

**UCHWAŁA NR XXII/138/2013  
RADY GMINY TURAWA**

z dnia 7 lutego 2013 r.

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst ustawy – Dz. U. z 2001 r. nr 142 poz. 1591 z późn. zm.<sup>1)</sup>), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (jednolity tekst ustawy - Dz. U. z 2012 r. nr 110 poz. 647), oraz w związku z uchwałą Nr XL/261/2010 Rady Gminy Turawa z dnia 5 listopada 2010 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Zawada, **Rada Gminy Turawa uchwala, co następuje:**

**DZIAŁ I.  
USTALENIA WPROWADZAJĄCE**

**§ 1.** 1. Stwierdza się, że ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Turawa, dla części obszaru wsi Zawada, nie naruszają ustaleń "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Turawa" uchwalonego uchwałą Nr XL/256/2010 Rady Gminy Turawa z dnia 5 listopada 2010 r.

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

**§ 2.** 1. Plan miejscowy obejmuje południowo – wschodnią część obszaru wsi i jest ograniczony: od północnego zachodu – drogą krajową nr 45 i drogą powiatową nr O1705, od wschodu, północy i południowego wschodu - granicą obrębu geodezyjnego wsi Zawada, linią kolejową nr 301 Opole – Namysłów i granicą administracyjną gminy Turawa, od południowego zachodu linią w kierunku drogi krajowej nr 45, stanowiącą przedłużenie trasy napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV Dobrzeń – Ozimek oraz granicą administracyjną gminy Turawa i linią umowną.

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

3. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rozstrzygnięcie Rady Gminy Turawa o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu - załącznik nr 2;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Turawa o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

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

---

<sup>1)</sup> zmiany wymienionej ustawy zostały ogłoszone w: Dz. U. z 2002 r.: Nr 23, poz. 220, Nr 62, poz. 558, Nr 113, poz. 984, Nr 153, poz. 1271, Nr 214, poz. 1806; z 2003 r.: Nr 80, poz. 717 i 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, Nr 175, poz. 1457; z 2006 r.: Nr 17, poz. 128, Nr 181, poz. 1337; z 2007 r.: Nr 48, poz. 327, Nr 138, poz. 974, Nr 173, poz. 1218; z 2008 r.: Nr 180, poz. 1111, Nr 223, poz. 1458; z 2009 r.: Nr 52, poz. 420, Nr 157, poz. 1241; z 2010 r.: Nr 28, poz. 142 i 146, Nr 40, poz. 230 i Nr 106, poz. 675; z 2011 r.: Nr 117, poz. 679, Nr 134, poz. 777, Nr 149, poz. 887 i Nr 217, poz. 1281; z 2012 r. Nr 96, poz. 567.

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

- 1) granic obszaru objętego planem miejscowym;
- 2) linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu i różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) nieprzekraczalnych linii zabudowy;
- 4) przeznaczenia terenów.

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

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

- 1) granic obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości;
- 2) granic obszarów rehabilitacji istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej;
- 3) granic obszarów wymagających przekształceń lub rekultywacji;
- 4) granic terenów pod budowę urządzeń, o których mowa w art. 10 ust. 2a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz granic ich stref ochronnych związanych z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz występowaniem znaczącego oddziaływania tych urządzeń na środowisko;
- 5) granic terenów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym;
- 6) granic terenów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponad lokalnym umieszczonych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego lub w ostatecznych decyzjach o lokalizacji drogi krajowej, wojewódzkiej lub powiatowej, linii kolejowej o znaczeniu państwowym, lotniska użytku publicznego;
- 7) granic terenów służących organizacji imprez masowych;
- 8) granic pomników zagłady oraz ich stref ochronnych, a także ograniczenia dotyczące prowadzenia na ich terenie działalności gospodarczej, określone w ustawie z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie byłych hitlerowskich obozów zagłady.

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

- 1) **przepisy odrębne** – aktualne w trakcie realizacji ustaleń planu miejscowego przepisy prawne tj.: ustawy, rozporządzenia, akty prawa miejscowego;
- 2) **przeznaczenie podstawowe terenu** – rodzaj przeznaczenia terenu, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi oraz oznaczone stosownym symbolem literowym;
- 3) **przeznaczenie uzupełniające terenu** – rodzaj przeznaczenia terenu, innego niż podstawowe, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie podstawowe terenu, lecz nie występuje samodzielnie na danym terenie;
- 4) **teren** – działki budowlane lub działki gruntowe o określonym w planie miejscowym przeznaczeniu, zawarte w liniach rozgraniczających oraz oznaczone na rysunku planu miejscowego stosownym symbolem literowym, w obrębie którego obowiązują przypisane mu w tekście ustalenia;
- 5) **nieprzekraczalna linia zabudowy** – linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków; linia zabudowy uwzględnia możliwość przekroczenia tej linii

elementami budynku dopuszczonymi przepisem odrębnym, w odniesieniu do pomniejszenia odległości od granicy działki budowlanej ( np. gzymsy, balkony, wykusze, schody, tarasy);

- 6) **urządzenia budowlane** – obiekty i urządzenia techniczne, w tym: infrastruktura sieciowa, przyłącza, obiekty i urządzenia instalacyjne, drogi wewnętrzne, place manewrowe i postojowe, parkingi, ogrodzenia, place pod śmietniki, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w planie miejscowym;
- 7) **obiekty towarzyszące** – obiekty małej architektury, alejki i ścieżki, place rekreacyjne oraz inne obiekty pełniące służebną rolę wobec podstawowej funkcji terenu lub budynku;
- 8) **powierzchnia biologicznie czynna** – grunt rodzimy pokryty roślinnością oraz wodą powierzchniową, według określenia przepisu odrębnego, zawarty w granicach wyznaczonego terenu o ustalonym przeznaczeniu bądź w granicach wydzielonej działki budowlanej;
- 9) **wskaźnik zabudowy działki** – wartość liczbowa stosunku powierzchni zabudowy w odniesieniu do powierzchni terenu lub powierzchni wydzielonej działki.

## **DZIAŁ II. USTALENIA OGÓLNE**

### **Rozdział 1.**

#### **Przeznaczenie terenów.**

§ 6.1. W granicach planu miejscowego wydziela się ściśle określonymi liniami rozgraniczającymi następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) **MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 2) **U** - tereny zabudowy usługowej;
- 3) **UMN** – tereny zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 4) **UP** - tereny zabudowy usługowej i tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów;
- 5) **R** - tereny rolnicze;
- 6) **ZL** - tereny lasów;
- 7) **ZLd** - tereny dolesień;
- 8) **ZLz** - tereny zadrzewień;
- 9) **ZI** – tereny zieleni izolacyjnej;
- 10) **ZN** - tereny zieleni niskiej;
- 11) **ZW** - tereny zieleni przyrodnej i przydrożnej;
- 12) **WS** - tereny wód powierzchniowych śródlądowych;
- 13) **KDGP** - tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego;
- 14) **KDL** - tereny dróg publicznych klasy lokalnej;
- 15) **KDD** - tereny dróg publicznych klasy dojazdowej;
- 16) **KDLw** - tereny dróg wewnętrznych klasy lokalnej, ogólnodostępnych;
- 17) **KDDw** - tereny dróg wewnętrznych klasy dojazdowej, ogólnodostępnych;
- 18) **KDW** - tereny dróg wewnętrznych, ogólnodostępnych;
- 19) **KDR** – tereny dróg transportu rolniczego i leśnego – ogólnodostępnych;
- 20) **KK** – tereny zamknięte – kolejowe;
- 21) **E** – tereny infrastruktury technicznej – elektroenergetyka;

22) **W** – tereny infrastruktury technicznej – wodociągi.

2. Tereny planowanego przeznaczenia podstawowego określone wg określenia ust. 1 dwoma symbolami literowymi, mogą być przeznaczone po każdą z określonych funkcji lub obydwie funkcje w dowolnych proporcjach zajęcia terenu, pod warunkiem ustalonych niniejszym planem zasad zagospodarowania terenu.

## **Rozdział 2.**

### **Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego**

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

- 1) podstawowego przeznaczenia terenów, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 2) przestrzegania określonych planem miejscowym zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźników zagospodarowania terenów, nieprzekraczalnych linii zabudowy, standardów przestrzennych, parametrów i cech zabudowy;
- 3) zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu.

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

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

4. Zakazuje się wznoszenia ogrodzeń frontowych od strony dróg publicznych jako pełnych oraz o wysokości większej niż 1,6 m, a od strony ulic wewnętrznych o wysokości większej niż 1,4 m; zaleca się stosowanie ogrodzeń ażurowych z materiałów trwałych, nie dopuszcza się stosowania ogrodzeń z prefabrykatów żelbetowych.

5. Zakazuje się grodzenia działek przylegających do terenów wód – oznaczonych jako WS oraz cieków i rowów w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu.

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

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

- 1) 20,0 m od linii rozgraniczającej drogę KDGP;
- 2) 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDLw i KDL oraz drogi powiatowej nr O1705;
- 3) 8,0 m od linii rozgraniczającej drogę KDD i KDDw;
- 4) 5,0 od linii rozgraniczającej drogę KDW;
- 5) 5,0 od linii rozgraniczającej drogi transportu rolniczego i leśnego KDR;
- 6) 5,0 m od linii rozgraniczającej tereny zieleni przywodnej i przydrożnej ZW, zieleni izolacyjnej ZI;
- 7) od linii rozgraniczającej tereny lasów ZL wg przepisów odrębnych.

## **Rozdział 3.**

### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu**

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

1. W zakresie ochrony czystości i zasobów wód podziemnych i powierzchniowych:
  - 1) nakazuje się respektować w pełni zasady uregulowań gospodarki wodno – ściekowej;
  - 2) ustala się, że prowadzenie wszelkich prac na terenach wód powierzchniowych śródlądowych nie może pogorszyć stanu wód lub uniemożliwić osiągnięcie celu wodno - środowiskowego zgodnie z wymogami planu gospodarowania wodami w dorzeczu Odry;
  - 3) nakazuje się chronić przed zanieczyszczeniem wody rzeki Jemielnicy oraz otwartych rowów odwadniających;
  - 4) nakazuje się bezwzględnie chronić przed zanieczyszczeniem i uszczupleniem zasobów poziom wodonośny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 334 - Dolina Kopalna rzeki Mała Panew i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 335 – Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie;
  - 5) ustala się, że w sposobie zagospodarowania stref ochronnych ujęcia wody Zawada winny być przestrzegane obowiązujące zakazy i ograniczenia, zgodnie z zapisami przepisów odrębnych;
  - 6) zakazuje się odprowadzania bezpośrednio do gruntu i wód powierzchniowych nieoczyszczonych ścieków komunalnych, bytowych i rolniczych oraz zanieczyszczonych substancjami ropopochodnymi wód opadowych i roztopowych z utwardzonych nawierzchni dróg, dojazdów i miejsc postojowych.
2. W zakresie zachowania właściwego standardu jakości powietrza i klimatu akustycznego:
  - 1) nakazuje się stosowanie ekologicznych rozwiązań gospodarki cieplnej;
  - 2) działalność przedsięwzięć lokalizowanych w granicach planu miejscowego nie może powodować ponadnormatywnego obciążenia środowiska naturalnego poza granicami terenu lub działki budowlanej, do których inwestor posiada tytuł prawny;
  - 3) zakazuje się lokalizacji i funkcjonowania obiektów, urządzeń i instalacji, które mogą powodować przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu zewnętrznego, mierzonego na granicy terenów przeznaczenia podstawowego i wyznaczonych działek budowlanych, stosownie do parametrów określonych w przepisach odrębnych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży i zabudowy mieszkaniowo - usługowej;
  - 4) zakazuje się lokalizacji mieszkań funkcyjnych i usług wymagających ochrony akustycznej: w strefie o szerokości do 100,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni istniejącej i planowanej (obwodnica) trasy drogi krajowej nr 45 oraz w strefie o szerokości 50,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni trasy drogi powiatowej nr O1705, z wyjątkiem mieszkań wyposażonych w budowlane elementy ochrony akustycznej, wykonane staraniem i na koszt właścicieli nieruchomości;
  - 5) ustala się wyposażenie budynków mieszkalnych, położonych w strefie o szerokości do 100,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni istniejącej i planowanej ( obwodnica ) trasy drogi krajowej nr 45 oraz w strefie o szerokości 50,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni trasy drogi powiatowej nr O1705, w budowlane elementy ochrony akustycznej i nasadzenia zieleni izolacyjnej: dla budynków istniejących – przy działaniach zarządcy drogi, a w przypadku rozbudowy, nadbudowy i odbudowy budynków - staraniem i na koszt właścicieli nieruchomości.
3. W zakresie ochrony powierzchni ziemi:
  - 1) nakazuje się pełne uregulowanie gospodarki odpadami komunalnym;

- 2) prace niwelacyjne związane z budową obiektów i zagospodarowaniem terenu zaleca się ograniczyć do niezbędnego zakresu, by zachować w maksymalnym stopniu naturalne ukształtowanie terenu;
  - 3) przed realizacją obiektów kubaturowych i zagospodarowaniem terenu należy zdjąć wierzchnią, próchniczną warstwę gruntu i w sposób właściwy wykorzystać ją na miejscu budowy lub na innym terenie, wskazanym przez Wójta Gminy Turawa.
4. W zakresie ochrony przyrody i krajobrazu:
- 1) nakazuje się nową zabudowę harmonijnie wkomponować w krajobraz naturalny i kulturowy, zachowując ich walory i chroniąc wglądy widokowe;
  - 2) nakazuje się w pełni respektować wskaźniki udziału powierzchni biologicznie czynnej, określone w ustaleniach szczegółowych niniejszej uchwały;
  - 3) nakazuje się zachować i chronić istniejącą zieleń, w tym szpalery drzew;
  - 4) przy nasadzeniach zieleni nakazuje się stosować dobór rodzimych gatunków roślin, zgodny z charakterem miejscowych siedlisk przyrodniczych.

#### **Rozdział 4.**

##### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków oraz dóbr kultury współczesnej**

§ 9. 1. Tereny zawarte w granicach planu miejscowego nie leżą w zasięgu ustanowionych stref ochrony konserwatorskiej.

2. W granicach planu miejscowego nie występują zabytki architektury i budownictwa oraz dóbr kultury współczesnej;

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

#### **Rozdział 5.**

##### **Wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej**

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

- 1) teren planowanej trasy drogi krajowej nr 45 relacji Granica Państwa – Chałupki - Racibórz - Opole – Kluczbork – Praszka – Złoczew, jako droga klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczona symbolem literowym KDGP;
- 2) teren koryta rzeki Jemielnicy oznaczony symbolem literowym WS.

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

#### **Rozdział 6.**

##### **Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu**

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

#### **Rozdział 7.**

##### **Granice i sposoby zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustanowionych na podstawie przepisów odrębnych.**

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

- 1) terenów górniczych ustanowionych stosownymi koncesjami na eksploatację złóż kopalin;
- 2) obszarów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych;

3) obszarów chronionych, ustanowionych lub proponowanych do ustanowienia ze względu na wartości przyrodnicze i walory krajobrazowe, w tym również obszarów Natura 2000; obszar planu miejscowego graniczy z Obszarem Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”, poprzez teren kolejowy (zamknięty).

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

- 1) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 334 - Dolina Kopalna rzeki Mała Panew i Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 335 – Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie;
- 2) obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi;
- 3) stref ochronnych, bezpośrednio, pośrednio zewnętrznej i zewnętrznej, ustanowionych dla ujęć wód przeznaczonych do spożycia przez ludzi;
- 4) udokumentowanych złóż kopalin.

## **Rozdział 8.**

### **Szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym.**

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

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

- 1) wielkość nowo wydzielonych działek budowlanych powinna być dostosowana do przeznaczenia terenu określonego w planie miejscowym i umożliwić lokalizację budynków zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu prawa budowlanego bez konieczności uzyskania odstępstwa od tych przepisów;
- 2) dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem MN, powierzchnia działki nie powinna być mniejsza niż: w zabudowie wolnostojącej - 1000,0 m<sup>2</sup>, w zabudowie bliźniaczej - 800,0 m<sup>2</sup>, w zabudowie szeregowej - 400,0 m<sup>2</sup>; najmniejsza szerokość frontu działki powinna wynosić: w zabudowie wolnostojącej – 22,0 m, w zabudowie bliźniaczej – 18,0 m, w zabudowie szeregowej 10,0 m; z dopuszczeniem tolerancji 20%;
- 3) dla terenów zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych symbolem UMN, powierzchnia działki nie powinna być mniejsza niż: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak w pkt 2, dla zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wspólnej działce - 2000,00 m<sup>2</sup>; najmniejsza szerokość frontu działki powinna wynosić: dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak w pkt 2, dla zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej na wspólnej działce 25,0 m; z dopuszczeniem tolerancji 20%;
- 4) dla terenów zabudowy usługowej, oznaczonych symbolem U, powierzchnia działki nie powinna być mniejsza niż 2000,0 m<sup>2</sup>, a najmniejsza szerokość frontu działki powinna wynosić 30,0 m, z dopuszczeniem tolerancji 20%;
- 5) dla terenów zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonych symbolem UP, powierzchnia działki nie powinna być mniejsza niż: dla zabudowy usługowej jak w pkt 4, dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - 4000,0 m<sup>2</sup>; najmniejsza szerokość frontu działki powinna wynosić: dla zabudowy usługowej jak w pkt 4, dla obiektów produkcyjnych, składów i magazynów - 50,0 m; z dopuszczeniem tolerancji 20%;

- 6) dopuszcza się zastosowanie innych parametrów działek, w przypadkach uzasadnionych nieregularnym kształtem obszaru objętego podziałem lub skrajnym usytuowaniem działki przy granicy takiego obszaru;
- 7) nakazuje się, by kąt położenia granic działki w odniesieniu do obsługującego pasa drogowego wynosił  $90^{\circ}$ , z tolerancją do 10%.

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

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

## **Rozdział 9.**

### **Szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.**

**§ 16. 1.** W obszarach planu miejscowego zakazuje się realizacji:

- 1) przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu przepisów odrębnych; za wyjątkiem niezbędnych dla projektowanej zabudowy obiektów, urządzeń i sieci z zakresu infrastruktury technicznej, w tym obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej;
- 2) otwartych placów składowych materiałów sypkich;
- 3) obiektów służących magazynowaniu, składowaniu lub przetwórstwie: odpadów i surowców wtórnych, odpadów: zwierzęcych, chemicznych i poprodukcyjnych oraz złomowania samochodów;
- 4) obiektów i urządzeń związanych z handlem zwierzętami.

2. Dopuszcza się realizację przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, w rozumieniu przepisów odrębnych, na terenach: zabudowy usługowej oznaczonych jako U, zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych jako UMN, zabudowy techniczno – produkcyjnej na terenach oznaczonych jako UP oraz na pozostałych terenach, w zakresie niezbędnych dla projektowanej zabudowy obiektów, urządzeń i sieci z zakresu infrastruktury technicznej, w tym obiektów infrastruktury telekomunikacyjnej.

3. Ustala się dla linii elektroenergetycznych strefy ograniczonego użytkowania, obejmujące;

- 1) wzdłuż napowietrznych linii 110 kV ustala się strefę oddziaływania linii (pas technologiczny) obejmującą pasy terenu o szerokości około 15,0 m od osi linii, gdzie dopuszcza się użytkowanie zgodne z przeznaczeniem, z uwzględnieniem ograniczeń wymienionych w ustępie 4, niniejszego paragrafu;
- 2) wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych ustala się strefę techniczną, t.j. pas wolny od drzew, gałęzi, konarów i krzewów o szerokości, licząc od osi linii z każdej strony: dla linii 15 kV – 6 m, dla linii 0,4 kV – 3m.

4. W zakresie ograniczeń na terenach wymienionych w ust. 3, pkt 1 obowiązują następujące ustalenia:

- 1) zakaz sadzenia roślinności wysokiej;

- 2) budowa i rozbudowa budynków i budowli wymaga zachowania warunków bezpieczeństwa, w tym minimalnych dopuszczalnych odległości od elementów znajdujących się pod napięciem oraz zachowania wymagań dotyczących dopuszczalnego natężenia pola elektrycznego emitowanego przez linię 110 kV;
- 3) lokalizacja budynków i budowli nie może ograniczać dostępu do stanowisk słupowych sprzętem budowlanym.

## **Rozdział 10.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji kołowej.**

**§ 17.** 1. Ustala się dla terenów drogi krajowej nr 45 relacji Granica Państwa – Chałupki - Racibórz - Opole – Kluczbork – Praszka – Złoczew, oznaczonej kolejnymi numerami i symbolami literowymi: 1KDGP i 2KDGP następujące warunki:

- 1) 1KDGP – węzeł drogowy dla włączenia komunikacyjnego z planowanej obwodnicy drogi krajowej nr 45 do wewnętrznego układu komunikacyjnego wsi Zawada;
- 2) 2KDGP - odcinek planowanej trasy drogi krajowej nr 45, jako drogi klasy głównej ruchu przyspieszonego, dwujezdniowej o szerokości w liniach rozgraniczenia 50,0 m; ustala się bezkolizyjny przejazd drogi wewnętrznej klasy lokalnej oznaczonej jako 2KDLw i 3KDLw, pod lub nad poziomem planowanej trasy drogi krajowej.

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

2. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych jako MN, wymagana ilość miejsc postojowych wynosi :

- 1) 2 miejsca postojowe na 1 mieszkanie, lub;
- 2) 1 miejsce postojowe na 1 mieszkanie przy zapewnieniu 1 miejsca postojowego w garażu;
- 3) dla usług należy zapewnić dodatkowe 1 miejsce postojowe na 25,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce.

3. Na terenach zabudowy usługowej oznaczonych jako U, wymagana ilość miejsc postojowych wynosi:

- 1) nie mniej niż 2 miejsca postojowe na każde rozpoczęte 50,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 2 miejsca na jeden lokal usługowy;
- 2) nie mniej niż 2,0 miejsca postojowe na 10 miejsc konsumpcyjnych w gastronomii;
- 3) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 1 stanowisko obsługi komunikacji;
- 4) 1 miejsce ma każdy samochód transportowy.

4. Na terenach zabudowy usługowej i obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, oznaczonych jako UP, wymagana ilość miejsc postojowych wynosi:

- 1) nie mniej niż 1,5 miejsca postojowego na 10 stanowisk pracy w zakładach produkcyjnych;
- 2) nie mniej niż 1 miejsce postojowe na 100,0 m<sup>2</sup> magazynów wydzielonych;
- 3) dla usług należy zapewnić miejsca postojowe jak w ust. 3 niniejszego paragrafu.

5. Na terenach zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczonych jako UMN, wymagana ilość miejsc postojowych wynosi:

- 1) dla usług stanowiących lokal użytkowy w budynkach mieszkalnych jednorodzinnych należy zapewnić dodatkowe 1 miejsce postojowe na 25,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług, lecz nie mniej niż 1 miejsce;

- 2) dla usług na wydzielonych działkach należy zapewnić miejsca postojowe jak w ust. 3 niniejszego paragrafu;
  - 3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak w ust. 2 niniejszego paragrafu.
6. Należy zapewnić miejsca postojowe dla osób niepełnosprawnych według wskaźnika: 1 miejsce postojowe na każde 20 miejsc postojowych.
7. Należy zapewnić miejsca postojowe dla rowerów na terenach: usług i zabudowy produkcyjno – technicznej, według wskaźnika: 1 miejsce postojowe dla roweru na każde 20 miejsc postojowych.
8. Miejsca postojowe, o których mowa w niniejszym paragrafie winny być sytuowane na działce budowlanej lub terenie usytuowania obiektu, który obsługują.

## **Rozdział 11.**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej.**

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

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

3. Dopuszcza się zmianę standardów technicznych bądź technologii elementów infrastruktury technicznej pod warunkiem, że wprowadzone zmiany nie będą miały znaczących oddziaływań na środowisko i zdrowie ludzi.

4. Ustala się zasadę sytuowania planowanej sieci uzbrojenia technicznego w obrębie pasa dróg, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

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

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

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

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

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

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

3. Zakazuje się budowy i odprowadzenia ścieków do bezodpływowych zbiorników nieczystości ciekłych oraz przydomowych oczyszczalni ścieków.

4. Dopuszcza się, w przypadku istnienia przydomowej oczyszczalni ścieków spełniającej wymagania określone w przepisach odrębnych, odstąpienia od obowiązku przyłączenia nieruchomości do sieci kanalizacyjnej.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2. Dopuszcza się kablowanie istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, których przebieg może kolidować z planowanym zainwestowaniem, wyłącznie na koszt inwestora, w porozumieniu z zarządcą sieci.
3. W przypadku wystąpienia kolizji planowanych inwestycji z istniejącą siecią elektroenergetyczną dopuszcza się możliwość jej przebudowy wyłącznie na koszt inwestora, w porozumieniu z zarządcą sieci.
4. Dopuszcza się lokalizację elektroenergetycznych linii napowietrznych i kablowych.
5. Ustala się zasadę prowadzenia planowanych odcinków sieci elektroenergetycznej jako kablowych na terenach przeznaczonych planem miejscowym pod zainwestowanie, dopuszcza się sieci napowietrzne na terenach pozostałych.
6. Nakazuje się prowadzić wszystkie planowane sieci elektroenergetyczne w pasach dróg;
7. Stacje transformatorowe zaleca się realizować jako wbudowane, dopuszcza się stacje wolnostojące uzasadnione stopniem i sposobem zainwestowania terenów.
8. Ustala się możliwość wydzielenia z terenów zabudowy usługowej i techniczno - produkcyjnej, działek przeznaczonych pod stacje transformatorowe 15/04 kV, o maksymalnych wymiarach 6,0 m X 4,0 m, których lokalizacja winna być uzgodniona z zarządcą sieci elektroenergetycznej.
9. Dopuszcza się sytuowanie kontenerowych stacji transformatorowych 15/04 kV w odległości do 1,5 m od granicy z działką lub terenem; dla tych stacji nie obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy.
10. Ustala się zapewnienie możliwości dojazdu oraz dostępu do urządzeń elektroenergetycznych dla zarządcy sieci dla sprawowania nadzoru technicznego, remontu lub przebudowy.

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

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

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

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

## **Rozdział 12.**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów.**

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

2. Na terenach wyznaczonych w planie miejscowym do zabudowy dopuszcza się realizację budynków o innym przeznaczeniu, niż ustala to plan miejscowy, wyłącznie jako obiektów tymczasowych w rozumieniu określonym w przepisie odrębnym.

## **Rozdział 13.**

### **Stawka procentowa wzrostu wartości nieruchomości.**

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

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

### **DZIAŁ III. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

**§ 30.** 1. Obszar planu miejscowego jest objęty ustaleniami szczegółowymi dla wyodrębnionych terenów przeznaczenia ujętymi w paragrafach od § 31 do § 50 niniejszej uchwały.

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

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

**§ 31.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego jako 1MN, 2MN, 3MN, 4MN, 5MN, 6MN, 7MN, 8MN, 9MN, 10MN, 11MN, 12MN, 13MN, 14MN, 15MN, 16MN, 17MN, 18MN, 19MN, 20MN, 21MN, 22MN i 23MN ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

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

2. Przeznaczenie uzupełniające: **usługi jako lokal użytkowy wbudowany w budynek mieszkalny, dojazdy wewnętrzne, zieleni.**

3. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się rodzaj zabudowy: wolnostojące oraz w zabudowie bliźniaczej i szeregowej, budynki mieszkalne jednorodzinne z przeznaczeniem do 30% powierzchni całkowitej budynku na wbudowany lokal użytkowy, którego rodzaj usług nie stanowi zagrożenia i uciążliwości dla środowiska oraz budynki gospodarcze i garaże;
- 2) ustala się budowę, przebudowę, rozbudowę, odbudowę budynków, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz wymogami przepisów odrębnych;
- 3) zakazuje się sytuowania na działkach już zabudowanych nowych drugich budynków mieszkalnych;
- 4) należy zapewnić utwardzone miejsca postojowe na terenie lub na działce według ustaleń określonych w § 18 ust 2;
- 5) ustala się obowiązek utrzymania poziomu hałasu dopuszczalnego, określonego w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;
- 6) ustala się wyposażenie budynków mieszkalnych, położonych w strefie o szerokości do 100,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni istniejącej i planowanej (obwodnica) trasy drogi krajowej nr 45 oraz w strefie o szerokości do 50,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej nr O1705, w budowlane elementy ochrony akustycznej i nasadzenia zieleni izolacyjnej: dla budynków istniejących – przy działaniach zarządcy drogi, a w przypadku budowy, nadbudowy i rozbudowy budynków – staraniem i na koszt właścicieli nieruchomości;
- 7) dojazd do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN wewnętrznymi drogami ogólnodostępnymi;
- 8) dopuszcza się utrzymanie istniejących zjazdów z drogi krajowej nr 45 i drogi powiatowej nr O1705, za zgodą zarządcy drogi;
- 9) dojazd do działek budowlanych wewnątrz terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej MN – dojazdami wewnętrznymi, których układ na rysunku planu pokazano jako oznaczenie informacyjne oraz wewnętrznymi drogami ogólnodostępnymi;

- 10) należy zachować i chronić istniejącą zielenią, w tym szpalery drzew;
- 11) przy nasadzeniach zieleni zaleca się dobór rodzimych gatunków roślin, zgodny z charakterem miejscowych siedlisk przyrodniczych.
4. Parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala wskaźniki zabudowy:
- a) wskaźnik zabudowy działki lub terenu do 40%,
  - b) wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 25 %,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy działki lub terenu – min. 0,2, max 0,4;
- 2) ustala się gabaryty zabudowy:
- a) wysokość budynków mieszkalnych z dachem spadzistym nie może przekroczyć 2 kondygnacji naziemnych, w tym poddasze użytkowe, i wysokości 11,0 m z tolerancją 10%,
  - b) wysokość budynków mieszkalnych z dachem płaskim nie może przekroczyć 2 kondygnacji naziemnych i wysokości 9,0 m z tolerancją 10%,
  - c) wysokość budynków gospodarczych i garaży nie może przekroczyć 1 kondygnacji naziemnej i wysokości 3,5 m przy dachu płaskim i 5,0 m przy dachu spadzistym, z tolerancją 10%;
- 3) ustala się formę i cechy budynków:
- a) budynki mieszkalne – dachy spadziste dwuspadowe lub czterospadowe, kryte dachówką lub materiałem odpowiadającym dachówce w kolorach naturalnych, o symetrycznym kącie nachylenia połaci  $35^{\circ}$  -  $45^{\circ}$  nawiązującym do sąsiedztwa,
  - b) dla budynków mieszkalnych dopuszcza się dachy płaskie, pod warunkiem harmonijnego dostosowania do sąsiedniej zabudowy,
  - c) dla budynków gospodarczych i garaży należy dostosować formę i cechy do budynków mieszkalnych na działce,
  - d) w ciągach zabudowy wzdłuż poszczególnych ulic, należy stosować zasadę tworzenia jednolitych ciągów budynków, stosując zbliżone: poziomy wyniesienia parteru nad terenem, kąty nachylenia połaci dachowych, materiały i kolory pokrycia dachu.

**§ 32.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego jako 1U, 2U, 3U, 4U, 5U, 6U, 7U, 8U, 9U, 10U, 11U i 12U ustala się następujące przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

1. Przeznaczenie podstawowe: **teren zabudowy usługowej** z urządzeniami budowlanymi i obiektami towarzyszącymi.
2. Przeznaczenie uzupełniające: **mieszkania funkcyjne, dojazdy wewnętrzne, miejsca postojowe dla samochodów, zieleni.**
3. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:
  - 1) ustala się budowę, przebudowę, rozbudowę, odbudowę budynków usługowych w miejscach nie kolidujących z ustaleniami planu miejscowego oraz wymogami przepisów odrębnych;
  - 2) należy zapewnić utwardzone miejsca postojowe dla samochodów na terenie lub na działce według ustaleń określonych w § 18 ust 3;
  - 3) dojazdy do terenów usług: publicznymi drogami klasy lokalnej i klasy dojazdowej oraz wewnętrznymi drogami, ogólnodostępnymi;

- 4) dopuszcza się utrzymanie istniejących zjazdów z drogi krajowej nr 45 i drogi powiatowej nr O1705, za zgodą zarządcy drogi;
  - 5) układ dojazdów wewnętrznych na terenach lub działkach winien być połączony z publicznymi drogami klasy lokalnej i dojazdowej, lub wewnętrznymi drogami ogólnodostępnymi;
  - 6) ustala się dla terenu przedszkola obowiązek utrzymania hałasu dopuszczalnego jak dla zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
  - 7) mieszkanie funkcyjne winno być realizowane jako lokal mieszkalny dla właściciela lub zarządcy obiektu;
  - 8) zakazuje się sytuowania mieszkań funkcyjnych oraz usług wymagających ochrony akustycznej, bez budowlanych elementów ochrony akustycznej w strefie o szerokości do 100,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni istniejącej i planowanej (obwodnica) trasy drogi krajowej nr 45 oraz o szerokości do 50,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej nr O1705; budynek istniejącego przedszkola winien być wyposażony w budowlane elementy ochrony akustycznej i nasadzenia zieleni izolacyjnej przy działaniach zarządcy drogi;
  - 9) zaleca się na terenie oznaczonym jako 9U, przy granicy z istniejącą zabudową mieszkaniową na terenie oznaczonym jako 19MN, nasadzenia zieleni izolacyjnej w pasie o szerokości 5,0 m;
  - 10) tereny i budynki winny być dostosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne;
  - 11) zakazuje się budowy wolnostojących garaży dla samochodów, nakazuje się realizację garaży wbudowanych w budynki usługowe;
  - 12) ustala się wszystkie połączenia sieciowe jako podziemne; zaleca się wbudowanie urządzeń technicznych w budynki;
  - 13) nakazuje się zachować i chronić istniejącą wartościową zielenią, w tym szpalery drzew;
  - 14) przy nasadzeniach zieleni zaleca się dobór rodzimych gatunków roślin, zgodny z charakterem miejscowych siedlisk przyrodniczych.
4. Parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:
- 1) ustala wskaźniki zabudowy:
    - a) wskaźnik zabudowy działki lub terenu do 60%,
    - b) intensywność zabudowy działki lub terenu: min. 0,6, max. 1,0,
    - c) wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej co najmniej 15 %,
    - d) wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej dla terenu przedszkola co najmniej 50%;
  - 2) ustala się gabaryty zabudowy - wysokość budynków usługowych nie może przekroczyć 3 kondygnacji naziemnych i wysokości 12,0 m z tolerancją 10%;
  - 3) ustala się formę i cechy budynków:
    - a) dachy płaskie, a także dachy spadziste dwuspadowe lub czterospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połąci 35<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> nawiązującym do sąsiedztwa,
    - b) rodzaj pokrycia dachu winien być dostosowany do geometrii i formy dachu oraz funkcji budynku.

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

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

2. Przeznaczenie uzupełniające: **dojazdy wewnętrzne, miejsca postojowe dla samochodów, zieleń.**

3. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się budowę, przebudowę, rozbudowę i odbudowę budynków, zgodnie z ustaleniami planu miejscowego oraz wymogami przepisów odrębnych;
- 2) ustala się rodzaj zabudowy: budynki usługowe wolnostojące oraz budynki mieszkalne jednorodzinne, z przeznaczeniem do 30% powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego na wbudowany lokal użytkowy, którego rodzaj usług nie stanowi zagrożenia i uciążliwości dla środowiska, oraz budynki gospodarcze i garaże;
- 3) należy zapewnić na terenie lub działce utwardzone miejsca postojowe według ustaleń określonych w § 18 ust 5;
- 4) dojazdy do terenów zabudowy usługowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - wewnętrznymi drogami ogólnodostępnymi;
- 5) dopuszcza się utrzymanie istniejących zjazdów z drogi krajowej nr 45, za zgodą zarządcy drogi;
- 6) układ dojazdów wewnętrznych na terenach lub działkach winien być połączony z wewnętrznymi drogami ogólnodostępnymi;
- 7) rozwiązanie komunikacji kołowej w granicach działek winno zapewnić wjazd i wyjazd przodem na drogę obsługującą oraz stanowić dojazd do utwardzonych miejsc postojowych dla samochodów;
- 8) ustala się obowiązek utrzymania poziomu hałasu dopuszczalnego, określonego w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo – usługowej;
- 9) tereny i budynki usługowe winny być dostosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne;
- 10) na terenach usług zakazuje się budowy wolnostojących garaży dla samochodów, nakazuje się realizację garaży wbudowanych w budynki;
- 11) ustala się wyposażenie budynków mieszkalnych oraz usług wymagających ochrony akustycznej, położonych w strefie o szerokości do 100,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni istniejącej i planowanej (obwodnica) trasy drogi krajowej nr 45, oraz w strefie o szerokości do 50,0 m od skrajnej krawędzi drogi powiatowej nr O1705, w budowlane elementy ochrony akustycznej i nasadzenia zieleni izolacyjnej : dla budynków mieszkalnych istniejących – przy działaniach zarządcy drogi, a w przypadku budowy, nadbudowy, rozbudowy i odbudowy budynków mieszkalnych i usługowych – staraniem i na koszt właścicieli nieruchomości;
- 12) nakazuje się zachować i chronić istniejącą wartościową zieleń, w tym szpalery drzew;
- 13) przy nasadzeniach zieleni zaleca się dobór rodzimych gatunków roślin, zgodny z charakterem miejscowych siedlisk przyrodniczych.

4. Parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się dla zabudowy usługowej jak w § 32, ust. 4, pkt 1 bez lit. d, pkt 2 i 3;
- 2) ustala się dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak w § 31, ust. 4, pkt 1, 2 i 3.

**§ 34.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego jako 1R, 2R, 3R, 4R, 5R, 6R, 7R, 8R, 9R i 10R ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1. Przeznaczenie podstawowe: **tereny rolnicze.**

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

3. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

- 1) zakazuje się na terenach rolniczych w obszarach narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, wznoszenia wszelkich budynków i budowli;
- 2) dopuszcza się na części terenów rolniczych, nie narażonych na niebezpieczeństwo powodzi, wznoszenie budynków i budowli służących gospodarce rolnej;
- 3) zakazuje się wznoszenia obiektów dla potrzeb nierolniczych, które mogą ograniczyć ustalone planem miejscowym przeznaczenie terenu na cele rolnicze;
- 4) dopuszcza się budowę, przebudowę i remonty podziemnych i nadziemnych sieci infrastruktury technicznej, lokalizowane za zgodą właściciela lub zarządcy terenu, w sposób nie ograniczający gospodarki rolnej;
- 5) ustala się dostęp komunikacyjny do terenów rolniczych z dróg wewnętrznych oraz z dróg transportu rolniczego i leśnego, oznaczonych jako 1KDR, 3KDR, 4KDR, 5KDR, 6KDR, 7KDR, 8KDR i 9KDR, które adaptuje się w planie;
- 6) dopuszcza się na terenie oznaczonym jako 9R objętym granicą złoża kopalni, prowadzenie eksploatacji złóż kopalni jedynie w takim zakresie, aby w wyniku prowadzonego wydobywania nie doszło do zmiany stosunków wodnych na terenie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrowsko – Turawskie”;
- 7) nakazuje się utrzymanie i wzbogacenie istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, w tym szpalerów drzew;
- 8) przy nasadzeniach zieleni zaleca się dobór rodzimych gatunków roślin, zgodny z charakterem miejscowych siedlisk przyrodniczych;
- 9) nakazuje się renowację i utrzymanie stałej drożności cieków i rowów otwartych oraz systemu drenażowego terenów rolniczych;
- 10) należy zachować, przy lokalizacji obiektów rolniczych i infrastruktury oraz usytuowaniu upraw i nasadzeń zieleni, odległości od dróg ustalone w przepisach odrębnych;
- 11) ustala się wskaźnik zabudowy terenu do 5 %;
- 12) ustala się wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej na co najmniej 90 %.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: **tereny zabudowy usługowej i tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów** z urządzeniami budowlanymi i obiektami towarzyszącymi.

2. Przeznaczenie uzupełniające: **mieszkania funkcyjne na terenach zabudowy usługowej, dojazdy wewnętrzne, miejsca postojowe dla samochodów osobowych i samochodów funkcyjnych, zieleni.**

3. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się budowę, przebudowę, rozbudowę i odbudowę budynków usługowych, obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, w miejscach nie kolidujących z ustaleniami planu miejscowego oraz wymogami przepisów odrębnych;
- 2) należy zapewnić utwardzone miejsca postojowe według ustaleń określonych w § 18 ust 4;
- 3) dojazdy do terenów zabudowy usługowej i terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów wewnętrznymi drogami ogólnodostępnymi;

- 4) dopuszcza się utrzymanie istniejących zjazdów z drogi powiatowej nr O1705, za zgodą zarządcy drogi;
  - 5) zakazuje się na terenach oznaczonych jako 1UP i 3UP lokalizacji usług wymagających ochrony akustycznej;
  - 6) mieszkanie funkcyjne na terenach zabudowy usługowej winno być realizowane jako lokal mieszkalny dla właściciela lub zarządcy obiektu;
  - 7) zakazuje się sytuowania mieszkań funkcyjnych, bez budowlanych elementów ochrony akustycznej w strefie o szerokości do 50,0 m od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi powiatowej nr O1705, z wyjątkiem mieszkań wyposażonych w budowlane elementy ochrony akustycznej;
  - 8) tereny i budynki usługowe winny być dostosowane do korzystania przez osoby niepełnosprawne;
  - 9) zakazuje się budowy wolnostojących garaży dla samochodów, nakazuje się realizację garaży wbudowanych w budynki lub budowle;
  - 10) ustala się wszystkie połączenia sieciowe jako podziemne;
  - 11) zaleca się zachować i chronić istniejącą zielenią, w tym szpalery drzew;
  - 12) przy nasadzeniach zieleni zaleca się stosować dobór rodzimych gatunków roślin, zgodny z charakterem miejscowych siedlisk przyrodniczych.
4. Parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu dla terenów obiektów produkcyjnych, składów i magazynów:

1) ustala wskaźniki zabudowy:

- a) wskaźnik zabudowy działki lub terenu do 60%,
- b) nie ustala się intensywności zabudowy działki lub terenu,
- c) wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej co najmniej 10 %;

2) ustala się gabaryty zabudowy - wysokość budynków przeznaczenia podstawowego nie może przekroczyć 2 kondygnacji naziemnych i wysokości 12,0 m z tolerancją 10%;

3) ustala się formę i cechy budynków – dachy płaskie, a także dachy spadziste dwuspadowe lub czterospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci 35<sup>0</sup> - 45<sup>0</sup> nawiązującym do sąsiedztwa;

4) Parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu dla zabudowy usługowej ustala się jak w § 32, ust. 4, pkt 1 bez lit. d, pkt 2 i 3.

**§ 36.** Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego jako 1ZL, 2ZL, 3ZL, 4ZL, 5ZL, 6ZL, 7ZL, 8ZL, 9ZL, 10ZL, 11ZL, 12ZL, 13ZL i 14ZL ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

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

2. Przeznaczenie uzupełniające: **brak.**

3. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

- 1) przeznaczenie i funkcje terenów, ustala się następująco: grunty pokryte roślinnością leśną - drzewami i krzewami wraz z gruntami związanymi z gospodarką leśną jak: drogi leśne, a także urządzenia turystyczne: ścieżki, placiki wypoczynkowe, schrony przeciwdeszczowe;
- 2) sposób zagospodarowania terenu i dopuszczone rodzaje działań inwestycyjnych: trwale zrównoważona gospodarka leśna;

3) ustala się dostęp komunikacyjny do terenów lasów z dróg wewnętrznych oraz z dróg transportu rolniczego i leśnego, oznaczonych jako 1KDR, 2KDR, 3KDR i 5KDR, które adaptuje się w planie.

§ 37. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego jako 1ZLd, 2ZLd, 3ZLd, 4ZLd, 5ZLd, 6ZLd, 7ZLd i 8ZLd ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1. Przeznaczenie podstawowe: **teren dolesień.**

2. Przeznaczenie uzupełniające: **brak.**

3. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

1) przeznaczenie i funkcje terenów, ustala się następująco: planowane pokrycie gruntu roślinnością leśną - drzewami i krzewami wraz z drogami leśnymi, a także urządzenia turystycznymi jak: ścieżki, placyki wypoczynkowe, schrony przeciwdeszczowe;

2) sposób zagospodarowania terenu i dopuszczone rodzaje działań inwestycyjnych: trwale zrównoważona gospodarka leśna;

3) ustala się dostęp komunikacyjny do terenów dolesień z dróg wewnętrznych oraz z dróg transportu rolniczego i leśnego, oznaczonych jako 1KDR, 3KDR i 5KDR, które adaptuje się w planie.

§ 38. Dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego jako 1ZLz ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1. Przeznaczenie podstawowe: **teren zadrzewień.**

2. Przeznaczenie uzupełniające: **ścieżki, mała architektura.**

3. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

1) teren istniejącej zieleni wysokiej i średniowysokiej;

2) zaleca się zachować i chronić istniejącą zieleni;

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

4) zakazuje się dokonywać podziału na działki.

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

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

2. Przeznaczenie uzupełniające: **brak.**

3. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

1) zieleni stanowi izolację zabudowy od uciążliwości komunikacyjnej drogi krajowej nr 45;

2) teren należy zagospodarować zwartą zielenią wysoką i średniowysoką oraz krzewami; zaleca się stosować dobór rodzimych gatunków roślin, zgodny z charakterem miejscowych siedlisk przyrodniczych;

3) dopuszcza się w niezbędnym zakresie prowadzenie infrastruktury technicznej;

4) zakazuje się dokonywania podziału na działki.

§ 40. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego jako 1ZN ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

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

2. Przeznaczenie uzupełniające: **brak.**

### 3. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się na terenach zieleni niskiej, położonej w strefie ograniczonego użytkowania, wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych, stosowanie nasadzeń zieleni nie kolidujących z zapisem § 16 ust. 3 pkt 1 i pkt 4 niniejszej uchwały;
- 2) przy nasadzeniach zieleni zaleca się dobór rodzimych gatunków roślin, zgodny z charakterem miejscowych siedlisk przyrodniczych;
- 3) zakazuje się wznoszenie budowli technicznych w szczególności zbiorników, elektrowni wiatrowych.

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

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

2. Przeznaczenie uzupełniające: **brak.**

### 3. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się na terenach zieleni przywodnej zachowanie istniejących drzew, zieleni średniowysokiej oraz niskiej w pasach wzdłuż obydwu brzegów koryt cieków i rowów, na szerokość występowania zieleni;
- 2) ustala się utrzymanie i pielęgnację istniejącej zieleni;
- 3) przy nasadzeniach zieleni zaleca się dobór rodzimych gatunków roślin, zgodny z charakterem miejscowych siedlisk przyrodniczych;
- 4) zakazuje się przekrywania cieku i rowów oraz zmniejszania ich przekroju;
- 5) zakazuje się budowy obiektów budowlanych, za wyjątkiem związanych z gospodarką wodną oraz przepustów dla dostępu komunikacyjnego;
- 6) zakazuje się podziału na działki;
- 7) zaleca się utrzymanie dostępności komunikacyjnej dla prac regulacyjnych i konserwacyjnych, w obustronnych pasach rowów i cieków otwartych.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: **teren wód powierzchniowych śródlądowych – rzeka Jemielnica.**

2. Przeznaczenie uzupełniające: **brak.**

### 3. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do koryta rzeki w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu;
- 2) zezwala się na realizację i nakazuje konserwację budowli lub obiektów budowlanych związanych z obsługą gospodarki wodnej;
- 3) należy zachować istniejące drzewa i krzewy oraz zbiorowiska roślinności szuwarowej i łożowisk;
- 4) dopuszcza się usunięcie zieleni stanowiącej przeszkodę w swobodnym przepływie wód w korycie rzeki.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: **tereny wód powierzchniowych śródlądowych i teren zieleni przywodnej i przydrożnej.**

2. Przeznaczenie uzupełniające: **brak.**

3. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

- 1) ustala się zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do koryta rzeki w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu;
- 2) zakazuje się budowy obiektów budowlanych, za wyjątkiem związanych z realizacją i konserwacją budowli lub obiektów budowlanych związanych z obsługą gospodarki wodnej;
- 3) należy zachować istniejące drzewa i krzewy oraz zbiorowiska roślinności szuwarowej i łożowisk;
- 4) dopuszcza się usunięcie zieleni stanowiącej przeszkodę w swobodnym przepływie wód w korycie rzeki;
- 5) ustala się na terenach zieleni przywodnej, zachowanie istniejących drzew, zieleni średniowysokiej oraz niskiej w pasach wzdłuż obydwu brzegów koryt cieków i rowów, na szerokość występowania zieleni;
- 6) ustala się utrzymanie i pielęgnację istniejącej zieleni;
- 7) przy nasadzeniach zieleni zaleca się dobór rodzimych gatunków roślin, zgodny z charakterem miejscowych siedlisk przyrodniczych;
- 8) zakazuje się dokonywania podziału na działki;
- 9) zaleca się utrzymanie dostępności komunikacyjnej dla prac regulacyjnych i konserwacyjnych, w obustronnych pasach rowów i cieków otwartych.

§ 44. Dla terenów komunikacji, obejmującej część planowanej obwodnicy drogi publicznej - drogi krajowej nr 45, relacji Granica Państwa – Chałupki – Racibórz – Opole – Kluczbork – Praszka – Złoczew, oznaczonej na rysunku planu miejscowego jako 1KDGP i 2 KDGP ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1. Przeznaczenie podstawowe: **teren drogi publicznej klasy głównej ruchu przyspieszonego oznaczony jako 2KDGP oraz węzeł drogowy, oznaczony jako 1 KDGP.**

2. Przeznaczenie uzupełniające: **przystanki komunikacji autobusowej.**

3. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu ustala się jak poniżej:

- 1) najmniejsza szerokość pasa drogi w liniach rozgraniczających na odcinku 2KDGP – 50,0 m;
- 2) na odcinku planowanej obwodnicy oznaczonej jako 2KDGP należy zapewnić bezkolizyjny przejazd wewnętrznej drogi klasy lokalnej ogólnodostępnej oznaczonej jako 1KDLw, 2KDLw i 3KDLw, pod lub nad poziomem trasy obwodnicy;
- 3) dostęp do drogi 2 KDGP wyłącznie za pomocą węzła 1KDGP;
- 4) obsługa komunikacyjna terenów przyległych po obu stronach do planowanej obwodnicy ( 1KDGP i 2KDGP ), tylko i wyłącznie za pomocą dróg lokalnych – KDL, dojazdowych KDD i klasy niższej;
- 5) elementy przekroju poprzecznego dla odcinka 2KDGP - 2 jezdnie z dwoma pasami ruchu każda;
- 6) dopuszcza się uściślenie granic i kształtu elementów drogi, w szczególności skrzyżowań i łuków, uzasadnione rozwiązaniami technicznymi tych elementów.

§ 45. Dla terenów komunikacji drogowej obejmujących drogi klasy lokalnej: drogi publiczne oznaczone jako 1KDL i 2KDL oraz drogi wewnętrzne oznaczone jako 1KDLw, 2KDLw, 3KDLw, 4KDLw i 5KDLw ogólnodostępne, ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1. Przeznaczenie podstawowe: **tereny dróg klasy lokalnej - publicznych oraz wewnętrznych, ogólnodostępnych.**

2. Przeznaczenie uzupełniające: **przystanki komunikacji autobusowej.**

3. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

- 1) szerokość w liniach rozgraniczających nie mniejsza niż 15,0 m;
- 2) dopuszcza się przyjęcie mniejszej szerokości uzasadnionej istniejącym zagospodarowaniem, pod warunkiem zapewnienia możliwości umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
- 3) włączenie komunikacyjne obszaru planu do dróg klasy lokalnej: publicznymi drogami klasy dojazdowej KDD, drogami wewnętrznymi oraz drogami transportu rolniczego i leśnego, ogólnodostępnymi;
- 4) elementy przekroju poprzecznego w obszarze zabudowanym i planowanym do zabudowy: 1 jezdnia z dwoma pasami ruchu, chodniki obustronne, ścieżki rowerowe, skarpy i rowy odwadniające;
- 5) wyposażenie w infrastrukturę techniczną: oświetlenie i kanalizacja opadowa, prowadzone w pasie drogowym;
- 6) dopuszcza się uściślenie granic i kształtu elementów drogi, w szczególności skrzyżowań i łuków, uzasadnione rozwiązaniami technicznymi tych elementów.

§ 46. Dla terenów komunikacji drogowej - obejmującej drogi klasy dojazdowej: publiczne oznaczone jako 1KDD, 2KDD, 3KDD, 4KDD i 5KDD oraz wewnętrzne oznaczone jako 1KDDw, 2KDDw, 3KDDw, 4KDDw, 5KDDw, 6KDDw, 7KDDw, 8KDDw i 9KDDw ogólnodostępne, ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1. Przeznaczenie podstawowe: **tereny dróg publicznych klasy dojazdowej i dróg wewnętrznych klasy dojazdowej, ogólnodostępnych.**

2. Przeznaczenie uzupełniające: **brak.**

3. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

- 1) najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczających dróg KDD i KDDw - 10,0 m;
- 2) dopuszcza się przyjęcie mniejszej szerokości pasa drogi, w wypadkach uzasadnionych istniejącym zainwestowaniem, pod warunkiem zapewnienia umieszczenia elementów drogi, wynikających z jej funkcji;
- 3) elementy przekroju poprzecznego: 1 jezdnia z dwoma pasami ruchu, chodniki obustronne lub jednostronne, ścieżki rowerowe obustronne lub jednostronne;
- 4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną: oświetlenie i kanalizacja opadowa, prowadzone w pasie drogowym;
- 5) dopuszcza się uściślenie granic i kształtu elementów drogi, w szczególności skrzyżowań, łuków uzasadnione rozwiązaniami technicznymi tych elementów.

§ 47. Dla terenów komunikacji drogowej - obejmującej drogi wewnętrzne, ogólnodostępne, oznaczone na rysunku planu miejscowego jako 1KDW, 2KDW, 3KDW i 4KDW ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1. Przeznaczenie podstawowe: **tereny dróg wewnętrznych, ogólnodostępnych.**

2. Przeznaczenie uzupełniające: **brak**.

3. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

- 1) najmniejsza szerokość w liniach rozgraniczających dróg KDW - 8,0 m;
- 2) dopuszcza się przyjęcie mniejszej szerokości uzasadnionej istniejącym zagospodarowaniem, pod warunkiem zapewnienia możliwości umieszczenia elementów drogi i urządzeń z nią związanych;
- 3) elementy przekroju poprzecznego: 1 jezdnia z dwoma pasami ruchu, chodniki jednostronne;
- 4) wyposażenie w infrastrukturę techniczną: oświetlenie i kanalizacja opadowa, prowadzone w pasie drogowym;
- 5) dopuszcza się uściślenie granic i kształtu elementów drogi, w szczególności skrzyżowań, łuków uzasadnione rozwiązaniami technicznymi tych elementów.

§ 48. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego jako KK ustala się: przeznaczenie podstawowe tereny komunikacji kolejowej – teren zamknięty; nie określa warunków użytkowania i zagospodarowania terenu, ponieważ teren nie podlega ustaleniom planu miejscowego.

§ 49. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego jako E ustala się następujące przeznaczenie oraz zasady zagospodarowania:

1. Przeznaczenie podstawowe: **tereny infrastruktury technicznej - elektroenergetyka** - stacja transformatorowa z urządzeniami budowlanymi i obiektami towarzyszącymi.

2. Przeznaczenie uzupełniające: **brak**.

3. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

- 1) dojazd do terenu z dróg wewnętrznych ogólnodostępnych;
- 2) wokół stacji transformatorowych 15/0,4 kV ustala się strefę techniczną o szerokości 1,5 m, zapewniającą dostęp do wszystkich urządzeń;
- 3) wyposażenie w infrastrukturę techniczną: kanalizacja opadowa, oświetlenie.

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

1. Przeznaczenie podstawowe: **tereny infrastruktury technicznej** - 1W - stacja uzdatniania wody, 2W, 3W, 4W, 5W i 6W – studnie ujęć wody, z urządzeniami budowlanymi i obiektami towarzyszącymi.

2. Przeznaczenie uzupełniające: **brak**.

3. Warunki użytkowania i zagospodarowania terenu:

- 1) dojazd do terenu 1W - z drogi wewnętrznej ogólnodostępnej, do terenów 2W, 3W, 4W, 5W i 6W - z drogi wewnętrznej ogólnodostępnej oraz z dróg transportu rolniczego i leśnego ogólnodostępnych;
- 2) należy respektować w użytkowaniu terenu stacji uzdatniania wody i terenów studni ujęć wody ograniczenia określone w przepisach odrębnych.

#### **DZIAŁ IV. USTALENIA KOŃCOWE**

§ 51. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Turawa.

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

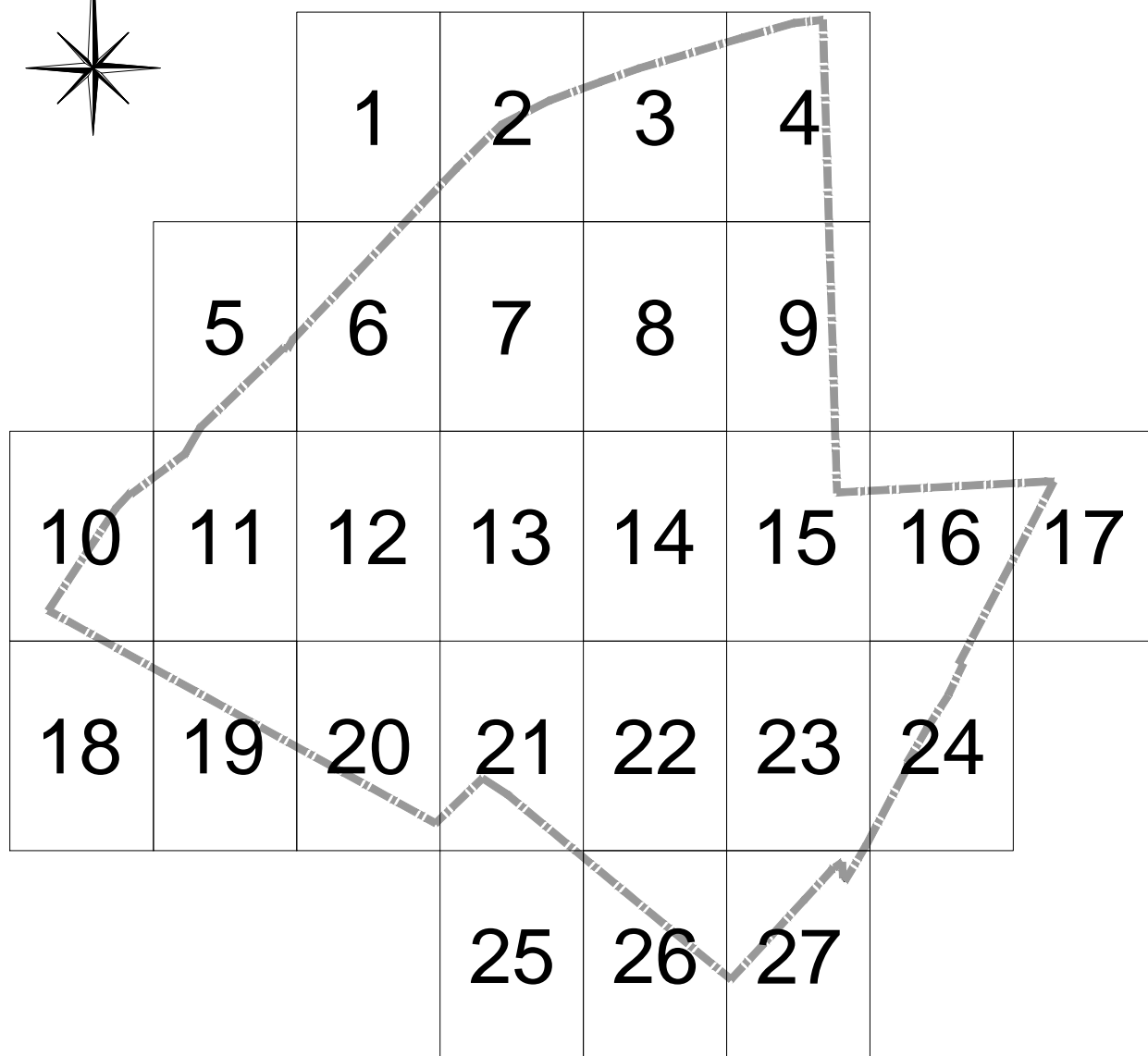
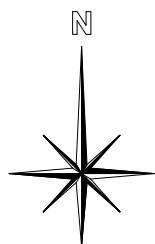
§ 53. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od daty jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady  
Gminy Turawa

**Adam Prochota**

MIEJSCOWY PLAN  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
DLA CZĘŚCI OBSZARU WSI ZAWADA  
skala 1 : 2 000

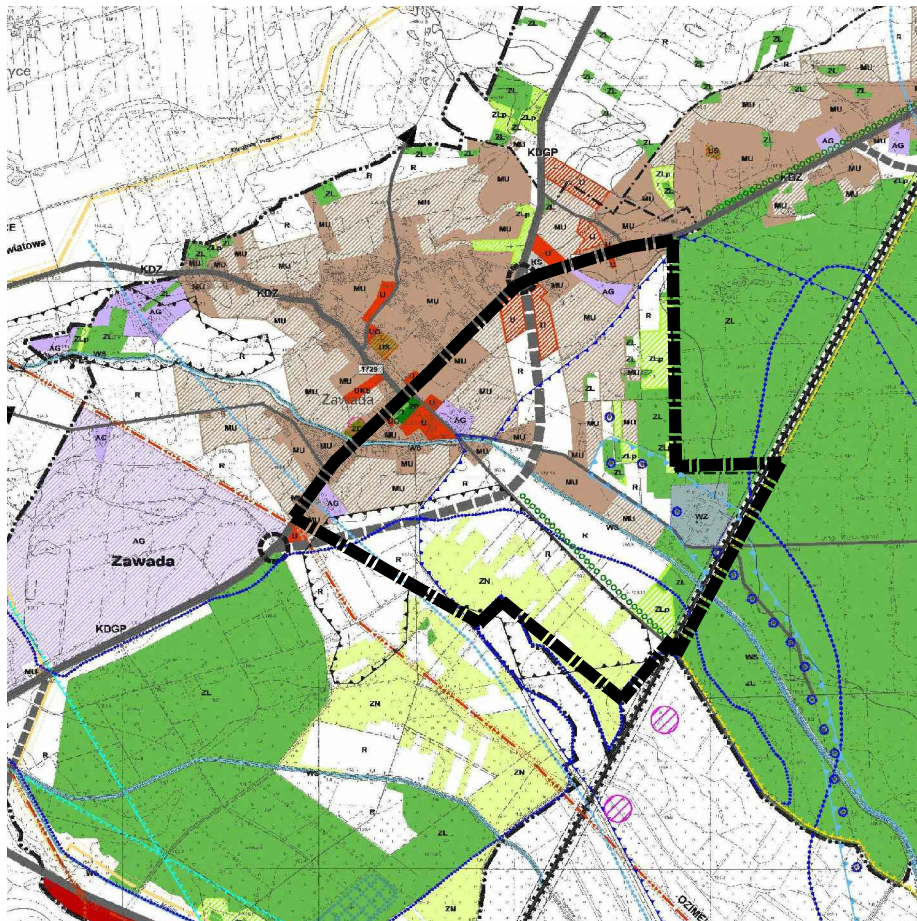
załącznik nr 1 do Uchwały Nr XXII / 138 / 2013  
Rady Gminy Turawa z dnia 7 lutego 2013 r.



Podział na arkusze A4 do publikacji uchwały

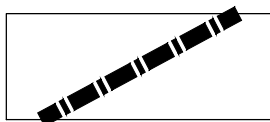
# WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TURAWA

■■■■■■■■■■ granica obszaru objętego planem miejscowym

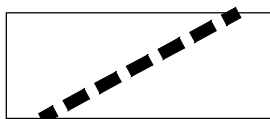


		<b>PRACOWNIA URBANISTYKI I ARCHITEKTURY " NA WYSPIE "</b> arch. K. Kucharzewska		
<b>TEMAT :</b>	MIEJSKOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	<b>SKALA</b>	1:2000	
<b>NAZWA RYSUNKU :</b>	DLA CZĘŚCI OBSZARU WSI ZAWADA Z-3	<b>NR RYS:</b>	1	
<b>OBIEKT :</b>		<b>NR ZLECENIA :</b>		
<b>ADRES :</b>				
<b>PROJEKTANT :</b>	<b>SPECJALNOŚĆ</b>	<b>NR. UPRAW.</b>	<b>DATA</b>	<b>PODPIS</b>
K. Kucharzewska	arch.urbanista	1216/91	02.2013	
M. Adamska	architekt		02.2013	
<b>OPRACOWANIE :</b>				
K. Kucharzewska	arch.urbanista	1216/91	02.2013	
<b>SPRAWDZENIE :</b>				

# WYKAZ USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO OZNACZENIA OGÓLNE

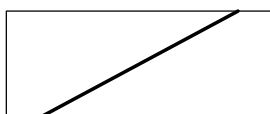


GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO  
NINIEJSZYM PLANEM MIEJSCOWYM  
- ZGODNIE Z UCHWAŁĄ NR XL/261/2010  
RADY GMINY TURAWA Z DNIA  
5 LISTOPADA 2010 R.

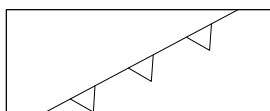


GRANICA OBSZARU OBOWIĄZUJĄCEGO  
PLANU MIEJSCOWEGO UCHWALONEGO  
UCHWAŁĄ NR XXIV/271/2001 RADY GMINY  
TURAWA Z DNIA 20 KWIETNIA 2001 R.,  
KTÓREGO OBSZAR NIE PODLEGA  
USTALENIOM NINIEJSZEGO PLANU

## OZNACZENIA REGULACYJNE

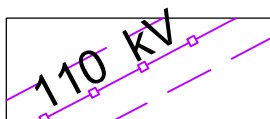


LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY  
O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB  
O RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

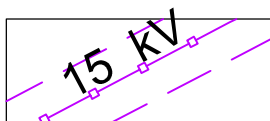


NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY

## STREFY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

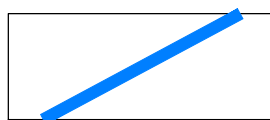


GRANICA STREFY ODDZIAŁYWANIA  
( PAS TECHNOLOGICZNY ) NAPOWIETRZNEJ  
LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110 kV -  
OBEJMUJĄCEJ PASY TERENU O SZEROKOŚCI  
15 m OD OSI LINII PO OBU JEJ STRONACH

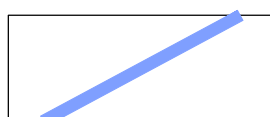


GRANICA STREFY TECHNICZNEJ  
NAPOWIETRZNEJ LINII  
ELEKTROENERGETYCZNEJ 15 kV -  
OBEJMUJĄCEJ PASY TERENU O SZEROKOŚCI  
6 m OD OSI LINII PO OBU JEJ STRONACH

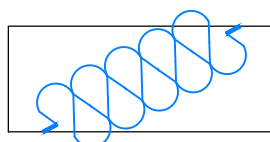
# WYKAZ USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO STREFY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA



ZASIĘG ZEWNĘTRZNEGO TERENU OCHRONY  
POŚREDNIEJ UJĘĆ WODY



ZASIĘG WEWNĘTRZNEGO TERENU OCHRONY  
POŚREDNIEJ UJĘĆ WODY



ZASIĘG PERSPEKTYWICZNEGO  
OBSZARU WODONOŚNEGO

## PRZEZNACZENIE TERENÓW

### TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ



TERENY ZABUDOWY  
MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

### TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ



TERENY ZABUDOWY  
USŁUGOWEJ

### TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ



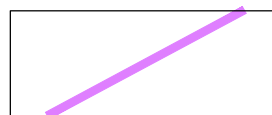
TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I ZABUDOWY  
MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

# WYKAZ USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO

## TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ I ZABUDOWY TECHNICZNO - PRODUKCYJNEJ

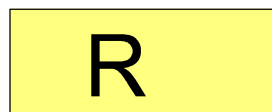


TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ  
I TERENY OBIEKTÓW  
PRODUKCYJNYCH, SKŁADÓW  
I MAGAZYNÓW



GRANICA ZŁOŻA KOPALIN

## TERENY UŻYTKOWANE ROLNICZO



TERENY ROLNICZE

## TERENY ZIELENI I WÓD



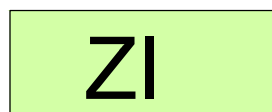
TERENY LASÓW



TERENY DOLESIEŃ



TERENY ZADRZEWIEN



TERENY ZIELENI IZOLACYJNEJ



TERENY ZIELENI NISKIEJ

# WYKAZ USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO

## TERENY ZIELENI I WÓD

**ZW**

TERENY ZIELENI  
PRZYWODNEJ I PRZYDROŻNEJ

**WS**

TERENY WÓD POWIERZCHNIOWYCH  
ŚRÓDLĄDOWYCH

## TERENY KOMUNIKACJI

**KDGP**

TERENY DRÓG PUBLICZNYCH -  
DROGI KLASY GŁÓWNEJ RUCHU  
PRZYSPIESZONEGO - DROGA  
KRAJOWA NR 45 RELACJI  
GRANICA PAŃSTWA - CHAŁUPKI -  
RACIBÓRZ - OPOLE - KLUCZBORK -  
PRASZKA - ZŁOCZEW

**KDL**

TERENY DRÓG PUBLICZNYCH  
KLASY LOKALNEJ

**KDD**

TERENY DRÓG PUBLICZNYCH  
KLASY DOJAZDOWEJ

**KDLw**

TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH  
KLASY LOKALNEJ - OGÓLNODOSTĘPNYCH

**KDDw**

TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH  
KLASY DOJAZDOWEJ - OGÓLNODOSTĘPNYCH

# WYKAZ USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO

## TERENY KOMUNIKACJI

**KDW**

TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH  
- OGÓLNODOSTĘPNYCH

**KDR**

TERENY DRÓG TRANSPORTU  
ROLNICZEGO I LEŚNEGO  
- OGÓLNODOSTĘPNYCH

**KK**

TERENY ZAMKNIĘTE ( KOLEJOWE )

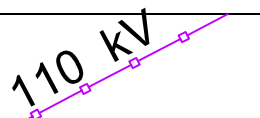
## TERENY I SIECI INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

**E**

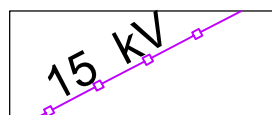
ELEKTROENERGETYKA

**W**

WODOCIĄGI

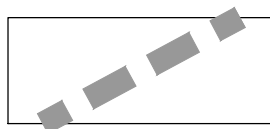


NAPOWIETRZNE LINIE  
ELEKTROENERGETYCZNE  
WYSOKIEGO NAPIĘCIA 110 kV

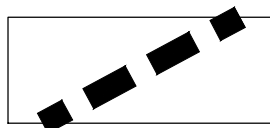


NAPOWIETRZNE LINIE  
ELEKTROENERGETYCZNE  
ŚREDNIEGO NAPIĘCIA 15 kV

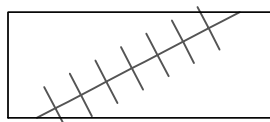
# WYKAZ USTALEŃ PLANU MIEJSCOWEGO OZNACZENIA INFORMACYJNE



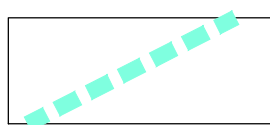
GRANICA ADMINISTRACYJNA  
GMINY TURAWA



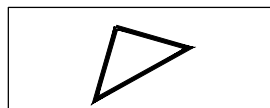
GRANICE SOŁECTW



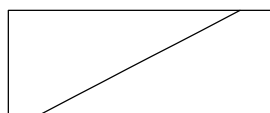
ORIENTACYJNY ZASIĘG ZNACZĄCEGO  
ODDZIAŁYWANIA HAŁASU KOMUNIKACYJNEGO:  
- DROGI KRAJOWEJ NR 45 - 100 m,  
- DROGI POWIATOWEJ NR O1705 - 50 m,  
OD ZEWNĘTRZNEJ KRAWĘDZI JEZDNI



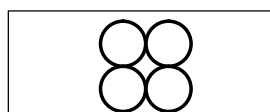
GRANICA OBSZARU CHRONIONEGO  
KRAJOBRAZU LASY STOBRAWSKO-TURAWSKIE



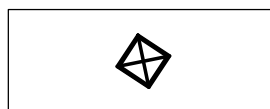
ORIENTACYJNE KIERUNKI  
WJAZDU NA TEREN



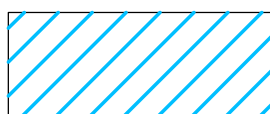
LINIE PODZIAŁU TERENÓW O TYM SAMYM  
PRZEZNACZENIU, W TYM PODZIAŁ NA DZIAŁKI



STACJE TRANSFORMATOROWE  
SŁUPOWE - USYTUOWANIE ORIENTACYJNE

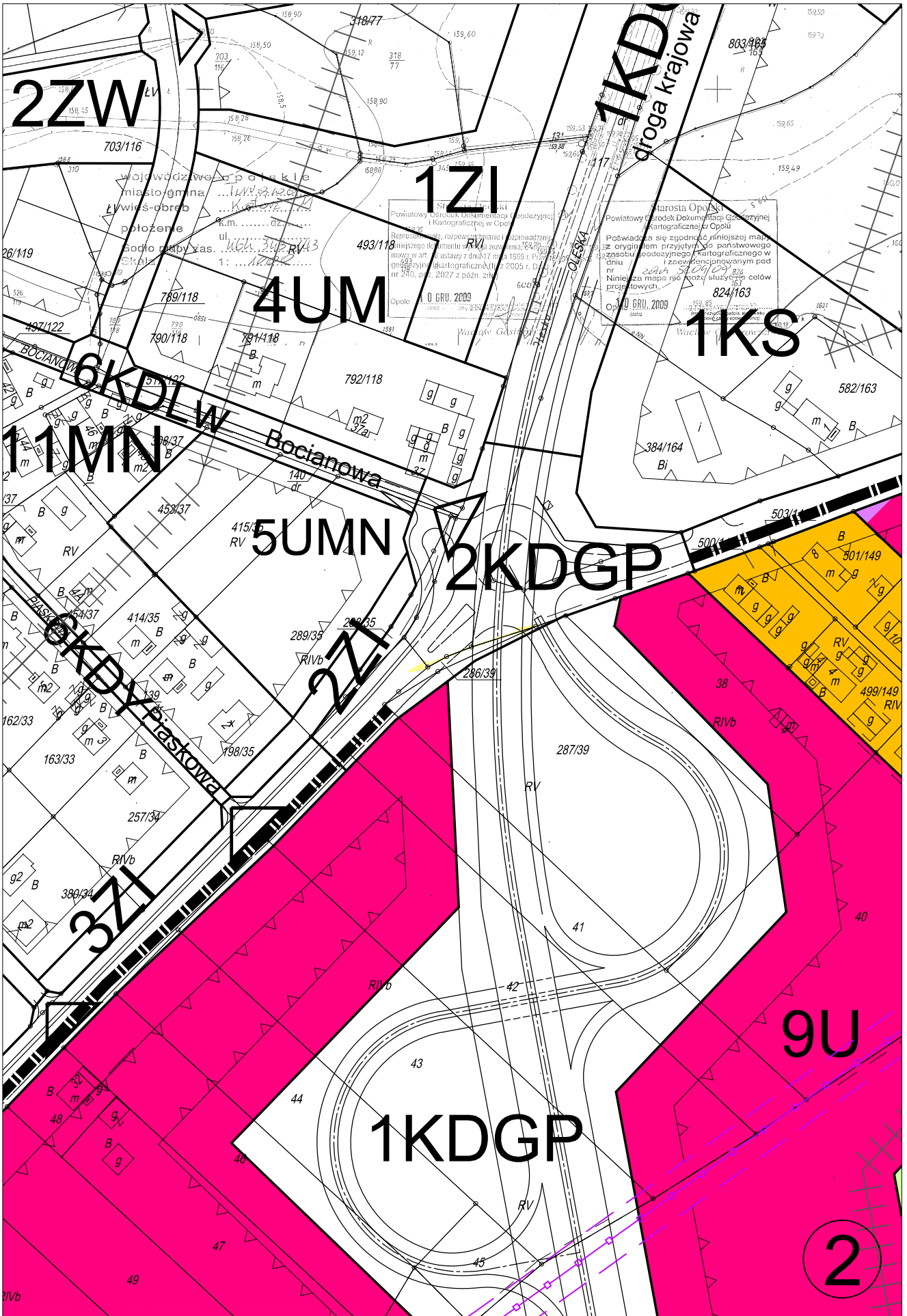


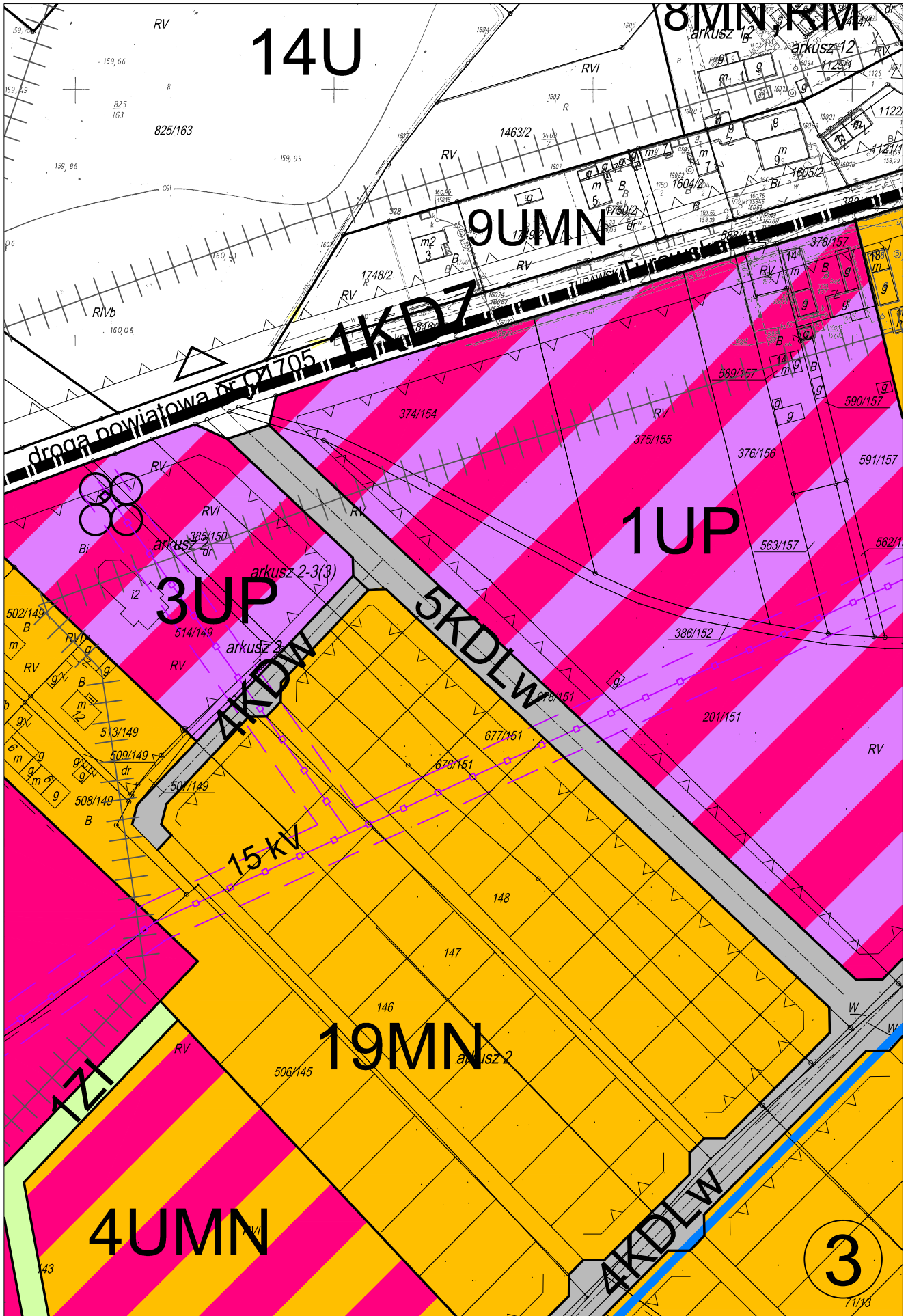
STACJE TRANSFORMATOROWE  
KONTENEROWE - USYTUOWANIE ORIENTACYJNE

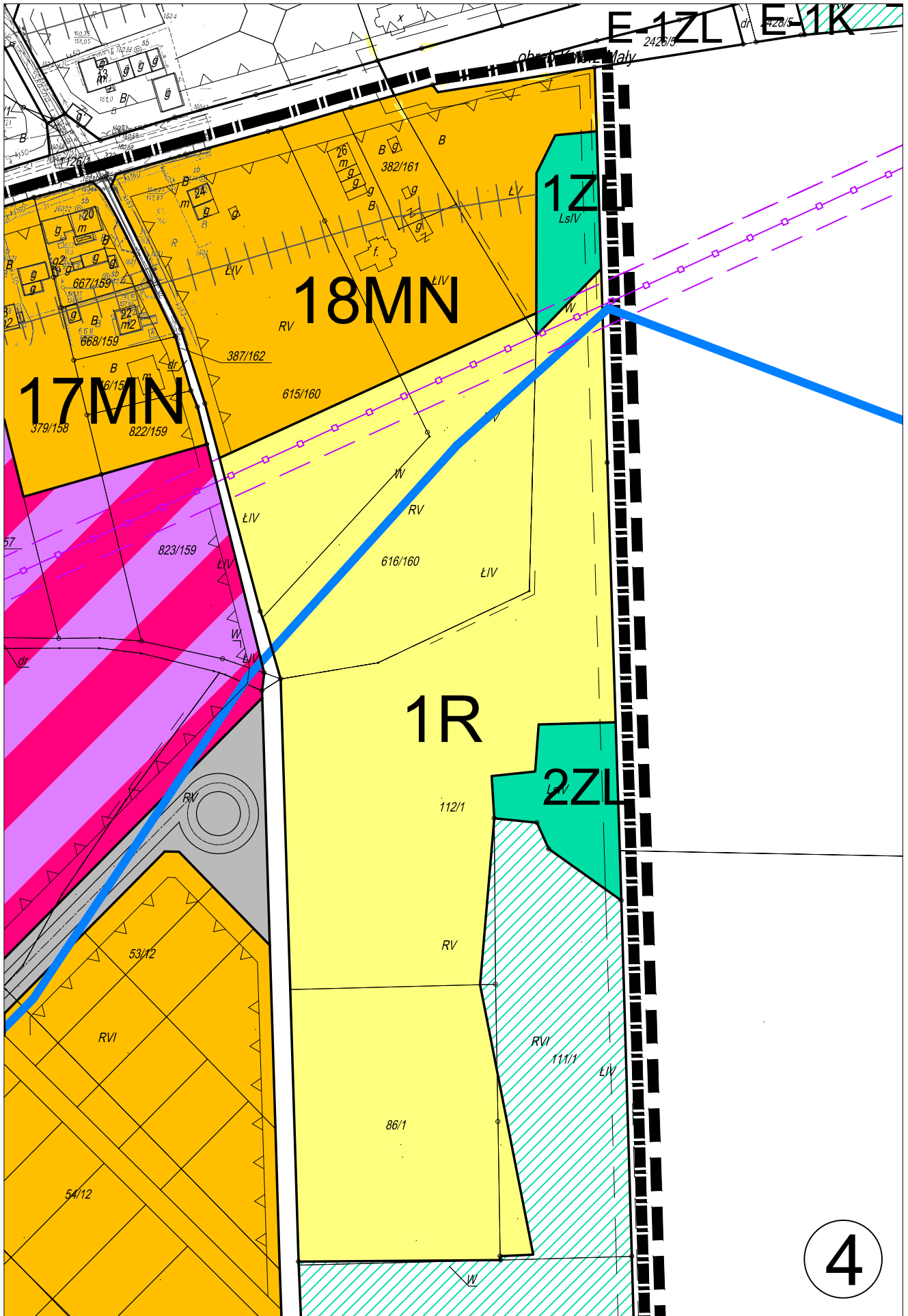


OBSZARY NARAŻONE NA  
NIEBEZPIECZEŃSTWO POWODZI





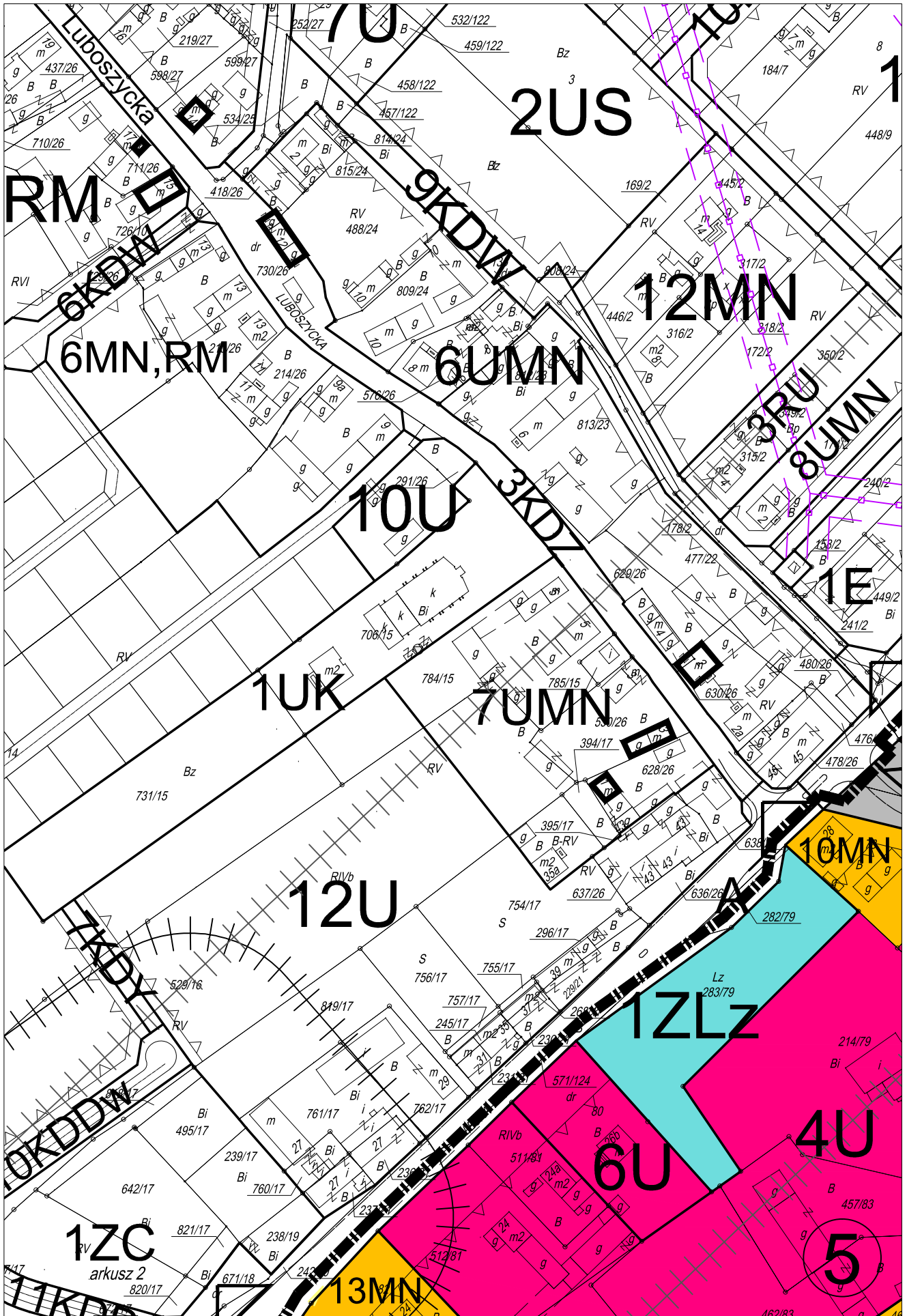




4

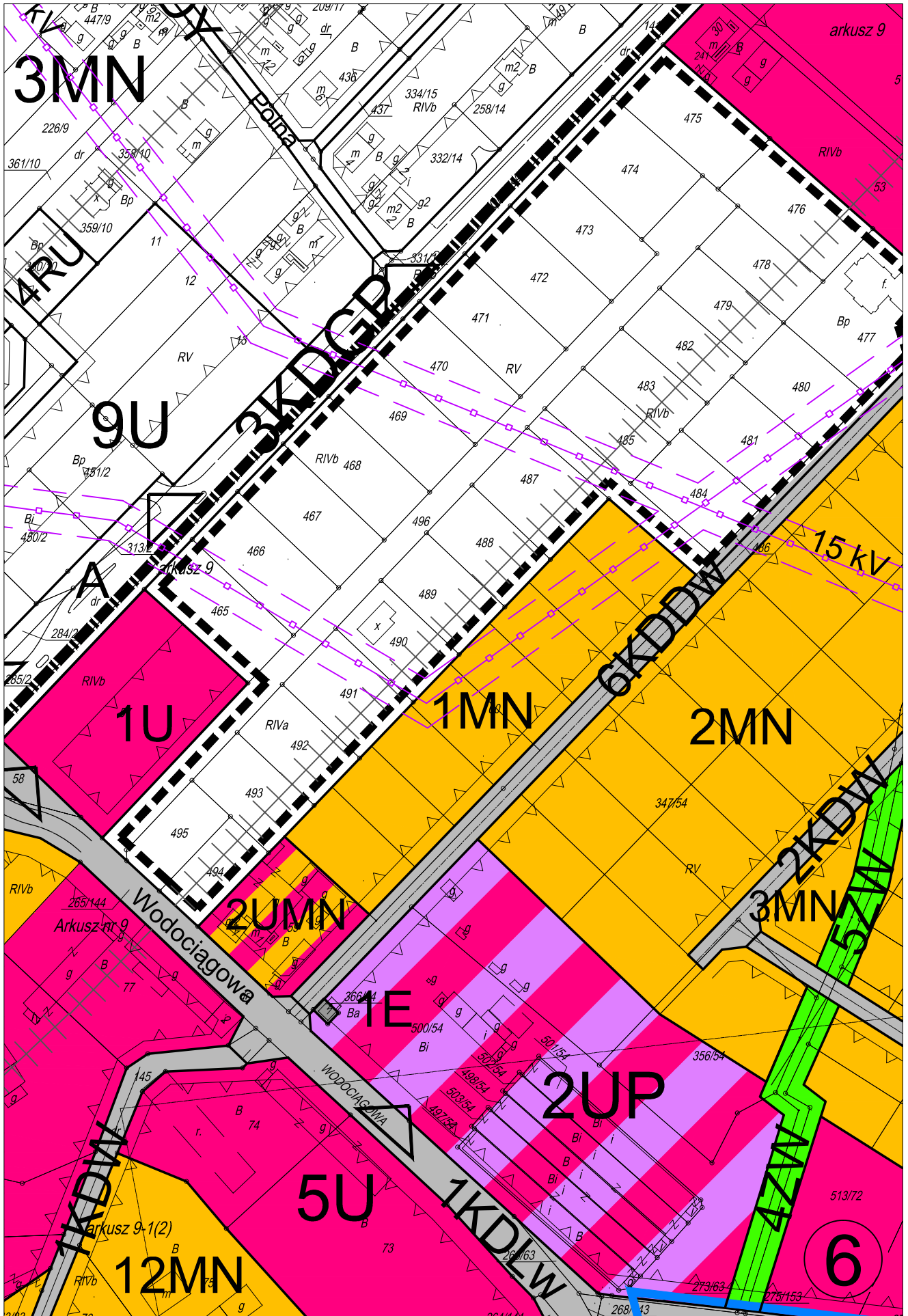
Id:

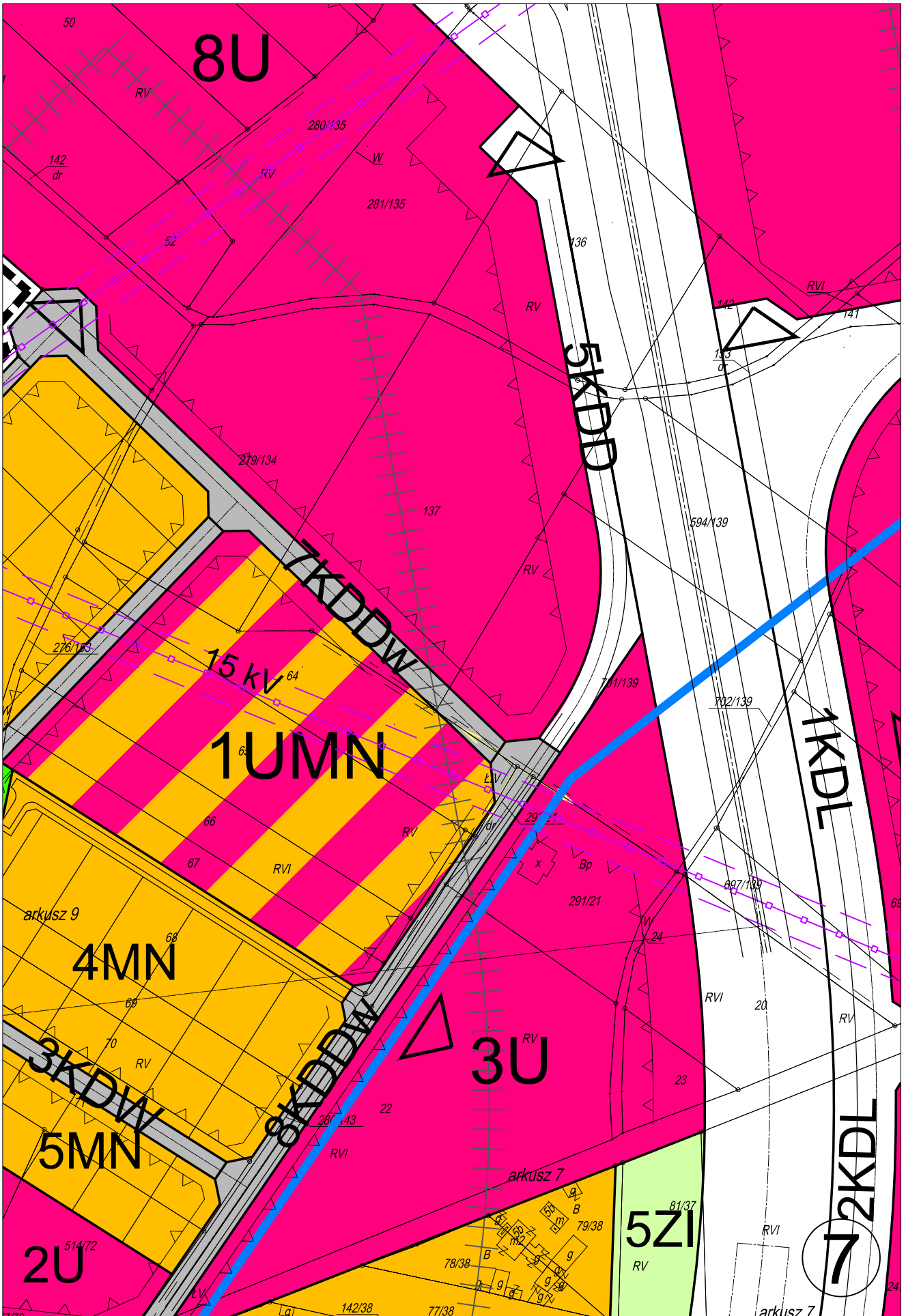
|

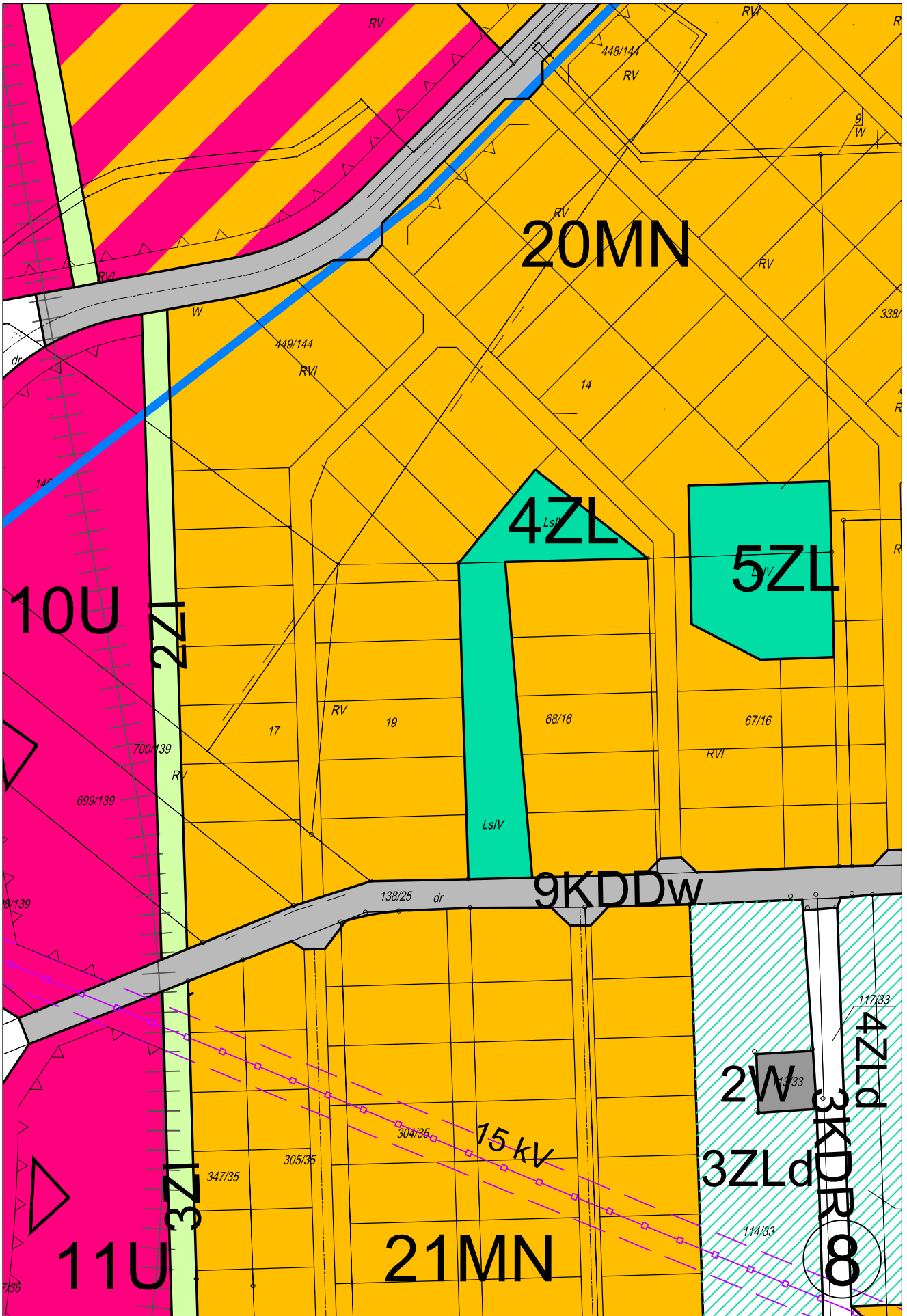


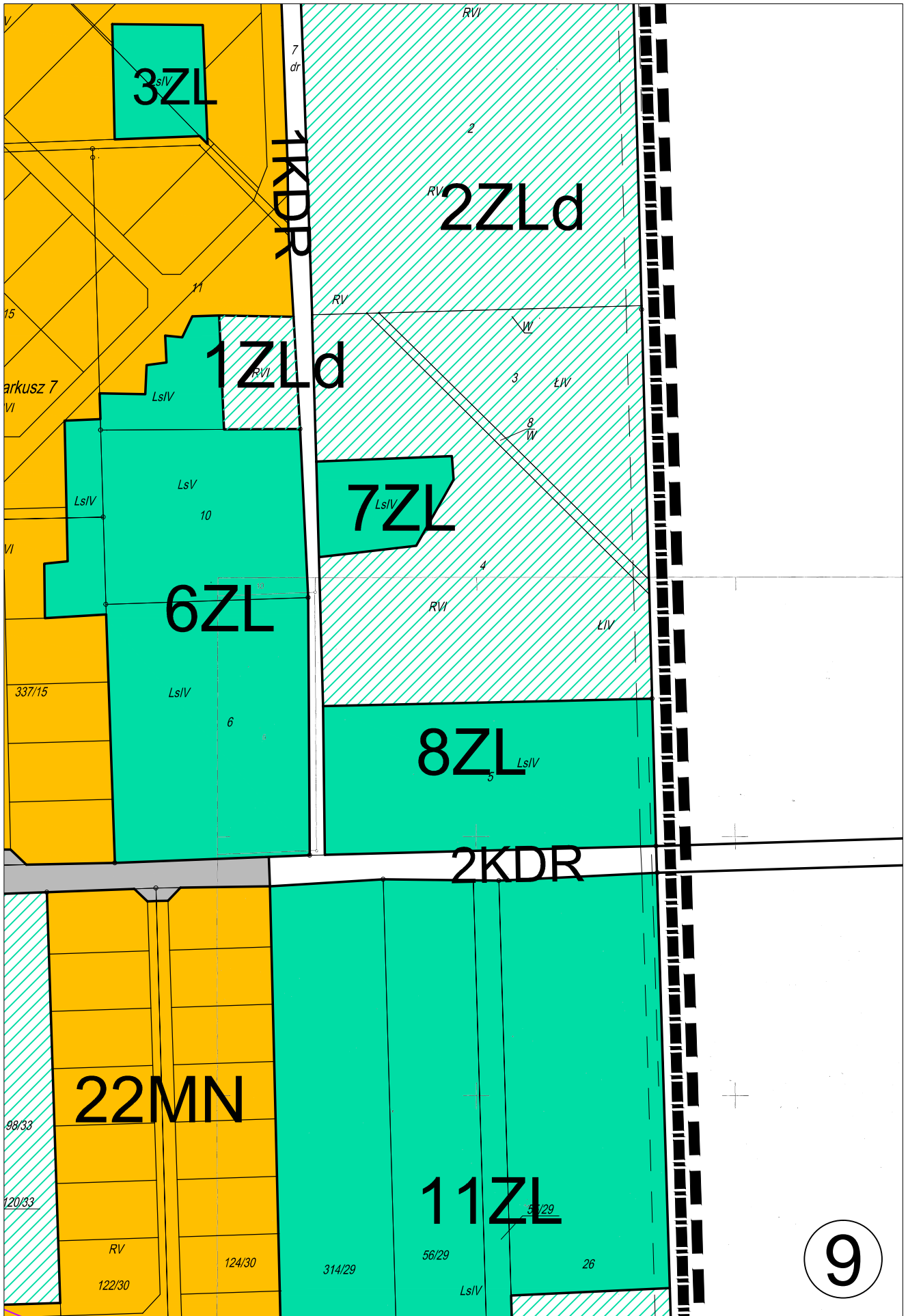
Id:

1

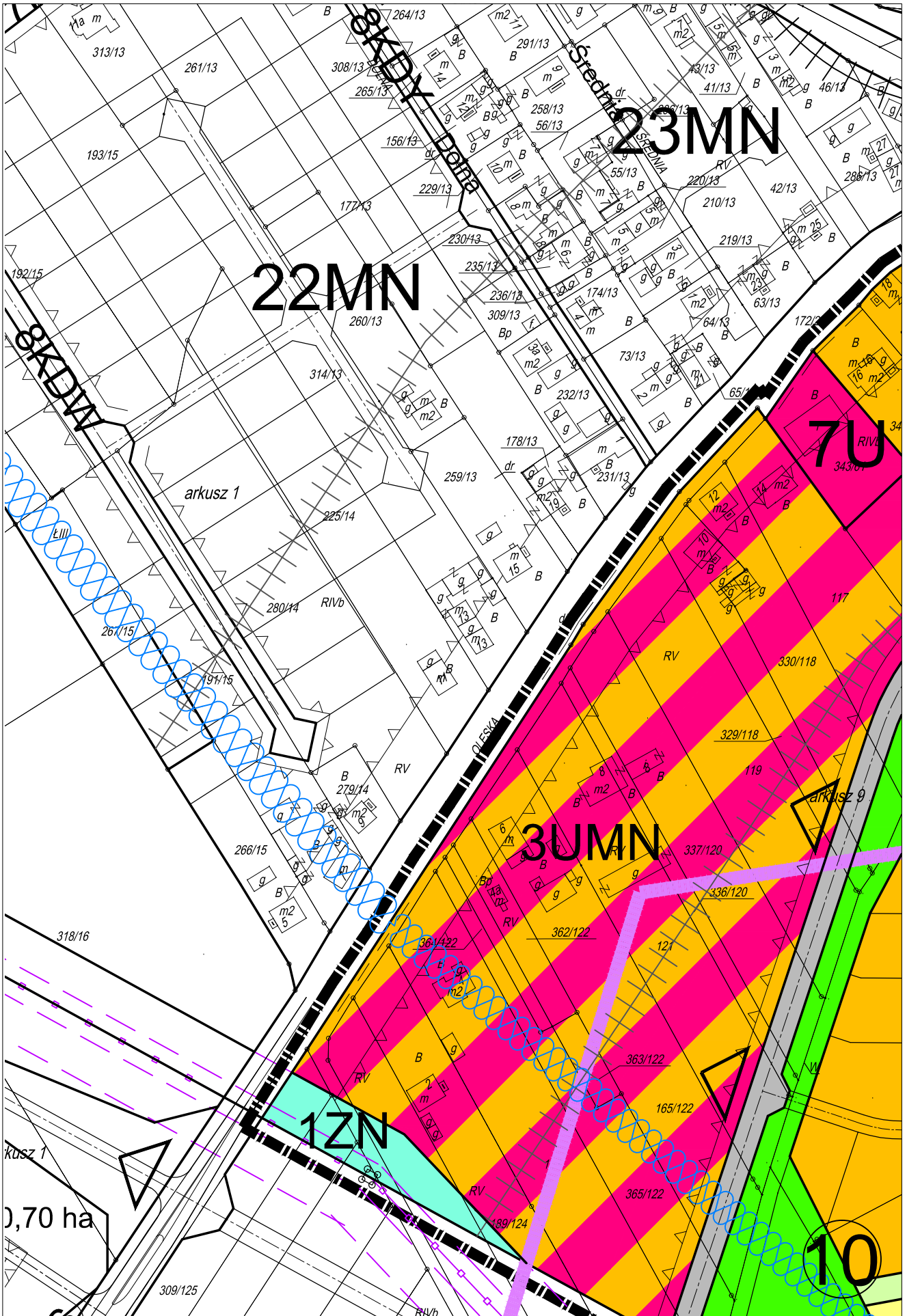






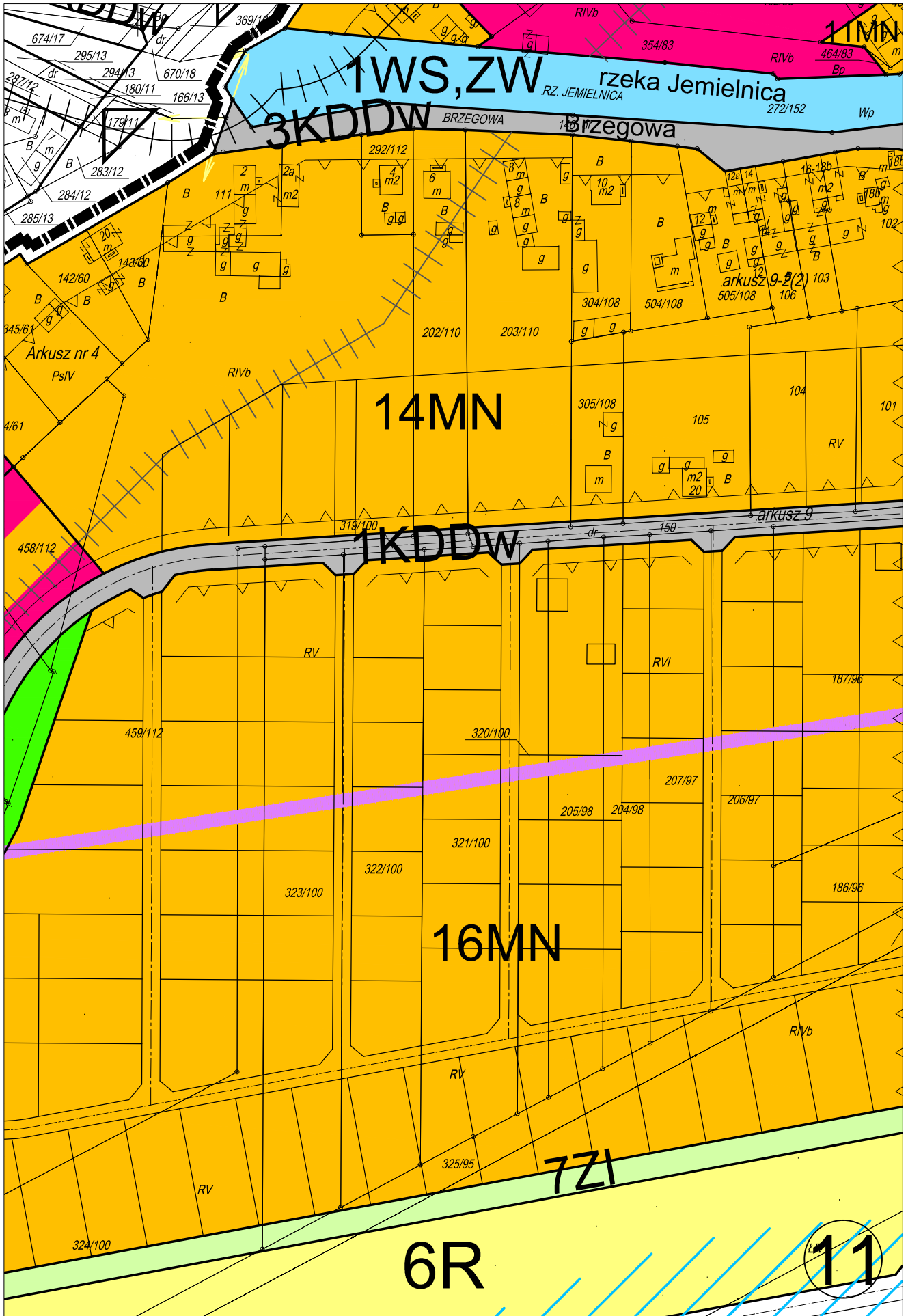


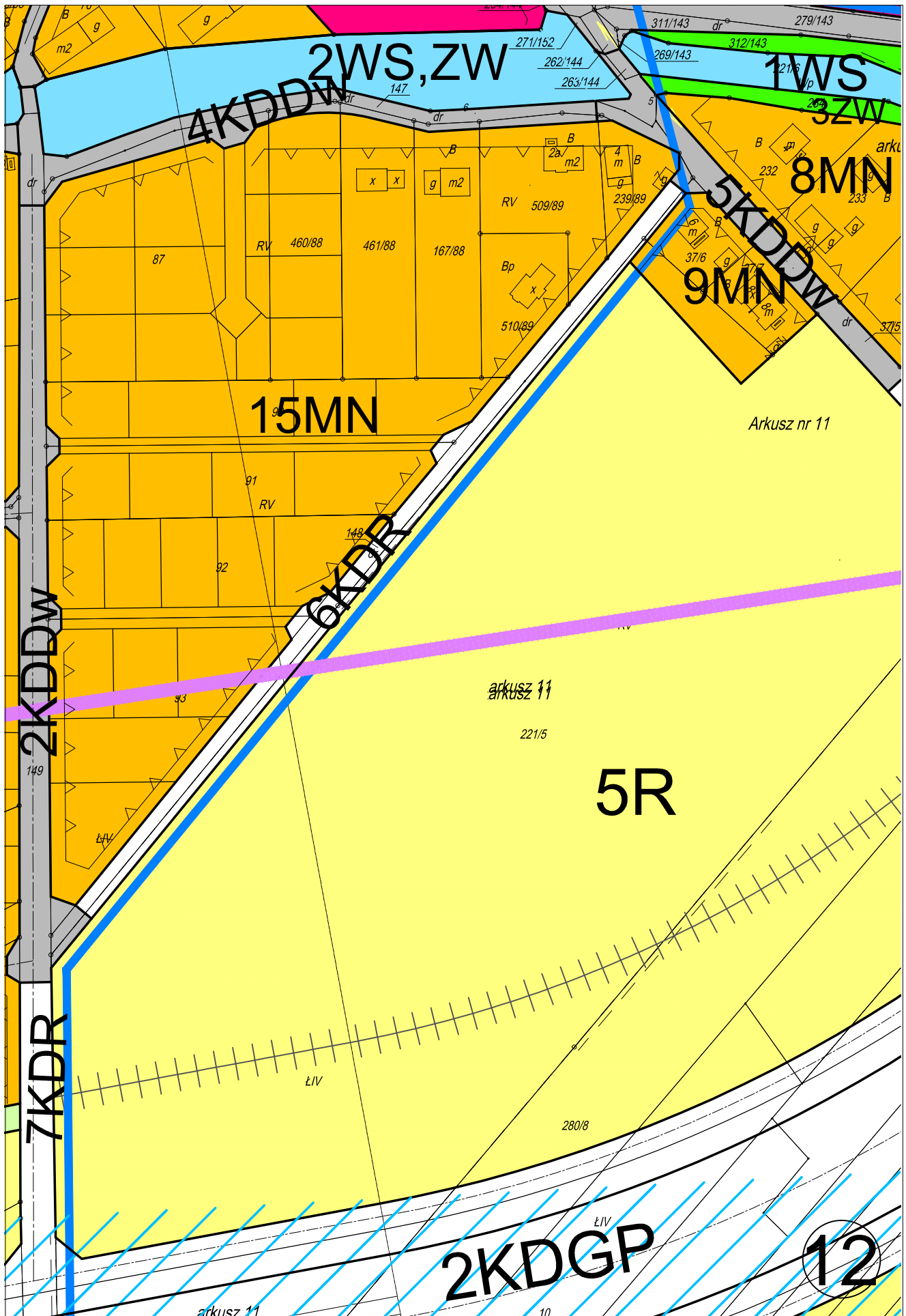
9

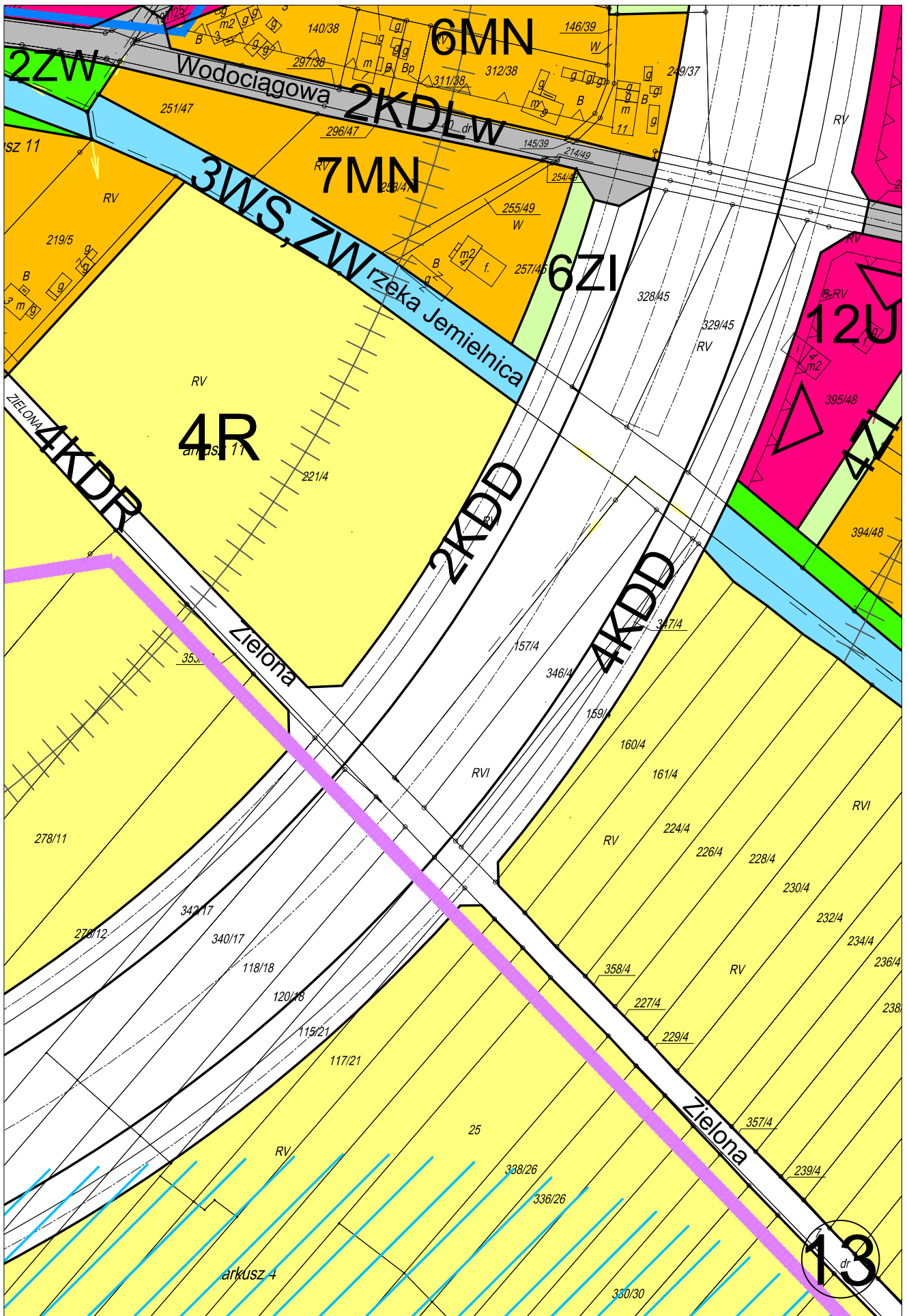


Id:

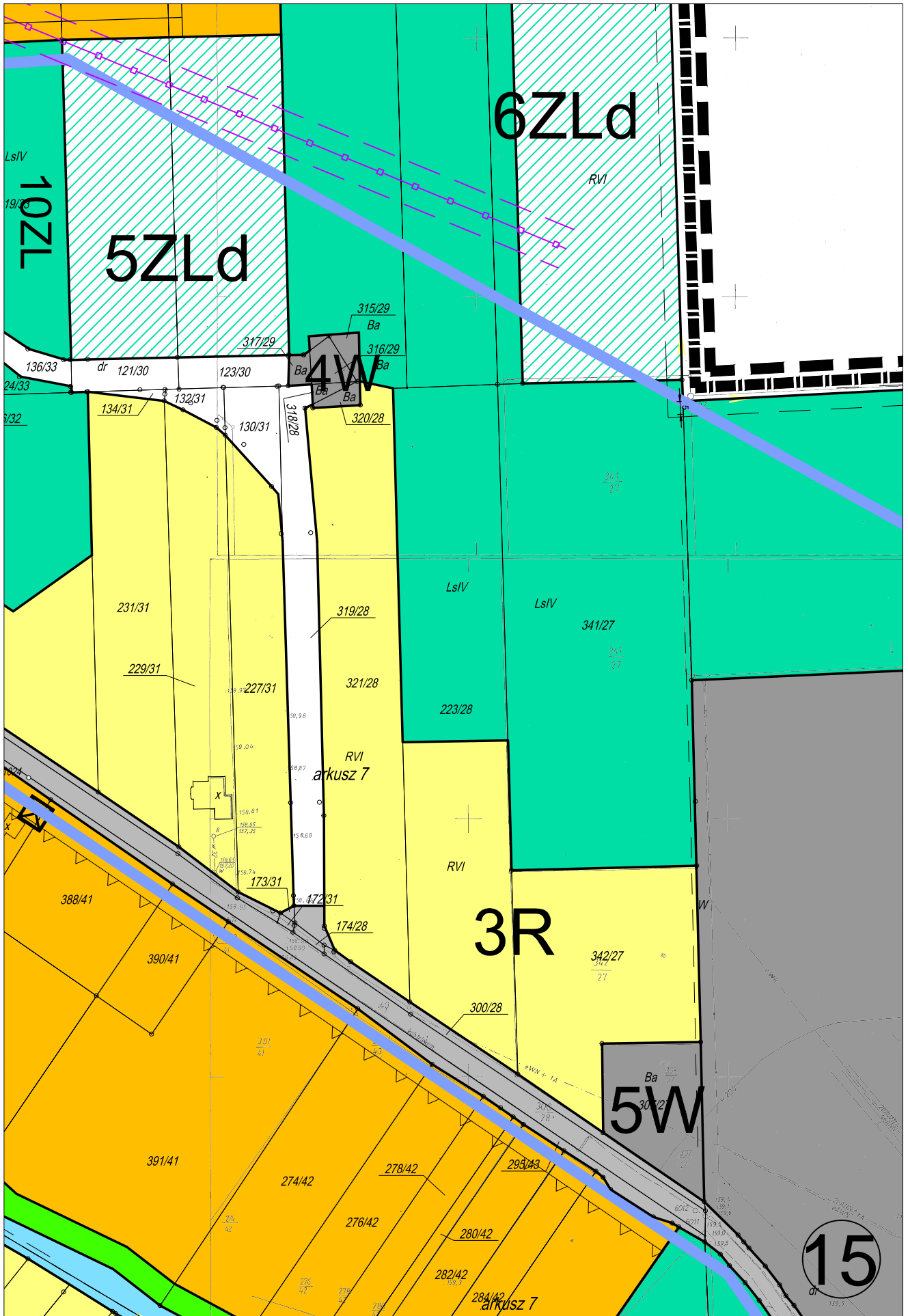
1





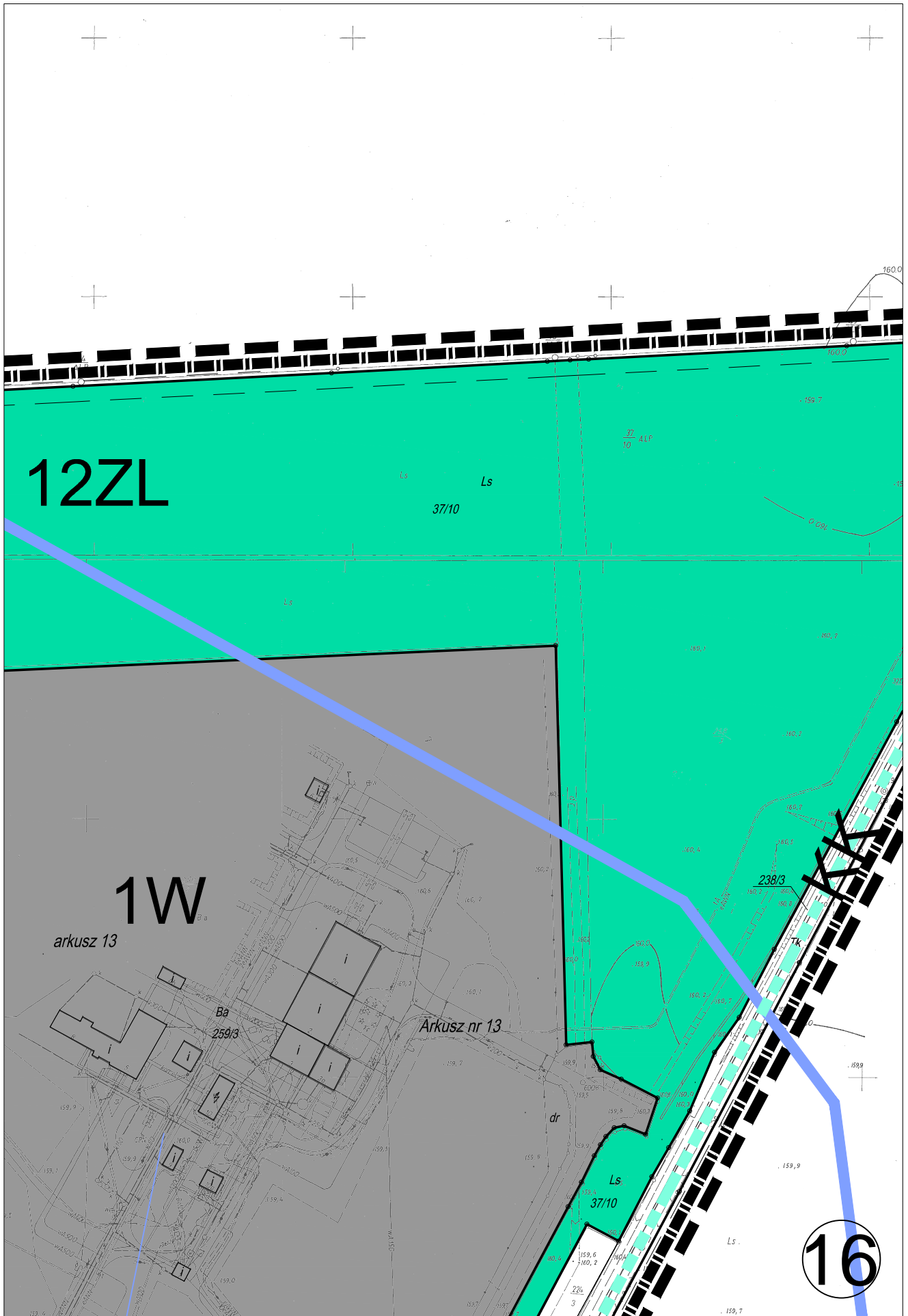


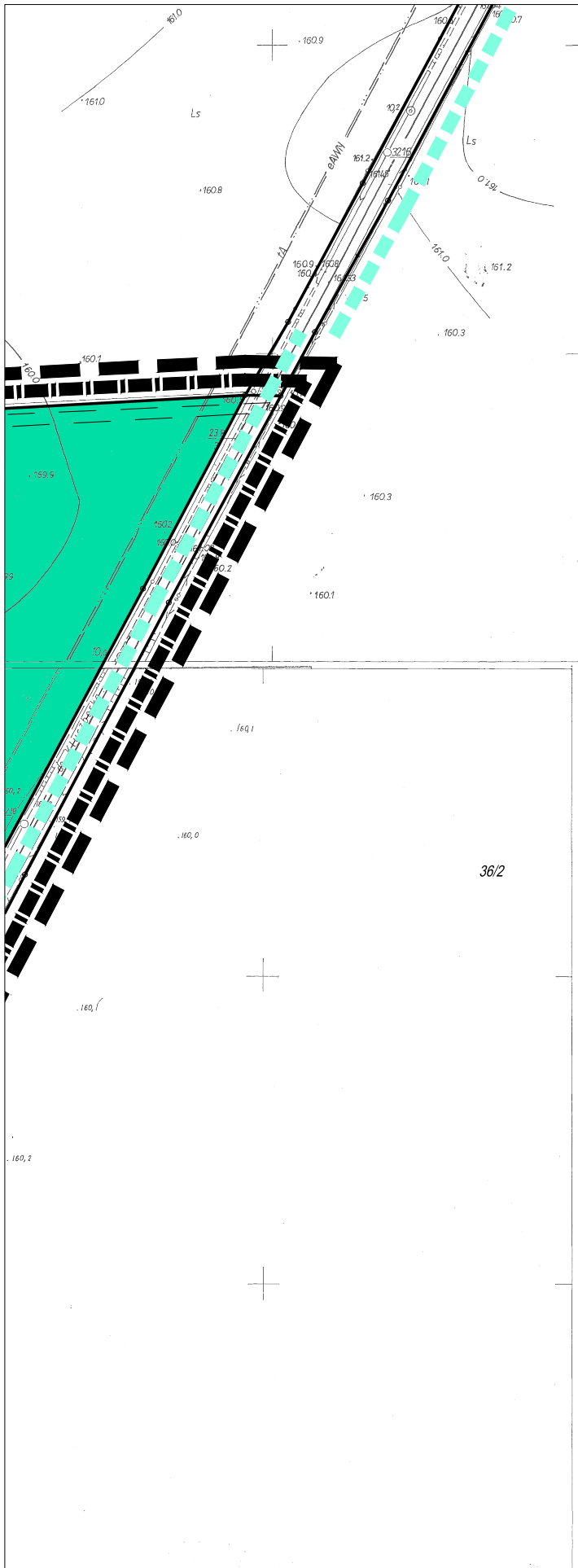


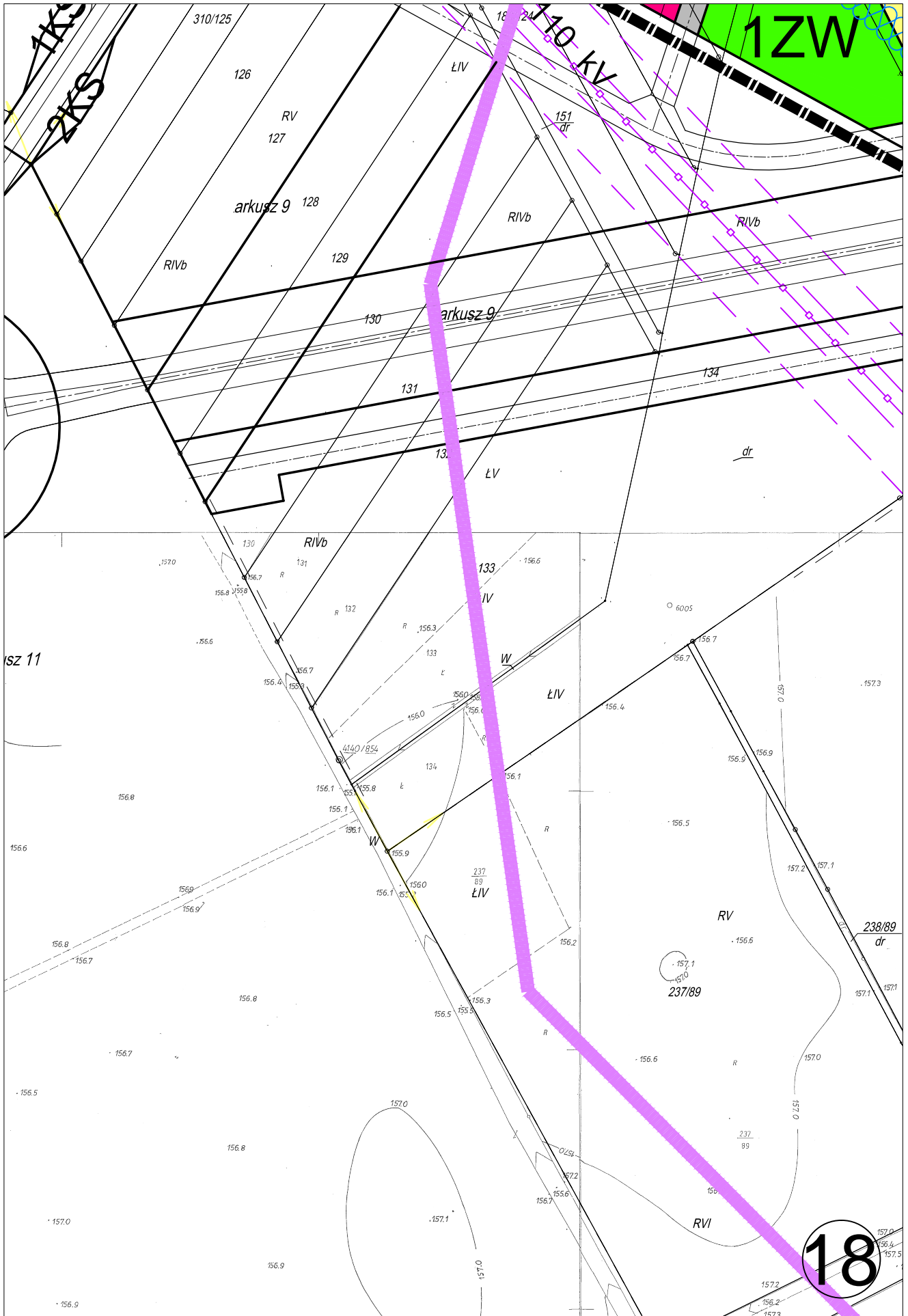


Id:

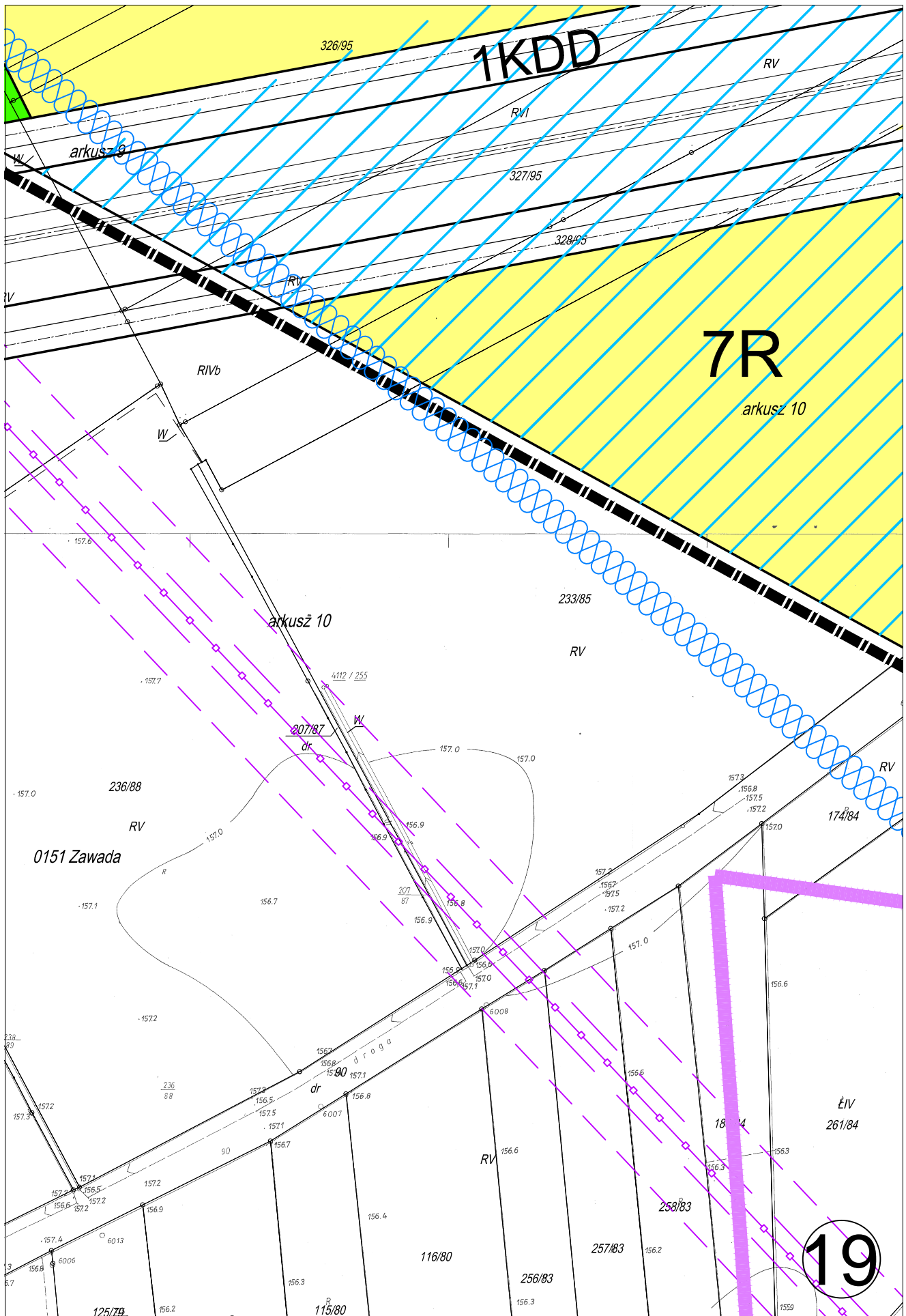
|







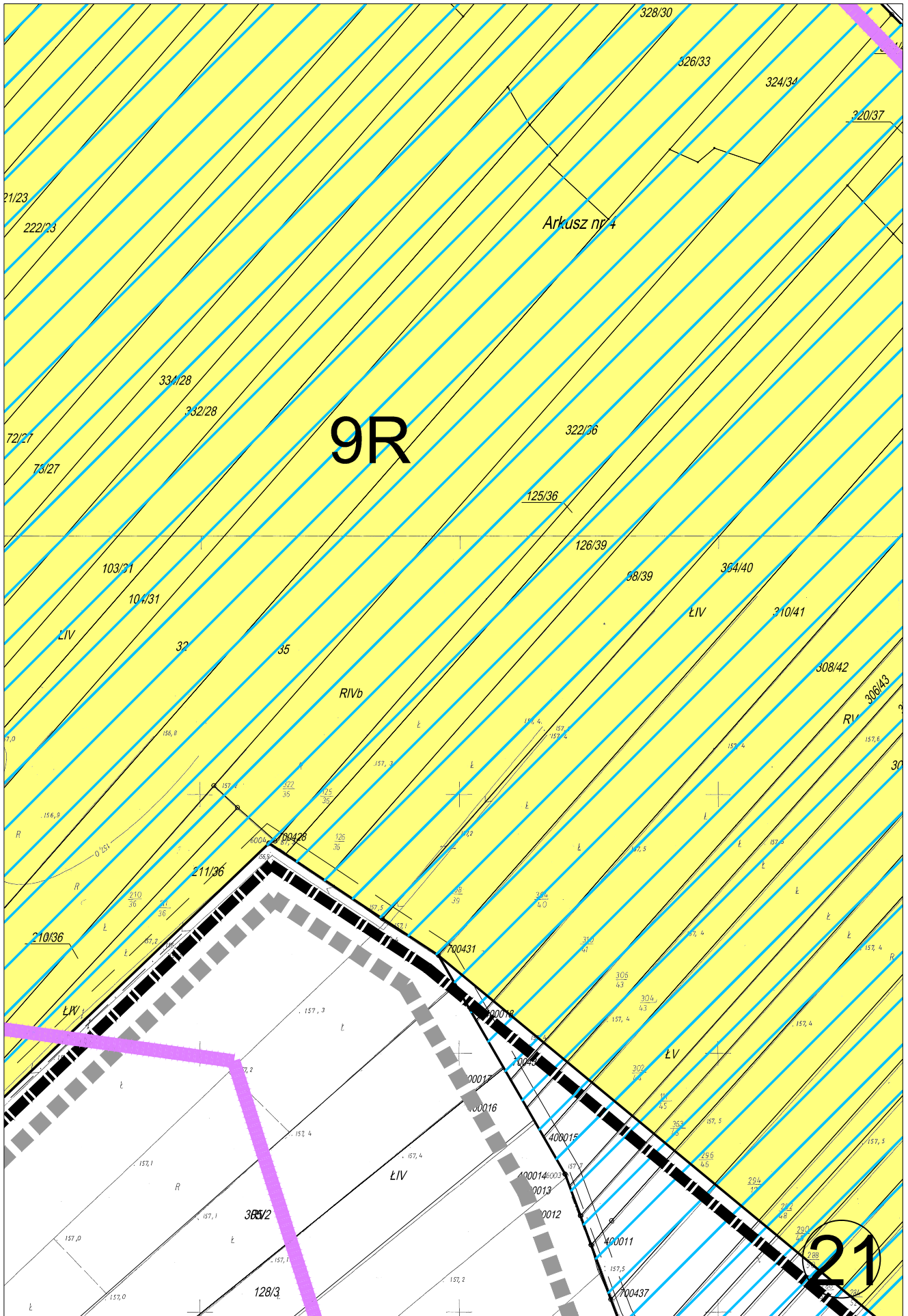
Id:



Id:

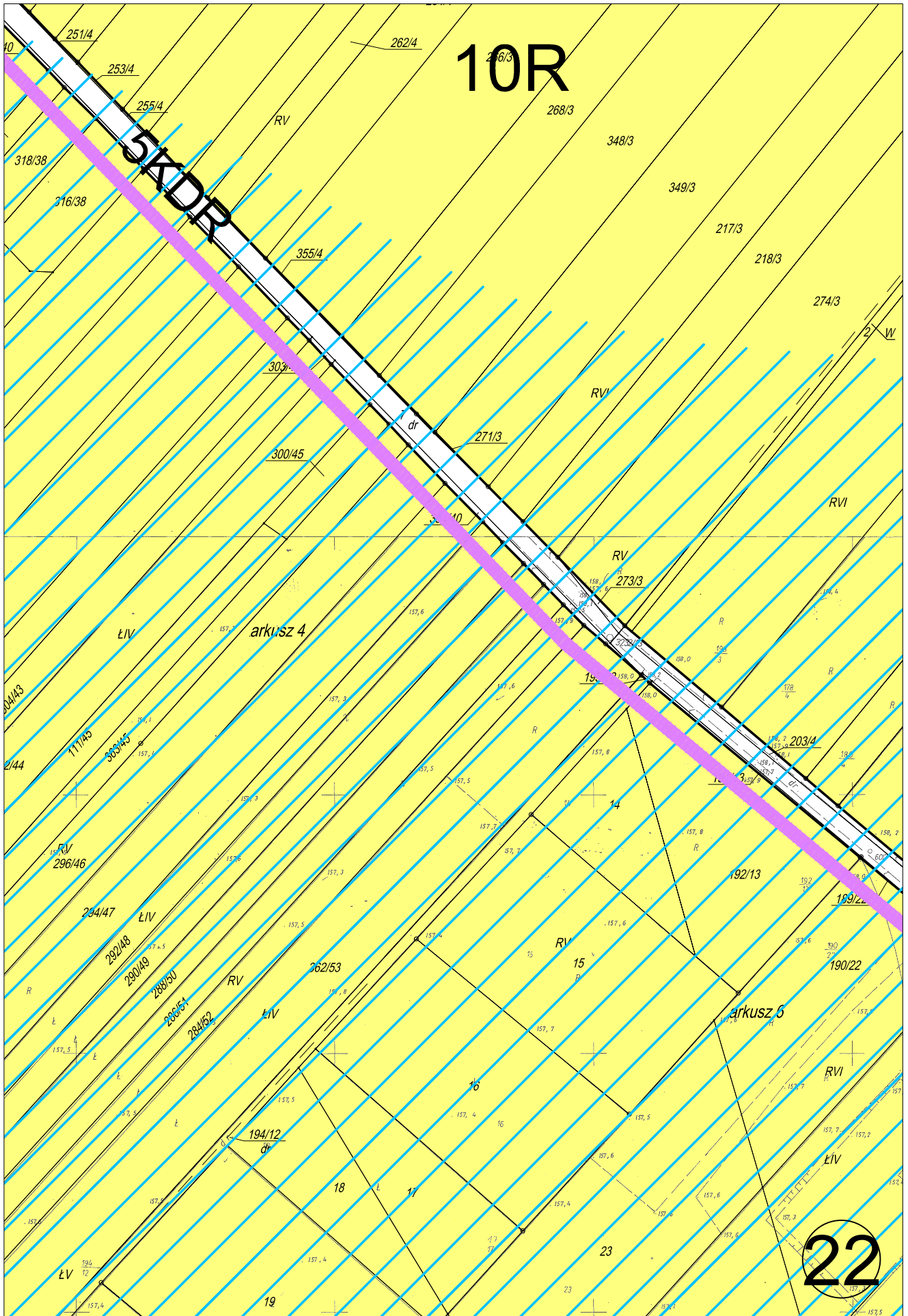
1

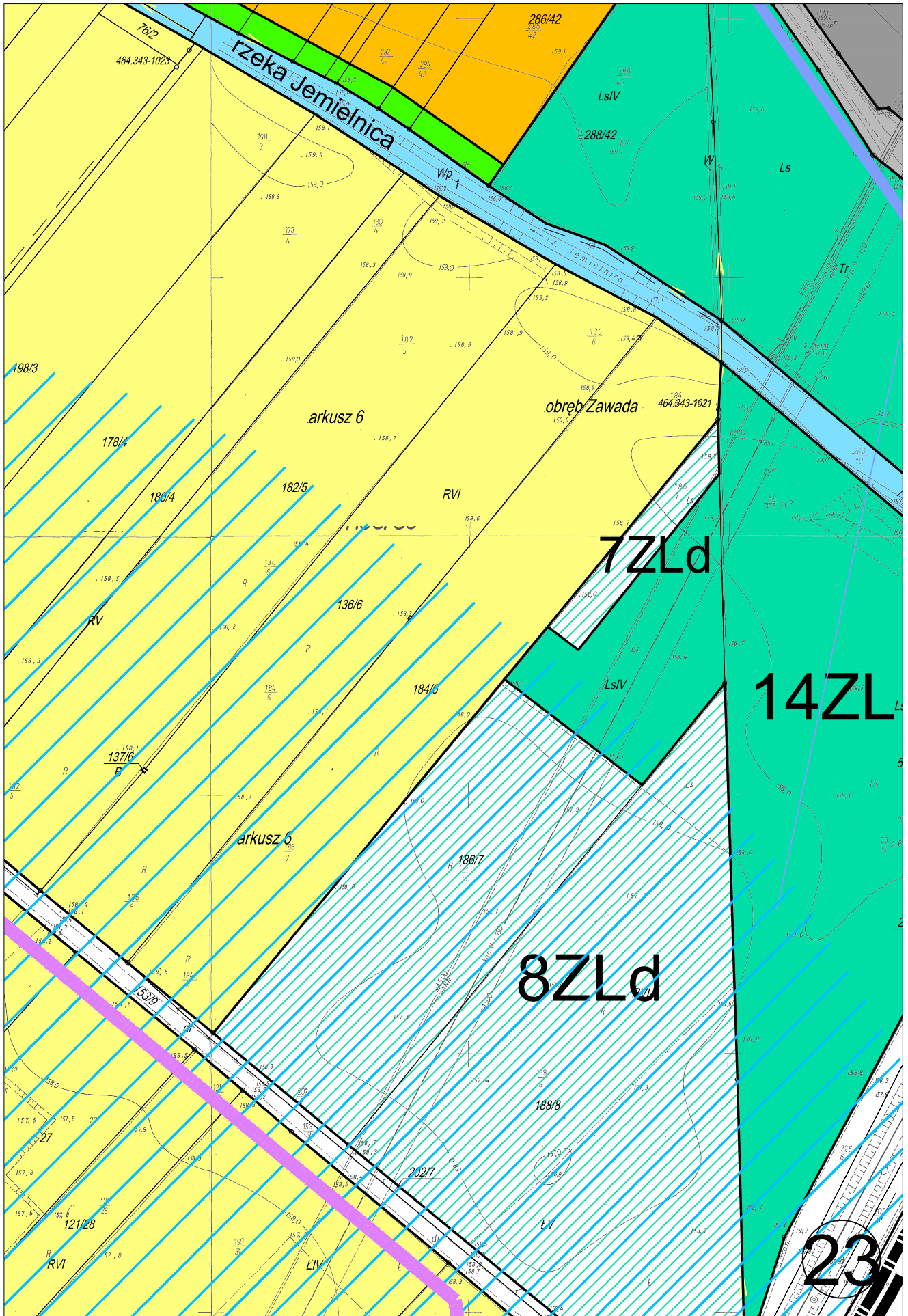


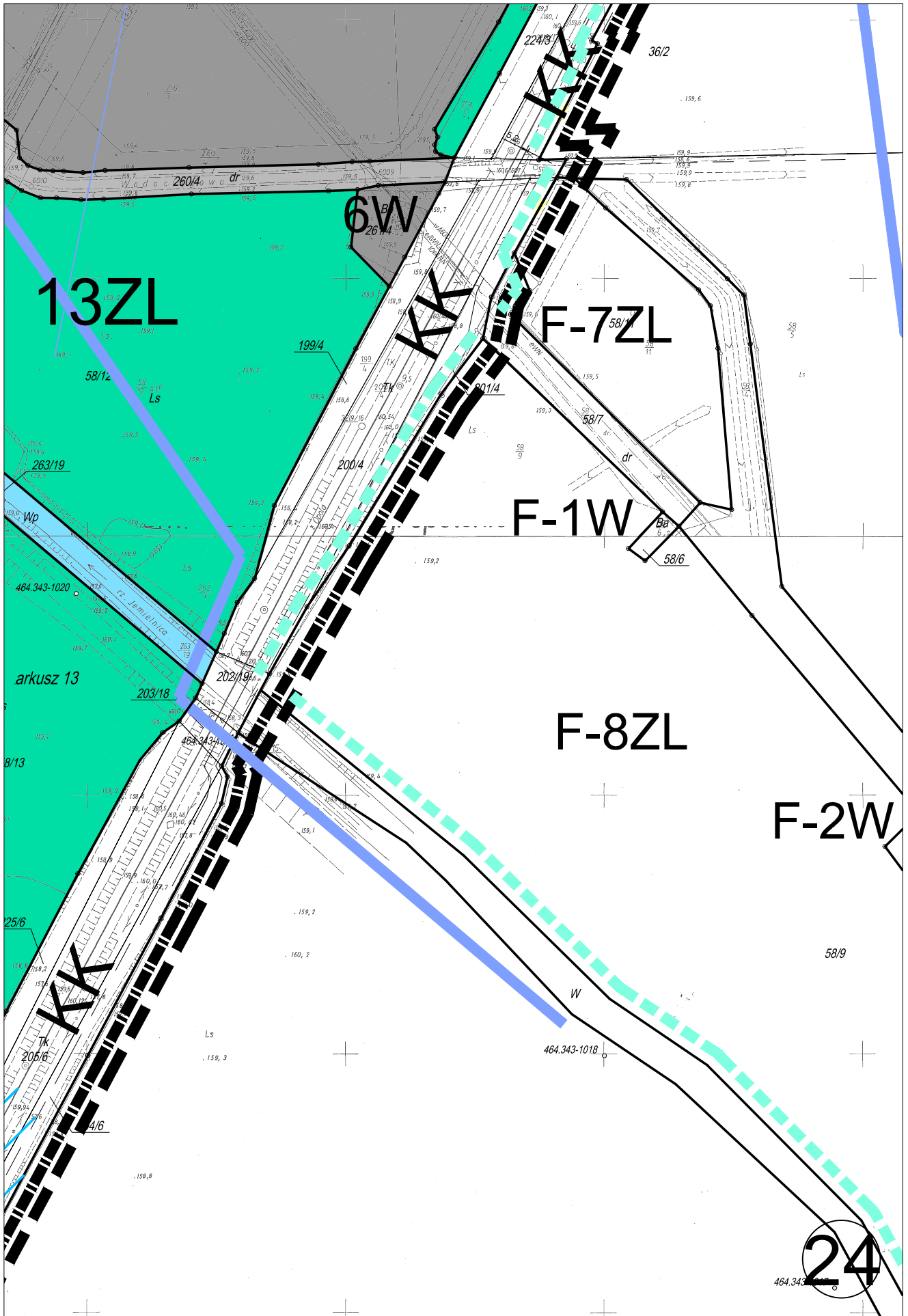


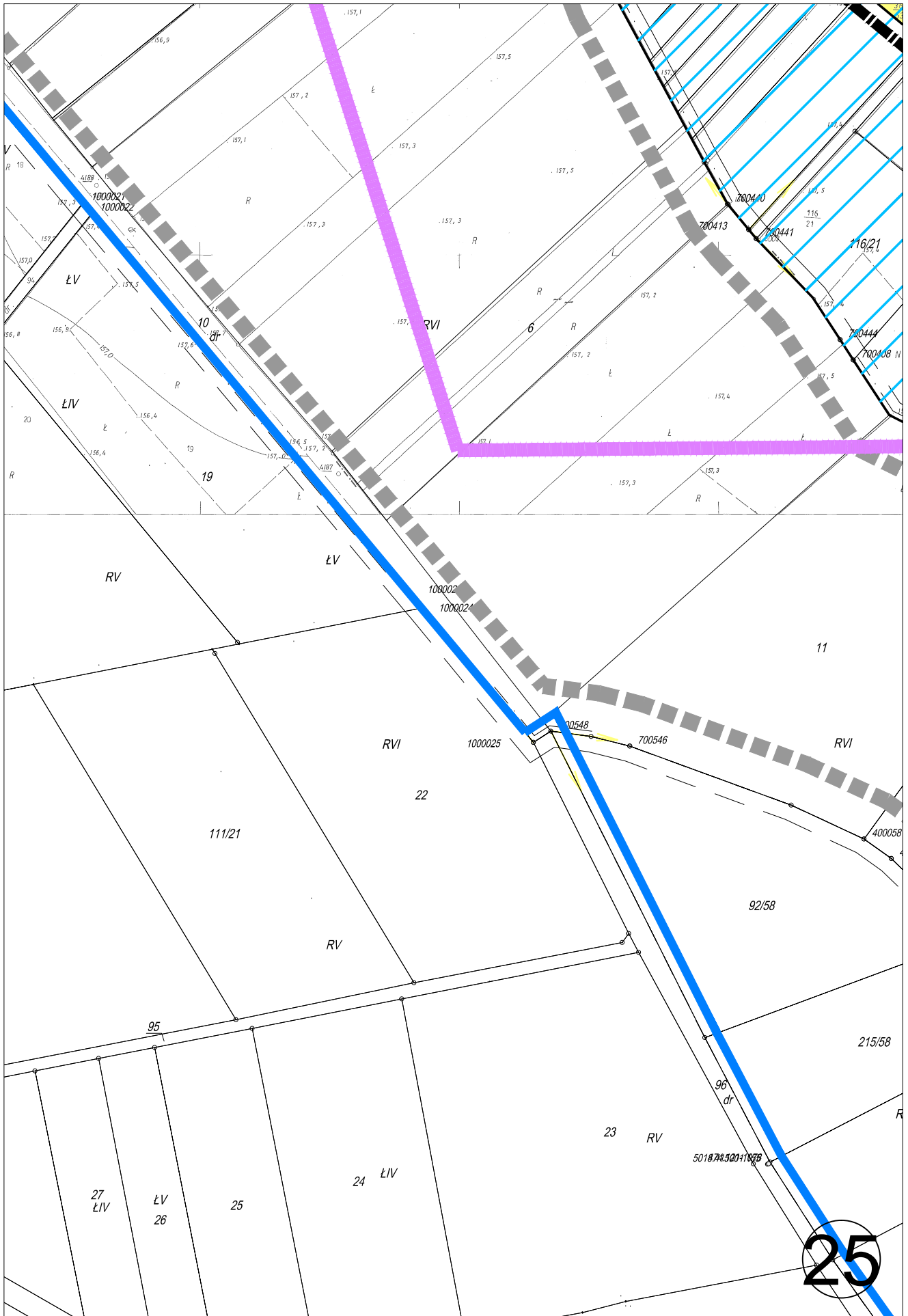
Id:

|



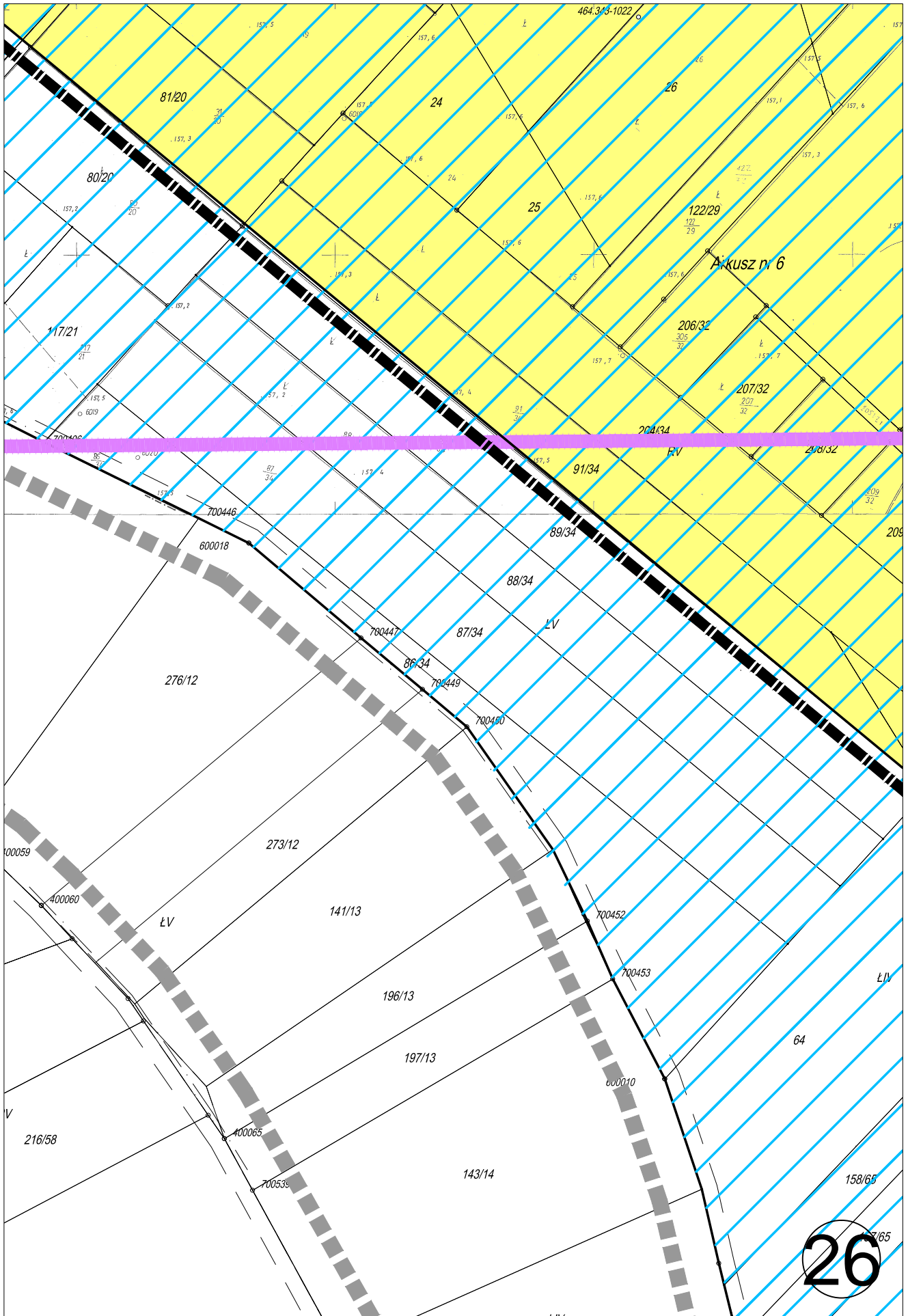






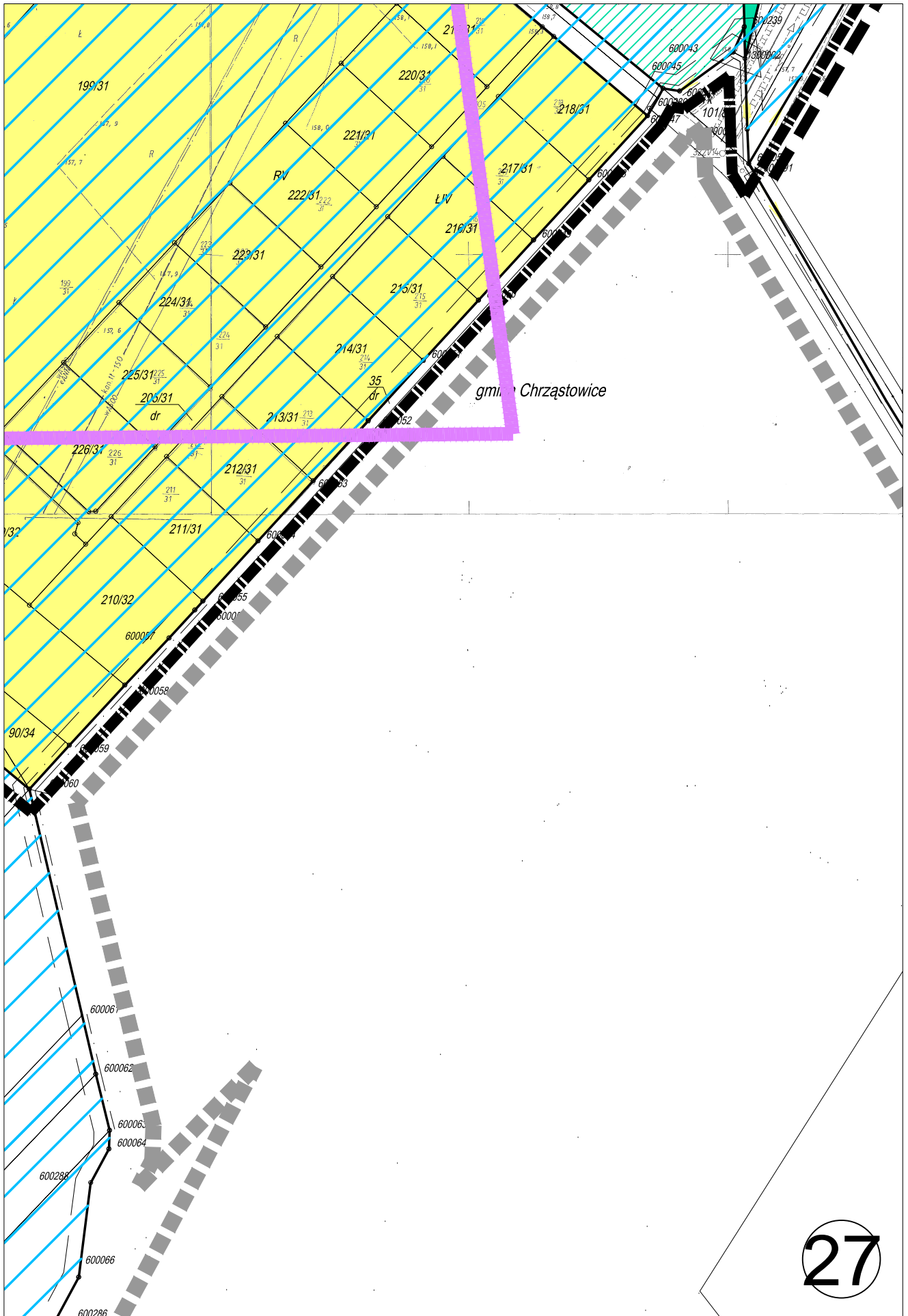
Id:

|



Id:

|



**ROZSTRZYGNĘCIE RADY GMINY TURAWA  
o sposobie rozpatrzenia uwag zgłoszonych do projektu "Miejscowego planu  
zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Zawada"**

Na podstawie do art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.) Rada Gminy Turawa po zapoznaniu się z listą uwag nieuwzględnionych przez Wójta Gminy Turawa, które zostały złożone do projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Zawada, podczas wyłożenia do publicznego wglądu w terminie składania uwag rozstrzyga, co następuje:

1. Odrzuca się uwagę zbiorową złożoną przez 45 mieszkańców ulic: Wodociągowej, Zielonej, Brzegowej, Słonecznej, w Zawadzie w sprawie braku akceptacji planowanej obwodnicy drogi krajowej nr 45, stwierdzenia niezgodności ustaleń planu miejscowego z rozwiązaniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Turawa, wnioskowanej zmiany studium.
2. Odrzuca się uwagę złożoną przez Hildegardę Langosz ( adres w aktach ), w odniesieniu do wnioskowanego ograniczenia szerokości terenu pasa usług wzdłuż trasy planowanej obwodnicy drogi krajowej nr 45 do 50,0 m.
3. Odrzuca się uwagę złożoną przez Justynę Rogalną ( adres w aktach ) w odniesieniu do braku zgody na przeznaczenie części działki ewidencyjnej nr 422/48 na pas zieleni izolacyjnej oraz stwierdzenia niezgodności ustaleń planu miejscowego z rozwiązaniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Turawa.
4. Odrzuca się uwagę złożoną przez Huberta Wodarz ( adres w aktach ) w odniesieniu do zachowania istniejącego zjazdu z drogi powiatowej nr O1705 na działkę nr 38 k.m 9 oraz stwierdzenia niezgodności ustaleń planu miejscowego z rozwiązaniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Turawa.
5. Odrzuca się uwagę złożoną przez Marka Klyk ( adres w aktach ) w odniesieniu do wnioskowanego zjazdu z węzła typu rondo przez działkę nr 538/149 k.m. 9. na działkę nr 40, k.m. 9, przeznaczenia terenu działki nr 40, k.m. 9 na zabudowę mieszkaniową z usługami oraz stwierdzenia niezgodności ustaleń planu miejscowego z rozwiązaniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Turawa.
6. Odrzuca się uwagę złożoną przez Jana Marut i Gertrudę Klyk – Marut ( adres w aktach ) w odniesieniu do wnioskowanego zjazdu z węzła typu rondo przez działkę nr 538/149 k.m. 9. na działkę nr 40, k.m. 9, oraz stwierdzenia niezgodności ustaleń planu miejscowego z rozwiązaniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Turawa.
7. Niniejsze rozstrzygnięcie nie wywołuje konieczności dokonania zmian w przedstawionym do uchwalenia projekcie planu miejscowego.

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

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

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

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

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

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

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

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