



**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO TERENU ZABUDOWY
MIESZKANIOWEJ, JEDNORODZINNEJ.**

wieś: Turawa - Marszałki.

Zlecniodawca:

Zarząd Gminy Turawa

Opracował:


mgr ADAM PODGÓRSKI
inż. architekt
48-300 Nysa, ul. Wałowa 10/50
upr. urb. nr 619/88

listopad 1998r.

Uchwała nr II/14/98

Rady Gminy w Turawie z dnia 13 listopada 1998r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Turawa - Marszałki.

Na podstawie art. 26 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. nr 89 poz. 415, zmiany - z 1996r. nr 106 poz. 496, z 1997r nr 111 poz. 726 i nr 133 poz. 885)) - Rada Gminy w Turawie uchwała co następuje:

§1

Uchwała się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej we wsi Turawa – Marszałki – zwany dalej planem.

§2

Granice obszaru objętego planem ustala rysunek planu w skali 1:1000, stanowiący załącznik do uchwały.

§3

1. Plan obejmuje działki o numerach 92/2 i 102/4, i powierzchni łącznej 4,51 ha, położone w granicach obszaru oznaczonego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Turawa symbolem 11MN, przeznaczonego pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne.
2. Rozwiązania planu uwzględniają wymagania ochrony środowiska, wynikające z ustanowienia strefy ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych wodociągu gminnego w Turawie – Marszałkach oraz obszaru chronionego krajobrazu LASY STOBRAWSKO-TURAWSKIE, w granicach których znajduje się obszar objęty planem.

§4

Nazwy i określenia stosowane w planie należy rozumieć następująco:

1. linie rozgraniczające obowiązujące i projektowane – ściśle określone na rysunku planu linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie zagospodarowania oraz linie podziału wewnętrznego terenów mieszkaniowych na działki budowlane
2. linie zabudowy obowiązujące – ściśle określone na rysunku planu usytuowanie ściany budynku względem zewnętrznej krawędzi ulicy
3. linie zabudowy nieprzekraczalne - linie określające dopuszczalne zbliżenie ścian budynku do granic działki, wynikające z przepisów szczególnych
4. usługi o charakterze nieuciążliwym - działalność usługowa nie powodująca:
 - a. wytwarzania ścieków technologicznych
 - b. wytwarzania ścieków bytowych w ilości przekraczającej 2,0 m³/dobę
 - c. potrzeby korzystania z transportu pojazdami o dopuszczalnej masie powyżej 2,5 tony
 - d. wytwarzania odpadów zaliczonych do grupy niebezpiecznych
 - e. emisji nieprzyjemnych związków zapachowych
 - f. emisji zanieczyszczeń pyłowych i gazowych w ilościach wymagających uzyskania decyzji o dopuszczalnej emisji
 - g. emisji hałasu o natężeniu przekraczającym normy określone w §11
 - h. jednoczesnego zakwaterowania gości pensjonatowych w liczbie większej niż 6 osób.

§5

Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) Tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej oznaczone na rysunku planu symbolami od 1MN do 7MN
- 2) Tereny komunikacji oznaczone symbolami 8KW do 14KW - układ ulic obsługujących projektowaną zabudowę
- 3) Zasady docelowego wyposażenia w infrastrukturę techniczną

§6

Na terenach oznaczonych symbolami 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN jako obowiązujące zasady realizacji planu ustala się:

- 1) powierzchnię działek - średnio 1050 m²
- 2) zabudowę parterową ze stromym dachem oraz użytkowym poddaszem

- 3) linie zabudowy obowiązujące i nieprzekraczalne według ustaleń na rysunku planu
- 4) nachylenie dachu 40° - 50°, pokrycie dachówką ceramiczną lub innym materiałem dachówkopodobnym (obowiązujący kolor czerwony)
- 5) układ kalenic według rysunku planu
- 6) pomieszczenia gospodarcze usługowe i garaże - w jednej bryle z budynkiem mieszkalnym
- 7) dopuszcza się podpiwniczenie budynku w części lub w całości, poziom podłogi parteru nad poziomem terenu - 0,5 m (+ - 20%)
- 8) wysokość ogrodzenia działki od powierzchni terenu - 1,20 m

§7

Na terenach, o których mowa w §6, poza podstawową funkcją mieszkaniową dopuszcza się realizację usług: handlowych, gastronomicznych, pensjonatowych i rzemieślniczych o charakterze nieuciążliwym, pod warunkiem zapewnienia odpowiedniej liczby miejsc parkingowych w granicach działki

§8

Tereny oznaczone symbolami 6MN i 7MN przeznacza się na powiększenie istniejących wzdłuż granicy planu - zabudowanych nieruchomości, a w przypadku braku zainteresowania - na powiększenie działek w zespołach projektowanej zabudowy mieszkaniowej oznaczonych symbolami 1MN i 5MN albo na zieleń osiedlową

§9

Ustala się tereny komunikacji - ulice dla obsługi projektowanych zespołów zabudowy mieszkaniowej, na rysunku planu oznaczone symbolami:

- 1) 8KW - ulica projektowana - odcinek łączący ulice Bukową i Grabową. Szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających - 8,0 m,
szerokość jezdni - 5,0 m,
obustronne chodniki - 2 x 1,0 m

- 2) 9KW - ulica dojazdowa o charakterze pieszo-jezdnym. Szerokość w liniach rozgraniczających - 6,0 m,
szerokość jezdni - 5,0 m,
obustronne chodniki - 2 x 0,5 m
- 3) 10KW - istniejąca ulica Grabowa, wymagane poszerzenie do szerokości w liniach rozgraniczających - 8,0 m,
szerokość jezdni - 5,0 m,
obustronne chodniki - 2 x 1,5 m
- 4) 11KW - pas terenu szerokość 3,0 m dla poszerzenia istniejącej ul. Jodłowej
- 5) 12KW - ulica projektowana - szerokość w liniach rozgraniczających - 6,0 m, parametry jak w przypadku ulicy 9KW. zakaz wprowadzania wjazdów na przyległe działki zabudowy mieszkaniowej: 3MN i 4MN.
- 6) 13KW - ulica dojazdowa, na odcinku od ul. Grabowej do skrzyżowania z ulicą 14KW szerokość w liniach rozgraniczających - 8,0 m, pozostały odcinek - szerokość 4,0 m. Poszerzenie do szerokości 8,0 m na całej długości należy uwzględnić w planie zagospodarowania przestrzennego sąsiedniego terenu - dz. nr 90, przeznaczonego w istniejącym planie zagospodarowania przestrzennego gminy na cele budownictwa mieszkaniowego. Zakończenie ulicy w formie placu manewrowego.
- 7) 14KW - ulica projektowana, w pierwszym etapie o szerokości 5,0 m, Poszerzenie pasa drogowego do szerokości 8,0 m nastąpi jak w przypadku ulicy 13KW.

§10

1. Ustala się zasady docelowego wyposażenia terenu objętego planem w sieci infrastrukturalne - w zakresie:
 - 1) elektroenergetyki - docelowo zaopatrzenie siecią kablową, przejściowo siecią napowietrzną, prowadzoną w pasach rozgraniczenia ciągów komunikacyjnych
 - 2) energii cieplnej - ogrzewanie z własnych źródeł ciepła, zalecane ekologiczne nośniki energii (paliwa gazowe, olejowe, elektryczne)
 - 3) zaopatrzenie w wodę - z istniejącego wodociągu wiejskiego, sieci magistralną i rozdzielnicze prowadzić w pasach drogowych projektowanych ulic

- 4) odprowadzenie ścieków - docelowo odprowadzenie ścieków do systemu kanalizacji ogólnowiejskiej i oczyszczalni ścieków w Turawie. Do czasu zrealizowania wymienionych obiektów dopuszcza się gromadzenie ścieków w szczelnych zbiornikach wybieralnych, sytuowanych w granicach działek. Wymagany jest zorganizowany odbiór ścieków z szamb przez gminną służbę komunalną, potwierdzony stosowną umową.
 - 5) usuwania odpadów stałych - do kontenerów lub pojemników usytuowanych w częściach gospodarczych posesji, wywóz na gminne wysypisko przez gminną służbę komunalną
2. Sieci zaopatrzenia w energię elektryczną i wodę należy wykonać przed realizacją zabudowy mieszkaniowej

§11

Na terenach oznaczonych symbolami od 1MN do 7MN ustala się następujące, dopuszczalne poziomy hałasu, wyrażone równoważnym poziomem dźwięku:

w porze dnia - 50 dB(A)

w porze nocy - 40 dB(A)

§12

W przypadku stwierdzenia znalezisk archeologicznych należy powiadomić o tym Państwową Służbę Ochrony Zabytków w Opolu i podporządkować się jej zaleceniom.

§13

1. Obowiązującymi ustaleniami, zawartymi na rysunku planu są:
 - 1) linie rozgraniczające tereny o różnym sposobie użytkowania
 - 2) projektowane linie podziału wewnętrznego na działki
 - 3) linie zabudowy - obowiązujące i nieprzekraczalne
 - 4) układ kalenic
2. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się korektę linii rozgraniczających, wymienionych w punktach 1 i 2 w sposób nie powodujący zmiany planowanego układu komunikacyjnego oraz liczby działek.

§14

Stawkę procentową służącą naliczeniu opłaty jednorazowej na rzecz gminy, o której mowa w art. 36 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym - ustala się na poziomie 0%.

§15

Uchyła się uchwałę nr XXIII/156/93 Rady Gminy w Turawie z dnia 30.04.1993r. w sprawie miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Turawa w części dotyczącej terenu objętego niniejszą uchwałą.

§16

Wykonanie uchwały powierza się Zarządowi Gminy Turawa.

§17

Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz na tablicy ogłoszeń w Urzędzie Gminy.

§18

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

Przewodniczący

Rady Gminy