



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 7 sierpnia 2019 r.

Poz. 2557

### UCHWAŁA NR IX/34/19 RADY GMINY TURAWA

z dnia 16 lipca 2019 r.

#### **w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części obszaru wsi Turawa**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (j.t. Dz. U. z 2019 r., poz. 506) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) oraz w związku z uchwałą nr XV/93/2016 Rady Gminy Turawa z dnia 4 marca 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części obszaru wsi Turawa, Rada Gminy Turawa uchwala, co następuje:

#### **DZIAŁ I PRZEPISY OGÓLNE**

##### **Rozdział 1 Zakres i przedmiot ustaleń planu**

§ 1.1. Stwierdza się, że ustalenia projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części obszaru wsi Turawa - przedłożonego do uchwalenia nie naruszają ustaleń Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Turawa uchwalonej uchwałą nr XL/256/2010 Rady Gminy Turawa z dnia 5 listopada 2010 r.

2. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego południowej części obszaru wsi Turawa, zwany dalej planem miejscowym, obowiązujący w granicach określonych na rysunku planu.

§ 2.1. Plan miejscowy zawiera część tekstową w postaci niniejszej uchwały oraz część graficzną w postaci rysunku planu.

2. Załącznikami do uchwały są:

- 1) rysunek planu w skali 1:2000 - załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie Rady Gminy Turawa o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego w czasie jego wyłożenia do publicznego wglądu - załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie Rady Gminy Turawa o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy i zasad ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych - załącznik nr 3.

3. Załączniki wymienione w § 2 ust. 2 pkt 2 i 3 nie stanowią ustaleń planu.

§ 3.1. Zakres problemowy planu oparty na wymogach określonych w art. 15 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z 27 marca 2003 r. obejmuje:

- 1) przeznaczenie terenów wydzielonych liniami rozgraniczającymi - oznaczonych symbolami literowymi i liczbowymi;

- 2) zasady zabudowy i zagospodarowania oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, określone przez parametry i wskaźniki urbanistyczno-architektoniczne, w tym linie zabudowy, gabaryty obiektów, wskaźniki intensywności zabudowy, zasady kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz granice i zasady zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady przebudowy, rozbudowy i budowy systemu komunikacji;
- 6) zasady i warunki modernizacji i rozbudowy infrastruktury technicznej;
- 7) zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem;
- 8) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy.

2. W planie miejscowym nie uwzględnia się pozostałej problematyki wymienionej w art. 15 ust. 2 ustawy, z uwagi na niewystępowanie takiej problematyki na obszarze objętym planem.

#### § 4.1. Obowiązującymi ustaleniami planu są:

- 1) zapisy uchwały;
- 2) oznaczenia na rysunku planu:
  - a) granice obszaru objętego planem,
  - b) przeznaczenie terenów określone symbolami liczbowymi i literowymi wraz z ustaleniami w części tekstowej uchwały,
  - c) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania - obowiązujące,
  - d) linie zabudowy nieprzekraczalne,
  - e) oznaczenia lub granice obiektów objętych ochroną prawną,
  - f) oznaczenia granic lub obszarów chronionych, bądź zagrożonych, obowiązujących na podstawie przepisów odrębnych z zakresu ochrony środowiska i przyrody,
  - g) oznaczenia napowietrznych linii infrastruktury technicznej wraz z pasami technologicznymi.
2. Pozostałe oznaczenia graficzne na rysunku planu mają charakter informacyjny.

## **Rozdział 2**

### **Określenia i pojęcia użyte w planie**

#### § 5.1. Przyjęte w uchwale pojęcia, nazwy i określenia należy rozumieć następująco:

- 1) „teren” - obszar funkcjonalny wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi;
- 2) „przeznaczenie podstawowe lub funkcja podstawowa - przeznaczenie, które przeważa na terenie wydzielonym liniami rozgraniczającymi, oznaczone symbolem literowym;
- 3) „przeznaczenie uzupełniające” lub „dopuszczalne” - funkcja dodatkowa, dopuszczona w formie wbudowanej lub wolno stojącej, uzupełniająca lub wzbogacająca przeznaczenie podstawowe;
- 4) „zabudowa i urządzenia towarzyszące” - zagospodarowanie towarzyszące funkcji podstawowej, jak zaplecze parkingowo-garażowe, obiekty gospodarcze związane z podstawową funkcją terenu, infrastruktura techniczna i komunikacyjna, zieleń, obiekty małej architektury;
- 5) „tereny zabudowy nieuciążliwej działalności gospodarczej” - tereny działalności gospodarczej niezaliczone w przepisach odrębnych do mogącej zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, do której w planie zalicza się usługi rzemieślnicze, takie jak: usługi budowlane, stolarstwo, tapicerstwo, poligrafia, naprawa sprzętu domowego i elektronicznego, drobne składy i magazyny oraz usługi bytowe, takie jak: szewskie, krawieckie, fryzjerskie, fotograficzne, medyczne, prawne;
- 6) „linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub zasadach zagospodarowania - linie oznaczające granice obowiązującego przeznaczenia terenu;

- 7) „linia zabudowy nieprzekraczalna” - linia ograniczająca obszar, na którym dopuszcza się wznoszenie budynków i budowli nadziemnych, niebędących liniami przesyłowymi, sieciami uzbrojenia terenu i związanymi z nimi urządzeniami; Podstawę odniesienia stanowi obrys zewnętrzny rzutu podstawowego budynku, łącznie z trwale związanymi elementami, jak schody, werandy, przedsionki, podcienie, arkady, kolumny;
  - 8) „teren zabudowy adaptowanej” - teren zabudowy istniejącej, utrzymanej w planie na warunkach określonych w ustaleniach ogólnych i szczegółowych planu;
  - 9) „przepisy odrębne” - aktualne w czasie obowiązywania planu przepisy prawne.
2. Pojęcia niezdefiniowane w uchwale należy rozumieć zgodnie z przepisami odrębnymi.

### Rozdział 3

#### Zasady zapisu ustaleń planu w zakresie przeznaczenia terenu

§ 6.1. Przedmiotem ustaleń planu miejscowego są tereny o różnym przeznaczeniu wydzielone liniami rozgraniczającymi, oznaczone na rysunku planu i w tekście uchwały symbolami literowymi i liczbowymi oraz ustalenia nie obszarowe oznaczone na rysunku planu symbolami graficznymi.

2. Ustalenia zawarte na rysunku planu miejscowego i w tekście uchwały obowiązują łącznie.

3. W granicach planu miejscowego wydziela się liniami rozgraniczającymi następujące tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej, wielorodzinnej, oznaczone symbolem **MW**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, oznaczone symbolem **MN**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami, oznaczone symbolem **MNU**;
- 4) tereny zabudowy usługowo-mieszkaniowej, oznaczone symbolem **UM**;
- 5) tereny zabudowy rekreacji indywidualnej, oznaczone symbolem **ML**;
- 6) tereny zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich, oznaczone symbolem **RM**;
- 7) tereny zabudowy usług publicznych z zakresu zdrowia, administracji, finansów, kultury, oznaczone symbolem **UP**;
- 8) tereny zabudowy usług oświaty i wychowania, oznaczone symbolem **UO**;
- 9) tereny zabudowy usług handlu, oznaczone symbolem **UH**;
- 10) tereny zabudowy usług gastronomii, oznaczone symbolem **UG**;
- 11) tereny zabudowy nieuciążliwej działalności gospodarczej, oznaczone symbolem **UR**;
- 12) tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej (produkcja i usługi rzemieślnicze, składy i magazyny), oznaczone symbolem **PU**;
- 13) tereny sportu i rekreacji, oznaczone symbolem **US**;
- 14) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach rybackich (staw hodowlany), oznaczone symbolem **RR**;
- 15) tereny obsługi produkcji w gospodarstwach leśnych i ogrodnich, oznaczone symbolem **RU**;
- 16) tereny rolnicze, oznaczone symbolem **R**;
- 17) tereny lasów, oznaczone symbolem **ZL**;
- 18) teren parku wpisanego do rejestru zabytków, oznaczone symbolem **ZN**;
- 19) tereny zieleni parkowej, oznaczone symbolem **ZP**;
- 20) tereny zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, wraz z przyległą szatą roślinną, oznaczone symbolem **ZW**;
- 21) tereny wód powierzchniowych, oznaczone symbolem **WS**;
- 22) tereny rowów melioracyjnych, oznaczone symbolem **Wm**;

- 23) tereny dróg publicznych klasy zbiorczej, oznaczone symbolem **KDZ**;
- 24) tereny dróg publicznych klasy lokalnej, oznaczone symbolem **KDL**;
- 25) tereny dróg wewnętrznych, oznaczone symbolem **KDW**;
- 26) tereny dróg transportu rolnego, oznaczone symbolem **Kdr**;
- 27) tereny ciągów pieszo-jezdnych, oznaczone symbolem **KX**;
- 28) tereny obsługi komunikacji drogowej - parkingi, oznaczone symbolem **KS**;
- 29) tereny kanalizacji - przepompownia ścieków, oznaczone symbolem **K**;
- 30) tereny wodociągów - stacja wodociągowa, oznaczone symbolem **W**;
- 31) tereny elektroenergetyki - linie energetyczne 15 kV/0,4 kV wraz ze strefą technologiczną i stacje transformatorowe, oznaczone symbolem **E**;
- 32) tereny telekomunikacji - stacja bazowa telefonii komórkowej, oznaczone symbolem **T**;
- 33) tereny zapory czołowej zbiornika Turawskiego, oznaczone symbolem **WZ**.

#### **Rozdział 4**

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

§ 7.1. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarze objętym planem miejscowym obowiązują w oparciu o zapisy ustaleń szczegółowych zawartych w Dziale II uchwały określających:

- 1) przeznaczenie terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi;
- 2) zasady zagospodarowania i obowiązujące parametry i wskaźniki urbanistyczno-architektoniczne, zapewniające pożądane standardy przestrzenne;
- 3) zasady kształtowania zabudowy;
- 4) zasady kształtowania przestrzeni publicznych;
- 5) zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
- 6) zasady ochrony walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych;
- 7) nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym.

2. Ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy dla nowych obiektów budowlanych według oznaczeń na rysunku planu lub w tekście uchwały:

- 1) 10,0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczone symbolem **KDZ**;
- 2) 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi oznaczone symbolem **KDL**;
- 3) 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi wewnętrzne oznaczone symbolem **KDW**;
- 4) 4,0 m od linii rozgraniczającej ciąg pieszo-jezdny, oznaczony symbolem **KX**;
- 5) 5,0 m od linii rozgraniczającej tereny zieleni nadwodnej i przydrożnej oznaczone symbolem **ZW**;
- 6) odległość linii zabudowy od granicy terenów lasów oznaczonych symbolem **ZL** - obowiązuje na podstawie przepisów odrębnych.

3. Zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego nieuregulowane niniejszą uchwałą, wymagane odrębnymi przepisami - należy uwzględniać odpowiednio do obowiązujących wymogów.

#### **Rozdział 5**

##### **Zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu - oraz granice i zasady zagospodarowania obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego**

§ 8.1. Generalną zasadą rozwoju przestrzennego południowej części obszaru wsi Turawa przyjętą w planie miejscowym jest rozwój zrównoważony, polegający na rozwiązywaniu potrzeb społecznych w symbiozie z uwarunkowaniami środowiska. W oparciu o ocenę istniejących uwarunkowań środowiska na całym obszarze objętym planem miejscowym ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- 2) nakaz stosowania zasady rozwoju zrównoważonego uwzględniającego zasady prewencji i przezorności w podejmowaniu wszelkich decyzji dotyczących zmian w zagospodarowaniu przestrzennym mogących pogorszyć stan środowiska.

2. W zakresie ochrony wód podziemnych, w obrębie zbiorników GZWP 334 - Dolina Kopalna rzeki Mała Panew i GZWP 335 Krapkowice - Strzelce Opolskie ustala się obowiązek:

- 1) odprowadzanie ścieków siecią kanalizacji sanitarnej do oczyszczalni ścieków;
- 2) uregulowanie gospodarki odpadami stosownie do obowiązujących w gminie przepisów;
- 3) utrzymanie w odpowiednim stanie wód powierzchniowych i rowów melioracyjnych;
- 4) zakaz odprowadzania ścieków zanieczyszczonych bezpośrednio do ziemi i wód powierzchniowych;
- 5) zakaz gnojowicowania gruntów rolnych w sposób niezgodny z przepisami szczególnymi.

3. W zakresie realizacji celów ochrony wartości przyrodniczych i walorów krajobrazowych na całym obszarze objętym planem ustala się obowiązek przestrzegania znaczenia wartości przyrodniczych stanowiących o tożsamości i roli wsi w układzie przestrzennym gminy poprzez:

- 1) ochronę terenów leśnych oraz zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych;
- 2) ochronę systemów łąkowych przed zmianą użytkowania mogącą naruszyć równowagę ekosystemu wodno-łąkowego;
- 3) przestrzeganie ustalonych w planie wskaźników udziału terenów biologicznie czynnych na terenach zabudowanych;
- 4) wzbogacanie terenów zieleni wysokiej i niskiej w rejonie przestrzeni publicznych, usług publicznych i terenów sportu. Przy nasadzeniach zieleni należy stosować rodzime gatunki roślin zgodne z miejscowym siedliskiem przyrodniczym;
- 5) przestrzeganie ustalonych w planie zasad kształtowania zabudowy, mających na celu zachowanie walorów historycznych i krajobrazowych wsi;
- 6) przestrzeganie ustaleń szczegółowych planu w postaci nakazów i zakazów dotyczących ochrony przyrody na terenach zabudowanych i otwartych;
- 7) przestrzeganie zakazu lokalizacji farm elektrowni wiatrowych.

4. W zakresie ochrony walorów przyrodniczych i krajobrazowych na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie” w części położonej w granicach planu miejscowego uwzględnia się wymagania określone w uchwale nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. Województwa Opolskiego z 7 października 2016 r., poz. 2017) oraz bezpośrednie sąsiedztwo obszaru Natura 2000 w obrębie zbiornika Turawa - na podstawie których w planie ustala się:

- 1) zakaz lokalizacji przedsięwzięć zaliczonych w przepisach odrębnych do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 2) zakaz budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100,0 m od linii brzegowej rzeki Mała Panew i 100,0 m od zwierciadła wody Zbiornika Turawskiego;
- 3) zakaz likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych;
- 4) zakaz dokonywania zmian stosunków wodnych służących innym celom niż ochrona przyrody;
- 5) zakaz zalesiania siedlisk łąkowych i zmiany stosunków wodnych naruszających funkcjonowanie ekosystemów przyrodniczych;
- 6) nakaz prowadzenia racjonalnej gospodarki wodnej i rybackiej;
- 7) obowiązek przestrzegania ustaleń w formie nakazów i zakazów zawartych w ustaleniach szczegółowych uchwały.

5. W zakresie ochrony zespołu przyrodniczo-krajobrazowego „Dolina Małej Panwi” przewidzianego poza granicą obszaru objętego planem - na odcinku Węgry - Osowiec - ustala się obowiązek przestrzegania zasad dopuszczalnej ingerencji na obszarze objętym planem, mogącej mieć wpływ na potencjał biologiczny doliny. Ochronie podlegają zbiorowiska leśne, roślinne i wodne.

6. W zakresie zagrożeń powodzią i podtopieniami ustala się:

- 1) w obrębie rzeki Mała Panew wyznacza się na podstawie map zagrożenia powodziowego dla powiatu opolskiego granice obszarów szczególnego zagrożenia powodziowego Q1% i Q10% - na których prawdopodobieństwo powodzi określa się, jako średnie; - raz na 100 lat i wysokie - raz na 10 lat, - a także informacyjnie obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%). Wyznaczone graficznie na rysunku planu obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q1% i Q10% mają charakter ustaleń obowiązujących. Sposób zagospodarowania i użytkowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią regulują przepisy odrębne. W ustaleniach planu tereny zagrożone powodzią wyklucza się z zabudowy;
- 2) w zakresie ochrony obszaru wsi przed ewentualną awarią zapory czołowej Zbiornika Turawskiego położonego poza granicami niniejszego planu, wyznacza się na podstawie ustaleń Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Turawa granice strefy ochronnej, obejmującej tereny, na których obowiązuje ograniczenie zabudowy i procesów inwestycyjnych;
- 3) w zakresie ochrony przed zalaniem i podtopieniami powodowanymi opadami deszczowymi podkreśla się obowiązek właściwego utrzymania sieci rowów melioracyjnych oraz utrzymanie we właściwym stanie sieci kanalizacji deszczowej regulowane przepisami odrębnymi.

7. W zakresie ochrony standardów jakości powietrza i klimatu akustycznego ustala się:

- 1) obowiązek modernizacji procesów technologicznych w adaptowanych zakładach produkcyjno-usługowych zapewniającą zachowanie dopuszczalnych norm hałasu i wibracji w stosunku do sąsiadujących terenów;
- 2) obowiązek modernizacji systemów grzewczych poprzez stosowanie paliw ekologicznych i wysokosprawne urządzenia techniczne;
- 3) zagospodarowanie terenów o różnym przeznaczeniu w sposób zapewniający utrzymanie dopuszczalnych norm hałasu określonych w przepisach odrębnych:
  - a) na terenach zabudowy mieszkaniowej oznaczonej symbolami MW, MN i ML obowiązują normy hałasu, jak dla terenów zabudowy jednorodzinnej,
  - b) na terenach zabudowy mieszkaniowo-usługowej oznaczonej symbolami MNU, UM i UR obowiązują dopuszczalne normy hałasu, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej,
  - c) na terenach zabudowy zagrodowej oznaczonej symbolem RM obowiązują dopuszczalne normy hałasu, jak dla terenów zabudowy zagrodowej,
  - d) na terenach sportowo-rekreacyjnych, oznaczonych symbolem US obowiązują dopuszczalne normy hałasu, jak dla terenów sportowo-rekreacyjnych.

## **Rozdział 6**

### **Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków**

§ 9.1. Ochronie prawnej na obszarze południowej części wsi Turawa objętym planem miejscowym podlegają:

- 1) zabytki nieruchome położone w zespole pałacowym, wpisane do rejestru zabytków:
  - a) pałac XVIII - XIX wiek - nr rejestru 194/56 z 12 kwietnia 1956 r.,
  - b) stajnia i wozownia - nr rejestru 1957/72 z 18 marca 1972 r.,
  - c) park - nr rejestru 109/84 z 12 czerwca 1984 r.;
- 2) układ urbanistyczny w rejonie zespołu pałacowego i jego bezpośredniego otoczenia przewidziany w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego do objęcia ochroną konserwatorską w postaci strefy A - ścisłej ochrony i strefy K - ochrony krajobrazu kulturowego;

- 3) układ przestrzenny historycznego zagospodarowania zespołu zabudowy folwarcznej z pałacem, parkiem oraz zabudową robotników folwarcznych położoną po północnej stronie ulicy Opolskiej - zaliczony w planie, na podstawie ustaleń studium do strefy B - pośredniej ochrony konserwatorskiej;
  - 4) obiekty ujęte w gminnej ewidencji zabytków i programie ochrony zabytków:
    - a) dom rządcy - ul. Ogrodowa 2,
    - b) oficyna mieszkalna - ul. Ogrodowa 3,
    - c) obora - ul. Opolska 40,
    - d) przedszkole - ul. Opolska 49,
    - e) dom i poczta - ul. Opolska 13,
    - f) dawny młyn wodny - ul. Kościuszki 12;
  - 5) zabytki archeologiczne będące pozostałościami terenowymi pradziejowego osadnictwa:
    - a) stanowisko archeologiczne oznaczone numerem 7 - produkcyjny punkt osadniczy, punkt osadniczy pradzieje XIV - XV wiek,
    - b) stanowisko archeologiczne oznaczone nr 8 - produkcyjny punkt osadniczy, pradzieje - późne średniowiecze.
2. Wszystkie obiekty i obszary podlegające ochronie oznaczone zostały na rysunku planu.
3. Zakres ochrony obiektów i obszarów wpisanych do rejestru zabytków obowiązuje w oparciu o zasady i warunki określone w przepisach odrębnych.
4. Zakres ochrony obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków obowiązuje na podstawie „gminnego programu opieki nad zabytkami” i dotyczy w szczególności zachowania bryły obiektu, kształtu dachu, podziałów elewacji, stolarki okiennej i drzwiowej oraz wystroju architektonicznego.
5. Celem ochrony w strefie „A” i „B” jest utrzymanie historycznego zasadniczego układu ulic; utrzymanie istniejącej zabudowy o wartościach historycznych; nawiązanie nowej zabudowy do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie linii zabudowy, zasad kształtowania budynków pod względem gabarytów i wysokości, intensywności zabudowy oraz geometrii i pokrycia dachów. W obrębie strefy „A” - ścisłej ochrony konserwatorskiej, skupiającej obiekty wpisane do rejestru zabytków, obowiązuje pierwszeństwo wymagań konserwatorskich nad wszelką działalnością inwestycyjną, gospodarczą i usługową. Prace budowlane w otoczeniu obiektu zabytkowego wpisanego do rejestru zabytków - wymagają pozwolenia konserwatorskiego w trybie obowiązujących przepisów.
6. W granicach strefy K - ochrony krajobrazu kulturowego obowiązują ustalenia dotyczące zachowania i ochrony zabytkowych elementów krajobrazu naturalnego lub urządzonego związanego z historycznym założeniem, poprzez ochronę form i sposobu użytkowania.
7. W przypadku odkrycia przy robotach budowlanych i ziemnych przedmiotów zabytkowych, a także przypadkowego odkrycia przedmiotów, co do których istnieje przypuszczenie, że są one zabytkami archeologicznymi - obowiązuje podjęcie niezbędnych działań określonych w przepisach odrębnych.

## **Rozdział 7**

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

**§ 10.1.** Do przestrzeni publicznych, rozumianych jako obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokajania potrzeb mieszkańców w zakresie nawiązywania kontaktów społecznych, zalicza się w planie ze względu na położenie i cechy funkcjonalno-przestrzenne:

- 1) drogi publiczne klasy zbiorczej i lokalnej oznaczone symbolami KDZ, KDL;
- 2) tereny zieleni parkowej w postaci skweru i zabytkowego parku pałacowego oznaczonych symbolem ZP i ZN;
- 3) tereny usług sportowych ogólnodostępnych oznaczone symbolem US;
- 4) tereny wód powierzchniowych i ich otoczenia w postaci stawu w centrum wsi i rzeki Mała Panew, oznaczone symbolem WS.

2. W kształtowaniu przestrzeni publicznej dopuszcza się stosownie do uwarunkowań przestrzenno-funkcjonalnych oraz ustaleń szczegółowych planu:

- 1) elementy małej architektury; - na warunkach określonych w przepisach odrębnych;
- 2) zieleni urządzonej i oświetlenie;
- 3) punkty handlowe i gastronomiczne;
- 4) bariery ochronne segregujące ruch pieszy i samochodowy.

3. Realizacja elementów kształtujących przestrzeń publiczną winna uwzględniać obowiązujące przepisy odrębne oraz ustalenia szczegółowe planu miejscowego.

## **Rozdział 8**

### **Zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemu komunikacji**

§ 11.1. Adaptuje się istniejący system komunikacji oparty na układzie drogowym obejmującym drogi powiatowe i gminne zaliczone do następujących klas technicznych:

- 1) droga powiatowa klasy zbiorczej nr 1705 O relacji Zawada-Turawa-Zębowice-Szemrowice-Dobrodzień, oznaczona symbolem A-1KDZ;
- 2) droga powiatowa klasy zbiorczej Nr 1731 O relacji Turawa-Kotórz Wielki oznaczona symbolem B-1KDZ;
- 3) drogi gminne lokalne oznaczone symbolem KDL, w tym: A-1KDL i B-1KDL; drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem KDW, w tym: A-2KDW do A-11KDW; B-1KDW do B-12KDW; C-1KDW do C-6KDW; D-1KDW.

2. Ustalenia planu miejscowego obejmują:

- 1) poprawę stanu technicznego i parametrów technicznych dróg istniejących stosownie do ich klasyfikacji technicznej z uwzględnieniem istniejących uwarunkowań;
- 2) budowę nowych dróg wewnętrznych i lokalnych, obsługujących wyznaczone w planie tereny rozwojowe;
- 3) określenie zasad i warunków zapewniających realizację minimalnej liczby miejsc do parkowania.

§ 12.1. Dla dróg oznaczonych na rysunku planu odrębnymi symbolami ustala się następujące parametry techniczne:

- 1) drogi klasy „Z” oznaczone symbolem KDZ - szerokość w liniach rozgraniczających - minimum 20,0 m;
- 2) drogi gminne lokalne klasy „L”, oznaczone symbolem KDL - szerokość w liniach rozgraniczających - minimum 12,0 m;
- 3) drogi wewnętrzne, oznaczone symbolem KDW - szerokość w liniach rozgraniczających - 6,0 do 8,0 m.

2. W stosunku do wszystkich dróg istniejących adaptowanych w planie, dopuszcza się zachowanie istniejących linii rozgraniczających drogi - jeśli istniejące zagospodarowanie i zabudowa terenu uniemożliwiają osiągnięcie parametrów technicznych określonych w § 12 ust. 1 uchwały.

3. Lokalizacja w pasie drogowym urządzeń i obiektów niezwiązanych z gospodarką drogową lub potrzebami ruchu, może nastąpić tylko w szczególnie uzasadnionych przypadkach na podstawie przepisów odrębnych.

4. Sieci infrastruktury technicznej w pasie drogowym pozostałych ulic należy prowadzić w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

5. Wszystkie drogi obsługujące tereny zabudowane winny spełniać wymogi dróg pożarowych i potrzeby osób niepełnosprawnych.

6. Adaptuje się w planie miejscowym istniejącą sieć dróg polnych transportu rolnego, oznaczonych symbolem Kdr - występujących na terenach rolnych oznaczonych symbolem R i dopuszcza budowę nowych dróg stosownie do potrzeb - na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

7. Dopuszcza się budowę ciągów pieszo-jezdnych oznaczonych na rysunku planu symbolem KX, zapewniającą dostępność komunikacyjną stawu rybnego Tonloch i rzeki Mała Panew. Parametry techniczne ciągu pieszo-jezdnego należy dostosować do uwarunkowań terenowych. Szerokość minimalna - 4,5 m.

8. Dopuszcza się modernizację istniejących dróg wewnętrznych odpowiednio do istniejących uwarunkowań terenowych i własnościowych.

**§ 13.1.** Ustala się następujące, minimalne wskaźniki miejsc postojowych w obrębie linii rozgraniczających tereny o różnym przeznaczeniu:

- 1) na terenach mieszkaniowych oznaczonych symbolem MW, MN, ML - 1 stanowisko na mieszkanie;
- 2) na terenach mieszkaniowo-usługowych i usługowo-mieszkaniowych oznaczonych symbolem MNU, UM - minimum 2 stanowiska na mieszkanie;
- 3) na terenach usługowych oznaczonych symbolami UP, UO, UH, UG, US - liczbę miejsc należy dostosować do indywidualnie określonych potrzeb i uwarunkowań terenowych, uwzględniając obowiązujące przepisy odrębne dotyczące miejsc postojowych dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową;
- 4) na terenach zabudowy zagrodowej oznaczonej symbolem RM - 1- stanowisko na mieszkanie;
- 5) na terenach techniczno-produkcyjnych, oznaczonych symbolem PU i RU oraz nieuciążliwej działalności gospodarczej, oznaczonej symbolem UR - 1 stanowisko na 30,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej lub 2 stanowiska na 10 osób zatrudnionych.

2. Na terenach wymienionych w pkt 2 i 3 należy uwzględnić miejsca postojowe dla rowerów i miejsca postojowe dla pojazdów osób niepełnosprawnych.

3. Minimalną liczbę miejsc do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - ustala się w ilości 1 miejsce postojowe w zespole parkingowym na 6 - 15 pojazdów.

## **Rozdział 9**

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

**§ 14.1.** W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się utrzymanie istniejącego systemu opartego na sieci wodociągu grupowego gminy Turawa i rozbudowie sieci stosownie do potrzeb.

2. Parametry sieci winny zapewniać przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę oraz możliwość intensywnego poboru wody z hydrantów dla celów przeciwpożarowych i akcji ratowniczych.

3. Rozbudowywana sieć wodociągowa winna być prowadzona w obrębie linii rozgraniczających drogi zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

4. Dopuszcza się na terenach zabudowy znacznie rozproszonej zaopatrywanie w wodę z własnych ujęć zgodnie z wymogami przepisów odrębnych. Ustalenie nie dotyczy terenów projektowanej zabudowy jednorodzinnej niskiej intensywności oznaczonych symbolem D-3MN i D-4MN.

**§ 15.1.** W zakresie odprowadzania ścieków ustala się pełne skanalizowanie istniejących i projektowanych obszarów zabudowy wsi, z odbiorem ścieków poza obszarem objętym planem miejscowym.

2. Ścieki zanieczyszczone, pochodzące z działalności gospodarczej, hodowlanej i terenów utwardzonych przed wprowadzeniem do sieci kanalizacyjnej winny być wstępnie oczyszczone na miejscu.

3. Do czasu pełnego skanalizowania obszaru objętego planem dopuszcza się z wyjątkiem terenów oznaczonych symbolem D-3MN i D-4MN - odprowadzanie ścieków do szczelnych zbiorników wybieralnych na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

4. Wody opadowe i roztopowe do czasu wybudowania kanalizacji deszczowej mogą być odprowadzone do ziemi, z wyłączeniem wód zanieczyszczonych pochodzących z terenów utwardzonych na terenach produkcyjnych i obsługi komunikacji, które wymagają wstępnego oczyszczenia.

5. Przewody kanalizacyjne winny być prowadzone w obrębie linii rozgraniczających drogi zgodnie z wymogami przepisów odrębnych; w uzasadnionych przypadkach dopuszcza się prowadzenie przewodów kanalizacyjnych poza liniami rozgraniczającymi drogi.

**§ 16.1.** W zakresie gospodarki odpadami stałymi ustala się wymóg prowadzenia gospodarki zorganizowanej, selektywnej, zgodnej z wojewódzkim planem gospodarki odpadami i planem gospodarki odpadami w gminie Turawa.

2. Odpady gromadzone w kontenerach i pojemnikach winny być wywożone poza obszar objęty planem zgodnie z obowiązującym w gminie planem gospodarki odpadami.

3. Zakazuje się składowania na obszarze objętym planem materiałów i odpadów niebezpiecznych.

§ 17.1. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się utrzymanie istniejącego systemu zasilania opartego na liniach napowietrznych 15 kV i 0,4 kV oraz stacjach transformatorowych 15/0,4 kV.

2. Adaptuje się linie napowietrzne i urządzenia istniejące i dopuszcza się ich rozbudowę stosownie do występujących potrzeb na zasadach obowiązujących przepisów odrębnych.

3. Wzdłuż linii elektroenergetycznych 15 kV ustala się pasy ograniczonego zagospodarowania wolne od drzew i krzewów, szerokości po 6,0 m z każdej strony.

4. Do wszystkich linii elektroenergetycznych i stacji transformatorowych należy zapewnić możliwość dojazdu i strefy techniczne umożliwiające nadzór i konserwację przez zarządcę sieci.

5. Dopuszcza się skablowanie sieci elektroenergetycznej na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

6. Dopuszcza się lokalizację nowych stacji transformatorowych na terenach przeznaczonych pod zabudowę i na terenach przeznaczonych na cele rolnicze na zasadach przepisów odrębnych.

7. Stacje transformatorowe kubaturowe winny być wykonane jako naziemne, wolnostojące, na działkach geodezyjnie wydzielonych o maksymalnych wymiarach 4,0 x 8,0 m, z zachowaniem strefy technicznej o szerokości 1,5 m.

8. Dopuszcza się przydomowe mikroinstalacje fotowoltaiczne o mocy do 40 kW - na warunkach obowiązujących przepisów odrębnych.

9. Dopuszcza się przydomowe mikroinstalacje energetyki wiatrowej o mocy do 100 kW - na podstawie przepisów odrębnych.

10. Zakazuje się budowy farm elektrowni wiatrowych.

11. Zakazuje się budowy instalacji fotowoltaicznych o charakterze przemysłowym.

§ 18.1. W zakresie telekomunikacji i komunikacji elektronicznej plan miejscowy przewiduje utrzymanie stanu istniejącego oraz modernizację, rozbudowę, budowę i wymianę sieci kablowych i urządzeń naziemnych.

2. Dopuszcza się systemy nowych technologii zapewniających dostęp do nowoczesnych środków przekazu informacji na zasadach regulowanych przepisami odrębnymi.

3. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej na terenach zabudowanych i wolnych od zabudowy - na podstawie przepisów odrębnych - bez potrzeby zmiany planu.

§ 19.1. W zakresie zaopatrzenia w ciepło dopuszcza się utrzymanie istniejącego systemu opartego na lokalnych, indywidualnych urządzeniach, modernizowanych i usprawnianych pod względem technicznym i technologicznym.

2. Nośnikami energii cieplnej winny być źródła niskoemisyjne z preferencją paliw gazowych, olejowych, energii elektrycznej i energii słonecznej.

§ 20. W zakresie zaopatrzenia w gaz utrzymuje się istniejący system bezprzewodowy i dopuszcza się gazyfikację terenów zabudowanych na warunkach regulowanych przepisami odrębnymi.

## **Rozdział 10**

### **Zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości**

§ 21.1. Scalanie i podział nieruchomości wynikające z rozwiązań przestrzennych planu miejscowego odbywać się winno na podstawie przepisów odrębnych przy uwzględnieniu ustaleń szczegółowych planu zawartych w Dziale II uchwały w zakresie minimalnych i maksymalnych wielkości powierzchni działek budowlanych, szerokości frontu działek i zalecanych zasad podziału wewnętrznego oraz adaptowanego i projektowanego układu ulic obsługujących tereny zabudowy i linii zabudowy.

2. Dopuszcza się nieznaczne korekty w stosunku do rozwiązań przestrzennych ujętych na rysunku planu uzasadnione uwarunkowaniami terenowymi.

3. W planie nie ustala się obszarów podziału nieruchomości dokonywanych z urzędu.

## **Rozdział 11**

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

§ 22.1. Szczególne warunki zagospodarowania i ograniczeń w użytkowaniu terenów objętych planem miejscowym wynikające z położenia obszaru w obrębie chronionych zbiorników wód podziemnych GZWP 334 i GZWP 335, położenia części obszaru wsi w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie” i położenia w bezpośrednim sąsiedztwie Obszaru Natura 2000 w postaci Zbiornika Turawskiego-uwzględnione zostały i obowiązują na podstawie ustaleń ogólnych i szczegółowych uchwały.

2. Tereny przeznaczone do zabudowy i nieprzewidziane do zabudowy i zabudowy ograniczonej oraz warunki zagospodarowania określają rysunek planu miejscowego i ustalenia tekstowe zawarte w uchwale.

3. Tereny ograniczonego zagospodarowania, na których ustala się zakaz budowania nowych obiektów budowlanych obejmują:

- 1) obszary strefy ograniczonego zagospodarowania wzdłuż linii elektroenergetycznych napowietrznych 15 kV i stacji transformatorowych 15/0,4 kV;
- 2) obszary stanowisk archeologicznych;
- 3) pasy terenu bezpośrednio przyległych do rowów melioracyjnych (minimum 5,0 m z każdej strony);
- 4) obszary szczególnego zagrożenia powodzią;
- 5) pas terenu szerokości 100,0 m od linii brzegowej rzeki Mała Panew i 100,0 m od zasięgu lustra wody Zbiornika Turawskiego - w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”;
- 6) tereny gruntów rolnych na warunkach określonych w uchwale;
- 7) obszar strefy potencjalnego zagrożenia, na wypadek awarii zapory czołowej zbiornika Turawskiego.

4. Do uwarunkowań ograniczających zagospodarowanie terenów zalicza się w planie także uwarunkowania fizjograficzne polegające na wysokim poziomie wód gruntowych.

## **Rozdział 12**

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

§ 23.1. Na podstawie mapy zagrożenia powodziowego dla powiatu opolskiego wyznacza się na rysunku planu obszary szczególnego zagrożenia powodzią Q1%, i Q10%. Wyznaczone obszary są niezabudowane i w ustaleniach planu są wyłączone z zabudowy. Ustalenia szczegółowe dla obszarów szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują w oparciu o przepisy odrębne.

2. Wymagania i ustalenia wynikające z położenia chronionych głównych zbiorników wód podziemnych - GZWP 334 i GZWP 335 oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie” - obowiązują na podstawie ustaleń ogólnych i szczegółowych zawartych w uchwale i na rysunku planu oraz w przepisach odrębnych.

3. Na obszarze objętym planem nie występują tereny zagrożone usuwaniem się mas ziemnych i tereny górnicze.

## **Rozdział 13**

### **Sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenu**

§ 24.1. Do czasu realizacji ustaleń planu wszystkie tereny mogą być użytkowane w sposób dotychczasowy, pod warunkiem nie wprowadzania zmian ograniczających bądź uniemożliwiających ich późniejsze zagospodarowanie zgodnie z ustaleniami planu.

2. Dopuszcza się realizację innych niż w planie form zagospodarowania wyłącznie jako obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów odrębnych.

## Rozdział 14

### **Stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę z tytułu wzrostu wartości nieruchomości, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym**

§ 25. Ustala się następujące stawki procentowe w stosunku do wzrostu wartości nieruchomości objętych planem miejscowym, służące naliczeniu jednorazowej opłaty uiszczanej przez właścicieli nieruchomości w przypadku ich zbycia w ciągu 5-ciu lat od dnia, w którym ustalenia planu stały się obowiązujące:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami MN, MNU, ML, UM, UP, US, - 20%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolem PU, RU, UH, UG, UR - 30%;
- 3) dla pozostałych terenów - nie ustala się.

## **DZIAŁ II PRZEPISY SZCZEGÓŁOWE**

§ 26.1. Ustalenia szczegółowe odnoszą się do terenów wyznaczonych obowiązującymi liniami rozgraniczającymi na rysunku planu oznaczonymi kolorem oraz symbolami liczbowymi i literowymi, określającymi przeznaczenie terenu.

2. Ustalenia szczegółowe w zakresie zasad kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu odnoszą się do powierzchni działki budowlanej.

3. Ustalenia szczegółowe obowiązują łącznie z właściwymi ustaleniami ogólnymi zawartymi w treści uchwały i na rysunku planu.

4. W zapisie ustaleń - obszar objęty planem został podzielony na jednostki przestrzenne, oznaczone literami A, B, C, D obejmujące:

- 1) jednostka A - tereny po północnej stronie drogi powiatowej nr 1705 O, oznaczonej symbolem A-1KDZ (ulica Opolska) - do rzeki Mała Panew;
- 2) jednostka B - tereny po południowej stronie drogi powiatowej nr 1705 O, oznaczonej symbolem A-1KDZ - do drogi powiatowej Nr 1731 O, oznaczonej symbolem B-1KDZ (ulica Kościuszki);
- 3) jednostka C - tereny po wschodniej stronie drogi powiatowej nr 1731 O (ul. Kościuszki) oznaczonej symbolem B-1KDZ;
- 4) jednostka D - tereny po północnej stronie rzeki Mała Panew do granicy obszaru objętego planem.

§ 27.1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MW, w tym: C-1MW, C-2MW, C-3MW, C-4MW ustala się następujące przeznaczenie i zasady zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe - teren adaptowanej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z zabudowaniami i urządzeniami towarzyszącymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające, dopuszczalne - usługi wbudowane na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

2. Zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) intensywność zabudowy - 0,2 - 0,6;
- 2) wysokość budynków - maksymalnie: 10,0 m i 2 kondygnacje;
- 3) linia zabudowy nieprzekraczalna - według ustaleń w § 7 ust. 2 uchwały;
- 4) wielkość powierzchni zabudowy - maksimum 60%;
- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 20% powierzchni działki budowlanej;
- 6) geometria dachów - dachy spadziste dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połaci 30°- 45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu i odcieniach szarości;
- 7) kolorystyka elewacji - oparta na kolorach pastelowych, o odcieniach piaskowych, złamanej bieli, beżu i szarości;
- 8) minimalna ilość miejsc do parkowania samochodów - 1 stanowisko na 1 mieszkanie.

2. Dopuszcza się przebudowę i odbudowę na warunkach określonych w planie i w przepisach odrębnych.

3. Na terenie oznaczonym symbolem C-4MW obowiązuje zakaz budowania nowych obiektów budowlanych na podstawie ustaleń ujętych w § 8 ust. 4 pkt 2 uchwały.

**§ 28.1.** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem MN, w tym: A-1MN do A-15MN, B-1MN do B-10MN, C-1MN do C-5MN, D-1MN, D-2MN ustala się następujące przeznaczenie, zasady kształtowania zabudowy oraz parametry i wskaźniki urbanistyczno-architektoniczne:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej i bliźniaczej wraz z zabudowaniami i urządzeniami towarzyszącymi i drogami wewnętrznymi;
- 2) przeznaczenie uzupełniające dopuszczalne - usługi nieuciążliwe w zakresie rzemiosła i usług bytowych niezaliczone do przedsięwzięć mogących zawsze i potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, niepowodujące uciążliwości na terenach sąsiednich w zakresie emisji hałasu, stężeń substancji zanieczyszczających powietrze i ciężkiego transportu, prowadzone w budynku mieszkalnym, zajmując maksimum 30% jego powierzchni użytkowej.

2. Zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem MN, wymienionych w ust. 1, ustala się następujące wskaźniki i parametry urbanistyczno-architektoniczne: odniesione do powierzchni działki budowlanej:
  - a) wskaźnik intensywności zabudowy - minimalny 0,2 - maksymalny - 0,5,
  - b) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksymalny - 40%,
  - c) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 40% powierzchni działki budowlanej,
  - d) wielkość działki budowlanej - dla budynków wolnostojących minimum 700,0 m<sup>2</sup>, maksimum 1500,0 m<sup>2</sup>; dla zabudowy bliźniaczej - minimum 400,0 m<sup>2</sup>, maksimum 700,0 m<sup>2</sup>,
  - e) szerokość frontu działki od strony drogi - minimalna 18,0 m, maksymalna 30,0 m; w zabudowie bliźniaczej - minimalna 15,0 m, maksymalna 20,0 m,
  - f) linia zabudowy nieprzekraczalna - wg ustaleń w § 7 ust. 2 uchwały i na rysunku planu,
  - g) wysokość nieprzekraczalna budynków mieszkalnych - 2 kondygnacje i 10,0 m, w tym użytkowe poddasze. Budynki mieszkalne parterowe dopuszcza się w przypadkach uzasadnionych charakterem zabudowy najbliższego otoczenia,
  - h) geometria dachów budynków mieszkalnych - dachy spadziste, dwu lub wielospadowe, o nachyleniu połąci 30<sup>0</sup>-45<sup>0</sup> kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu i odcieni szarości. Wyklucza się kolory czarny i wiśniowy. Dopuszcza się dachy płaskie i jednospadowe o kącie nachylenia 5°-15° pod warunkiem tworzenia zespołów zabudowy wkomponowanych w krajobraz naturalny i walory przestrzenne terenu,
  - i) wysokość zabudowań towarzyszących - do 5,0 m, jedna kondygnacja, dachy spadziste lub płaskie dostosowane do funkcji budynku,
  - j) kolorystyka elewacji budynków położonych w strefie ścisłej ochrony konserwatorskiej - stonowana, oparta na kolorach pastelowych o odcieniach piaskowych, złamanej bieli, beżu i szarości,
  - k) miejsca parkingowe - dla mieszkańców i funkcji usługowej - wyłącznie w granicach własnej działki na zasadach określonych w § 13 uchwały; minimalny wskaźnik miejsc postojowych - 1 stanowisko na mieszkanie;
- 2) w zakresie standardów i zasad wyposażenia terenów w elementy infrastruktury technicznej i zachowania wymogów ochrony środowiska obowiązują ustalenia zapisane w części ogólnej uchwały i na rysunku planu;
- 3) zakazuje się hodowli zwierząt gospodarskich i zwierząt futerkowych mięsożernych;
- 4) podział terenu na działki budowlane przedstawiony na rysunku planu ma charakter informacyjny, nieobowiązujący;

5) na terenach zabudowy mieszkaniowej istniejącej, adaptowanej w planie - ustala się ponadto następujące zasady, dopuszczenia i zakazy:

- a) adaptuje się dotychczasowy sposób zagospodarowania, linie zabudowy i charakter zabudowy,
- b) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę na zasadach zagospodarowania i kształtowania zabudowy, określonych w ust. 2 pkt 1 i przepisów odrębnych,
- c) dopuszcza się nową zabudowę mieszkaniową uzupełniającą pod warunkiem istnienia warunków do wydzielenia działki budowlanej,
- d) dopuszcza się usprawnienia w wewnętrznej obsłudze komunikacyjnej w ramach istniejących warunków terenowych, technicznych i prawnych,
- e) zakazuje się wprowadzania nowych funkcji produkcyjnych i usługowych, mogących wpływać na pogorszenie stanu środowiska,
- f) na terenach zabudowy adaptowanej, oznaczonych symbolem C-1MN, C-2MN, D-1MN zakazuje się budowy nowych obiektów budowlanych na podstawie ustaleń zawartych w § 8 ust. 4 pkt 2 uchwały.
- g) obiekt zabytkowy występujący na terenie oznaczonym symbolem C-4 MN wpisany do gminnej ewidencji zabytków podlega ochronie na zasadach określonych w § 9 uchwały.

3. Na terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oznaczonych na rysunku planu symbolem D- 3MN i D-4MN ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolno stojącej, niskiej intensywności;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - urządzenia towarzyszące: - infrastruktura techniczna, komunikacja wewnętrzna, zieleń;
- 3) zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) wielkość działki budowlanej: minimum 2.000,0 m<sup>2</sup>, - maksimum 4.000,0 m<sup>2</sup>,
  - b) linia zabudowy nieprzekraczalna: - wg zasad określonych w § 7 ust. 2 uchwały i na rysunku planu,
  - c) wskaźnik intensywności zabudowy: - minimalny 0,2 - maksymalny 0,4,
  - d) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 80% powierzchni działki budowlanej,
  - e) wysokość budynku mieszkalnego - do 10 m,
  - f) geometria dachu: - kąt nachylenia połaci 25° - 45°,
  - g) miejsca do parkowania - minimum 1 stanowisko na mieszkanie;

4) zakazy i nakazy:

- a) w zakresie wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną - zakazuje się stosowania rozwiązań tymczasowych, niezgodnych z ustaleniami docelowymi określonymi w planie,
- b) zakazuje się prowadzenie uciążliwej dla otoczenia działalności gospodarczej oraz chowu i hodowli zwierząt gospodarskich i zwierząt futerkowych mięsożernych.

**§ 29.1.** Na terenach oznaczonych symbolem MNU, w tym A-1MNU, B-1MNU do B-3aMNU, B-4MNU, C-1MNU i C-2MNU ustala się następujące przeznaczenie i zasady zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - urządzenia towarzyszące, urządzenia infrastruktury technicznej, zieleń, komunikacja wewnętrzna, miejsca do parkowania;

2. Na terenach oznaczonych symbolem MNU ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) wielkość działki budowlanej: minimum 700,0 m<sup>2</sup>; maksimum 1.500,0 m<sup>2</sup>;

- 2) linia zabudowy nieprzekraczalna - wg ustaleń tekstowych w uchwale i na rysunku planu: - 6,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDW i 8,0 m od linii rozgraniczającej drogi KDL;
- 3) na terenach położonych w bezpośrednim sąsiedztwie rowów melioracyjnych obowiązuje zachowanie pasa wolnego od zabudowy szerokości minimalnej po 5,0 m z każdej strony rowu;
- 4) szerokość frontu działki od strony drogi - maksimum 25,0 m;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy - 0,2 do 0,6;
- 6) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 40%;
- 7) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 30% powierzchni działki budowlanej;
- 8) wysokość budynku mieszkalnego - maksimum 10,0 m, nie więcej niż 2 kondygnacje, w tym użytkowe poddasze;
- 9) wysokość budynków gospodarczych i usługowych - maksimum 8,0 m;
- 10) geometria dachów budynków mieszkalnych - dachy spadziste, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia 30°-45°, kryte dachówką ceramiczną lub cementową, a także dachy płaskie i jednospadowe o kącie nachylenia 5°-15° nawiązujące charakterem do najbliższego otoczenia;
- 11) geometria dachów budynków towarzyszących - stosowna do funkcji budynku, nawiązująca do charakteru budynku mieszkalnego;
- 12) kolorystyka dachów: - czerwienie, brązy, szarości, - z wykluczeniem koloru czarnego i wiśniowego;
- 13) kolorystyka elewacji budynków podstawowych: - stonowane kolory pastelowe w odcieniach piaskowych, beżu, szarości i złamanej bieli;
- 14) miejsca parkingowe dla mieszkańców i korzystających z usług - wyłącznie w obrębie własnego terenu, w ilości odpowiadającej potrzebom, z uwzględnieniem zasad określonych w § 13 uchwały. Wskaźnik minimalny - 2 stanowiska na mieszkanie.

3. Dopuszcza się odstępstwa od określonych w ust. 2 warunków zagospodarowania w zakresie minimalnej i maksymalnej wielkości działki budowlanej oraz szerokości frontu działki, w uzasadnionych przypadkach wynikających z uwarunkowań przestrzennych.

4. Na terenach oznaczonych symbolem MNU obecnie zainwestowanych częściowo lub w całości ustala się zachowanie istniejącego sposobu zagospodarowania, a także dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę, na warunkach określonych w ust. 2.

5. Na terenach oznaczonych symbolem MNU zakazuje się:

- 1) budowy budynków inwentarskich oraz chowu i hodowli zwierząt gospodarskich i zwierząt futerkowych i mięsożernych;
- 2) zagospodarowania terenu w sposób uciążliwy dla terenów sąsiednich w zakresie emisji hałasu, spływu wód opadowych i uciążliwego transportu powodowanego przez pojazdy powyżej 3,5 tony;
- 3) odprowadzania ścieków bytowych i gospodarczych bezpośrednio do ziemi i wód powierzchniowych.

**§ 30.1.** Na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem RM, w tym A-1RM i C-1RM, ustala się następujące przeznaczenie i zasady zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa zagrodowa złożona z jednorodzinnych budynków mieszkalnych, budynków gospodarczych i inwentarskich w rodzimych gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych - wraz z urządzeniami towarzyszącymi, ogrodami i sadami;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - usługi bytowe, w tym handel, rzemiosło, usługi magazynowe, transportowe, agroturystyczne.

2. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków, - na warunkach określonych w ust. 3.

3. Ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia działki budowlanej: minimalna 3.000,0 m<sup>2</sup> - maksymalna - 5.000,0 m<sup>2</sup>;
- 2) linia zabudowy nieprzekraczalna - według ustaleń określonych w § 7 ust. 2 uchwały;

- 3) wysokość budynku mieszkalnego - nie więcej niż 2 kondygnacje nadziemne i 10,0 m, w tym użytkowe poddasze;
- 4) wysokość budynków gospodarskich i inwentarskich - do 6,0 m, z dopuszczeniem odstępstwa w przypadkach uzasadnionych funkcją obiektu;
- 5) wskaźnik intensywności zabudowy 0,2 - 0,6;
- 6) wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej - minimum 15% powierzchni działki budowlanej;
- 7) geometria dachów - nawiązująca do istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem dachów spadzistych i płaskich;
- 8) miejsca parkingowe - w granicach własnego terenu, w ilości minimalnej - 1 stanowisko postojowe na mieszkanie.

4. Na terenach oznaczonych symbolem RM, ustala się następujące zakazy i nakazy:

- 1) zakaz budowania nowych obiektów budowlanych na terenie C-1RM na podstawie ustaleń zawartych w § 8 ust. 4 pkt 2 uchwały;
- 2) ograniczenie wielkości chowu i hodowli zwierząt gospodarskich w jednym gospodarstwie oraz zapewnienia odpowiednich warunków utrzymania zwierząt i stosowania preparatów zmniejszających wytwarzanie substancji złośliwych, - na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) zakaz chowu i hodowli zwierząt futerkowych mięsożernych;
- 4) zakaz zagospodarowania terenu w sposób uciążliwy dla terenów sąsiednich w zakresie zapachów, spływu wód opadowych i obsługi transportowej;
- 5) zakaz odprowadzania wszelkich ścieków bezpośrednio do ziemi i wód powierzchniowych;
- 6) nakaz zachowania standardu akustycznego, określonego w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

§ 31.1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem ML, w tym A-1ML, B-1ML do B-6ML, C-1ML ustala się następujące przeznaczenie i zasady zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa służąca rekreacji indywidualnej w postaci budynków mieszkalnych służących pobytowi czasowemu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: obiekty i urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej o charakterze gospodarczym, sportowym, zieleni rekreacyjnej i małej architektury.

2. Na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem ML wolnych w stanie istniejącym od zabudowy ustala się następujące zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia działki budowlanej - nie mniej niż 300,0 m<sup>2</sup> i nie więcej niż 500,0 m<sup>2</sup>;
- 2) linia zabudowy nieprzekraczalna - wg zasad określonych w § 7 ust. 2 uchwały;
- 3) szerokość frontu działki - minimum 15,0 m - maksimum 20,0 m;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy - minimum 0,1 maksimum 0,4;
- 5) wskaźnik powierzchni zabudowy - maksimum 30%;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 60% powierzchni działki budowlanej;
- 7) wysokość budynków podstawowych - nie więcej niż 8,0 m;
- 8) standard techniczno-architektoniczny - budynki podstawowe stale związane z gruntem, murowane;
- 9) geometria dachów - dachy spadziste, o nachyleniu połaci 30°-45°, kryte dachówką lub materiałem ceramicznym o podobnej fakturze i estetyce, a także dachy płaskie i jednospadowe o nachyleniu połaci 5°-15°;
- 10) wysokość budynków gospodarczych - maksimum 3,0 m;
- 11) miejsca parkingowe - minimum 1 stanowisko w granicach działki.

3. Na terenach adaptowanej zabudowy rekreacji indywidualnej dopuszcza się zachowanie parametrów i wskaźników istniejących.

4. Zespół zabudowy rekreacji indywidualnej oznaczony symbolem C-1ML położony w granicach zabytkowego parku wpisanego do rejestru zabytków - podlega ustaleniom określonym w § 9 uchwały.

5. Na terenach oznaczonych symbolem ML zakazuje się:

- 1) zagospodarowywania działek w sposób uciążliwy dla działek sąsiednich w zakresie hałasu, zapachów, wpływu wód opadowych i obsługi transportowej;
- 2) odprowadzania bezpośrednio do gruntu ścieków bytowych;
- 3) chowu i hodowli zwierząt gospodarskich, zwierząt futerkowych mięsożernych i ptactwa domowego.

§ 32.1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem A-1UM, B-1UM, B-2UM, C-1UM ustala się następujące przeznaczenie i zasady zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi nieuciążliwe, bytowe i rzemieślnicze wbudowane i wolnostojące;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - dopuszczalne - mieszkania wbudowane w budynku usługowym lub w zabudowie wydzielonej wraz z urządzeniami towarzyszącymi dla prowadzących usługi.

2. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budynków usługowych i mieszkalnych z wbudowanymi usługami;
- 2) linia zabudowy nieprzekraczalna dla budynków projektowanych - według zasad określonych w § 7 ust. 2 uchwały;
- 3) linia zabudowy budynków istniejących - według stanu istniejącego;
- 4) wskaźnik intensywności zabudowy - minimum 0,1 - maksimum 0,7;
- 5) wysokość zabudowy podstawowej - nie więcej niż 10 m;
- 6) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 15% powierzchni działki budowlanej;
- 7) geometria dachów - dachy spadziste o nachyleniu połaci 30<sup>0</sup>-45<sup>0</sup> kryte dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości; dopuszcza się w obiektach jednokondygnacyjnych inne rozwiązania stosowne do funkcji budynku;
- 8) miejsca parkingowe - w obrębie własnej działki w ilości stosownej do funkcji terenu, minimum 2 stanowiska na jednej działce.

§ 33.1. Na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem UP - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - usługi publiczne, w tym administracja, instytucje finansowe, usługi opieki zdrowotnej, kultury, telekomunikacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - dopuszczalne: mieszkania funkcyjne dla zarządzających funkcją podstawową, zabudowa i urządzenia towarzyszące.

2. Zasady zagospodarowania i dopuszczalnych przekształceń w zagospodarowaniu terenów oznaczonych symbolami A-1UP, A-2 UP, A-3UP, C-1UP, C-2UP:

- 1) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę istniejących zabudowań;
- 2) dopuszcza się budowę nowych budynków i urządzeń pełniących funkcje usługowe;
- 3) dopuszcza się zmianę funkcji usługowych na inne rodzaje usług nieuciążliwych.

3. Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy obowiązujące przy budowie, rozbudowie i przebudowie na terenach wymienionych w § 33 ust. 2:

- 1) linia zabudowy nieprzekraczalna- wg ustaleń w § 7 ust. 2 uchwały;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy - minimum 0,3 - maksimum 0,7;
- 3) wskaźnik powierzchni zabudowy - do 50%;
- 4) wysokość budynków podstawowych - nie więcej niż 2 kondygnacje i 10,0 m, dla obszaru A-3UP dopuszcza się wysokość do 3 kondygnacji i 15,0 m wysokości;

- 5) udział powierzchni biologicznie czynnej - nie mniej niż 15%;
- 6) geometria dachów - dachy spadziste, dwu lub wielospadowe, o kącie nachylenia połaci  $30^0-45^0$ , a także dachy o innym nachyleniu i dachy płaskie, stosowne do funkcji budynku i charakteru otoczenia;
- 7) pokrycie dachów spadzistych - dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości;
- 8) kolorystyka elewacji budynków na obszarze ścisłej ochrony konserwatorskiej C-1UP, C-2UP - stonowana, kolory pastelowe w odcieniach piaskowych, beżu, złamanej bieli i szarości;
- 9) miejsca parkingowe - minimum 4 stanowiska na 10 zatrudnionych w obrębie własnego terenu, z uwzględnieniem miejsc postojowych dla rowerów i samochodów zaopatrzonych w karty parkingowe wg zasad określonych w § 13 ust. 2 uchwały.

4. Zakres ochrony i dopuszczalnych przekształceń w zabudowie terenu oznaczonego symbolem C-1 UP, C- 2UH, obejmującej zabytkowy pałac wpisany do rejestru zabytków, wymieniony w § 9 uchwały oraz zabytkową stajnię i wozownię - regulują przepisy odrębne. Pałac wraz z bezpośrednim otoczeniem, określonym na rysunku planu objęty jest ścisłą ochroną konserwatorską.

**§ 34.1.** Na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem UO, w tym D-1UO ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług oświaty i wychowania;
- 2) przeznaczenie uzupełniające, dopuszczalne - obiekty i tereny sportowe, obiekty i urządzenia rehabilitacji zdrowotnej i odnowy biologicznej oraz urządzenia towarzyszące i zieleń.

2. Zasady zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy:

- 1) dopuszcza się przebudowę i rozbudowę na warunkach możliwości i ograniczeń posiadanego terenu; w tym ograniczeń ustalonych w § 8 ust. 4 pkt 2 uchwały;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - 0,7;
- 3) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) linia zabudowy - nieprzekraczalna - wg stanu istniejącego;
- 5) wysokość maksymalna budynków - 15,0 m;
- 6) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu należy w sposób racjonalny dostosować do posiadanego terenu i zabudowy istniejącej;
- 7) miejsca do parkowania - minimum 4 miejsca w obrębie posiadanego terenu.

3. Istniejący na terenie o symbolu D-1UO obiekt zabytkowy, ujęty w gminnej ewidencji zabytków - podlega ustaleniom zawartym w § 9 uchwały.

**§ 35.1.** Na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem UH, w tym: A-1UH, A-2UH, B-1UH, C-1UH, C-2UH, C-3UH - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług handlu;
- 2) przeznaczenie uzupełniające dopuszczalne - usługi gastronomii i miejsca noclegowe dla turystów, mieszkania funkcyjne i biura właścicieli usług, zabudowa i urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej, komunikacja wewnętrzna, zieleń.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu. Na terenach oznaczonych symbolem UH ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania i zasady kształtowania zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:

- 1) powierzchnia zabudowy terenu - maksymalna - 60%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy - maksymalny - 0,6;
- 3) wysokość zabudowy - maksymalna 2 kondygnacje i 10,0 m;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 15% powierzchni działki budowlanej;
- 5) dachy płaskie lub spadziste, kryte materiałem stosownym do geometrii dachu i architektury obiektu;

- 6) kolorystyka dachów: czerwień, brąz i odcienie szarości;
- 7) kolorystyka elewacji - na terenach objętych ścisłą ochroną konserwatorską, oznaczonych symbolem A-1UH, B-1UH, C-2UH obowiązuje kolorystyka stonowana, oparta na kolorach pastelowych o odcieniach piaskowych, złamanej bieli, beżu i szarości;
- 8) linia zabudowy - nieprzekraczalna wg ustaleń w § 7 ust. 2 uchwały;
- 9) miejsca do parkowania - minimum 1 miejsce na każde 10,0 m<sup>2</sup> powierzchni usługowej.

3. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków istniejących - na warunkach określonych w pkt 2.1.

4. Obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków położone na terenach C-2UH podlegają ustaleniom zawartym w § 9 uchwały.

5. Na terenie oznaczonym symbolem C-1UH - ustala się zakaz budowy nowych obiektów budowlanych na podstawie ustaleń zawartych w § 8 ust. 4 uchwały.

**§ 36.1.** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem UG ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny zabudowy usług z zakresu gastronomii;
- 2) przeznaczenie uzupełniające dopuszczalne - mieszkania funkcyjne, biura właścicieli usług, miejsca noclegowe dla turystów, zabudowa i urządzenia towarzyszące funkcji podstawowej, komunikacja wewnętrzna, zieleń.

2. Zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w odniesieniu do działki budowlanej:

- 1) na terenach oznaczonych symbolem UG, w tym B-1UG, B-2UG, ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania i zasady kształtowania zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej:
  - a) powierzchnia zabudowy terenu- maksymalnie - 60%,
  - b) wskaźnik intensywności zabudowy - maksymalny - 0,6,
  - c) wysokość zabudowy - maksymalna - 10 m,
  - d) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 15%,
  - e) linia zabudowy nieprzekraczalna wg ustaleń w § 7 ust. 2 uchwały,
  - f) dachy płaskie lub spadziste, kryte materiałem ceramicznym w kolorach czerwieni, brązu i odcieniach szarości,
  - g) kolorystyka elewacji obiektów obowiązująca na terenach objętych ochroną konserwatorską oznaczonych symbolem B-1UG, B-2UG - stonowana, oparta na kolorach pastelowych, o odcieniach piaskowych, beżu, szarości i złamanej bieli,
  - h) miejsca do parkowania - minimum 1 miejsce na 10,0 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

3. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę budynków istniejących - na warunkach określonych w § 36 pkt 2.

4. Obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków i gminnej ewidencji zabytków występujące na terenie oznaczonym symbolem B-2UG, - podlegają ochronie na zasadach określonych w § 9 uchwały.

**§ 37.1.** Na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem UR, w tym A-1UR, A-2UR, A-3UR, A-4UR, B-1UR, C-1UR - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: - zabudowa nieuciążliwej działalności gospodarczej niezaliczonej w przepisach odrębnych do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, określona w § 5 ust. 1 pkt 5 uchwały;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - urządzenia towarzyszące, biura i mieszkania właścicieli prowadzących działalność gospodarczą.

2. Zasady zagospodarowania i kształtowania zabudowy:

- 1) powierzchnia zabudowy terenu - maksymalna 60%;
- 2) wskaźnik intensywności zabudowy - maksymalny 0,7;

- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 15% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość zabudowy - maksymalna 10,0 m - 2 kondygnacje, w tym użytkowe poddasze;
- 5) geometria dachów - dachy spadziste, dwu lub wielospadowe, o symetrycznym kącie nachylenia połaci  $30^{\circ}$ - $45^{\circ}$ , a także dachy płaskie uzasadnione zabudową otoczenia;
- 6) pokrycie dachów spadzistych- dachówką ceramiczną lub cementową w kolorach czerwieni, brązu lub szarości;
- 7) linia zabudowy nieprzekraczalna - według zasad określonych w § 7 ust. 2 uchwały;
- 8) miejsca parkingowe: minimum 2 stanowiska w obrębie prowadzonej działalności usługowej.

3. Na terenach działalności gospodarczej adaptowanej dopuszcza się przebudowę i rozbudowę na warunkach określonych w ust. 2 i w przepisach odrębnych.

4. Na wszystkich terenach oznaczonych symbolem UR ustala się standardy akustyczne określone w § 8 ust. 7 uchwały.

**§ 38.1.** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem B-1PU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zabudowy techniczno-produkcyjnej, w tym drobny przemysł usługowy (piekarnia), rzemiosło usługowe, składy i magazyny na potrzeby lokalne;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: urządzenia towarzyszące związane bezpośrednio z funkcją podstawową.

2. Zasady zagospodarowania terenów i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) wskaźnik intensywności zabudowy - od 0,5 do 0,8;
- 2) wielkość powierzchni zabudowy - maksimum 70%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 15% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość budynków funkcji podstawowej - maksimum 12,0 m, geometria dachów stosowna do wymogów technologicznych;
- 5) kolorystyka dachów- kolory czerwieni, brązu i odcieni szarości;
- 6) linia zabudowy - wg zasad określonych w § 7 ust. 2 uchwały;
- 7) miejsca parkingowe - stosownie do potrzeb, minimum 2 stanowiska na 10 osób zatrudnionych.

3. Nakazuje się zachowanie obowiązujących standardów akustycznych wymaganych na podstawie ustaleń w § 8 ust. 7 uchwały i przepisów odrębnych.

4. Zakazuje się:

- 1) zagospodarowania terenu w sposób uciążliwy dla terenów sąsiednich w zakresie hałasów, zapachów, spływu wód opadowych i obsługi transportowej;
- 2) odprowadzania bezpośrednio do gruntu i wód powierzchniowych ścieków bytowych i ścieków pochodzących z działalności produkcyjnej i gospodarczej;
- 3) składowania surowców i odpadów toksycznych i wtórnie pyłących w sposób niezgodny z obowiązującymi przepisami odrębnymi;
- 4) stosowanie paliw powodujących ponadnormatywne zanieczyszczenie powietrza.

**§ 39.1.** Na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem US, w tym: B-1US, D-1US; D-2US, D-3US ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: - tereny sportu i rekreacji;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - dopuszczalne: - obiekty i urządzenia towarzyszące, obiekty i urządzenia odnowy biologicznej, tereny zieleni i komunikacji wewnętrznej.

2. Zasady zagospodarowania terenów i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) intensywność zabudowy - do 0,4;

- 2) wielkość powierzchni zabudowy - maksimum 30%;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej - minimum 40% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość budynków - maksimum do 15,0 m;
- 5) geometria dachów - nie ustala się; generalnie stosowna do funkcji budynku, - pokrycie dachów dachówką ceramiczną lub cementową z dopuszczeniem innych materiałów stosownych do funkcji budynku - w kolorach czerwieni, brązu lub odcieni szarości;
- 6) linia zabudowy nieprzekraczalna - według oznaczenia na rysunku planu i zasad określonych w § 7 ust. 2 pkt 2, 3, 5 uchwały.

3. W zagospodarowaniu przestrzennym terenów oznaczonych symbolem D-1US, D-2US i D-3US, położonych w obrębie 100,0 m pasa terenu od linii brzegowej rzeki Mała Panew - obowiązują ustalenia ograniczające zagospodarowanie terenu, określone w § 8 ust. 4 pkt 2 uchwały. Oznaczona na rysunku planu linia zasięgu strefy ochrony krajobrazu wyznacza granicę dopuszczalnego posadowienia nowych obiektów budowlanych.

4. Standardy akustyczne obowiązują na podstawie przepisów odrębnych.

5. Zakazuje się zagospodarowania terenów w sposób uciążliwy dla terenów sąsiednich w zakresie hałasów i obsługi samochodowej.

6. Miejsca parkingowe, w tym miejsca postojowe dla rowerów i miejsca postojowe dla samochodów zaopatrzonych w karty parkingowe należy zapewnić w obrębie własnego terenu stosownie do rodzaju i wielkości usługi oraz rodzaju i wielkości urządzeń przewidzianych do wykorzystywania masowego, na podstawie ustaleń w § 13 ust. 2 uchwały i przepisów odrębnych.

**§ 40.1.** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem RU, w tym A-1RU i C-1RU ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: - adaptowane w planie tereny obsługi produkcji w gospodarstwach ogrodniczych i leśnych; w tym siedziba Nadleśnictwa Turawa i zakład ogrodniczy;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: - urządzenia towarzyszące i zabudowa mieszkaniowa związana z podstawową funkcją terenu, na zasadach określonych w uchwale.

2. Dopuszcza się przebudowę i rozbudowę w obrębie posiadanego terenu na zasadach określonych w planie, dla zabudowy produkcyjnej, usługowej i mieszkaniowej, - z uwzględnieniem ograniczeń dla terenu C-1RU na podstawie ustaleń zawartych w § 8 ust. 4 pkt 2 uchwały.

3. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu:

- 1) wielkość powierzchni zabudowy - maksimum 60%;
- 2) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy - do 0,7;
- 3) minimalny wskaźnik udziału powierzchni biologicznie czynnej - 15% powierzchni działki budowlanej;
- 4) wysokość budynków- maksimum - 12,0 m;
- 5) nieprzekraczalna linia zabudowy według ustaleń w § 7 ust. 2 uchwały.

4. Miejsca parkingowe zapewnić należy w obrębie własnego terenu w ilości określonej indywidualnie przez właściciela terenu - z zachowaniem wymogów określonych w § 13 ust. 2 uchwały.

5. Zakazuje się zagospodarowania terenów w sposób uciążliwy dla terenów sąsiednich w zakresie zapachów, hałasu i obsługi transportowej.

6. Nakazuje się utrzymanie norm akustycznych wymaganych na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 41.1.** Na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem R, w tym A-1R, A-2R, A-3R, B-1R, B-2R, B-3R, C-1R do C-5R, D-1R, D-2R ustala się następujące przeznaczenie i zasady zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie podstawowe: - pola uprawne, uprawy ogrodnicze, łąki, pastwiska, zieleń łąkowa;
- 2) dopuszcza się dodatkowe formy zagospodarowania, w tym:
  - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej,
  - b) obiekty i urządzenia składowo-magazynowe związane bezpośrednio z obsługą tych terenów rolnych,

- c) stawy hodowlane,
- d) zalesianie nieużytków i gruntów rolnych o niskiej przydatności rolniczej, pod warunkiem zachowania równowagi w ekosystemie wodno-łąkowym,
- e) drogi transportu rolnego.

2. Ogranicza się zagospodarowanie terenów rolnych położonych w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”, - oznaczonych symbolem C-1R do C-6R, D-1R i D-2R - stosownie do ustaleń określonych w § 8 ust. 4 pkt 2 uchwały i nakazuje się ściśle przestrzeganie ustaleń wynikających z przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego.

3. Na wszystkich terenach oznaczonych symbolem R zakazuje się:

- 1) budowy nowych siedlisk zabudowy zagrodowej z budynkami stałego zamieszkania;
- 2) gospodarowania terenami w sposób pogarszający stan środowiska, w tym składowanie odpadów nierolniczych i nawożenie gruntów rolnych w sposób naruszający obowiązujące w tym zakresie przepisy;
- 3) likwidacji zadrzewień, krzewów śródpolnych, zieleni przydrożnej i nadwodnej;
- 4) likwidacji istniejącej sieci rowów melioracyjnych;
- 5) budowy farm elektrowni wiatrowych oraz farm instalacji fotowoltaicznej.

**§ 42.1.** Na terenach oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem ZL, w tym A-1ZL do A-5ZL, C-1ZL, C-2ZL, C-3ZL, D-1ZL do D-6ZL, ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu - tereny leśne stanowiące część kompleksu leśnego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - brak.

2. Zagospodarowanie terenów obowiązuje na zasadach i warunkach ustalonych w przepisach odrębnych.

**§ 43.** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem ZN, w tym: C-1ZN, C-2ZN, C-3ZN, C-4ZN - ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny parku objęte ochroną prawną, na podstawie wpisu do rejestru zabytków - numer rejestru 109/84 z 12 czerwca 1984 r.;
- 2) zagospodarowanie i ochrona obowiązują w oparciu o zasady i warunki określone w § 9 uchwały i w przepisach odrębnych.

**§ 44.** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem C-1ZP ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren zieleni parkowej, ogólnie dostępny;
- 2) zagospodarowanie uzupełniające: ławki, ścieżki spacerowe, mała architektura.

**§ 45.1.** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem ZW, w tym A-1ZW do A-8ZW, B-1ZW do B-6ZW, C-1ZW do C-6ZW, D-1ZW do D-3ZW ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych wraz z przyległą szatą roślinną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające, dopuszczalne: urządzenia związane z ochroną systemu ekologicznego.

2. Zagospodarowanie - stosowne do funkcji i uwarunkowań terenu w oparciu o przepisy odrębne.

3. Zakazuje się likwidację istniejących zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych oraz zbiorowisk roślinności szuwarowej i łożowisk - mogącą powodować naruszenie równowagi ekologicznej i przestrzeganie szczególnych zasad ochrony obowiązujących na terenach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”.

**§ 46.1.** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem WS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: tereny wód powierzchniowych, w tym rzeka Mała Panew, oznaczona symbolem A-1WS; staw Tonloch, oznaczony symbolem B-1WS; fragmenty nieczynnego kanału hutniczego, oznaczone symbolami D-1WS;
- 2) przeznaczenie uzupełniające, dopuszczalne: rekreacja, wędkarstwo.

2. Zagospodarowanie uzupełniające: dojazdy, dojścia piesze, pomosty, punkty małej gastronomii.

3. Warunki szczegółowe, w tym zakazy i nakazy dotyczące użytkowania terenów położonych w bezpośrednim otoczeniu, w tym stref technologicznych oraz wyłączonego z możliwości budowania nowych obiektów budowlanych 100 metrowego pasa terenu od linii brzegowej rzeki Mała Panew i 100,0 m od lustra wody Zbiornika Turawa - w części objętej obszarem chronionego krajobrazu - obowiązują w oparciu o ustalenia ogólne i szczególne zawarte w uchwale i właściwe przepisy odrębne.

**§ 47.** Na terenie iznaczonym na rysunku planu symbolem D-1RR ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - staw hodowlany;
- 2) zagospodarowanie - właściwe dla funkcji - na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 48.1.** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem A-1Wm i B-1Wm ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - tereny rowów melioracyjnych z zielenią przywodną;
- 2) przeznaczenie uzupełniające - brak.

2. Zagospodarowanie i konserwacja na podstawie przepisów odrębnych.

3. Nakazuje się zachowanie strefy wolnej od zabudowy w pasie 5,0 m z każdej strony rowu i zapewnienie dostępności komunikacyjnej.

**§ 49.** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolami KDZ, KDL, KDW, Kdr i KX - przeznaczonych w planie pod drogi publiczne, drogi wewnętrzne, drogi transportu rolnego i ciągi pieszo-jezdne - obowiązują ustalenia, nakazy i zakazy określone w § 11 i § 12 uchwały.

**§ 50.1.** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem D-1KS ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe: teren obsługi komunikacji drogowej - parking;
- 2) przeznaczenie uzupełniające: - brak;
- 3) zasady zagospodarowania w oparciu o przepisy odrębne;
- 4) dojazd z drogi publicznej KDZ - według ustaleń na rysunku planu.

2. Parkingi służące usługom publicznym ustala się na terenach funkcji podstawowej.

**§ 51.1.** Na terenach oznaczonych na rysunku planu symbolem A-1E, A-2E, B-1E, C-1E i C-2E ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: - tereny elektroenergetyki - linie energetyczne napowietrzne 15kV/04 wraz ze strefami technologicznymi i stacje transformatorowe 15/0,4 kV;
- 2) warunki zagospodarowania i użytkowania terenu na podstawie przepisów odrębnych;
- 3) wokół terenu stacji ustala się strefę techniczną o szerokości 1,5 m.

2. Dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i budowę nowych stacji SN/nN, jako naziemne, wolnostojące na działkach o wymiarach 4,0 x 8,0 m z dostępem do dróg publicznych.

**§ 52.** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem B-1W ustala się następujące przeznaczenie i sposoby zagospodarowania:

- 1) przeznaczenie terenu: - teren wodociągów - stacja wodociągowa;
- 2) użytkowanie i zagospodarowanie terenu - na podstawie przepisów odrębnych.

**§ 53.** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem A-1K i A-2K ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: - teren kanalizacji - przepompownia ścieków;
- 2) zagospodarowanie i użytkowanie terenu - zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

**§ 54.** Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem C-1T ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu: - teren stacji bazowej telefonii komórkowej;
- 2) zagospodarowanie i użytkowanie terenu - zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

§ 55. Na terenie oznaczonym na rysunku planu symbolem C-1WZ ustala się:

- 1) przeznaczenie terenu - fragment wału zapory czołowej Zbiornika Turawskiego;
- 2) zagospodarowanie, użytkowanie i ochrona - na podstawie wymogów określonych w przepisach odrębnych.

**DZIAŁ III**  
**PRZEPISY KOŃCOWE**

§ 56. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Turawa.

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




§ 58. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący  
Rady Gminy Turawa

*Robert Sobczyk*


















**OZNACZENIA:****USTALENIA REGULACYJNE:**

	GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM
	LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
	LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE







**ELEMENTY INFORMACYJNE (NIEOBOWIĄZUJĄCE)**

	LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO (nieobowiązujące)
---	---








**USTALENIA PLANU****PRZEZNACZENIE TERENÓW:**

	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ
	TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI
	TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ
	TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH
	TERENY ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ
	TERENY ZABUDOWY USŁUG HANDLU
	TERENY ZABUDOWY USŁUG GASTRONOMII
	TERENY ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH (zdrowie, administracja, finanse, kultura)
	TERENY ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY I WYCHOWANIA
	TERENY ZABUDOWY NIEUCIAŹLIWEJ DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ
	TERENY ZABUDOWY TECHNICZNO-PRODUKCYJNEJ (PRODUKCJA I USŁUGI RZEMIEŚLNICZE, SKŁADY, MAGAZYNY)
	TERENY SPORTU I REKREACJI
	TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH LEŚNYCH I OGRODNICZYCH
	TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH RYBACKICH (staw hodowlany)







**TERENY KOMUNIKACJI:**

	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY ZBIORCZEJ
	TERENY DRÓG PUBLICZNYCH - KLASY LOKALNEJ
	TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH
	TERENY DRÓG TRANSPORTU ROLNEGO
	TERENY CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO
	TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI - PARKING








**INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:**

	TERENY ELEKTROENERGETYKI STACJE TRANSFORMATOROWE 15/0,4 kV
	LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 15 kV WRAZ ZE STREFĄ TECHNOLOGICZNĄ
	LINIE ELEKTROENERGETYCZNE PODZIEMNE 15 kV
	TERENY KANALIZACJI - PRZEPOMPOWIA ŚCIEKÓW
	TERENY WODOCIĄGÓW - STACJA WODOCIĄGOWA
	TERENY STACJI BAZOWEJ TELEFONII KOMÓRKOWEJ
	WAŁ ZAPORY CZOŁOWEJ ZBIORNIKA TURAWA













**TERENY ZIELENI I TERENY ROLNE:**

	TERENY PARKU WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW
	TERENY LASÓW
	TERENY ZADRZEWIEN ŚRÓDPOLNYCH, PRZYDROŻNYCH I NAWODNYCH WRAZ Z PRZYŁĘGLĄ SZATĄ ROŚLINNĄ
	TERENY ROLNICZE
	GRUNTY ROLNE KLAS I-III
	TERENY ZIELENI PARKOWEJ

**OCHRONA ZABYTKÓW**

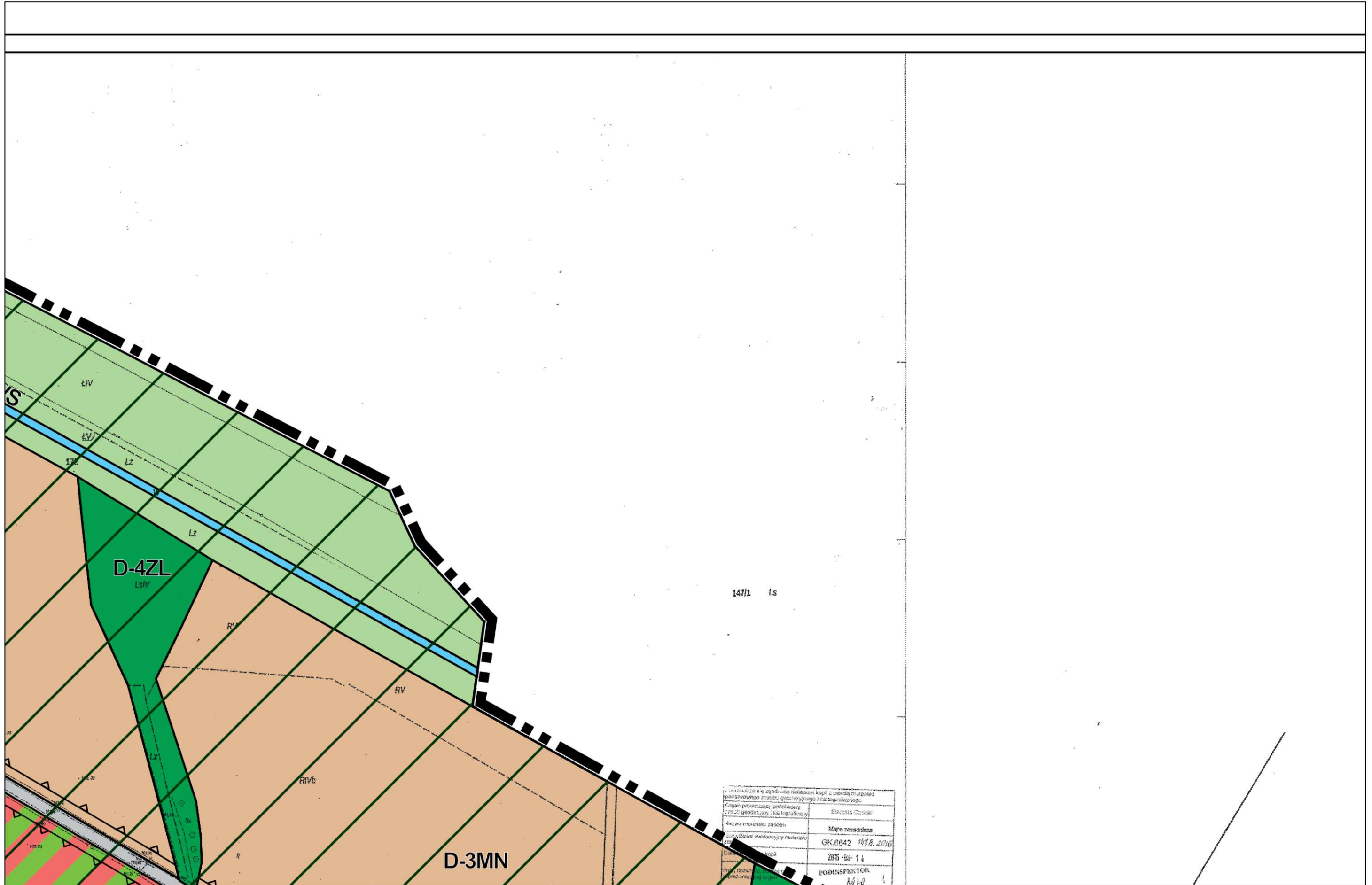
	OBIEKTY ZABYTKOWE UJĘTE W REJESTRZE ZABYTKÓW WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO 1 - ZESPÓŁ PAŁACOWY: PAŁAC (nr rej. 194/56 z dnia 12.04.1956) 2 - ZESPÓŁ PAŁACOWY: STAJNIA I WOZOWNIA (nr rej. 195/72 z dnia 18.03.1972) 3 - ZESPÓŁ PAŁACOWY: PARK (nr rej. 109/84 z dnia 12.06.1984)
	OBIEKTY ZABYTKOWE UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW 4 - DOM RZADCY, ul.Ogrodowa 2 5 - OFICYNĄ MIESZKALNĄ, ul.Ogrodowa 3 6 - DOM I POCZTA, ul.Opolska 13 7 - DOM (obecnie przedszkole), ul.Opolska 49 8 - MŁYN WODNY, ul.Kościuszki 12 9 - OBORA, ul.Opolska 40
	GRANICE PARKU WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW
	STREFA A ŚCISLEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEGO UKŁADU PRZESTRZENNEGO
	STREFA B OCHRONY KONSERWATORSKIEJ HISTORYCZNEGO UKŁADU PRZESTRZENNEGO
	STREFA K OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO
	STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE stanowisko nr 7: produkcyjny punkt osadniczy, punkt osadniczy; pradzieje, XIV-XV w. stanowisko nr 8: produkcyjny punkt osadniczy, punkt osadniczy; pradzieje, późne średniowiecze

**OCHRONA ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU**

	GRANICE OBSZARU NATURA 2000
	GRANICE OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU LASY STOBRAWSKO-TURAWSKIE
	POMNIKI PRZYRODY
	WODY POWIERZCHNIOWE
	ROWY MELIORACYJNE
	ZASIĘG STREFY OCHRONNEJ ZAPORY CZOŁOWEJ ZBIORNIKA TURAWSKIEGO
	ZASIĘG 100 m STREFY OCHRONY KRAJOBRAZU OD LINII BRZEGOWEJ RZEKI MAŁA PANEW I LUSTRA WODY ZBIORNIKA TURAWSKIEGO (NIEPRZEKRACZALNA LINIA NOWEJ ZABUDOWY)
	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST WYSOKIE I WYNOŚI RAZ NA 10 LAT (Q10%)
	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA, NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST ŚREDNIE I WYNOŚI RAZ NA 100 LAT (Q1%)
	OBSZARY NA KTÓRYCH PRAWDOPODOBIENSTWO WYSTĄPIENIA POWODZI JEST NISKIE I WYNOŚI RAZ NA 500 LAT (Q0,2%)
	GRANICE GŁÓWNEGO ZBIORNIKA WÓD PODZIEMNYCH GZWP 334 "DOLINA KOPALNA RZEKI MAŁA PANEW"
	GŁÓWNY ZBIORNIK WÓD PODZIEMNYCH GZWP 335 "ZBIORNIK KRĄPKOWICE - STRZELCE OPOLSKIE" - CAŁY OBSZAR OPRACOWANIA



ARKUSZ 2



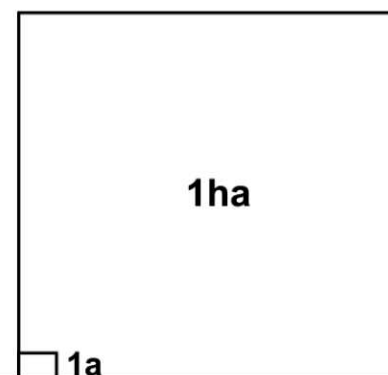
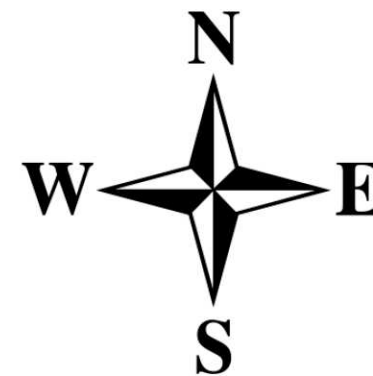
Wykonawca nie odpowiada za niezgodność kopii z oryginałem materiału planimetrycznego i kartograficznego	
Organ prowadzący zespół geodezyjny i kartograficzny	Starosta Opolek
Nazwa materiału zasobu	Mapa zasadnicza
Identyfikator ewidencyjny materiału	GK.8842 147/1.2016
Dział ewidencyjny	285-ha-14
Imię, nazwisko i adres przeznaczonego organu	PODINSPEKTOR K. B. K.

**MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPOD  
PRZESTRZENNEGO POŁUDNIOW  
OBSZARU WSI  
TURAWA  
- RYSUNEK PLANU -**

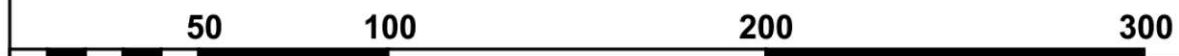
# AROWANIA WEJ CZEŚCI



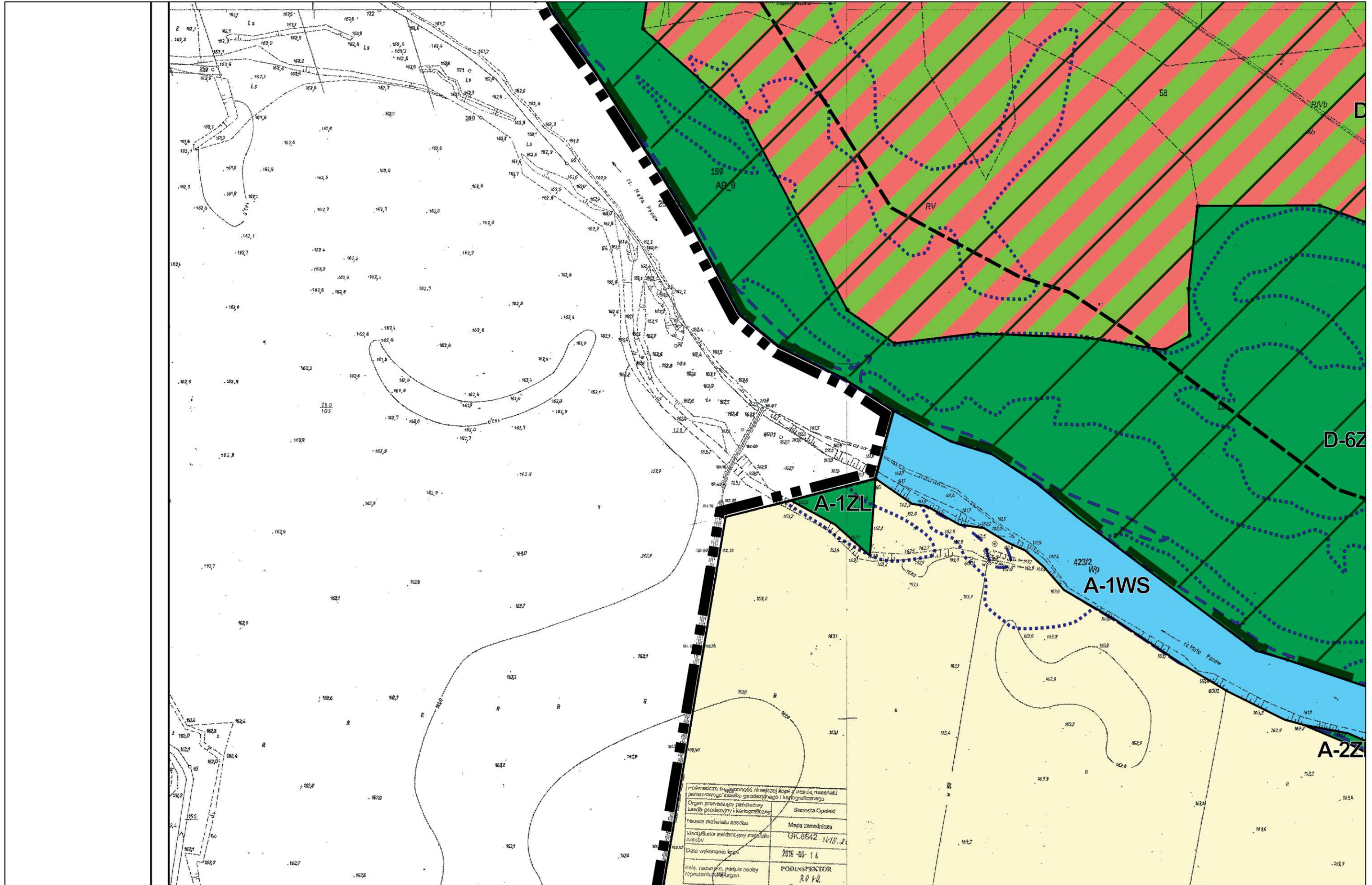
**GMINA TURAWA**



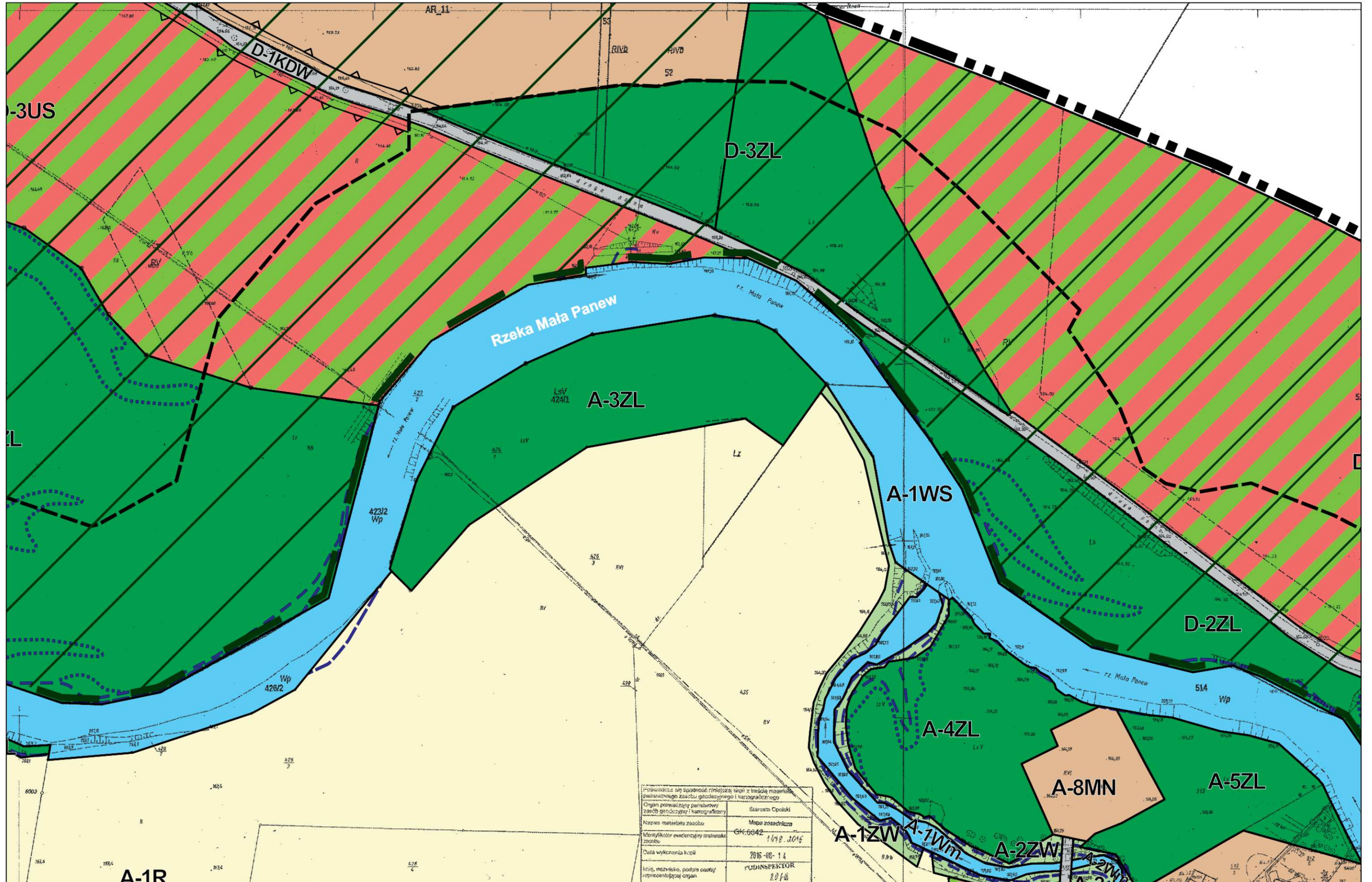
**skala 1:2000**



ARKUSZ 5



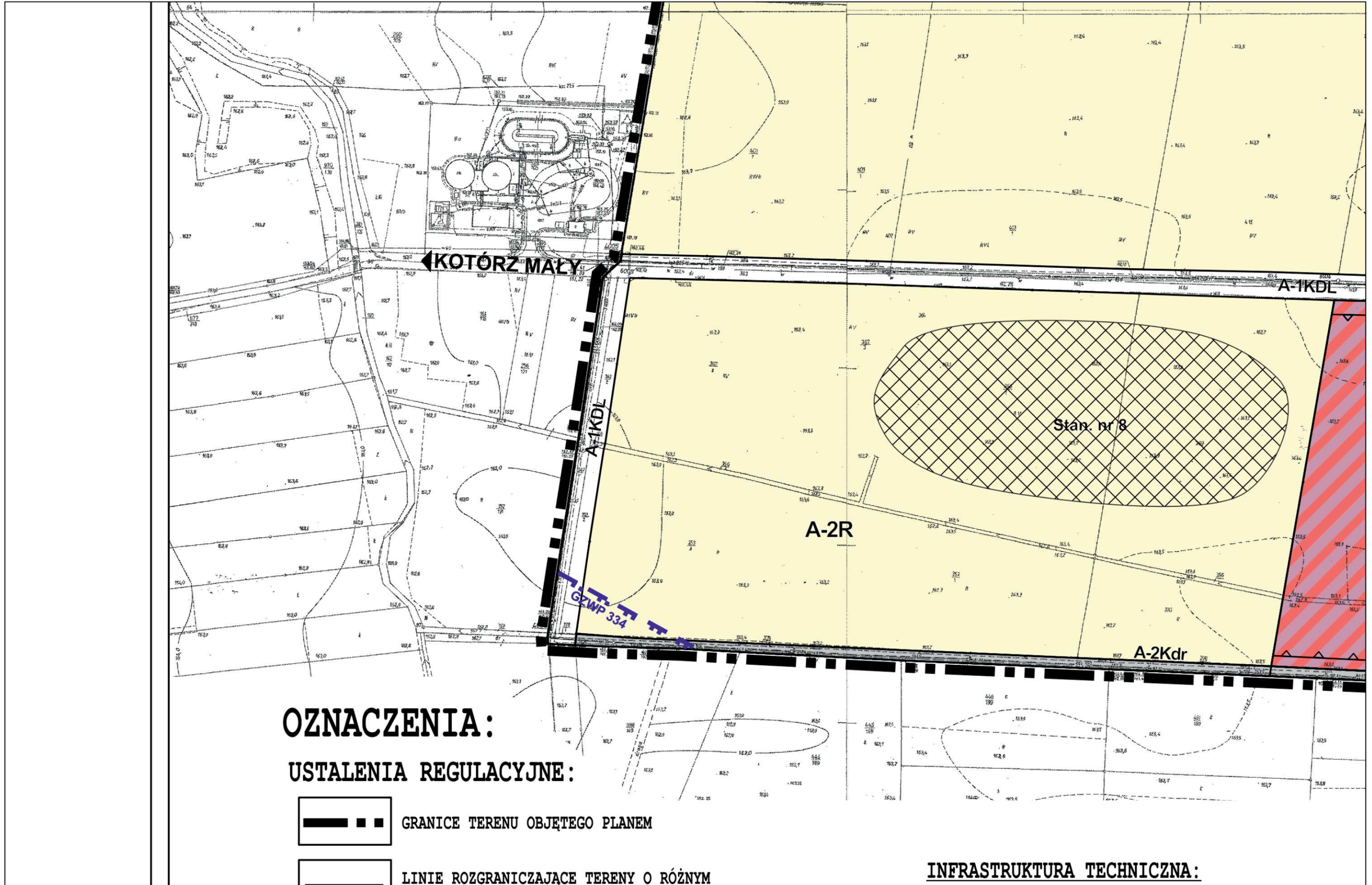
ARKUSZ 6



ARKUSZ 7







**OZNACZENIA:**  
**USTALENIA REGULACYJNE:**

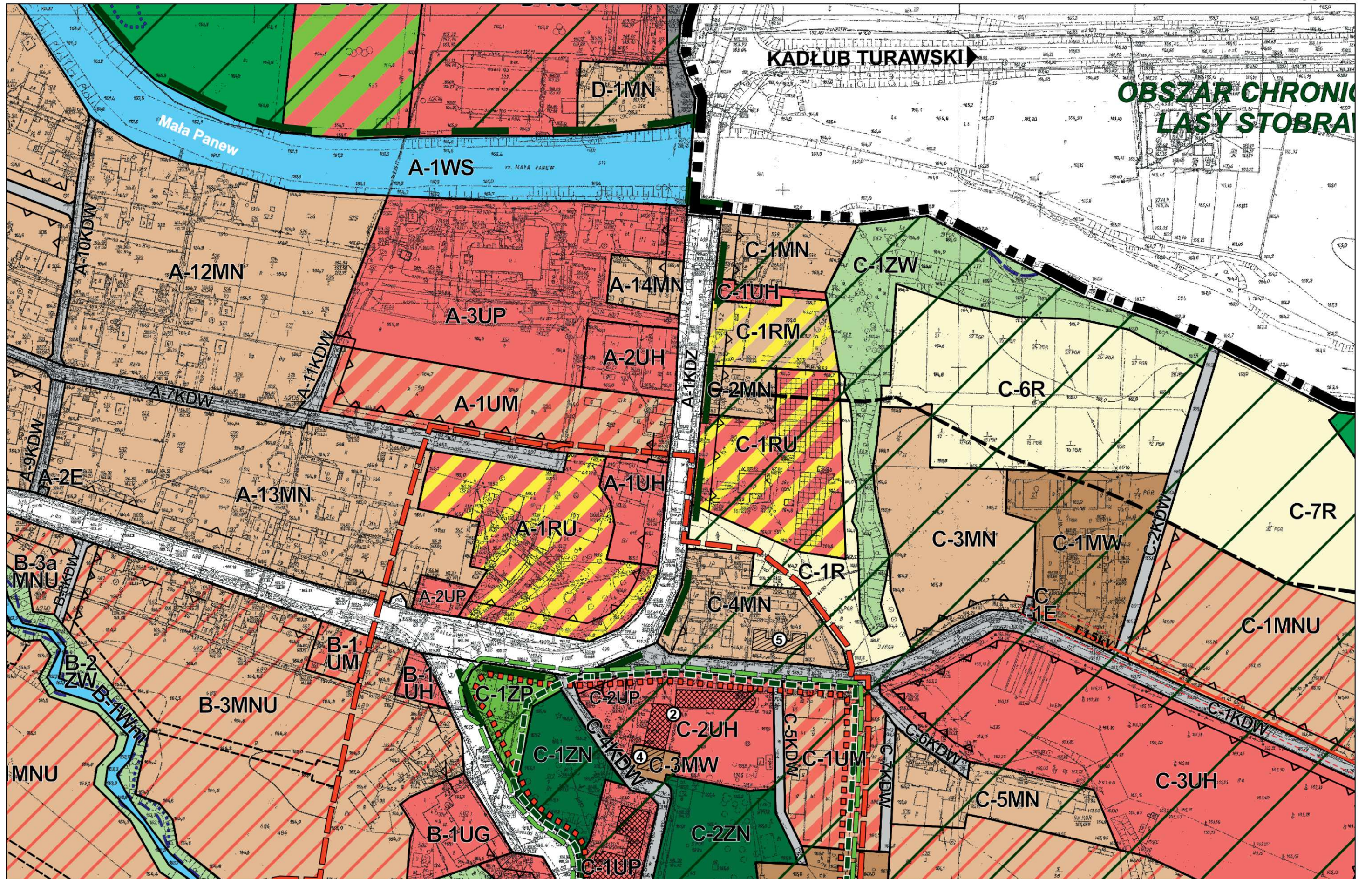
 GRANICE TERENU OBJĘTEGO PLANEM

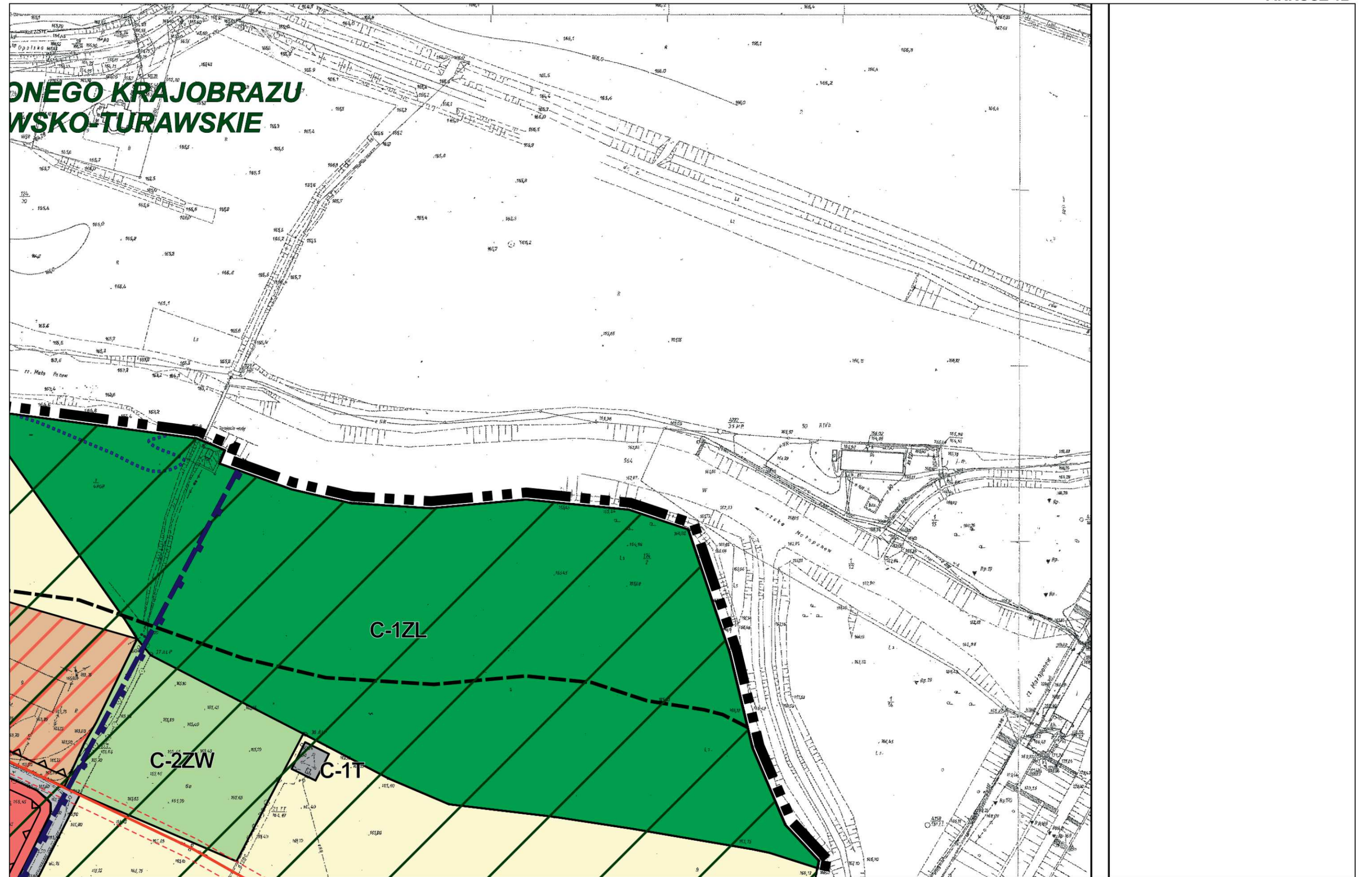
 LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM

**INFRASTRUKTURA TECHNICZNA:**




ARKUSZ 11







## ARKUSZ 13

 PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA

 LINIE ZABUDOWY NIEPRZEKRACZALNE
**ELEMENTY INFORMACYJNE (NIEOBOWIĄZUJĄCE)**
 LINIE PODZIAŁU WEWNĘTRZNEGO (nieobowiązujące)
**USTALENIA PLANU**PRZEZNACZENIE TERENÓW:
 MW TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ WIELORODZINNEJ


 MN TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ

 MNU TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ Z USŁUGAMI


 UM TERENY ZABUDOWY USŁUGOWO-MIESZKANIOWEJ


 RM TERENY ZABUDOWY ZAGRODOWEJ W GOSPODARSTWACH ROLNYCH, HODOWLANYCH I OGRODNICZYCH


 ML TERENY ZABUDOWY REKREACJI INDYWIDUALNEJ

 UH TERENY ZABUDOWY USŁUG HANDLU

 UG TERENY ZABUDOWY USŁUG GASTRONOMII

 UP TERENY ZABUDOWY USŁUG PUBLICZNYCH (zdrowie, administracja, finanse, kultura)


 UO TERENY ZABUDOWY USŁUG OŚWIATY I WYCHOWANIA

 UR TERENY ZABUDOWY NIEUCIAŹLIWEJ


 E TERENY ELEKTROENERGETYKI STACJE TRANSFORMATOROWE 15/0,4 kV



 Ee15kV LINIE ELEKTROENERGETYCZNE 15 kV WRAZ ZE STREFĄ TECHNOLOGICZNĄ

 E15kV LINIE ELEKTROENERGETYCZNE PODZIEMNE 15


 K TERENY KANALIZACJI - PRZEPOMPOWNIA ŚCIEKÓW

 W TERENY WODOCIĄGÓW - STACJA WODOCIĄGOWA

 T TERENY STACJI BAZOWEJ TELEFONII KOMÓRKOWEJ

 WZ WAŁ ZAPORY CZOŁOWEJ ZBIORNIKA TURAWA
TERENY ZIELENI I TERENY ROLNE:
 ZN TERENY PARKU WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW

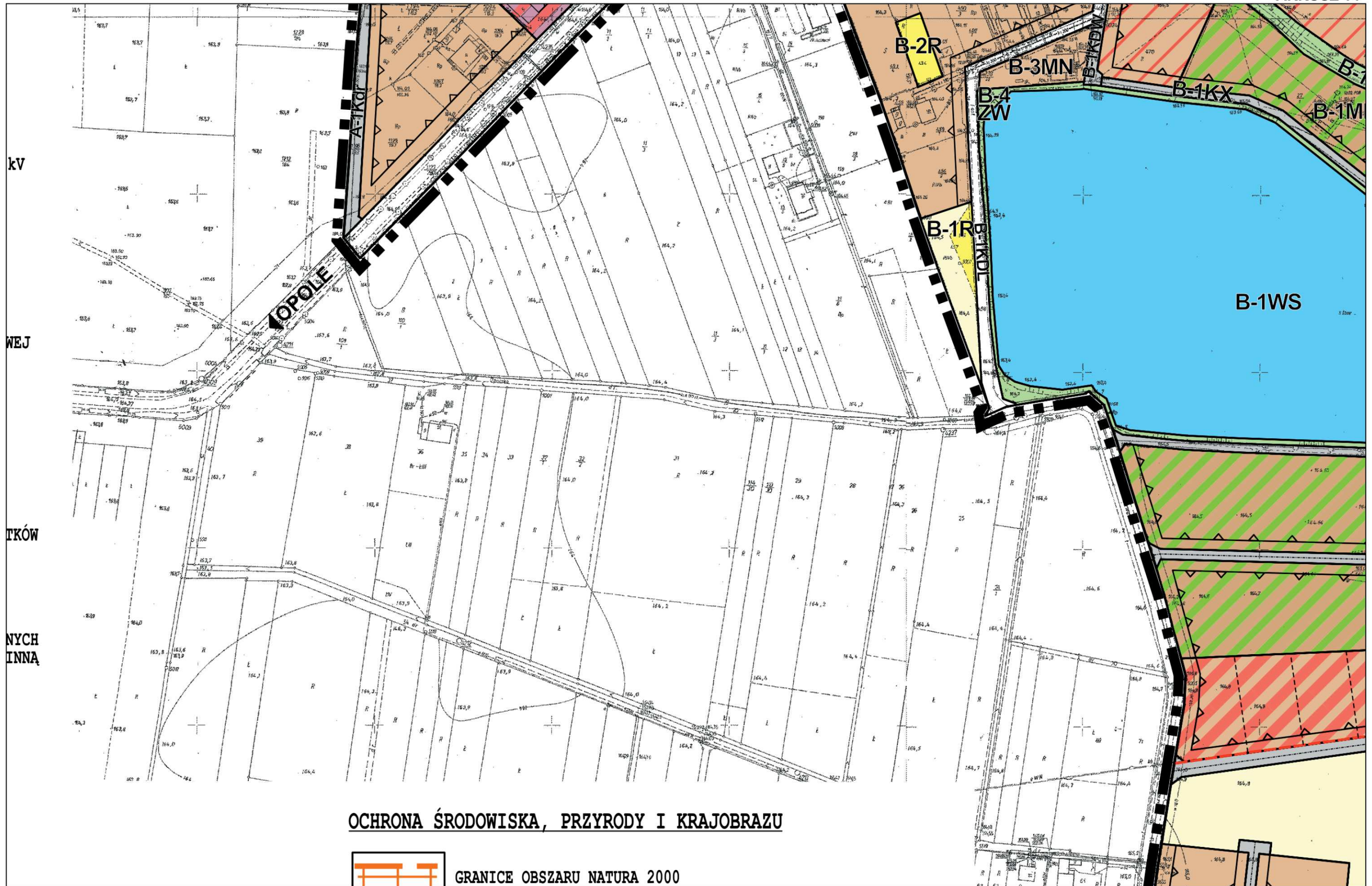
 ZL TERENY LASÓW

 ZW TERENY ZADRZEWIEN ŚRÓDPOLNYCH, PRZYDROŹI I NAWODNYCH WRAZ Z PRZYLEGŁĄ SZATĄ ROŚLIN


 R TERENY ROLNICZE

 ZP GRUNTY ROLNE KLAS I-III

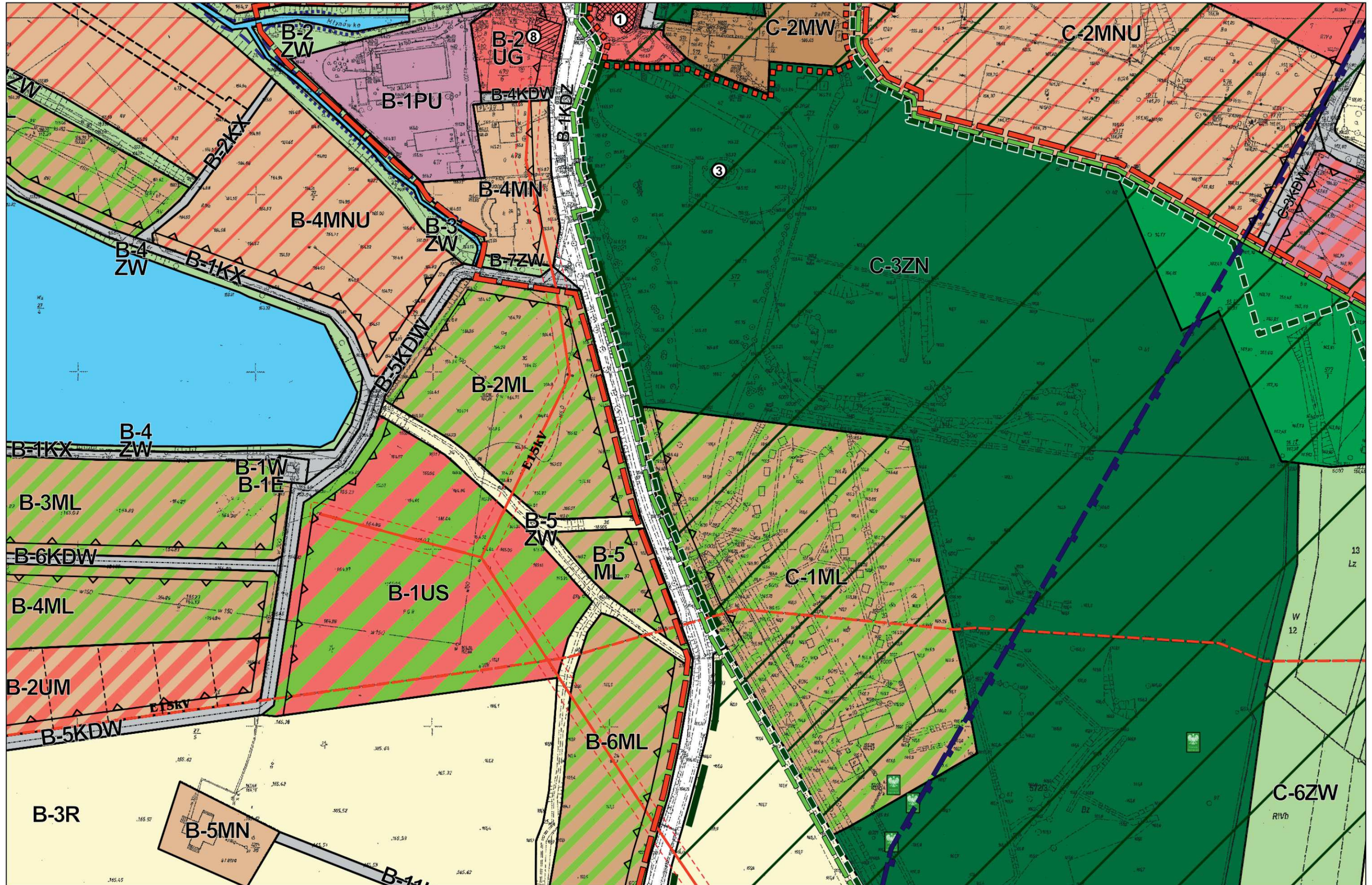
 ZP TERENY ZIELENI PARKOWEJ
**OCHRONA ZABYTKÓW**

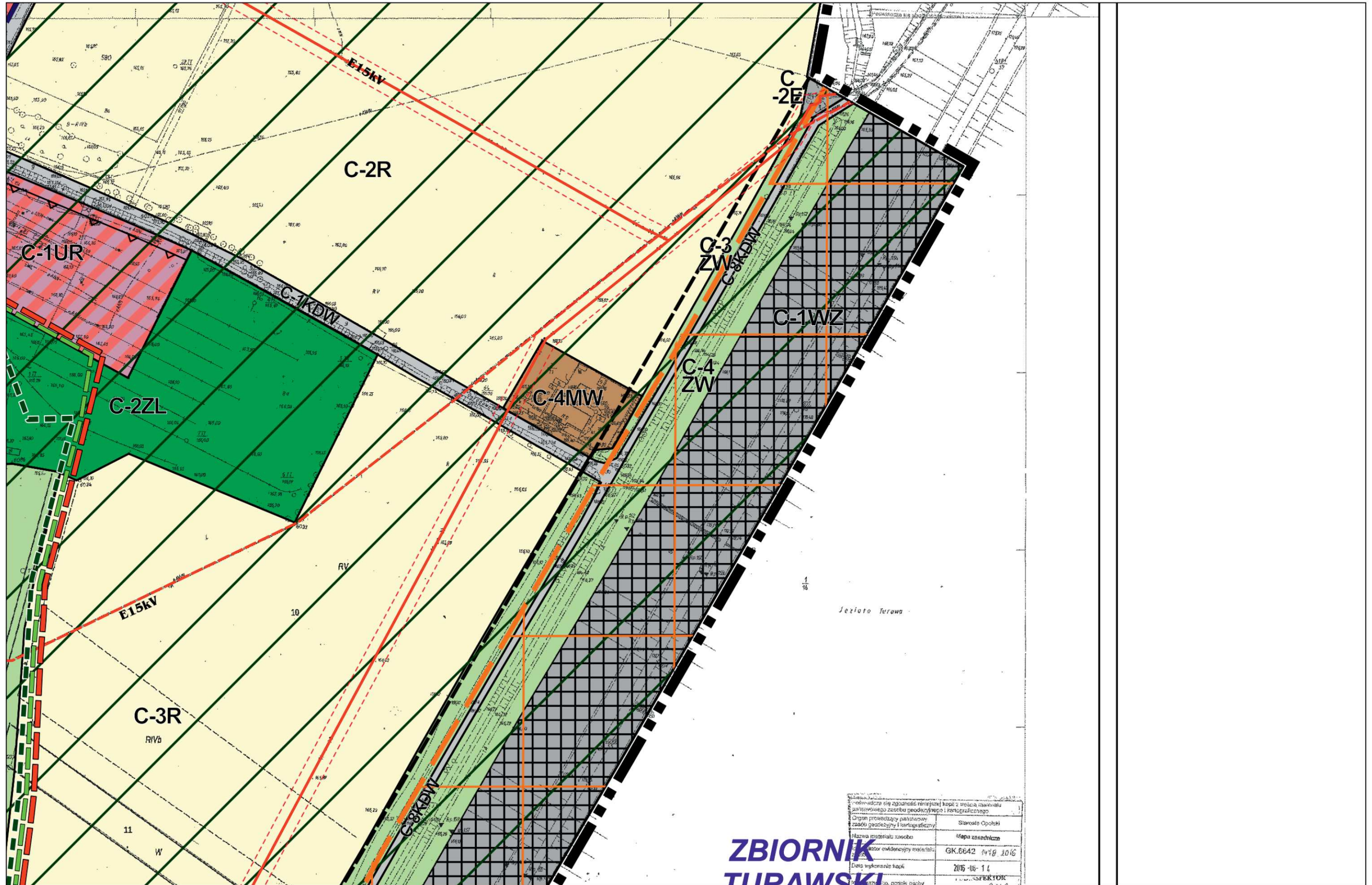


OCHRONA ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU

 GRANICE OBSZARU NATURA 2000

ARKUSZ 15







**ZBIORNIK  
TURAWSKI**


## ARKUSZ 17

## DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ


 **PU** TERENY ZABUDOWY TECHNICZNO-PRODUKCYJNEJ  
(PRODUKCJA I USŁUGI RZEMIEŚLNICZE, SKŁADY, MAGAZYNY)

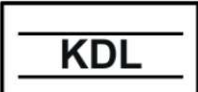
 **US** TERENY SPORTU I REKREACJI


 **RU** TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH  
LEŚNYCH I OGRODNICZYCH


 **RR** TERENY OBSŁUGI PRODUKCJI W GOSPODARSTWACH  
RYBACKICH (staw hodowlany)


TERENY KOMUNIKACJI:


 **KDZ** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH  
- KLASY ZBIORCZEJ

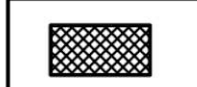
 **KDL** TERENY DRÓG PUBLICZNYCH  
- KLASY LOKALNEJ

 **KDW** TERENY DRÓG WEWNĘTRZNYCH

 **Kdr** TERENY DRÓG TRANSPORTU ROLNEGO

 **KX** TERENY CIĄGU PIESZO-JEZDNEGO

 **KS** TERENY OBSŁUGI KOMUNIKACJI  
- PARKING

 **OBIEKTY ZABYTKOWE UJĘTE W REJESTRZE ZAB  
WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO**


- 1 - ZESPÓŁ PAŁACOWY: PAŁAC (nr rej. 194)
- 2 - ZESPÓŁ PAŁACOWY: STAJNIA I WOZOWNIA
- 3 - ZESPÓŁ PAŁACOWY: PARK (nr rej. 109/

 **OBIEKTY ZABYTKOWE UJĘTE W GMINNEJ EWIDENCJI**


- 4 - DOM RZĄDCY, ul.Ogrodowa 2
- 5 - OFICyna MIESZKALNA, ul.Ogrodowa 3
- 6 - DOM I POCZTA, ul.Opolska 13
- 7 - DOM (obecnie przedszkole), ul.Opolska
- 8 - MŁYN WODNY, ul.Kościuszki 12
- 9 - OBORA, ul.Opolska 40

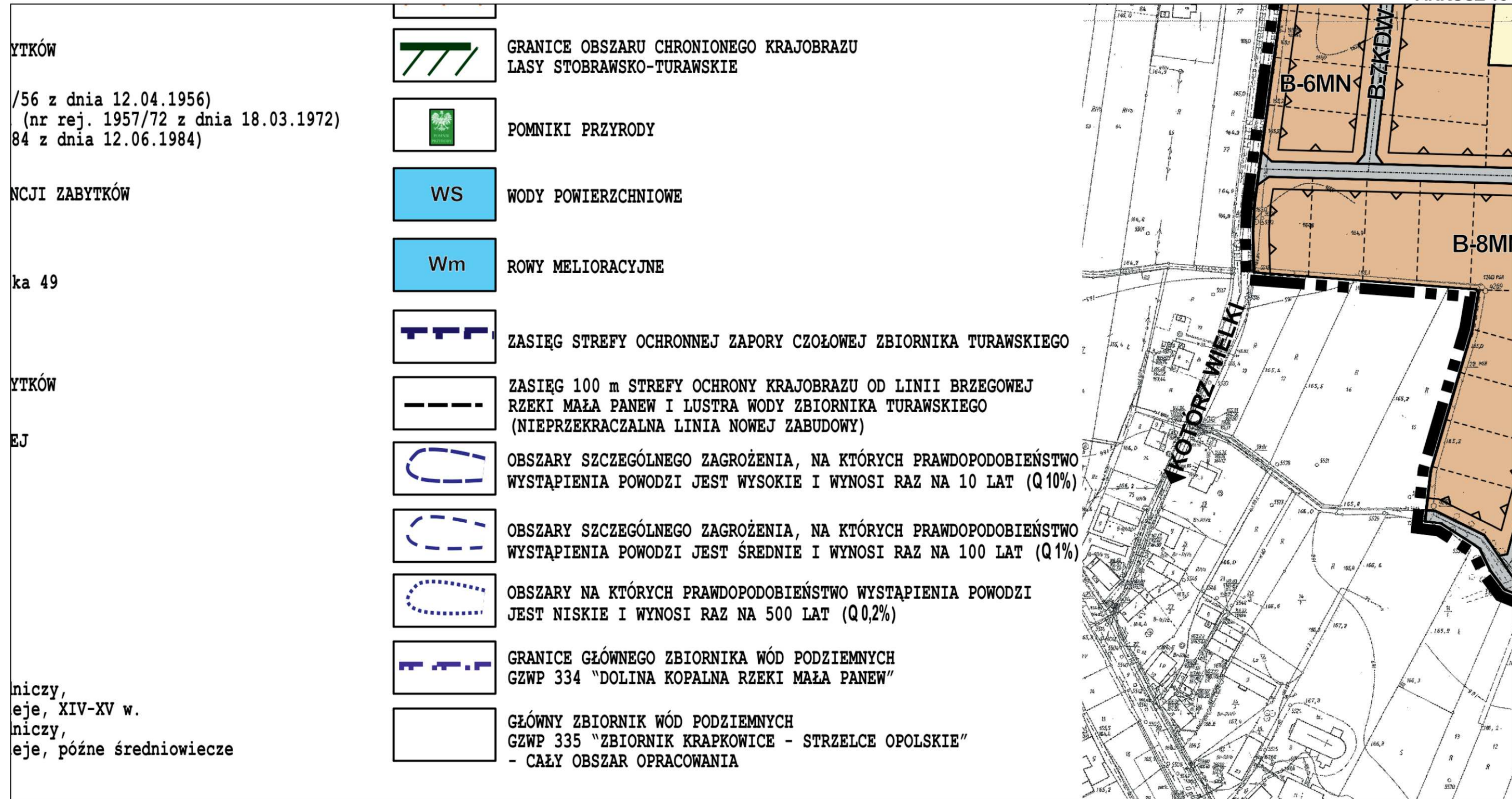
 **GRANICE PARKU WPISANEGO DO REJESTRU ZABYTKÓW**

 **STREFA A ŚCISŁEJ OCHRONY KONSERWATORSKIEJ  
HISTORYCZNEGO UKŁADU PRZESTRZENNEGO**

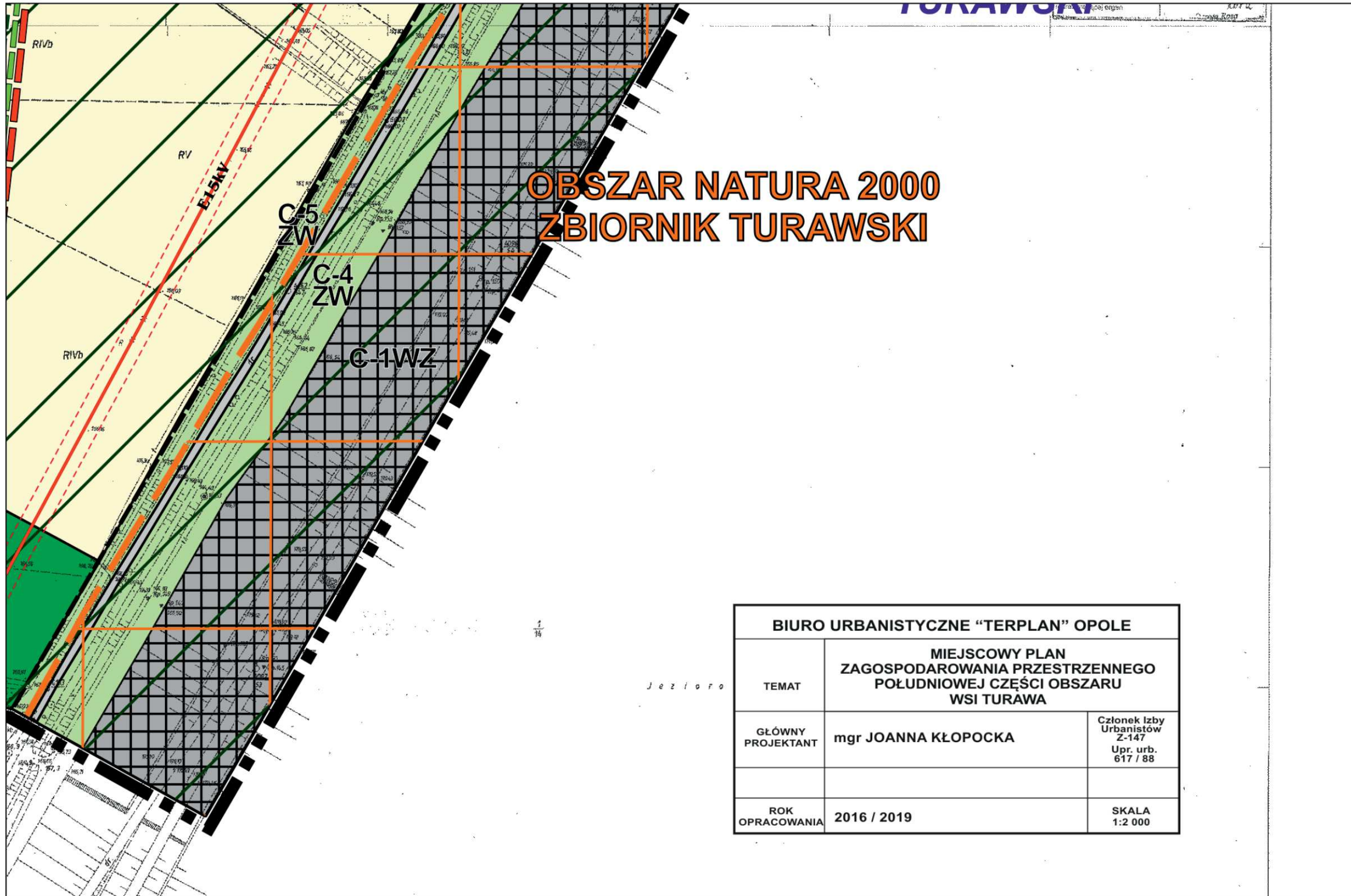
 **STREFA B OCHRONY KONSERWATORSKIEJ  
HISTORYCZNEGO UKŁADU PRZESTRZENNEGO**

 **STREFA K OCHRONY KRAJOBRAZU KULTUROWEGO**

 **STANOWISKA ARCHEOLOGICZNE**  
stanowisko nr 7: produkcyjny punkt osadniczy; punkt osadniczy; pradzielnia  
stanowisko nr 8: produkcyjny punkt osadniczy; punkt osadniczy; pradzielnia







BIURO URBANISTYCZNE "TERPLAN" OPOLE		
TEMAT	MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO POŁUDNIOWEJ CZĘŚCI OBSZARU WSI TURAWA	
GŁÓWNY PROJEKTANT	mgr JOANNA KŁOPOCKA	Członek Izby Urbanistów Z-147 Upr. urb. 617 / 88
ROK OPRACOWANIA	2016 / 2019	SKALA 1:2 000

Załącznik nr 2  
do uchwały nr IX/34/19  
Rady Gminy Turawa  
z dnia 16 lipca 2019 r.

## ROZSTRZYGNĘCIE

### Rady Gminy Turawa o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do wyłożonego ponownie do publicznego wglądu w dniach od 10 grudnia 2018 r. do 10 stycznia 2019 r. projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części obszaru wsi Turawa

Na podstawie art. 17 pkt 12, art. 20 ust. 1 i art. 28 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) Rada Gminy Turawa w wyniku rozpatrzenia uwag zgłoszonych w czasie ponownego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu, zawartych w wykazie uwag przedłożonym przez Wójta Gminy Turawa - **rozstrzyga poszczególne uwagi następująco:**

1. Uwaga wniesiona na piśmie 7 stycznia 2019 r. bez podania nazwiska i adresu, - wnoszącego uwagę kwestionującą przeznaczenie działki nr ewid. 580 na cele rolnicze.

**Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:** - Działka nr ewid. 580 położona jest w obrębie obszaru rolnego nie przewidzianego do rozwoju przestrzennego ze względów racjonalnych i formalnych. Teren działki 580 oznaczony na rysunku planu symbolem C-2 R przeznaczony został na cele rolnicze zgodnie z dotychczasowym przeznaczeniem i użytkowaniem i zgodnie z ustaleniami obowiązującego Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Turawa.

2. Uwaga zgłoszona na piśmie dnia 28 stycznia 2019 r., w której wniesiono o przeznaczenie centralnej części działki nr 27/5 przeznaczonej w projekcie planu pod zadrzewienia, symbol na rysunku planu B- 6ZW - na cele rolnicze - kontynuacja szkółkarstwa i wieloletnich plantacji.

**Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona.**

Teren oznaczono na rysunku projektu planu symbolem B - 3R. Uwzględnienie uwagi nie narusza zasad sporządzenia planu i ustaleń Studium.

3. Uwaga zgłoszona na piśmie dnia 30 stycznia 2019 r., w której wniesiono o uwzględnienie na terenie działek nr 5/16 i 5/18 oznaczonych na rysunku planu symbolem C-2 UH - istniejących i projektowanych usług gastronomii i obsługi turystów - oraz o rezygnację z ustalania na terenie C-1 UM oprócz maksymalnej wysokości zabudowy określonej w metrach - także maksymalną liczbę kondygnacji.

**Rozstrzygnięcie: uwaga uwzględniona.**

Rozstrzygnięcie pozytywne - nie narusza zasad sporządzania planu i ustaleń Studium.

4. Uwaga zgłoszona na piśmie dnia 30 stycznia 2019 r., w której wniesiono o przeznaczenie części działki nr 576/3, oznaczonej w projekcie planu symbolem C-6ZW jako zadrzewienia śródpolne, - na cele działalności gospodarczej i mieszkania - zgodnie ze Studium - mając na uwadze jej poprzemysłowy charakter i wyposażenie w elementy infrastruktury technicznej.

**Rozstrzygnięcie - uwaga uwzględniona.**

Teren przeznaczony został pod zabudowę nieuciążliwej działalności gospodarczej oznaczonej symbolem C-1UR z dopuszczoną zabudową mieszkaniową, - w formie wbudowanej lub wolnostojącej dla inwestorów prowadzących działalność gospodarczą na tym terenie. W ustaleniach planu uznano argumenty wnioskodawcy o po przemysłowym charakterze terenu z pozostawionymi elementami uzbrojenia technicznego i związaną z tym niską wartością przyrodniczą i krajobrazową istniejącego zadrzewienia.

Rozstrzygnięcie pozytywne - nie narusza zasad sporządzania planu i ustaleń Studium.

5. Uwaga wniesiona na piśmie 30 stycznia 2019 r., w której wyrażono brak zgody na ustalenia planu dotyczące przeznaczenia działki rolnej nr ew. 1/20 położonej w obrębie terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem **C-6R** - na cele rolnicze, - co narusza ustalenia Studium, w którym działka nr 1/20 jest przeznaczona pod zabudowę mieszkaniową

**Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie:** Teren o numerze ewidencyjnym 1/20 stanowiący część obszaru rolnego oznaczonego symbolem C-6R wyłączony został w planie z nowej zabudowy z uwagi na położenie w 100 metrowym pasie ochrony krajobrazowej rzeki Mała Panew wprowadzonym na podstawie Uchwały Sejmiku Województwa Opolskiego z 27 września 2016 r. w sprawie utworzenia Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie. Dopuszczenie zabudowy mieszkaniowej na obszarze C-6R o chłonności ok. 20-25 działek budowlanych, zajmującej cały obszar podlegający ochronie- miałyby zdecydowanie negatywny wpływ na ochronę przyrody i krajobrazu w podstawowej części OCHK „Lasy Stobrawsko-Turawskie” wyróżniającej się walorami krajobrazowymi

Ustalenia projektu planu zachowują bez naruszenia dotychczasowe przeznaczenie i użytkowanie terenu. Ustalenia planu nie naruszają obowiązującej Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Turawa na podstawie ustaleń tekstu Część II „Wytyczne do planów miejscowych” pkt 2.3. poz. 7, który brzmi: *„Za zgodne ze Studium uznaje się przyjmowanie w ustaleniach planów utrzymanie dotychczasowego przeznaczenia, sposobu zagospodarowania i zabudowy na terenach, na których Studium przewiduje ich zmianę”*

6. Uwaga wniesiona na piśmie z dnia 1 lutego 2019 r., dotycząca przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową działki nr 1/21 położonej w obrębie 100 m pasa ochrony krajobrazowej rzeki Mała Panew, wyłączonego z zabudowy, oznaczonego na rysunku planu symbolem C-6R

**Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie** - jak w pkt 5.

7. Uwaga wniesiona na piśmie z dnia 1 lutego 2019 r., dotycząca przeznaczenia pod zabudowę mieszkaniową działki nr 1/22 położonej w obrębie 100 metrowego pasa ochrony krajobrazowej rzeki Mała Panew- wyłączonego z nowej zabudowy, oznaczonego na rysunku planu symbolem C-6R

**Rozstrzygnięcie: uwaga nieuwzględniona.**

**Uzasadnienie** - jak w pkt 5.

Ustalenia planu miejscowego w zakresie przeznaczania terenów na określone cele podporządkowane zostały wymogom ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, w których czołowe znaczenie mają wymagania bezpieczeństwa ludzi i mienia w powiązaniu z wymogami ochrony środowiska i gospodarowania jego zasobami. Dokonując wyboru możliwych rozwiązań uwzględnione zostały racje indywidualne oparte na prawie własności, potrzeby interesu publicznego oraz obowiązujące uregulowania prawne przesądzające ostateczny wybór rozwiązania.

Załącznik nr 3  
do uchwały nr IX/34/19  
Rady Gminy Turawa  
z dnia 16 lipca 2019 r.

### **ROZSTRZYGNIECIE**

#### **Rady Gminy Turawa o sposobie realizacji zapisanych w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części obszaru wsi Turawa 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 (Dz. U. z 2018 r., poz. 1945 z późn. zm.) art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. z 2019 r., poz. 506) ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2018 r., poz. 2165 z późn. zm.) Rada Gminy Turawa rozstrzyga, co następuje:

1. Zadania własne gminy z zakresu inwestycji infrastruktury technicznej służące zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, wynikające z ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego południowej części obszaru wsi Turawa obejmują:

- 1) rozbudowę sieci wodociągowej wraz z urządzeniami niezbędnymi do jej funkcjonowania, zapewniającą obsługę terenów projektowanych pod zabudowę;
- 2) rozbudowę sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej wraz z urządzeniami niezbędnymi do jej funkcjonowania, zapewniającą obsługę terenów projektowanych pod zabudowę;
- 3) rozbudowę sieci elektroenergetycznej dla obsługi terenów przeznaczonych pod zabudowę.

2. Realizacja zadań wymienionych w pkt 1 ma charakter długoterminowy szacowany w „Prognozie skutków finansowych uchwalenia planu” na ok. 15 lat, odpowiednio do dynamiki inwestowania podstawowego oraz możliwości finansowych gminy.

3. Finansowanie zadań własnych gminy wynikających z uchwalonego planu miejscowego odbywać się będzie na zasadach określonych w przepisach o finansach publicznych w oparciu o wszystkie dostępne źródła.

4. Dopuszcza się współfinansowanie zadań ze źródeł prywatnych inwestorów na zasadach obowiązujących przepisów.

5. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w projekcie planu inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej należących do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania - stanowi podstawę do dalszych działań w ramach prac nad projektami uchwał budżetowych gminy.

6. Realizacja zadań inwestycyjnych ujętych w niniejszym „rozstrzygnięciu” odbywać się winna w trybie i na zasadach przepisów o zamówieniach publicznych.