Przeznaczenie gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, wymagające zgody dla gruntów wymienionych w ust. 2, pkt 1, 2 i 4 zostało dokonane w trybie opracowania planu, w oparciu o przepisy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, na podstawie decyzji uzyskanych do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Terenu Usług Publicznych i Komercyjnych wsi Zawada Gmina Turawa:

1) Wojewody Opolskiego nr ŚRV - MF – 7711/26/05 z dnia 07.09. 2005 r. wyrażającej zgodę na zmianę przeznaczenia w projekcie planu gruntów rolnych klasy IV, pochodzenia mineralnego o łącznej powierzchni 4,05 ha na cele nierolnicze, w granicach oznaczonych na załącznikach graficznych stanowiących integralną część decyzji,

2) Ministra Środowiska nr ZS-P-2120/204/2005 z dnia 03.10.2005 r. wyrażającej zgodę na zmianę przeznaczenia w projekcie planu gruntów leśnych własności Skarbu Państwa, pozostających w zarządzie Nadleśnictwa Opole, o łącznej powierzchni 0,75 ha na cele nieleśne, w granicach oznaczonych na załącznikach graficznych stanowiących integralną część decyzji.

4. Ustaleniami obowiązującymi planu są:

- 1) ustalenia tekstu uchwały,
- 2) oznaczenia rysunku planu wniesione na mapę oraz wyszczególnione i opisane w wykazie oznaczeń na rysunku planu, obejmujące:
 - a) granice: granica administracyjna gminy Turawa i granica opracowania planu,
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu (funkcjach) – ściśle określone, linie podziału wewnętrznego terenów – ściśle określone,
 - c) przeznaczenie terenów o różnym sposobie użytkowania wg rodzajów, oznaczone symbolami literowymi i wydzielone liniami rozgraniczającymi;
 - d) przeznaczenie terenów, obiektów i urządzeń liniowych infrastruktury technicznej oraz trasy sieci infrastruktury ustalone w planie,
 - e) oznaczenie terenu określone numerem porządkowym,
 - f) symbol lub symbole literowe, określające rodzaje przeznaczenia podstawowego terenów lub symbole umieszczone w nawiasach określające rodzaje przeznaczenia towarzyszące terenów,
 - g) linie zabudowy – obowiązujące i nieprzekraczalne,
 - h) zasady podziału terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, określone orientacyjnymi liniami wewnętrznego podziału,
 - i) strefy ograniczeń zabudowy od linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia i gazociągu wysokiego ciśnienia,
 - j) strefy ograniczeń zabudowy na stały pobyt ludzi od Obwodnicy Północnej – KD-GP ze względu na przekroczenie standardów akustycznych (hałas komunikacyjny).

5. Oznaczenia nie wymienione w ust.4, pkt 2 oraz oznaczenia informacyjne na rysunku planu nie stanowią obowiązujących ustaleń planu i mają znaczenie postulatywne lub informacyjne.

6. Tereny planowanego przeznaczenia oznaczone według zasad § 5 dwoma lub kilkoma symbolami, oddzielonymi przecinkiem, mogą być przeznaczone pod każdą z określonych funkcji lub wszystkie funkcje w dowolnych proporcjach zajęcia terenu pod warunkiem zachowania pozostałych zasad zagospodarowania terenu ustalonych niniejszym planem.

7. W przypadku konieczności podziału i wydzielenia dróg publicznych, w miejscach innych niż określone planem, ustala się obowiązek udokumentowania wniosku koncepcją podziału opartą o projekt zagospodarowania terenu nieruchomości wg przepisów szczególnych prawa geodezyjnego.

8. Dopuszcza się dokonywanie wydzieleni geodezyjnych, w tym wtórnych podziałów działek zabudowy produkcyjnej i usługowej, w miejscach innych niż zostały określone na rysunku planu orientacyjnymi liniami rozgraniczającymi lub orientacyjnymi liniami wewnętrznego podziału, pod warunkiem: zachowania ustalonego planem przeznaczenia terenu, zapewnienia dostępu do drogi (ulicy) publicznej każdej z wydzielanych nieruchomości oraz spełnienia obowiązujących warunków jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie, a także zapewnienie ustalonej planem ilości miejsc postojowych na każdej z działek.

9. Dopuszcza się, na obszarach usług publicznych i komercyjnych wsi Zawada;

1) lokalizację przedsięwzięć zaliczanych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których obowiązek opracowania raportu o oddziaływaniu na środowisko może być wymagany,

2) ustala się zakaz lokalizacji w obszarze planu przedsięwzięć zaliczonych do mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu jak wyżej w rozumieniu przepisów ustawy- Prawo ochrony środowiska – za wyjątkiem inwestycji celu publicznego, elementów układu komunikacyjnego oraz sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz instalacji radiokomunikacyjnych, podlegających budowie, przebudowie i rozbudowie w obszarze planu.

10. Ustala się zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na terenach obszaru usług publicznych i komercyjnych; dopuszcza się pojedyncze mieszkania towarzyszące dla właściciela lub osób dozorującej obiekt.

Rozdział 2

Przeznaczenie terenów

§ 5. Ustala się następujące rodzaje podstawowego przeznaczenia terenu lub przeznaczenia towarzyszącego :

- a) tereny usług – obiektów handlowych o powierzchni sprzedażowej powyżej 2000 m² - UC, (UC),
- b) tereny usług i usług publicznych - U, UP,
- c) tereny i obiekty obsługi komunikacji i transportu - U-KS,
- d) terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN,
- e) tereny zieleni i wód: cieków i rowów - ZI, ZK, (ZK) ZZ, (ZZ), ZN, (ZN), WS, WSr, (WSr),
- f) tereny komunikacji – tereny publiczne: drogi, ulice, parkingi publiczne - KD-GP, (KD-G), KD-Z, KD-L, KD-D1, KD-D2,

- g) ciągi komunikacyjne – tereny publiczne: ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe - KD-Y, KD-X, (KD-X), KD-R, (KD-R),
- h) tereny komunikacji wewnętrznej: drogi wewnętrzne, zakładowe i parkingi - (KD-W), (KP) - w tym (Kpp) i (Kpw),
- i) tereny, obiekty lub trasy infrastruktury technicznej - (Kps), (Et).

§ 6. Ustalony planem rodzaje przeznaczenia terenów obejmują:

1. Tereny zabudowy mieszkaniowej **MN** - oznaczone numerami **10, 11** - ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z obiektami towarzyszącymi oraz urządzeniami budowlanymi i zielenią.

2. Tereny zabudowy usługowej **U** - ustala się tereny usług oznaczone symbolami – wg rodzajów, przez co rozumie się obszary przeznaczone pod:

1) **UC** – oznaczone numerami **1, 2** – jako przeznaczenie podstawowe, a jako przeznaczenie towarzyszące na terenach oznaczonych numerami **3, 4** – tereny usług handlowych w obiektach o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m², wraz z obiektami towarzyszącymi, urządzeniami budowlanymi, parkingami i zielenią;

2) **UP** - oznaczone numerami **1, 2, 5** - jako przeznaczenie podstawowe – tereny usług publicznych, przeznaczonych do wykonywania funkcji usługowych w różnych dziedzinach o charakterze ogólnospołecznym, np.: straż pożarna, policja, straż celna, ośrodki i zakłady szkoleniowe itp. obejmujące obiekty wolnostojące, lokale lub urządzenia wraz z obiektami towarzyszącymi, urządzeniami budowlanymi, parkingami i zielenią;

3) **U** – oznaczone numerami **1-9** - jako przeznaczenie podstawowe tereny usług, nie powodujących zagrożeń i uciążliwości, obejmujące obiekty wolnostojące, lokale lub urządzenia przeznaczone do wykonywania funkcji usługowych we wszelkich dziedzinach w zakresie, np.: handlu detalicznego, gastronomii, rzemiosła usługowego, stacje obsługi samochodów, warsztaty napraw a także usługi administracji gospodarczej, bankowe, łączności, hotele i motele, zdrowia, rozrywki i rekreacji oraz inne usługi towarzyszące funkcjom podstawowym wraz z obiektami towarzyszącymi, urządzeniami budowlanymi, parkingami i zielenią.

3. Tereny zabudowy obsługi transportu i komunikacji - ustala się jako przeznaczenie podstawowe lub towarzyszące, tereny oznaczone symbolami – **U-KS, (KP)** przez co rozumie się obszary przeznaczone pod:

1) **U-KS** - oznaczone numerami **3 i 4** – jako przeznaczenie podstawowe – tereny obsługi komunikacji: stacje paliwowe, stacje obsługi samochodów, warsztaty napraw wraz z obiektami towarzyszącymi, urządzeniami budowlanymi, parkingami i zielenią;

2) **(KP)** – na terenach oznaczonych numerami **1–9** – jako przeznaczenie towarzyszące – tereny parkingów samochodowych, wyróżnione symbolami jako strefy (Kpp) i (Kpw), wraz z dojazdami i zielenią jako przeznaczenie towarzyszące zabudowie usługowej oznaczonej symbolami U-KS, UC, U, UP - ilość stanowisk postojowych należy określać wg wskaźników określonych w § 22, ust. 1.

4. Tereny zieleni i wód -- ustala się jako przeznaczenie podstawowe lub towarzyszące (oznaczenie w nawiasach), tereny oznaczone symbolami – **ZI, ZK, ZZ, ZL, ZN, WS, Wsr** - przez co rozumie się obszary użytkowane lub przeznaczone pod:

1) **ZI** - oznaczone numerami **18- 27** – jako przeznaczenie podstawowe – tereny zieleni izolacyjnej zakładanej przy węzłach i wzdłuż ciągów dróg i ulic, ciągów pieszych i ścieżek rowerowych;

2) **ZK** - oznaczone numerami **18, 19** – jako przeznaczenie podstawowe, a jako przeznaczenie towarzyszące na terenie oznaczonym numerem **51** – tereny zieleni izolacyjnej formowane jako osłony przeciw hałasowi komunikacyjnemu lub dodatkowo wyposażane w urządzenia budowlane tłumiące hałas i zakładane przy węzłach i wzdłuż ciągów dróg i ulic w miejscach wymagających ochrony akustycznej, potwierdzonej pomiarami hałasu dla terenów przeznaczenia podstawowego z pomieszczeniami na stały pobyt ludzi;

3) **ZN** - oznaczone numerami **12-17, 29 i 31-33** – jako przeznaczenie podstawowe, a jako przeznaczenie towarzyszące na terenie oznaczonym numerem **52 i 53** - jako tereny zieleni niskiej;

4) **ZZ** - oznaczone numerami **28 i 30** – jako przeznaczenie podstawowe, a jako przeznaczenie towarzyszące na terenie oznaczonym numerem **52** - tereny zadrzewień – istniejących zadrzewień oraz wysokiej zieleni nieurządzonej ;

5) **WS** – oznaczone numerami **34-36** – jako przeznaczenie podstawowe – tereny wód Powierzchniowych – ciek Malina;

6) **WSr** - oznaczone numerami **37-39** – jako przeznaczenie podstawowe, a jako przeznaczenie towarzyszące na terenie oznaczonym numerami **4 i 24** - tereny rowów z zielenią – istniejących i planowanych.

5. Tereny komunikacji - ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny komunikacji oznaczone symbolami **KD-GP, (KD-G), KD-Z, KD-L, KD-D1, KD-D2, KD-W, KD-Y, KD-X, KD-R, (KP)** stanowiące obszary przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji, obejmujące wydzielone liniami rozgraniczającymi pasy terenu - dróg i ulic, przeznaczone do ruchu lub postoju pojazdów i ruchu pieszych, wraz z urządzeniami budowlanymi i wyposażeniem obejmującymi m. in.: wiadukty, jezdnie, zatoki, chodniki, ścieżki rowerowe, zieleni, określonymi w przepisie odrębnym i związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu (drogi) oraz na terenach zabudowy i obsługi bezpośredniego otoczenia oraz również, umieszczania urządzeń technicznych nie związanych wyłącznie z gospodarką drogową i obsługą ruchu pojazdów i pieszych (ulice) - przez co rozumie się obszary użytkowane lub planowane, wg klas określonych w przepisach odrębnych pod:

- 1) **KD-GP** – oznaczone numerami **50 i 51** - drogi główne ruchu przyspieszonego – stan II etap docelowy;
- 2) **(KD-G)** - oznaczone numerami **50 i 51** – drogi główne – stan I etap realizacji;
- 3) **KD-Z** - oznaczone numerami **52 i 53** – drogi i ulice zbiorcze, węzeł drogowy;
- 4) **KD-L** - oznaczone numerami **55 i 55** – ulice klasy lokalnej;
- 5) **KD-D1, KD-D2** - oznaczone numerami **56-59** – ulice klasy dojazdowej ;
- 6) **KD-W** - oznaczone numerami **60 i 61** – drogi wewnętrzne lub zakładowe;
- 7) **KD-Y, KD-X, KD-R** - oznaczone numerami **62- 69** - ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe;
- 8) **(KP)** – na terenach oznaczonych numerami **1 - 9** - parkingi, z wyróżnieniem: **(KPP)** – stref parkingów publicznych samochodów osobowych, **(KPw)** – stref parkingów wewnętrznych (dostawy, ekspedycja, pracownicy).

6. Tereny i trasy infrastruktury technicznej - ustala się jako przeznaczenie podstawowe lub towarzyszące – oznaczone symbolami :

- 1) **K..** - tereny urządzeń kanalizacji sanitarnej, jak: **(Kps)** - pompownie sieciowe ścieków sanitarnych;
- 2) **E..** - tereny urządzeń elektroenergetycznych **(Et)** - stacje transformatorowe kontenerowe - jako przeznaczenie towarzyszące;
- 3) **110 kV** – trasa linii elektroenergetycznej WN, napowietrzna jednotorowa 110 kV lub dwutorowa 2x110kV;
- 4) - **GAS** – trasa podziemnego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 PN 6.3 MPa.

Rozdział 3

Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 7. 1. Na obszarze objętym ustaleniami planu obowiązują wymogi ochrony ładu przestrzennego i zasady jego kształtowania oparte o warunki i ustalenia planu.

2. Ochrona ładu przestrzennego dotyczy i powinna być realizowana przez:

- 1) zachowanie określonego planem przeznaczenia terenów pod zabudowę usługową, zabudowę mieszkaniową, drogi, ulice, zieleń i infrastrukturę techniczną,
- 2) przestrzeganie określonych planem funkcji i standardów przestrzennych, określonej skali i formy zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania terenów w obrębie obszarów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,
- 3) zachowanie wolnego od zabudowy obszaru terenów zieleni,
- 4) respektowanie ustalonych planem zasad zagospodarowania i użytkowania terenów zabudowy usługowej, zabudowy mieszkaniowej, warunków ochrony środowiska, ochrony i korzystania z walorów krajobrazowych środowiska na terenach objętych planem.

3. Dopuszcza się, na terenach przeznaczenia podstawowego, z wyjątkiem terenów komunikacji, jako stałe lub tymczasowe sposoby użytkowania, formy zagospodarowania terenu i obiektów lokalizowanych zgodnie z przepisami odrębnymi, obejmujące:

- 3) zieleń o funkcjach ochronnych i rekreacyjnych;
- 4) obiekty towarzyszące i urządzenia budowlane komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 5) elementy przestrzenne oraz znaki reklamowe i informacyjne;
- 6) obiekty małej architektury;
- 7) ogrodzenia.

4. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla zasadniczej bryły nowych, rozbudowywanych i przebudowywanych budynków w odległościach określonych na rysunku planu, lecz nie mniej niż:

- 1) 30,0 m od krawędzi jezdni drogi (KD-G), KD - GP;
- 2) 12,0 m od linii rozgraniczającej ulice KD - Z;
- 3) 10,0 m od linii rozgraniczającej ulice KD - L;
- 4) 8,0 m od linii rozgraniczającej ulice KD - D 1;
- 5) 6,0 m od linii rozgraniczającej ulice KD - D 2;
- 6) 6,0 m od pasa dróg wewnętrznych KD -W i zakładowych;
- 7) 5,0 m od ciągów pieszko-jezdnych, pieszych.

5. Ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie własności miejsc postojowych dla samochodów użytkowników stałych i przebywających okresowo w ilościach wg wskaźników określonych w § 22, ust. 1.

6. Ustala się, na terenach przeznaczenia podstawowego, zasadę lokalizowania, jako przeznaczenia towarzyszącego, głównych placów postojowych - (KP) o ilości miejsc parkingowych zapewniającej pełne potrzeby użytkowe danego terenu, usytuowane od strony wjazdów z publicznych ulic obsługujących w sposób oznaczony na rysunku planu liniami wewnętrznego podziału lub nieprzekraczalnymi liniami zabudowy ; nie ogranicza się lokalizacji pozostałych placów postojowych, manewrowych i dostawczych.

7. Zakazuje się w obszarze objętym ustaleniami planu:

- 1) wydzielenia działek nie mających dostępu do drogi publicznej, za wyjątkiem przypadków powiększenia powierzchni istniejącej działki, mającej dostęp do takiej drogi;
- 2) ustalania służebności gruntowej działek nie będących drogami, lub terenami przeznaczonymi planem pod drogi;
- 3) ogrodzenia nieruchomości przylegających do cieków i rowów – WS, WSr, w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu;
- 4) wznoszenia ogrodzeń frontowych od strony ulic publicznych jako pełnych oraz o wysokości większej niż 180 cm i od strony ulic wewnętrznych o wysokości nie większej niż 2,20 m; nie ogranicza się wysokości i formy ogrodzeń bocznych pomiędzy terenami; zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych z materiałów trwałych; nie dopuszcza się stosować do ogrodzeń frontowych prefabrykatów żelbetowych.

8. Obiekty i urządzenia budowlane infrastruktury technicznej, w tym ekrany, znaki i symbole reklamowe, dopuszczone ustaleniami planu do lokalizacji na terenach przeznaczenia podstawowego w oparciu o przepisy odrębne, powinny być sytuowane w ustalonych planem liniach zabudowy lub w odległościach od dróg publicznych określonych w przepisach odrębnych.

Rozdział 4

Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego:

1. Na obszarze planu nową zabudowę i układy infrastruktury technicznej należy harmonijnie wkomponować w krajobraz naturalny i kulturowy zachowując jego walory i chroniąc istniejące zespoły zieleni leśnej, enklaw zadrzewień oraz pojedyncze okazy drzew, z wyjątkiem gruntów leśnych przeznaczonych na cele rozbudowy węzła drogowego 52-KD-Z, na podstawie decyzji Ministra Środowiska nr ZS-P-2120/204/2005 z dnia 03.10.2005 r.
2. Ustala się zakaz lokalizowania w obszarze planu przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagających (obligatoryjnie) sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko z wyjątkiem i według zasad określonych w § 4, ust. 10.
3. Należy w całym obszarze planu bezwzględnie chronić przed zanieczyszczeniem poziomy wodonośne Główne Zbiorniki Wód Podziemnych: GZWP Nr 333 Opole - Zawadzkie, Nr 334 dolina kopalna rzeki Mała Panew, GZWP nr 335 Krapkowice – Strzelce Opolskie i GZWP nr 336 Niecka Opolska, obszarów najwyższej ochrony (ONO) i wysokiej ochrony (OWO) - według wymienionych poniżej wymogów:
 - 1) zakaz odprowadzania nienależycie oczyszczonych ścieków bytowych, komunalnych, do ziemi, rowów otwartych i wód powierzchniowych;
 - 2) zakaz odprowadzania nienależycie oczyszczonych ścieków - wód opadowych i roztopowych, powstających z zanieczyszczonych utwardzonych szczelnych nawierzchni i parkingów, placów manewrowych i dróg - do ziemi, rowów otwartych i wód powierzchniowych;
 - 3) zakaz lokalizacji obiektów wodochłonnych, których zapotrzebowanie na wodę do potrzeb technologicznych może naruszyć równowagę lokalnych zasobów wód wglębnych.

4. Wymogi dotyczące ograniczenia skutków oddziaływania realizacji ustaleń planu na środowisko określa się w sposób następujący:

1) w zakresie ochrony powietrza przed zanieczyszczeniem obowiązują zasady stosowania proekologicznych systemów spalania i paliw dla celów grzewczych, bytowych i technologicznych zgodnie z zapisem § 23 ust. 4 pkt 6 uchwały;

2) w zakresie ochrony powierzchni ziemi, gleby i wód przed zanieczyszczeniem ustala się następujące wymogi:

a) zachowanie naturalnego ukształtowania terenów położonych w zespołach planowanej zieleni oraz biologicznie czynnych powierzchniach terenów planowanej zabudowy,

b) ograniczenie do niezbędnego minimum prac niwelacyjnych mogących trwale deformować naturalne ukształtowanie powierzchni ziemi i rzeźbę terenu;

c) zorganizowane, selektywne gospodarowania odpadami komunalnymi przez specjalistyczne służby, zgodnie z zapisem § 23 ust. 4 pkt 9 niniejszej uchwały, uregulowanie gospodarki ściekami sanitarnymi oraz ściekami pochodzącymi z wód opadowych i roztopowych, zgodnie z zapisem § 23 ust. 4 pkt 2 i 3 uchwały;

3) w zakresie ochrony przed hałasem ustala się:

a) obowiązek zachowania dopuszczalnego poziomu hałasu zewnętrznego mierzonego na granicy terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zgodnie z wartościami określonymi w przepisach odrębnych,

b) obowiązek wyposażenia obwodnicy północnej w ekrany akustyczne w całym przebiegu w obszarze planu.

5. W obszarze planu nie występują obszary i obiekty chronione w oparciu o przepisy ustawy o ochronie przyrody, a charakter środowiska nie wskazuje na przyszłe występowanie takich obszarów.

6. Przy nowych nasadzeniach drzew i krzewów zaleca się:

1) w pasach zieleni izolacyjnej zaleca się stosować gatunki pochodzenia rodzimego, z dużym udziałem zielonych zimną gatunków; nasadzeń należy dokonać wyprzedzająco w stosunku do planowanych inwestycji,

2) przy ekranach akustycznych zaleca się dokonać nasadzeń rodzimych gatunków roślin pnących,

3) zielenią towarzyszącą poszczególnym terenom przeznaczenia podstawowego należy formować przy udziale rodzimych gatunków.

7. Zabrania się wprowadzenia do środowiska przyrodniczego gatunków zwierząt, roślin lub grzybów, a także ich form rozwojowych, obcych rodzimej faunie i florze.

8. Należy zachować zbiorowiska roślinności szuwarowej i łożowisk rosnących przy otwartych rowach odwadniających.

9. W przypadku odkrycia kopalnych szczątków roślin lub zwierząt w obszarze planu należy powiadomić o tym niezwłocznie Wojewodę Opolskiego, a jeżeli nie jest to możliwe – Wójta Gminy Turawa.

Rozdział 5

Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego oraz dóbr kultury współczesnej

§ 9. 1. Na obszarze objętym ustaleniami planu nie występują obiekty, które winny być objęte ochroną dziedzictwa kulturowego według zasad ochrony dóbr kultury.

2. Na obszarze planu nie są znane stanowiska archeologiczne – w przypadku odkrycia przedmiotu, nawarstwienia lub konstrukcji drewnianej należy powiadomić niezwłocznie Wojewódzki Urząd Ochrony Zabytków lub Wójta Gminy Turawa.

Rozdział 6

Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych i organizacji imprez masowych

§ 10. 1. Plan określa jako obszary przestrzeni publicznych - tereny ogólnego użytkowania i szczególnego znaczenia dla zabezpieczenia potrzeb wszystkich właścicieli i użytkowników terenów w celu umożliwienia podejmowania przedsięwzięć inwestycyjnych według zasad ustalonych planem, użytkowania terenów planowanego i dotychczasowego przeznaczenia oraz umożliwienia kontaktów gospodarczych, komunikacyjnych i społecznych.

2. Tereny przestrzeni publicznych określone planem i wydzielone liniami rozgraniczającymi, obejmują:

- 1) pasy dróg publicznych, ulic, ciągów i ścieżek rowerowych wszystkich rodzajów i klas – KD-GP, (KD-G), KD-Z, KD-L, KD-D1, KD-D2, KD-Y, KD-X, KD-R;
- 2) tereny węzła drogowego – 52-KD-Z i 53-KD-Z oraz skrzyżowań dróg i ulic;
- 3) tereny zieleni izolacyjnej i komunikacyjnej – ZI, ZN, ZK.

3. Wymagania kształtowania przestrzeni publicznych określa się następująco:

1) należy zachować odpowiedni, ustalony planem rodzaj przeznaczenia terenu oraz standardy, parametry i wskaźniki zagospodarowania określone planem;

2) tereny przestrzeni publicznych nie mogą być przeznaczane na cele zagospodarowania i zabudowy niepublicznej lub ograniczane powierzchniowo i funkcjonalnie dla oraz nie mogą być przeznaczane do podziałów i obrotu gruntami na cele niezgodne z ich przeznaczeniem w planie lub dla użytkowania nie publicznego, poza obiektami dopuszczonymi w pkt 3;

3) określa się, stosownie do warunków sytuacyjnych zagospodarowania terenu przeznaczenia podstawowego za zgodą zarządcy terenu - z wyjątkiem węzła drogowego i skrzyżowań komunikacyjnych, wymienionych w ust. 2 pkt 2 - możliwość sytuowania i lokalizowania:

b) elementów małej architektury, źródeł ulicznych, zegarów, znaków i planów informacyjnych, oświetlenia i zieleni urządzonej niskiej i wysokiej,

c) punktów handlowych i gastronomicznych w obiektach o powierzchni zabudowy do 15,0 m² nie wymagających pozwolenia budowlanego i nie powodujących zagrożeń bezpieczeństwa ruchu drogowego,

d) wiat przystanków autobusowych, kiosków, urządzonych miejsc na kontenery do zbierania odpadów, barier ochronnych oddzielających intensywny ruch pieszy od ruchu kołowego,

e) tablic, znaków, elementów i nośników informacyjnych i reklamowych.

4. W obszarze planu nie wyznacza się miejsc dla organizacji publicznych imprez masowych.

Dział III

Ustalenia szczegółowe

Rozdział 1

Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

§ 11. Ustala się zasady zagospodarowania oraz parametry i wskaźniki zabudowy, z dopuszczeniem 20% tolerancji, dla ustalonych w § 5 i § 6 uchwały, terenów przeznaczenia podstawowego i towarzyszącego i oznaczonych symbolami literowymi, przedstawione poniżej.

§ 12. **UC, (UC), U, UP** - tereny usług handlu wielkopowierzchniowego, usług komercyjnych i innych oraz usług publicznych oznaczone na rysunku planu symbolami **UC, (UC), U, UP**.

Dla terenów tych, określonych w § 12, oznaczonych numerami **1-9**:

1. Ustala się zasady użytkowania i zagospodarowania terenu, jako następujące:

- 1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę i zmianę sposobu użytkowania obiektów i zespołów usług wszystkich rodzajów oraz obiektów towarzyszących pod warunkiem utrzymania podstawowego i towarzyszącego przeznaczenia terenu;
- 2) wolne tereny lub działki przeznacza się, stosownie do określonego w planie przeznaczenia terenu pod zabudowę usługową lub urządzenie i zagospodarowanie terenu na cele usług rekreacji i zieleni;
- 3) dopuszcza się lokalizację mieszkań towarzyszących (dla właściciela lub osób dozorujących obiekt), jeżeli przepisy odrębne nie stanowią inaczej;
- 4) ustala się zakaz realizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko wymagających obligatoryjnie sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko;
- 5) zakazuje się na terenie 5-UP, U lokalizacji usług uciążliwych dla sąsiedztwa np. dyskotek, hoteli, nocnych klubów;
- 6) parkingi – (KP) dla wszystkich planowanych budynków i funkcji użytkowych powinny być zlokalizowane na terenie lub działce, na której obiekt zostaje zlokalizowany, w ilościach określonych w § 22, ust. 1 pkt 2, z zachowaniem podziału na strefy (Kpp) i (Kpw);
- 7) rozwiązanie wewnętrznej komunikacji kołowej w obrębie działki powinno umożliwiać parkowanie pojazdów osobowych i ciężarowych oraz wjazd i wyjazd samochodów przodem na ulice i drogi publiczne;
- 8) tereny i budynki użyteczności publicznej powinny być dostosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich,
- 9) na terenach parkingów samochodowych – (KP) wraz z dojazdami i zielenią zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej nie związanej z obsługą parkingów; zaleca się urządzenie towarzyszącej zieleni wysokiej i niskiej.

2. Określa się parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, jako następujące:

- 1) wysokość budynków usługowych ustala się jako nie wyższą niż 16,0 m; wysokość towarzyszących budynków usługowych nie wyższą niż 12,0 m; dopuszcza się budynki jako dominanty wysokościowe o wysokości uzasadnionej indywidualną analizą projektową lokalizacji i formy architektonicznej; nie ogranicza się wysokości innych obiektów, masztów, kominów, znaków identyfikacyjnych itp;

2) ustala się formę brył budynków na działkach jako – wolnostojące; nie ogranicza się szerokości frontów budynków; zaleca się stosowanie dachów płaskich lub o małych spadkach połąci do 30°, symetrycznych;

3) wskaźnik zabudowania działek określa się do 50 %, na terenie 5-UP,U – do 30%;

4) należy zapewnić w zagospodarowaniu terenów udział co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią, a na terenie 5-UP, U – do 40%.

§ 13. MN – ustala się jako przeznaczenie podstawowe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z obiektami towarzyszącymi oraz urządzeniami budowlanymi i zielenią.

Dla terenów tych, określonych w § 13, oznaczonych numerami **10** i **11**.

1. Ustala się zasady użytkowania i zagospodarowania terenu, jako następujące:

- 1) przeznaczają się wolne działki na budowę nowych budynków zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) dopuszcza się wprowadzenie usług wbudowanych jako lokalu użytkowego w budynku mieszkalnym lub w budynku gospodarczym w wielkości nie przekraczającej 30 %;
- 3) ustala się zakaz realizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, powodować zagrożenia i uciążliwości;
- 4) ustala się zakaz realizacji obiektów wymagających wielokrotnej obsługi transportowej ponad 2 kursy na dobę oraz ciężkiego transportu dostawczego pojazdami ponad 3,5 tony;
- 5) parkingi i garaże powinny być zlokalizowane na terenie posesji, na której obiekt będzie wznoszony, w ilości określonej dla parkingów w § 22, ust. 1 pkt 1.

2. Określa się parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu, jako następujące:

- 1) Wysokości i gabaryty planowanych budynków:
 - a) ustala się wysokości dla budynków mieszkalnych liczone w kondygnacjach nadziemnych – mierzone w metrach od poziomu terenu, które nie powinny przekraczać, podanych niżej wymiarów:
 - dla budynków z dachami stromymi, o nachyleniu połąci od 35° - 45°, podpiwniczonych, o 2 kondygnacjach, w tym poddasze użytkowe lub strych:
 - poziom kalenicy dachu głównego nie więcej niż 10,0 m,
 - poziom okapu nie więcej niż 5,0 m,
 - dla budynków z dachami płaskimi lub o małym spadku podpiwniczonych, o 2 kondygnacjach,
 - poziom górnej krawędzi elewacji frontowej nie więcej niż 7,0 m,
 - b) ustala się wysokości dla budynków gospodarczych i garaży liczone w kondygnacjach nadziemnych – mierzone w metrach od poziomu terenu, które nie powinny przekraczać, podanych niżej wymiarów:
 - dla budynków z dachami stromymi, o nachyleniu połąci do 35° i 1 kondygnacji:
 - poziom kalenicy dachu nie więcej niż 5,0 m,
 - poziom okapu nie więcej niż 3,0 m,
 - dla budynków z dachami płaskimi i 1 kondygnacji:
 - poziom górnej krawędzi elewacji frontowej nie więcej niż 4,0 m,
- 2) Szerokość elewacji frontowej:
 - ustala szerokość elewacji frontowych nowych budynków mieszkalnych z zachowaniem wymogów dotyczących odległości zabudowy na działce według przepisu szczególnego:
 - bez dobudowanego garażu lub budynku usługowego na 12,0 m z dopuszczeniem tolerancji do 20%;

- z dobudowanym garażem lub budynkiem usługowym na 16,0 m z dopuszczeniem tolerancji do 20%;

3) Geometria i forma dachów:

a) określa się zasadę jednakowego, zaleconego usytuowania kalenicy dachu oraz materiału i koloru pokrycia dachu dla sąsiednich co najmniej 3 –5 budynków po tej samej stronie ulicy, w odległości odpowiadającej trzykrotnej szerokości frontu działki;

b) dla budynków mieszkalnych ustala się stosowanie dachu stromego i zaleca stosowanie dachu dwuspadowego, o symetrycznym pochyleniu połaci pod kątem 35° - 45° , krytego dachówką lub materiałem o cechach odpowiadających dachówce;

c) dla budynków gospodarczych i garaży zaleca się dachy dwuspadowe o symetrycznym pochyleniu połaci pod kątem do 35° , nawiązujące formą i geometrią do dachów budynków mieszkalnych; dopuszcza się dachy o małym spadku lub płaskie uzasadnione formą dachów na innych budynkach na tej samej działce lub działkach sąsiednich,

d) dopuszcza się, w indywidualnych przypadkach uzasadnionych względami architektonicznymi stosowanie dachu płaskiego na budynkach gospodarczych pod warunkiem przedstawienia uzasadnienia relacji z sąsiednią istniejącą i planowaną zabudową.

4) Wskaźniki zabudowania działki:

a) wskaźnik powierzchni zabudowy w stosunku do powierzchni działki obejmującej odpowiednio: budynek mieszkalny, budynek gospodarczy, garaż oraz lokal usługowy określono do 0,20 z tolerancją 20%,

b) należy zapewnić w zagospodarowaniu terenów udział co najmniej 50% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią.

§ 14. Tereny zabudowy obsługi transportu i komunikacji, określone w § 6 ust 3 pkt 1 – 3 uchwały i oznaczone na rysunku planu symbolami: **U-KS** - jak np.: stacje paliwowe, stacje obsługi samochodów, stacje diagnostyczne, myjnie, komisy samochodów używanych itp.; **(KP)** - jako przeznaczenie towarzyszące na terenach usług.

Dla terenów tych, określonych w § 14, oznaczonych numerami **3** i **4**:

1. Ustala się zasady użytkowania i zagospodarowania terenu **U-KS**, jako następujące:

1) dopuszcza się budowę, rozbudowę i przebudowę i zmianę sposobu i rodzajów użytkowania obiektów i zespołów obsługi transportu i komunikacji wszystkich oraz obiektów towarzyszących pod warunkiem utrzymania podstawowego przeznaczenia terenu;

2) zezwala się na lokalizację innych usług towarzyszących, nie powodujących konfliktów z podstawowym przeznaczeniem terenu oraz obiektów lub lokali handlowych, gastronomicznych, rzemieślniczych o powierzchni nie przekraczającej 10 % powierzchni obiektów funkcji podstawowej, lecz nie więcej niż 100 m² powierzchni użytkowej;

3) dopuszcza się lokalizację mieszkań towarzyszących (dla właściciela lub osób dozorujących obiekt);

4) ustala się zakaz realizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających sporządzenia raportu o oddziaływaniu na środowisko, z wyjątkiem określonych w § 4, ust. 9, pkt 2;

2. Określa się parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu **U-KS**, jako następujące:

1) wysokość budynków usługowych ustala się jako nie wyższą niż 12,0 m; wysokość towarzyszących budynków usługowych nie wyższą niż 8,0 m; nie ogranicza się wysokości innych obiektów, masztów, kominów, znaków identyfikacyjnych itp;

2) ustala się formę brył budynków na działkach jako – wolnostojące; nie ogranicza się szerokości frontów budynków; zaleca się stosowanie dachów płaskich lub o małych spadkach połąci do 30°, symetrycznych;

3) wskaźnik zabudowania działek określa się do 40 %;

4) należy zapewnić w zagospodarowaniu terenów udział co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią.

3. Na terenach, określonych w § 14, oznaczonych numerami **1-4** i **9**, jako przeznaczenie towarzyszące (**KP**) ustala się zasady użytkowania i zagospodarowania terenu, jako następujące:

1) parkingi należy sytuować według stref funkcjonalnych jako: (**KPp**) – parkingi samochodów dla klientów usług, (**KPw**) - parkingi wewnętrzne, place manewrowe i postojowe w bazach transportu i stacjach obsługi samochodów; parkingi dla obsługi dostaw i odbioru na terenach usługowych.

2) parkingi i garaże dla wszystkich planowanych budynków i funkcji użytkowych powinny być zlokalizowane na terenie lub działce, na której obiekt zostaje zlokalizowany, w ilościach określonych w § 22 ust. 1 pkt 2 i 3;

3) rozwiązanie wewnętrznej komunikacji kołowej w obrębie działki powinno umożliwiać parkowanie pojazdów osobowych i ciężarowych oraz wjazd i wyjazd samochodów przodem na ulice i drogi publiczne;

4) tereny parkingów powinny być dostosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne, w szczególności poruszające się na wózkach inwalidzkich;

5) na terenach parkingów zakazuje się lokalizacji zabudowy kubaturowej nie związanej z parkingami; zaleca się urządzenie towarzyszącej zieleni wysokiej i niskiej.

§ 15. Tereny zieleni i wód - oznaczone symbolami literowymi – **ZI, ZK, ZN, ZZ, ZL, WS, Wsr** lub symbolami w nawiasach dla przeznaczenia towarzyszącego:

Dla terenów tych, określonych w § 15, ustala się zasady użytkowania i zagospodarowania terenu oraz niektóre parametry zabudowy, jako następujące:

1. Zasady zagospodarowania, ogólne dla wszystkich terenów:

1) ustala się budowę, przebudowę i zagospodarowanie terenów zieleni i wód oraz obiektów i urządzeń towarzyszących pod warunkiem utrzymania podstawowego lub towarzyszącego przeznaczenia terenu;

2) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznych (w tym linie elektroenergetyczne 110 kV) i podziemnych (gazociąg wysokiego ciśnienia), infrastruktury technicznej oraz budowę związanych z nimi urządzeń i budowli , nie powodujących zmiany podstawowego przeznaczenia terenu;

3) zakazuje się lokalizacji i realizacji budynków nie związanych z podstawowym lub towarzyszącym przeznaczeniem terenu.

2. Zasady zagospodarowania dla terenów zieleni izolacyjnej – **ZI** – na terenach oznaczonych numerami **18–27**, zieleni niskiej – **ZN** – na terenach oznaczonych numerami **12-17, 29** i **31-33** oraz jako przeznaczenie towarzyszące (**ZN**) na terenie oznaczonym numerem **52**, zieleni izolacyjnej z urządzeniami budowlanymi osłon przeciwakustycznych - **ZK** - na terenach oznaczonych numerami **18,19** oraz jako przeznaczenie towarzyszące (**ZK**) na terenie oznaczonym numerem **51**.

1) ustala się budowę i przebudowę pasów zieleni izolacyjnej, zieleni niskiej lub zieleni z urządzeniami chroniącymi przed hałasem komunikacyjnym oraz dokonywanie wymiany nasadzeń drzew i krzewów wg układu i doboru gatunków określonych w specjalistycznych projektach;

2) lokalizację i rodzaj zabezpieczeń przeciwakustycznych należy ustalić na podstawie prognozy projektowej hałasu lub po przeprowadzeniu badań faktycznego poziomu hałasu oraz dokonaniu określenia rodzaju osłon, jak np.: zielenią zwartą trójstopniową, obwałowania ziemne obsadzone zielenią, mury z zielenią, ekrany zieleni lub inne osłony.

3. Zasady zagospodarowania dla terenów zieleni zadrzewień i zakrzaczeń – **ZZ** – na terenach oznaczonych numerami **28** i **30** oraz jako przeznaczenie towarzyszące (**ZZ**) na terenie oznaczonym numerem **52** :

1) ustala się zachowanie istniejącego zwanego zadrzewienia zieleni naturalnej przy przy południowo - wschodniej granicy planu,

2) zaleca się wprowadzenie zadrzewień i zakrzaczeń zachowując podstawowe planowane przeznaczenia terenu, stosując drzewa i krzewy pochodzenia rodzimego, reprezentujące miejscowe środowisko przyrodnicze.

4. Zasady zagospodarowania i parametry zabudowy dla terenów wód śródlądowych **WS** - na terenach oznaczonych numerami **34-36** i rowów **WSr** - na terenach oznaczonych numerami **37-39**, oraz jako przeznaczenie towarzyszące (**WSr**) na terenach oznaczonych numerami **4** i **24** :

1) nakazuje się zachowanie bez zmian koryt cieków podstawowych, z wyjątkiem odcinka cieku Malina planowanego do przebudowy w rejonie planowanego węzła drogowego oraz odcinka rowu melioracyjnego planowanego do likwidacji na terenie oznaczonym jako 1-UC, UP, U o kierunku równoległym do południowej granicy planu oraz na terenie 4-U,U-KS;

2) dopuszcza się likwidację rowu systemu melioracji szczegółowych, wymienionego w punkcie 1, stosownie do postępu zainwestowania nierolniczego terenów i budowy kanalizacji dla wód opadowych na terenach przeznaczenia podstawowego planu, pod warunkiem wcześniejszego uzyskania stosownych pozwoleń przewidzianych przepisami odrębnymi oraz pod warunkiem, że likwidacja nie zmieni stosunków gruntowo – wodnych na gruntach przyległych; częściowe zmiany tras rowów spowodowane postępującym zainwestowaniem możliwe są po spełnieniu powyższych warunków,

3) zaleca się utrzymanie dostępności komunikacyjnej w obustronnych pasach: do koryt cieku WS 3,0 – 5,0 m oraz do rowów WSr – 1,5- 3,0 m, umożliwiającą prowadzenie bieżących i okresowych prac regulacyjnych i konserwacyjnych w ich przebiegu,

4) ustala się zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do brzegów wód publicznych w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu,

5) zezwala się na realizację i nakazuje się konserwację budowli lub obiektów budowlanych związanych z obsługą gospodarki wodnej oraz prowadzenie konserwacji i pielęgnacji zieleni,

6) należy zachować zbiorowiska roślinności szuwarowej i łożowisk rosnących przy otwartych rowach,

7) nakazuje się renowację i utrzymanie stałej drożności rowów otwartych oraz systemu drenażowego użytków rolnych.

§ 16. Tereny komunikacji - określone w § 5 ust. 5 uchwały i oznaczone symbolami – tereny komunikacji publicznej: **KD-GP** – drogi główne ruchu przyspieszonego; (**KD-G**) – drogi główne; **KD-Z** – drogi zbiorcze; **KD-L** – drogi lokalne; **KD-D** – drogi dojazdowe; **KD-Y**, **KD-X**, (**KD-X**), **KD-R**, (**KD-R**) - ciągi pieszo-jezdne, ciągi piesze, ścieżki rowerowe; tereny komunikacji wewnętrznej: **KD-W**, drogi wewnętrzne, zakładowe, (**KP**) - parkingi, z zachowaniem podziału na strefy (KPP) i (Kpw).

Dla terenów tych, określonych w § 16 - zasady użytkowania i zagospodarowania terenu, oraz parametry funkcjonalne zostały ustalone w Rozdziale 5, § 21 – „Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji”.

§ 17. Tereny infrastruktury technicznej (obiekty i trasy infrastruktury technicznej) – określone w § 5 ust. 6 uchwały i oznaczone symbolami – (**Kps**), (**Et**) oraz trasy napowietrznych linii elektroenergetycznych WN – 110 k oraz podziemnego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 Pn 6,3 MPa.

Dla terenów tych, ustala się zasady użytkowania i zagospodarowania terenu oraz niektóre parametry zabudowy, jako następujące:

1. Zasady zagospodarowania, ogólne dla wszystkich terenów i tras sieci:
 - 1) ustala się budowę, przebudowę i zagospodarowanie terenów infrastruktury technicznej oraz obiektów towarzyszących i urządzeń wg wymogów funkcjonalnych i technologicznych, pod warunkiem utrzymania podstawowego lub towarzyszącego przeznaczenia terenu,
 - 2) dopuszcza się zmiany standardów technicznych bądź technologii urządzeń pod warunkiem uwzględnienia ich wpływu i nie pogarszania oddziaływania na tereny otaczające i środowisko przyrodnicze,
 - 3) realizację sieci i urządzeń oraz ich utrzymanie na terenach nie publicznych można prowadzić w oparciu o odrębne zgody właścicieli lub władających terenami;
 - 4) dopuszcza się prowadzenie sieci napowietrznych i podziemnych, infrastruktury technicznej oraz budowę związanych z nimi urządzeń i budowli, nie powodujących zmiany podstawowego przeznaczenia terenu,
 - 5) zakazuje się lokalizacji i realizacji budynków nie związanych z podstawowym lub towarzyszącym przeznaczeniem terenu;

2. Zasady zagospodarowania terenów urządzeń kanalizacji sanitarnej – pompownie sieciowe ścieków sanitarnych – jako przeznaczenie towarzyszące (**Kps**):
 - 1) pompownie ścieków należy budować jako urządzenia podziemne,
 - 2) teren pompowni należy zagospodarować dojazdem z drogi publicznej i zielenią;

3. Zasady zagospodarowania terenów - stacje transformatorowe kontenerowe – jako przeznaczenie towarzyszące - (**Et**).
 - 1) ustala się budowę, przebudowę lub rozbudowę urządzeń, obiektów oraz sposób zagospodarowania terenu stacji transformatorowych na zasadach wynikających z aktualnej technologii i techniki elektroenergetycznej,
 - 2) szczegółowa lokalizacja stacji transformatorowych powinna być oparta o ustalenia planu lub ustalona w projektach zagospodarowania przedsięwzięć inwestycyjnych pouzgodnieniu z zarządcą sieci,
 - 3) tereny stacji powinny być dostępne z ulic publicznych lub ulic wewnętrznych i zakładowych na warunkach uzgodnionych z zarządcą sieci,
 - 4) stacje transformatorowe należy projektować jako parterowe, kontenerowe, powiązane z kablowymi sieciami podziemnymi średniego i niskiego napięcia,
 - 5) teren stacji powinien być zagospodarowany dojazdem, dojazdami i zielenią.

4. Określa się parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów, jako następujące:
 - 1) parametry zabudowy i zagospodarowania terenu obejmujące wysokości, gabaryty budynków i urządzeń oraz wskaźniki zabudowania działek należy ustalać indywidualnie w oparciu o wymogi technologii obiektów i terenów infrastruktury technicznej,

2) należy zapewnić w zagospodarowaniu terenów udział co najmniej 20% powierzchni biologicznie czynnej zagospodarowanej zielenią.

Rozdział 2

Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych

§ 18. 1. Cały obszar planu jest położony w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych nr 333 Opole - Zawadzkie, Nr 334 - dolina kopalna rzeki Mała Panew, nr 335 Krapkowice- Strzelce Opolskie, Nr 336 Niecka Opolska.

2. Warunki i sposoby zagospodarowania obszaru położonego w zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych określono w § 8, ust 3 uchwały.

Rozdział 3

Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości

§ 19 . Określa się, następujące zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1. Wydzielenie planowanych terenów przestrzeni publicznej pod nowe drogi, ulice, ciągi piesze i pieszo-jezdne, zieleń izolacyjną i komunikacyjną oraz dokonanie planowanych podziałów niezabudowanych nieruchomości na działki budowlane należy dokonać po przeprowadzeniu podziału nieruchomości, a w przypadkach koniecznych poprzedzić scaleniem gruntów w oparciu o procedury określone w przepisach odrębnych.

2. W projektach podziału nieruchomości należy utrzymać, ustalone w rysunku planu zasady wydzielenia ulic i kierunki ich przebiegu wyznaczone liniami rozgraniczającymi ściśle określonymi oraz utrzymać zasady wydzielenia i podziału na działki budowlane określone liniami wewnętrznego podziału ściśle określonymi, a także należy stosować się do orientacyjnych linii rozgraniczających i orientacyjnych linii wewnętrznego podziału.

3. Tereny przeznaczone na cele nowej zabudowy usługowej – UC, U, UP oraz obsługi komunikacji i transportu – U- KS, (KP) powinny być poddane scaleniom i podziałom wg zasad i parametrów terenów przeznaczenia podstawowego określonych na rysunku planu i spełniać standardy ustalonych planem najmniejszych szerokości frontów i powierzchni działek; w przypadkach indywidualnych, wielkość i wymiary działek należy określić wg udokumentowanych wniosków o podział terenu pod przedsięwzięcia inwestycyjne oparte o projekty zagospodarowania terenu.

4. Określenie wewnętrznych podziałów działek na planowanych terenach wymienionych w ust. 3, powinno uwzględniać ustalenia planu w zakresie usytuowania głównych wjazdów, parkingów i zasad kształtowania zabudowy oraz być uzasadnione potrzebami planowanych przedsięwzięć inwestycyjnych przedstawionych w projekcie zagospodarowania terenu lub projekty budowlane inwestycji.

5. Ustala się, z dopuszczeniem tolerancji 20%, następujące parametry scalania i podziału nieruchomości:

- 1) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U - KS**:
 - a) najmniejsza szerokość frontu działki powinna wynosić - 50,0 m,
 - b) powierzchnia działki nie powinna być mniejsza niż - 4 000,0 m²;

- 2) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **U**:
 - a) najmniejsza szerokość frontu działki powinna wynosić - 50,0 m,
 - b) powierzchnia działki nie powinna być mniejsza niż - 4 000,0 m²;
- 3) dla terenów oznaczonych na rysunku planu symbolami **MN**:
 - a) najmniejsza szerokość frontu działki powinna wynosić - 22,0 m,
 - b) powierzchnia działki nie powinna być większa niż - 1 200,0 m²;

6. Dopuszcza się łączenie działek o parametrach określonych w ust. 5, w celu uzyskania większej powierzchni terenu inwestycji na działkach zwielokrotnionych 2 lub 4 razy, stosownie do uzasadnionego programu inwestycyjnego, zachowując zasady ich podziału wg układu modularnego określonego na rysunku planu.

7. Dopuszcza się zastosowanie innych parametrów działek niż ustalone w ust. 5 w przypadkach uzasadnionych nieregularnym kształtem obszaru objętego podziałem lub skrajnym usytuowaniem działki przy granicy takiego obszaru.

Rozdział 4

Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu i zakaz zabudowy

§ 20. Na obszarze objętym planem należy stosować wymienione poniżej szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu:

1. Ustala się zakaz lokalizacji budynków mieszkalnych i przeznaczonych na pobyt ludzi przy liniach elektroenergetycznych wysokiego napięcia 110 kV, w odległości minimum 20,0 m mierzonej od osi linii.

2. Ustala się zakaz lokalizacji elementów budowli – obrysu skarp ziemnych łącznic węzła i rowów planowanego węzła drogowego w odległości mniejszej niż 30,0 m, a mostów i wiaduktów bliżej niż 50,0 m od osi istniejącego gazociągu wysokiego ciśnienia o parametrach DN 500 Pn 6,3 Mpa, relacji Kluczbork – Opole – Przywory, ewentualne warunki zmniejszenia określonych w planie odległości należy ustalać indywidualnie na podstawie dopuszczeń odpowiedniego przepisu odrębnego w uzgodnieniu z zarządcą gazociągu.

Rozdział 5

§ 21. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Ustala się tereny przestrzeni publicznej w zakresie komunikacji, obejmujące wydzielone liniami rozgraniczającymi pasy drogowe:

1) dróg - przeznaczone do ruchu i postoju pojazdów i pieszych wraz z wyposażeniem i urządzeniami związanymi z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu, określonymi w przepisie odrębnym;

2) ulic - przeznaczone do pełnienia funkcji dróg na terenach zabudowy i obsługi bezpośredniego otoczenia oraz umieszczania określonych w przepisach odrębnych komunalnych urządzeń technicznych.

2. Określa się wymagane planem parametry techniczne stosownie do klasyfikacji funkcjonalnej dróg i ulic:

- 1) **KD-G, (KD-GP)** – Obwodnica Północna- droga krajowa nr 46 relacji Kłodzko – Opole – Częstochowa - Szczekociny:

- a) obecnie, droga klasy głównej G, jednojezdniowa 1x2, szerokość w liniach rozgraniczających: droga w obszarze niezabudowanym - 50,0 m,
- b) planowana, jako droga klasy głównej ruchu przyśpieszonego - GP, dwujezdniowa 2x2, szerokość w liniach rozgraniczających:
 - ulica w obszarze zabudowanym - 50,0 m,
 - droga poza obszarem zabudowanym - 50,0 m,
- c) planowane węzły drogowe:
 - na skrzyżowaniu z planowaną trasą drogi zbiorczej węzeł bezkolizyjny pośredni typ WB z bezkolizyjnym włączeniem łącznic;
- 2) **KD-Z** – planowana droga klasy zbiorczej Z doprowadzająca do węzła bezkolizyjnego typu WB wraz z tym węzłem:
 - dwujezdniowa 2x2,
 - szerokość w liniach rozgraniczających - 30,0 – 40,0 m;
- 3) **KD-L** - planowana ulica układu obsługującego obszar usług publicznych i komercyjnych z włączeniami do ulic układu zewnętrznego KZ oraz do ulic układu wewnętrznego klasy KD, ustalona w planie jako:
 - ulica klasy lokalnej, jednojezdniowa 1 x2, ze skrzyżowaniami w poziomie terenu, szerokość w liniach rozgraniczających: 15,0 – 20,0 m;
- 4) **KD** - ulice układu obsługującego tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowej ustalone w planie, jako:
 ulice klasy dojazdowej KD-D1 i KD-D2, jednojezdniowe 1x,
 KD-D1 - szerokość w liniach rozgraniczających: 12,0 m,
 KD-D2 - szerokość w liniach rozgraniczających: 10,0 m;
- 5) **KD-W** – ulice klasy dojazdowej układu wewnętrznego według parametrów pkt 4;
- 6) **KD-Y** - ciągi pieszo - jezdne,
 szerokość w liniach rozgraniczających 4,0 - 7,0 m;
- 7) **KD-X, (KD-X)** - ciągi piesze w zieleni, szerokość ciągu pieszego 3,0 - 5,0 m,
 szerokość w liniach rozgraniczających 10,0 - 15,0 m;
- 8) **KD-R, (KD-R)** - ścieżki rowerowe, jako trasy wydzielone oraz jako pasy dla ruchu rowerowego w ciągach dróg i ulic wg klas, szerokość 1,5 - 2,5 m.

3. Określa się funkcje użytkowe i zasady zagospodarowania terenu uli i dróg w pasach pomiędzy liniami rozgraniczenia stanowiących przestrzeń publiczną jako następujące:

1) ruch kołowy i postój pojazdów zgodnie z klasyfikacją i wynikającymi z niej parametrami funkcjonalnymi (jezdnie, wjazdy na posesje, parkingi uliczne, zatoki postojowe, itp.);

2) ustala się zakaz lokalizowania bezpośrednich włączeń dróg wewnętrznych i wjazdów na posesje z dróg i ulic o symbolach KD-GP, (KD-G) oraz nowych wjazdów z ulicy – KD-Z;

3) ruch pieszy – chodniki obustronne o parametrach umożliwiających poruszanie się na wózkach inwalidzkich osób niepełnosprawnych;

4) ruch rowerowy - ścieżki rowerowe jedno- lub dwukierunkowe, wg tras oznaczonych na rysunku planu, dostępne dla wózków o napędzie elektrycznym osób niepełnosprawnych;

- 5) zielen izolacyjną w miarę potrzeb i możliwości terenowych;
- 6) ekrany akustyczne – stosownie do konieczności, po stwierdzeniu przekroczenia norm hałasu dopuszczalnego na terenach przylegających do dróg;
- 7) prowadzenie infrastruktury technicznej podziemnej i nadziemnej dopuszczanej na warunkach określonych w przepisach szczególnych;
- 8) lokalizację w sposób nie ograniczający bezpieczeństwa ruchu dopuszczonych na warunkach określonych w przepisach szczególnych i uzgodnionych z właściwym zarządcą drogi:
 - a) obiektów inżynierskich oraz urządzeń technicznych związanych z gospodarką drogową i obsługą ruchu drogowego,
 - b) komunalnych urządzeń budowlanych.

4. Ustalone planem zmiany w układzie komunikacyjnym obszaru objętego planem, jako węzła dróg układu zewnętrznego oraz dróg i ulic układu obsługującego, obejmują:

- 1) w układzie dróg zewnętrznych:
 - a) przebudowę obwodnicy miasta Opola (KD-G) 1X1 do funkcji drogi krajowej nr 46 w docelowej klasie – KD-GP 2x2 wraz z planowanym docelowym węzłem bezkolizyjnym pośrednim typu WB i etapowym skrzyżowaniem rozszerzonym skanalizowanym lub zjazdem i wjazdem na drogę (KD-G),
 - b) budowę drogi zbiorczej w klasie KD-Z 2X2 łączącej obszar planu poprzez węzeł bezkolizyjny typu WB z układem komunikacyjnym miasta Opola w rejonie ulicy Witosza,
 - c) budowę w I etapie skrzyżowania typu skanalizowanego lub wyłącznie typu zjazd – wyjazd, łączącego ulicę 53-KD-Z 1x2 z drogą 50- i 51-(KD-G) 1x2,
 - d) budowę w II etapie docelowego węzła bezkolizyjnego ulicy 53-KD-Z 2x2 z drogą 50- i 51-KD-GP 2x2,
 - e) budowę zabezpieczeń pod przewodami linii elektroenergetycznej WN 2x110 kV w rejonie w rejonie skrzyżowania ulicy z podjazdem do węzła 52-K
- 2) w układzie dróg obsługujących:
 - a) budowę ulicy klasy lokalnej – KD-L,
 - b) oraz budowę trasy rowerowej w ciągu ulicy KD -Z,
 - c) budowę ulic w klasie dojazdowej – KD-D1 i KD-D2 wraz ze skrzyżowaniami, wlotami ulic wewnętrznych KD-W i wjazdami na tereny zabudowy usług i zabudowy mieszkaniowej.

5. Dostęp komunikacyjny obszaru planu do obwodnicy zrealizowany jako skrzyżowanie (I etap), a docelowo jako węzeł bezkolizyjny, jest warunkiem planu dla lokalizacji usług wielkopowierzchniowych UC na terenach oznaczonych numerami porządkowymi **1, 2, 3, 4**, komercyjnych i publicznych.

6. Ustalenia planu nie określają rozwiązań technicznych dróg i ulic.

§ 22. Wymagane planem wskaźniki ilości miejsc postojowych.

1. Ustala się wymagane wskaźniki ilości miejsc parkingowych dla samochodów osobowych, towarzyszącego dla każdej z podstawowych funkcji planu w ilościach wynikających z obecnie stosowanych i prognozowanych wskaźników obsługi motoryzacji – stosowanych odpowiednio:

- 1) w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej na terenie oznaczonym symbolem MN:
 - a) 1.5 - 2.0 stanowiska / mieszkanie,
 - b) 1.0 – 1.5 stanowiska / 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - c) 1.5 – 2.0 stanowiska / 10 miejsc konsumpcyjnych;

- 2) w zabudowie usługowej na terenach oznaczonych symbolami: **UC, UP, U**:
 - a) 2 - 4 stanowisk / 100 m² powierzchni użytkowej usług,
 - b) 1 – 2 stanowisk / 10 miejsc konsumpcyjnych.
 - c) 2 – 3 stanowisk / 10 jednoczesnych użytkowników usług
 - d) 2 - 4 stanowisk / 10 stanowisk pracy,

- 3) w zabudowie obsługi transportu i komunikacji, na terenach oznaczonych symbolem **U-KS**:
 - a) 3 - 5 stanowisk / 100 m² powierzchni użytkowej ,
 - b) 2 – 3 stanowisk / 10 jednoczesnych użytkowników,
 - c) 2 - 4 stanowisk / 10 stanowisk pracy,
 - d) 2 - 3 stanowisk/1 stanowisko obsługowe;

- 4) Należy zapewnić miejsca postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych na wszystkich rodzajach przeznaczenia terenu, wg wskaźnika – 1 miejsce postojowe dla pojazdu osoby niepełnosprawnej/ na każde 12 miejsc parkingowych; dodatkowo należy uwzględnić ilość stanowisk określoną indywidualnie dla potrzeb technologicznych usług w zakresie transportu autobusowego, ciężarowego dostawczego.

Rozdział 6

§ 23. Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Określa się jako elementy infrastruktury technicznej istniejące i planowane obiekty, sieci i tereny o funkcji komunalnej i technicznej wraz urządzeniami towarzyszącymi, infrastrukturą nadziemną i podziemną, dojazdami i zielenią, oznaczone na rysunku planu symbolami z rozróżnieniem rodzajów przeznaczenia terenu ustalonych w § 5 lub sieci prowadzone w pasach przestrzeni publicznych dróg i ulic.

2. Obszar planu użytkowany obecnie rolniczo, nie jest uzbrojony w sieci komunalne pozwalające na obsługę planowanego przeznaczenia terenu usług publicznych i komercyjnych – wszystkie systemy uzbrojenia i komunikacji wymagają przeprowadzenia inwestycji sieciowych w zakresie budowy wodociągów, kanalizacji, odwodnienia i odprowadzenia wód opadowych, elektroenergetyki, gazownictwa oraz budowy lub rozbudowy dróg i ulic tranzytowych i obsługujących.

3. Ustala się następujące ogólne zasady obsługi w zakresie infrastruktury technicznej:
 - 1) sieci uzbrojenia technicznego należy sytuować w pasach ulic i ciągów pieszych,
 - 2) należy zapewnić dostęp do urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 3) dopuszcza się możliwość lokalnego wykorzystania istniejących sieci lub ich przebudowy na koszt wnioskodawcy za zgodą ich zarządcy, jako rozwiązania doraźnego do czasu realizacji urządzeń przewidzianych planem;

4) na terenach zabudowy usługowej oznaczonych symbolami UC, UP, U, U-KS w przypadku braku infrastruktury określonej planem, dopuszcza się możliwość realizacji lokalnych źródeł zaopatrzenia w media i niezależnych systemów infrastruktury technicznej projektowanych z zachowaniem wymogów i procedur ustalonych w przepisach odrębnych, realizowanych kosztem i staraniem wnioskodawcy;

5) ustala się trasy napowietrznych linii elektroenergetycznych WN 110 kV i trasę podziemnego gazociągu wysokiego ciśnienia DN 500 PN 6,3 MPa w istniejącym przebiegu przez tereny zieleni niskiej oznaczonej symbolem ZN z zachowaniem stref ograniczonego użytkowania; dopuszcza się przebudowę tych sieci bez powodowania zmian w ustalonych planem przeznaczeniem terenu; skrzyżowania linii elektroenergetycznych z terenami dróg i ulic należy zabezpieczyć z zachowaniem warunków określonych w przepisach odrębnych;

4. Określa się zasady obsługi i układy sieciowe w zakresie technicznej infrastruktury komunalnej planowanych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie w strefie usług publicznych i komercyjnych i oparte o koncepcyjne opracowania specjalistyczne w zakresie sieci wodociągowej, kanalizacji ścieków sanitarnych i wód opadowych oraz elektroenergetyki i gazu, wykonane i włączone do materiałów planistycznych projektu planu, jako następujące:

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę:

a) zasilanie obszaru planu w wodę nastąpi z istniejącej magistrali o średnicy 500 mm, zasilającej sieć wodociągową miasta Opola z ujęć zlokalizowanych we wsi Zawada; magistrala usytuowana jest w południowo – wschodniej części planu, w rejonie ulicy Dębowej,

b) planowana sieć wodociągowa w obszarze planu składa się z głównej magistrali o średnicy 200 mm położonej wzdłuż południowej granicy planu oraz sieci obwodowych o średnicy 160 mm o łącznej długości około 3775 mb,

c) planowane sieci wodociągowe, wg tras określonych w koncepcji zasilania w wodę, należy prowadzić w pasach poboczy drogowych, w pasach ulic lub po wskazanych planem trasach innych przeznaczeń terenu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, z uwzględnieniem warunków zabezpieczenia wody i dostępności hydrantów dla celów przeciwpożarowych.

2) w zakresie odprowadzenia komunalnych ścieków sanitarnych:

a) w sąsiedztwie terenów objętych planem znajduje się istniejący rurociąg tłoczny o średnicy 160 mm dla ścieków komunalnych ze wsi Zawada, który przez istniejącą pompownię na osiedlu Zawada przetłacza ścieki do kanału o średnicy 0,20 m w miasta Opola, w ulicy Górnej,

b) planuje się odbiór ścieków sanitarnych z terenów położonych w obszarze planu nowym systemem komunalnej kanalizacji sanitarnej, w systemie ciśnieniowym, przez 23 lokalne pompownie ścieków - do istniejącej przepompowni ścieków na osiedlu Zawada,

c) planowany system w obszarze planu nie wiąże się z rozwiązaniami systemu kanalizacji sanitarnej na przyległych terenach miasta Opola, ze względu na brak przesłanek dla takich rozwiązań,

d) planuje się kanalizację ścieków sanitarnych siecią zbiorczych kanałów ciśnieniowych o łącznej długości około 2780,0 mb,

e) ustala się zasadę prowadzenia sieci kolektorów w pasach drogowych i ulicznych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

f) ustala się możliwość odprowadzenia ścieków z terenów usług i obsługi komunikacji do kanalizacji sanitarnej pod warunkiem wcześniejszego doprowadzenia ich składu do parametrów ścieków bytowych uzgodnionego z zarządcą systemu kanalizacji komunalnej,

g) określenie potrzebnej ilości wody do celów technologicznych i dla przedsięwzięć lokalizowanych na terenie usług publicznych i komercyjnych oraz ustalenie rodzaju i ilości ścieków wymaga odrębnego postępowania opartego o szczegółową koncepcję i program gospodarki wod – kan. opracowanego dla rzeczywistego rodzaju inwestycji indywidualnie udokumentowanego zapotrzebowania i wskazania uzgodnionych źródeł dostawy wody oraz warunków odbioru i oczyszczania ścieków z uwzględnieniem wymogów przepisów gospodarki wodnej i ochrony środowiska;

3) w zakresie odprowadzenia ścieków opadowych:

a) tereny w obszarze planu użytkowane w stanie istniejącym jako grunty rolne odwadniane są przez cieki powierzchniowe, których odbiornikiem jest rzeka Malina przy północnej granicy planu, poza jego obszarem,

b) planowany system krytej kanalizacji opadowej jest oparty na krytych kanałach i kolektorach, do których podłączone będą wpusty deszczowe dróg i ulic układu lokalnego, rynny budynków i wpusty placów i parkingów o nawierzchniach utwardzonych; zanieczyszczone wody opadowe z terenów produkcyjnych, składowych, obsługi transportu i komunikacji wymagają podczyszczenia przed ich odprowadzeniem do kanalizacji,

c) ustala się wymóg wykonania trwałej, nieprzepuszczalnej nawierzchni w obrębie planowanych parkingów samochodowych i placów manewrowych; ścieki opadowe z tych nawierzchni należy neutralizować na miejscu do parametrów zwykłych ścieków opadowych z zastosowaniem piaskowników, separatorów oraz innych urządzeń,

d) planuje się kanalizację ścieków opadowych siecią kanałów grawitacyjnych o łącznej długości około 3920,0 mb i odprowadzenie wód opadowych do rzeki Maliny poza obszarem planu,

e) dopuszcza się przejściowo, do czasu budowy systemu komunalnej kanalizacji deszczowej, odprowadzenie wód opadowych systemem kanalizacji lokalnej po wstępnym podczyszczeniu i doprowadzeniu ich składu do parametrów wód opadowych i roztopowych, do wskazanych przez administratorów rowów i zarządcę cieków, a w przypadku braku wód płynących jako odbiornika, do zbiorników odparowujących lub doraźnie – do gruntu,

f) planuje się oczyszczanie ścieków deszczowych w końcowych odcinkach doprowadzalników poprzez odstożniki szlamowe piaskowniki i separatory lekkich olei mineralnych,

g) ustala się zasadę prowadzenia sieci kanalizacji deszczowej w pasach ulicznych i drogowych, a także przez tereny o innych funkcjach planowanych w sposób nie powodujący kolizji z podstawową funkcją terenu oraz zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,

h) ustala się, że istniejący rów na terenie oznaczonym jako 1-UC, UP, U po zainwestowaniu przylegających do nich terenów zgodnie z przeznaczeniem ustalonym w planie i realizacji planowanego systemu kanalizacji deszczowej, zostają przeznaczone do likwidacji pod warunkiem wcześniejszego uzyskania stosownych pozwoleń, przewidzianych przepisami odrębnymi oraz pod warunkiem, że likwidacja nie zmieni stosunków gruntowo – wodnych na terenach przyległych;

4) w zakresie odwodnienia wglębnego terenu - do czasu zmiany użytkowania i zagospodarowania terenów na przeznaczenie ustalone planem, ustala się renowację i przebudowę istniejących rowów melioracyjnych, prowadzonych przez tereny zieleni, upraw polowych i łąk w oparciu o projekty wg przepisów odrębnych;

5) w zakresie zaopatrzenia w gaz:

a) określa się możliwość zaopatrzenia w gaz ziemny terenów obszaru planu we wsi Zawada gazociągami średniego ciśnienia z istniejącej stacji SRP Opole – Wygonowa zasilanej z gazociągu wysokiego ciśnienia DN 150 PN 4,0 Mpa, położonej poza południową granicą planu, na terenie miasta Opolu,

b) planuje się dostawę gazu ziemnego grupy E w wielkości określonej całkowitym zapotrzebowaniem mocy dla zainwestowania terenów usług i obsługi komunikacji w obszarze planu na 7,5 MW,

c) gazyfikacja obszaru planu powinna być oparta o założenia gminnego planu zaopatrzenia w ciepło, energię elektryczną i paliwa gazowe oraz koncepcję techniczną gazyfikacji wnioskowanego rejonu wraz z analizą opłacalności ekonomicznej,

d) realizacja sieci gazowej, po stwierdzeniu opłacalności inwestowania, wymaga uzyskania od dostawcy gazu warunków technicznych przyłączenia zgodnie z przepisami Prawa Energetycznego,

e) planuje się obwodowy układ sieci gazowej przewodami średniego ciśnienia o łącznej długości około 3500 mb,

f) ustala się zasadę prowadzenia sieci gazowej średniego ciśnienia w pasach ulicznych na terenach usługowych; dopuszcza się prowadzenie sieci gazowych na terenach nieruchomości przylegających do ulic, pomiędzy linią rozgraniczenia a linią zabudowy w przypadkach uzasadnionych brakiem możliwości zlokalizowania sieci w pasie ulicy i za zgodą właściciela nieruchomości; należy w takich przypadkach zapewnić dostęp do armatury i sieci gazowej;

6) w zakresie zaopatrzenia w ciepło:

a) obszar planu nie może być objęty systemem centralnego zaopatrywania w ciepło ze względu na brak takich systemów w gminie,

b) zaleca się skojarzoną gospodarkę ciepłowniczą na terenach strefy usług publicznych i komercyjnych wsi Zawada; ustala się obowiązek stosowania w indywidualnych lub lokalnych wysokosprawnych systemów, z wykorzystaniem atestowanych urządzeń grzewczych opartych głównie na proekologicznych paliwach i źródłach energii jak gaz ziemny, olej opałowy oraz energia elektryczna,

c) dopuszcza się, w obszarze zabudowy usługowej stosowanie opału stałego, jak np.: węgiel, koks, drewno, słomę, pod warunkiem spalania go w atestowanych urządzeniach, zapewniających nie przekraczanie dopuszczalnych standardów emisyjnych, określonych w przepisach odrębnych,

d) stosowanie paliwa stałego innego niż wymienione pod lit c, może być wyjątkowo dopuszczone na podstawie wyników oceny oddziaływania na środowisko lub danych charakterystyki wpływu na środowisko przyjętej technologii, zapewniającej nie przekraczanie dopuszczalnych standardów emisyjnych określonych w przepisach odrębnych,

e) plan nie dopuszcza na terenach usług, zieleni i przestrzeni publicznych prowadzenia sieci ciepłych na powierzchni i powyżej terenu;

7) w zakresie elektroenergetyki:

a) dopuszcza się indywidualną budowę kontenerowych stacji transformatorowych na terenie własnym inwestora oraz kablowanie istniejących napowietrznych linii średniego napięcia, których przebieg może kolidować z planowanym zainwestowaniem, jako inwestycji własnych wnioskodawcy, wyłącznie na koszt wnioskodawcy i na warunkach określonych przez Energia Pro Koncern Energetyczny S.A. Oddział w Opolu,

b) ustala się zasadę prowadzenia sieci średniego i niskiego napięcia jako – kablowych na terenach przeznaczonych planem pod zainwestowanie oraz dopuszcza się, jako - sieci napowietrzne na terenach pozostałych; wszystkie sieci elektroenergetyczne należy prowadzić, głównie w pasach rozgraniczenia ulic, dróg i przestrzeni publicznych; istniejące sieci elektroenergetyczne WN utrzymać w istniejących przebiegach,

8) w zakresie łączności:

a) ustala się prowadzenie sieci łączności przewodowej w pasach ulic wyznaczonych liniami rozgraniczającymi,

b) sieci łączności należy prowadzić jako podziemne na terenach intensywnego zainwestowania terenu usług publicznych i komercyjnych wsi Zawada a dopuszcza się jako napowietrzne na terenach pozostałych,

c) zakazuje się lokalizacji stacji przekaźnikowych telefonii komórkowej o mocy ponad 15W i częstotliwości 30 kHz - 300 GHz w obszarze planowanych terenów technicznych i usługowych oraz w odległości mniejszej niż 100 m lub w odległości mniejszej niż określona w raporcie oddziaływania na środowisko, od granic terenów mieszkaniowych, także poza obszarem planu z zachowaniem wymaganej przepisami odrębnymi procedury i przeprowadzeniu postępowania dot. ochrony środowiska;

9) w zakresie oczyszczania terenów zainwestowania komunalnego oraz terenów strefy usług publicznych i komercyjnych i usuwania nieczystości stałych:

a) ustala się zasadę składowania komunalnych odpadów stałych wyłącznie na miejskim składowisku odpadów w Opolu - Groszowicach poza obszarem planu,

b) ustala się wymóg prowadzenia zorganizowanej, selektywnej gospodarki odpadami komunalnymi wraz z ich segregacją i odzyskiem,

c) zakazuje się składowania odpadów komunalnych i jakichkolwiek innych na w granicach planu,

d) ustala się wymóg wywozu mas ziemnych lub skalnych usuwanych lub przemieszczanych w związku z realizacją inwestycji oraz mas ziemnych pochodzących z pogłębiania kanałów i rowów na miejsce na miejsce wskazane przez władze gminy,

e) ustala się wymóg prowadzenia gospodarki odpadami produkcyjnymi, niebezpiecznymi oraz innymi niż niebezpieczne przez wytwórców takich odpadów w oparciu o uzgodnienia i o procedury ustalone w przepisach odrębnych.

10) ustalenia planu nie określają rozwiązań technicznych systemów inżynierskiego wyposażenia w obszarze opracowania planu; planowane inwestycje elementówsystemu inżynierskiego wyposażenia tego obszaru należy poprzedzić projektowymi opracowaniami specjalistycznymi, dla których aktualny stan zagospodarowania oraz ustalenia planu należy traktować jako podstawowe warunki wyjściowe.

Dział IV

Przepisy końcowe

Rozdział 1

Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów

§ 24. Tereny objęte planem i określone do ustalonego planem przeznaczenia mogą być użytkowane i zagospodarowywane:

- 1) w sposób dotychczasowy do czasu realizacji planu, pod warunkiem udostępnienia gruntów dla wykonania prac geodezyjnych, dojazdów i realizacji uzbrojenia terenu w urządzenia sieciowe wynikające z ustaleń planu;
- 2) w sposób stały lub tymczasowy obiektami i urządzeniami określonymi w § 7 ust. 3.

Rozdział 2

Stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości

§ 25. Plan ustala stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości w związku z jego uchwaleniem, służące naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty od właściciela nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust.4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, należnej gminie Turawa przy zbyciu nieruchomości położonych na terenach przeznaczenia podstawowego ustalonych planem, wymienionych poniżej, w wysokości:

- | | | |
|---|------------|---------|
| 1) tereny obsługi komunikacji – | U-KS : | 15,0 %, |
| 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN: | | 15,0 %, |
| 3) tereny usług i obsługi komunikacji - | UC, UP, U: | 20,0 %, |
| 4) tereny pozostałych funkcji planu : | | 5,0 %. |

Rozdział 3

Postanowienia końcowe

§ 26. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Turawa.

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

Przewodniczący Rady Gminy
Artur Gallus