

UCHWAŁA NR
RADY GMINY TURAWA
z dnia 2023 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
północnej części obszaru wsi Turawa, gmina Turawa**

Na podstawie art. 18 ust.2 pkt.5, art. 40 ust. 1, art. 41 ust.1 i art. 42 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tj. Dz. U. 2023, poz. 40 z późn. zm.), art. 20 ust.1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2022 poz. 503 z późn. zm.) w związku z uchwałą Rady Gminy Turawa nr XXV/92/2016 z dnia 4 marca 2016 r. o przystąpieniu do sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego północnej części obszaru wsi Turawa, gmina Turawa, po stwierdzeniu, że plan miejscowy nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Turawa zatwierdzonego uchwałą Rady Gminy Turawa nr XL/256/2010 z dnia 5 listopada 2010 r.

Rada Gminy Turawa uchwala co następuje:

Rozdział I

Zakres regulacji

§1.1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego północnej części obszaru wsi Turawa, gmina Turawa.

- 2 Granice obszaru objętego planem oznaczono graficznie na rysunku planu.
- 3 Integralne części uchwały obejmują:
 - 1) załącznik nr 1 - rysunek planu miejscowego w skali 1: 1000,
 - 2) załącznik nr 2 - rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag do projektu planu,
 - 3) załącznik nr 3 - rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych Gminy oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych,
 - 4) załącznik nr 4 - dane przestrzenne tworzone do uchwały.
- 4 Użyte w uchwale określenia oznaczają:
 - 1) **dach płaski** – dach o kącie nachylenia połaci dachowych do 12^o,
 - 2) **linia zabudowy nieprzekraczalna** - linia, którą elementy zabudowy i zagospodarowania terenu nie mogą przekraczać powyżej odległości dopuszczalnych wynoszących dla okapów i gzymsów nie więcej niż 1,2m, balkonów, galerii, wykuszy, wiatrołapów, zadaszeń, schodów zewnętrznych, tarasów, zjazdów, podjazdów, ramp nie więcej niż 2,5 m, linia ta nie dotyczy obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji, części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, parkingów, obiektów małej architektury oraz ogrodzeń zlokalizowanych na warunkach określonych w przepisach szczególnych,
 - 3) **urządzenia infrastruktury technicznej** - inwestycje określone w ustawie o gospodarce nieruchomościami, a także objekty i urządzenia niezbędne do korzystania z tych przewodów i urządzeń,
 - 4) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnię zabudowy określaną zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836: 1997, PN-ISO 9836:2015-12,

- 5) **teren** - obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym, lub symbolem literowym wraz z numerem,
- 6) **usługi** - obiekty usługowe realizowane dla celów nie wytwórczych o charakterze usługi i obsługi, wyklucza się: składy, magazyny, stacje demontażu oraz przetwarzania pojazdów lub produktów, składowiska, ubój zwierząt, mieszalnie lub emulgownie lub konfekcjonowanie produktów, przechowywanie lub przetwarzanie odpadów, tartaki, stolarnie, hotele, motele, ośrodki wypoczynkowe, centra handlowe, parki rozrywki, grzebowiska, punkty zbierania i przeładunku złomu, wulkanizacje, warsztaty remontowe i lakiernie,
- 7) **wysokość zabudowy** - wymiar pionowy budynku lub budowli przekrytej dachem, mierzony od poziomu terenu przy budynku lub budowli do najwyższego punktu pokrycia dachu,
- 8) **zabudowa letniskowa, zabudowa rekreacji indywidualnej** - budynek przeznaczony do okresowego wypoczynku,
- 9) **zabudowa pensjonatowa** - pensjonat z dopuszczeniem funkcji mieszkalnej dla właściciela.

§2.1. Obowiązującymi ustaleniami planu są następujące oznaczenia graficzne rysunku planu:

- 1) granice obszaru objętego planem miejscowym,
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
- 3) przeznaczenie terenu oznaczone symbolem literowym lub symbolem literowym wraz z numerem,
- 4) linie zabudowy nieprzekraczalne,
- 5) strefa techniczna dla sieci elektroenergetycznej,
- 6) obiekt ujęty w gminnej ewidencji zabytków,
- 7) granice Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP 335,
- 8) granice Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie”,
- 9) granice obszaru Natura 2000 „Zbiornik Turawa”
- 10) granice strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęć wody,
- 11) granice strefy ochronnej na wypadek awarii Zbiornika Turawskiego,
- 12) granice terenów szczególnego zagrożenia powodziowego.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział II

Ustalenia ogólne

§3. 1. Ustala się następujące przeznaczenie terenu:

- 1) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej - o symbolu **ML**,
- 2) teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - o symbolu **ML-MN**,
- 3) teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zabudowy usługowej - o symbolu **MN-U**,
- 4) teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - o symbolu **MW**,
- 5) teren zabudowy zagrodowej - o symbolu **RM**,
- 6) teren sportu i rekreacji - o symbolu **US**,
- 7) teren rolniczy - o symbolu **R**,
- 8) teren zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nawodnych lub zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - o symbolu **ZR-MN**,
- 9) teren zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nawodnych - o symbolu **ZR**,
- 10) teren lasu - o symbolu **ZL**,
- 11) teren wód powierzchniowych śródlądowych - o symbolu **Ws**,
- 12) teren rowu melioracyjnego - o symbolu **Wr**,
- 13) teren infrastruktury technicznej - elektroenergetyka - o symbolu **E**,

- 14) teren infrastruktury technicznej – wodociągi – o symbolu **W**,
- 15) teren wału zapory czołowej Zbiornika Turawa – o symbolu **WZ**,
- 16) teren drogi zbiorczej - o symbolu **KDZ**,
- 17) teren drogi lokalnej - o symbolu **KDL**,
- 18) teren drogi dojazdowej - o symbolu **KDD**,
- 19) teren drogi wewnętrznej - o symbolu **KDW**.
- 20) teren drogi leśnej - o symbolu **KDWL**

§4. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego.

1. Ochrona dziedzictwa kulturowego oraz kształtowanie struktury przestrzennej i nowej zabudowy w ustaleniach szczegółowych.
2. Ochrona powiązań przyrodniczych z otoczeniem nastąpiła poprzez zapewnienie ciągłości funkcjonowania struktur przyrodniczych.
3. Kształtowanie ogólnodostępnych przestrzeni publicznych, tworzących warunki społecznej aktywności uwzględniono poprzez wyznaczenie terenu sportu i rekreacji.
4. Wyznacza się granice strefy zagrożenia zalaniem wodami w przypadku przerwania zapory Zbiornika Turawa, w której obowiązuje uwzględnienie możliwości wystąpienia ryzyka strat materialnych oraz zagrożenia dla życia i zdrowia ludzi. Wyklucza się realizacje inwestycji związanych ze składowaniem substancji mogących w przypadku zalania i przedostania się do wód stanowić zagrożenie dla środowiska przyrodniczego oraz życia i zdrowia ludzi.
5. Na terenach przewidzianych do zabudowy w ramach określonego przeznaczenia terenu dopuszcza się: dystrybucyjną infrastrukturę techniczną, drogi wewnętrzne, dojścia, dojazdy, parkingi, place, budynki gospodarcze, budynki garażowe, wiaty, urządzenia budowlane dla potrzeb planowanej zabudowy, obiekty małej architektury, zieleń urządzoną, nawierzchnie utwardzone.
6. Dopuszcza się świadczenie przez rolników w prowadzonych przez nich gospodarstwach rolnych usług agroturystycznych związanych z wynajmowaniem pokoi, sprzedażą posiłków domowych, produktów wytworzonych w gospodarstwie oraz wyznaczanie miejsc na ustawianie namiotów.
7. Zakazuje się prowadzenia działalności w zakresie magazynowania odpadów lub zużytych produktów nadających się do ponownego przerobu.
8. Określone w planie wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu nie stosuje się dla zabudowy i działek zabudowanych przed wejściem w życie planu, dla których nie są spełnione, dopuszcza się przekroczenie wskaźników istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenu o maksymalnie 35%. W przypadku gdy teren inwestycji obejmuje kilka działek budowlanych ustalone wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu należy odnieść do terenu inwestycji.
9. Określona w planie minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych nie dotyczy: działek wydzielanych pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji, podziału na powiększenie działki sąsiedniej.
10. Przy podziale nieruchomości obowiązuje minimalna szerokość drogi wewnętrznej dojazdowej do więcej niż czterech działek budowlanych 5,0 m, zakończona placem manewrowym o minimalnych wymiarach 12,5x12,5m.
11. Zakaz stosowania ogrodzeń od strony dróg publicznych i wewnętrznych o wysokości większej niż 1,80 m, przy czym powyżej 60 cm od poziomu terenu ogrodzenia muszą być ażurowe co najmniej w 25 % powierzchni zawartej między słupami.
12. Wzdłuż górnych krawędzi rowów melioracyjnych należy pozostawić pas wolny od zabudowy o szerokości min. 2,5 m. Dopuszcza się odstępstwa od nakazu dla urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacji oraz w przypadku skanalizowania rowu melioracyjnego.

§5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu.

1. Nie określa się krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa z uwagi na ich brak.
2. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Zakaz nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.
3. Na działkach budowlanych zbędne masy ziemne stanowiące grunt rodzimy usuwane lub przemieszczane w związku z realizacją inwestycji, mogą być wykorzystywane w niwelacji terenu lub realizacji elementów zagospodarowania terenu przy rzędnej terenu nie wyższej niż 1,0 m w odniesieniu do stanu pierwotnego, nie dotyczy zasypywanych dołów w celu wyrównania terenu do poziomu terenu nieruchomości przyległych.

§6. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej.

Ochronie prawnej zgodnie z obowiązującymi przepisami podlega budynek przydrożnej kapliczki – dzwonnicy pochodzący z ok. 1900 r. ujęty w gminnej ewidencji zabytków.

§7. Ustalenia dotyczące wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych.

Na terenach przestrzeni publicznej o symbolu US, KDZ, KDL, KDD obowiązują ustalenia szczegółowe dotyczące realizacji obiektów małej architektury, tymczasowych obiektów handlowo-usługowych, urządzeń technicznych i zieleni.

§8. Ustalenia dotyczące granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych.

1. Ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlega: Obszar Chronionego krajobrazu „Lasy Stobrawsko Turawskie”, obszar Natura 2000 „Zbiornik Turawa” (PLB160004), Główny Zbiornik Wód Podziemnych (GZWP) nr 335 „Zbiornik Krapkowice-Strzelce Opolskie”.
2. Ochronie na podstawie przepisów odrębnych podlega obszar szczególnego zagrożenia powodzią tj.: obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q1%), obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q10%), obszary, między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału przeciwpowodziowego.
3. Na rysunku planu określono obszary zagrożenia powodzią na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q0,2%).

§9. Ustalenia dotyczące szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

1. Nie wyznacza się terenów objętych procedurą scalania i wtórnego podziału nieruchomości.
2. Przy scaleniu i podziale nieruchomości obowiązuje:
 - 1) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogowego 90° z dopuszczalnym odchyleniem nie większym niż 30° lub równoległe do granic działek sąsiednich, a także odstępstwami w miejscach łuków dróg lub zakończeń dojazdów,
 - 2) minimalna szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału: 20 metrów, z dopuszczeniem dla zabudowy bliźniaczej, szeregowej 8 metrów,

3) minimalna powierzchnia działki 600 m², z dopuszczeniem dla zabudowy bliźniaczej, szeregowej 300m².

3. Zasady scalenia i podziału nie dotyczą podziału terenu pod obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej i komunikacji (drogi, parkingi).

§10. Ustalenia dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Dystrybucyjna sieć elektroenergetyczna 15 kV ze strefą techniczną wynoszącą odpowiednio:

- dla linii napowietrznej SN – 15kV - 14,0 m (7,0m od osi sieci po każdej ze stron)
- dla linii kablowej SN – 15kV – 1,4m (0,7m od osi sieci po każdej ze stron)

w której ustala się nakaz prowadzenia działań inwestycyjnych w sposób nie zagrażający prawidłowej eksploatacji sieci oraz nie stwarzający zagrożenia życia lub zdrowia ludzi w oparciu o obowiązujące przepisy odrębne. W strefie technicznej obowiązuje zakaz sytuowania instalacji fotowoltaicznych, sadzenia roślinności o wysokości powyżej 5,5 m z dopuszczeniem wycinki podstawowej drzew wzdłuż trasy przebiegu sieci. Dopuszcza się skablowanie doziemne sieci napowietrznej oraz przełożenie sieci z dostosowaniem strefy technicznej do rodzaju sieci.

§11. Ustalenia dotyczące zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej.

1. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym.
2. Dopuszcza się modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o charakterze przesyłowym oznaczonych na rysunku planu.
3. Dopuszcza się alternatywne odnawialne źródła energii z wykluczeniem elektrowni wiatrowych o mocy nie przekraczającej 100kW.
4. W zakresie zaopatrzenia w wodę ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami z możliwością podłączenia do gminnej sieci wodociągowej.
5. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami poprzez możliwość podłączenia do gminnej sieci kanalizacyjnej, realizację indywidualnych zbiorników bezodpływowych na ścieki lub indywidualnych oczyszczalni ścieków.
6. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami z możliwością ich odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, rozproszaniem na teren nieutwardzony, do dołów chłonnych, cieków i rowów lub do zbiorników retencyjnych. Podstawową zasadą zagospodarowania wód opadowych i roztopowych winno być zatrzymanie na terenie, spowolnienie tempa spływu do odbiornika oraz naturalne oczyszczanie wód opadowych przed odprowadzeniem do odbiornika.
7. W zakresie zaopatrzenia w gaz ustala się zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników, dopuszcza się budowę nowych sieci gazowych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.
8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci elektroenergetycznej. Dopuszcza się rozbudowę dystrybucyjnej sieci elektrycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi, w tym budowę stacji transformatorowych. W przypadku kolizji planowanego zagospodarowania terenu z istniejącymi liniami elektroenergetycznymi dopuszcza się ich

przebudowę i rozbudowę. Zakres budowy, rozbudowy, przebudowy sieci elektroenergetycznej oraz jej charakter (napowietrzny lub kablowy doziemny) zostaną określone na etapie prac projektowych.

9. W zakresie zaopatrzenia w sieć telekomunikacyjną ustala się rozbudowę i budowę infrastruktury i sieci telekomunikacyjnych zgodnie z przepisami odrębnymi. Dopuszcza się realizację sieci szerokopasmowych.
10. W zakresie gromadzenia i usuwania odpadów obowiązują zasady określone w obowiązujących przepisach odrębnych oraz regulaminie utrzymania czystości i porządku w gminie Turawa przy zapewnieniu ich systematycznego wywozu na składowisko odpadów komunalnych.
11. W zakresie zaopatrzenia w ciepło ustala się jego dostarczenie w oparciu o indywidualne instalacje. Do celów grzewczych i technologicznych należy stosować źródła charakteryzujące się najniższymi wskaźnikami emisyjnymi zgodnie z obowiązującymi przepisami w tym zakresie oraz alternatywne odnawialne źródła energii.
12. W pasie drogi dopuszcza się umieszczanie ścieżki rowerowej, ścieżki pieszo-rowerowej, chodnika, pasa postojowego (parkingu) lub zatoki postojowej, pasa zieleni oraz sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami.
13. Obowiązuje wyznaczenie minimalnej ilości miejsc do parkowania (w tym garażowych) z zachowaniem następujących wskaźników:
 - 1) 1 miejsce na każdy lokal mieszkalny,
 - 2) 1 miejsce na każde 50,0 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych oraz minimum 1 miejsce na 3 zatrudnionych w prowadzonej działalności gospodarczej na terenie opracowania.
14. Parkingi dla potrzeb planowanych inwestycji należy realizować jako terenowe na działce lub terenie objętym inwestycją.
15. Przy wyznaczaniu miejsc parkingowych należy wyznaczyć miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonego w kartę parkingową w liczbie wynikającej z obowiązujących przepisów szczególnych oraz minimum 1 stanowisko na każde 20 miejsc do parkowania.

§12. Ustalenia dotyczące sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

Brak przedmiotu ustaleń.

§13. Ustalenia dotyczące stawek procentowych

Ustala się stawkę procentową służącą naliczeniu jednorazowej opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. 2022 poz. 503 ze zmianami) w wysokości 30 %.

Rozdział III

Ustalenia szczegółowe

§14. Przeznaczenie terenów, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu.

1. Dla terenu o symbolu **1-3ML** ustala się:

- 1) Przeznaczenie:
 - a) zabudowa letniskowa lub,
 - b) zabudowa rekreacji indywidualnej,

- c) dopuszcza się zabudowę usługową związaną z funkcją rekreacyjną lub sportowo - rekreacyjną, zieleń urządzoną ogólnodostępną, place zabaw zajmujące mniej niż 50% wyznaczonego w planie terenu,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:
- a) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków przekraczających ustaloną w planie linię zabudowy nieprzekraczalną z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych dotyczących lokalizacji zabudowy od dróg publicznych,
 - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 10,0 m, z zastrzeżeniem dla budynków gospodarczych, garażowych, wiat jako wolnostojących maksymalnie 6,5 m,
 - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywności zabudowy - minimalna 0,06, maksymalna 0,60,
 - f) geometria dachu – obowiązują dachy spadziste jedno, dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 25° do 50°, przy realizacji ganków, tarasów, zadaszeń, wiat, budynków gospodarczych, garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski. W przypadku rozbudowy, nadbudowy budynku istniejącego dopuszcza się ustalenie geometrii dachu jak budynku rozbudowywanego, nadbudowywanego oraz stosowanie dachu płaskiego dla części budynku nie przekraczającej 35% całkowitej powierzchni połaci dachowej budynku,
 - g) obowiązuje pokrycie dachu spadzistego dachówką lub materiałem ją imitującym, z dopuszczeniem blachy na rąbek, przy zastosowaniu jednego z następujących kolorów podstawowych i ich odcieni: czerwony, brązowy, szary, grafitowy, czarny. Dopuszcza się stosowanie pokrycia z materiałów naturalnych np. łupek, strzecha. W przypadku rozbudowy, nadbudowy budynku istniejącego dopuszcza się ustalenie pokrycia dachu jak dla budynku rozbudowywanego, nadbudowywanego,
 - h) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg wewnętrznych poprzez bezpośredni dostęp do drogi,
- 3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

2. Dla terenu o symbolu **1-24 ML-MN** ustala się:

- 1) Przeznaczenie:
 - a) zabudowa letniskowa lub,
 - b) zabudowa rekreacji indywidualnej lub,
 - c) zabudowa pensjonatowa lub,
 - d) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, rozumiana jako budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej,

- e) dopuszcza się zabudowę usługową związaną z funkcją rekreacyjną lub sportowo - rekreacyjną, zieleń urządzonej ogólnodostępnej, place zabaw zajmujące mniej niż 50% wyznaczonego w planie terenu,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:
- a) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków przekraczających ustaloną w planie linię zabudowy nieprzekraczalną z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych dotyczących lokalizacji zabudowy od dróg publicznych ,
 - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 10,0 m, z zastrzeżeniem dla budynków gospodarczych, garażowych, wiat jako wolnostojących maksymalnie 6,5 m,
 - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywności zabudowy - minimalna 0,06, maksymalna 0,60,
 - f) geometria dachu – obowiązują dachy spadziste dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 50°, przy realizacji ganków, tarasów, zadaszeń, wiat, budynków gospodarczych, garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski. W przypadku rozbudowy, nadbudowy budynku istniejącego dopuszcza się ustalenie geometrii dachu jak budynku rozbudowywanego, nadbudowywanego oraz stosowanie dachu płaskiego dla części budynku nie przekraczającej 35% całkowitej powierzchni połaci dachowej budynku,
 - g) obowiązuje pokrycie dachu spadzistego dachówką lub materiałem ją imitującym, z dopuszczeniem blachy na rąbek, przy zastosowaniu jednego z następujących kolorów podstawowych i ich odcieni: czerwony, brązowy, szary, grafitowy, czarny. Dopuszcza się stosowanie pokrycia z materiałów naturalnych np. łupek, strzecha. W przypadku rozbudowy, nadbudowy budynku istniejącego dopuszcza się ustalenie pokrycia dachu jak dla budynku rozbudowywanego, nadbudowywanego,
 - h) minimalna powierzchnia działki budowlanej – w zabudowie wolnostojącej - 800,0 m², w zabudowie bliźniaczej – 400,0 m²,
 - i) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych poprzez bezpośredni dostęp lub poprzez drogi wewnętrzne lub ustanowienie służebności drogowej,
- 3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

3. Dla terenu o symbolu **1-44 MN-U** ustala się:

- 1) Przeznaczenie:
 - a) zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, rozumiana jako budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący lub w zabudowie bliźniaczej lub,

- b) zabudowa usługowa, w tym obiekty handlowe o powierzchni sprzedaży do 650 m²,
 - c) dopuszcza się urządzenia sportowo-rekreacyjne, zieleń urządzoną ogólnodostępną, place zabaw zajmujące mniej niż 50% dla wyznaczonego w planie terenu,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:
- a) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków przekraczających ustaloną w planie linię zabudowy nieprzekraczalną z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych dotyczących lokalizacji zabudowy od dróg publicznych,
 - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 10,0 m, z zastrzeżeniem dla budynków gospodarczych, garażowych, wiat jako wolnostojących maksymalnie 6,5m oraz z dopuszczeniem dla nośników reklamowych w postaci pionowego wolnostojącego słupa maksymalnie 20,0 m,
 - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 65% powierzchni działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywności zabudowy - minimalna 0,06, maksymalna 0,85,
 - f) geometria dachu – obowiązują dachy spadziste dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci dachowej od 30^o do 50^o, przy realizacji ganków, tarasów, zadaszeń, wiat, budynków gospodarczych, garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski. W przypadku rozbudowy, nadbudowy budynku istniejącego dopuszcza się ustalenie geometrii dachu jak budynku rozbudowywanego, nadbudowywanego oraz stosowanie dachu płaskiego dla części budynku nie przekraczającej 35% całkowitej powierzchni połąci dachowej budynku,
 - g) obowiązuje pokrycie dachu spadzistego dachówką lub materiałem ją imitującym, z dopuszczeniem blachy na rąbek, przy zastosowaniu jednego z następujących kolorów podstawowych i ich odcieni: czerwony, brązowy, szary, grafitowy, czarny. Dopuszcza się stosowanie pokrycia z materiałów naturalnych np. łupek, strzecha. W przypadku rozbudowy, nadbudowy budynku istniejącego dopuszcza się ustalenie pokrycia dachu jak dla budynku rozbudowywanego, nadbudowywanego,
 - h) minimalna powierzchnia działki budowlanej – w zabudowie wolnostojącej 800,0 m², w zabudowie bliźniaczej 400,0 m²,
 - i) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych poprzez bezpośredni dostęp lub poprzez drogi wewnętrzne lub ustanowienie służebności drogowej,
- 3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów mieszkaniowo-usługowych.

4. Dla terenu o symbolu **MW** ustala się:

- 1) Przeznaczenie: zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna,

- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:
- a) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 10,0 m, z zastrzeżeniem dla budynków gospodarczych, garażowych, wiat jako wolnostojących – maksymalnie 6,5m,
 - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 65% powierzchni działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywności zabudowy- minimalna 0,06, maksymalna 0,85,
 - f) geometria dachu – obowiązują dachy spadziste dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połąci dachowej od 35^o do 50^o, przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, budynków gospodarczych, garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski. W przypadku rozbudowy, nadbudowy budynku istniejącego dopuszcza się ustalenie geometrii dachu jak budynku rozbudowywanego, nadbudowywanego,
 - g) obowiązuje pokrycie dachu spadzistego dachówką lub materiałem ją imitującym, z dopuszczeniem blachy na rąbek, przy zastosowaniu jednego z następujących kolorów podstawowych i ich odcieni: czerwony, brązowy, szary, grafitowy, czarny. Dopuszcza się stosowanie pokrycia z materiałów naturalnych np. łupek, strzecha. W przypadku rozbudowy, nadbudowy budynku istniejącego dopuszcza się ustalenie pokrycia dachu jak dla budynku rozbudowywanego, nadbudowywanego,
 - h) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych poprzez bezpośredni dostęp lub poprzez drogi wewnętrzne lub ustanowienie służebności drogowej,
- 3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i zamieszkania zbiorowego.

5. Dla terenu o symbolu **1-10 RM** ustala się:

- 1) Przeznaczenie: zabudowa wchodząca w skład gospodarstw rolnych: budynki mieszkalne jednorodzinne wolnostojące lub w zabudowie bliźniaczej oraz inne budynki i urządzenia służące wyłącznie produkcji rolniczej, w tym dla chowu lub hodowli zwierząt w liczbie nie przekraczającej 40 DJP,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy oraz przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:
 - a) linia zabudowy nieprzekraczalna – zgodnie z rysunkiem planu, dopuszcza się rozbudowę, przebudowę, nadbudowę istniejących budynków przekraczających ustaloną w planie linię zabudowy nieprzekraczalną z uwzględnieniem obowiązujących przepisów odrębnych dotyczących lokalizacji zabudowy od dróg publicznych,
 - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 10,0 m, z dopuszczeniem dla silosów maksymalnie 16,0m,
 - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35% powierzchni działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 60% powierzchni działki budowlanej,

- e) intensywności zabudowy- minimalna 0,06, maksymalna 0,60,
- f) geometria dachu – dopuszcza się dach płaski lub spadzisty (w tym łukowy),
- g) obowiązuje pokrycie dachu spadzistego dachówką lub materiałem ją imitującym, z dopuszczeniem blachy na rąbek, przy zastosowaniu jednego z następujących kolorów podstawowych i ich odcieni: czerwony, brązowy, szary, grafitowy, czarny. Dopuszcza się stosowanie pokrycia z materiałów naturalnych np. łupek, strzecha oraz pokrycia z tkanin powlekanych, płyt warstwowych,
- h) minimalna wielkość działki budowlanej – 1000,0 m²,
- i) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych poprzez bezpośredni dostęp lub poprzez drogi wewnętrzne lub ustanowienie służebności drogowej,
 - 3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy zagrodowej.

6. Dla terenu o symbolu **1-6 US** ustala się:

- 1) Przeznaczenie: obiekty i urządzenia sporu i rekreacji wraz z zapleczem socjalnym,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:
 - a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35 % powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 60% powierzchni działki budowlanej,
 - d) wysokość zabudowy – maksymalnie 10,0 m,
 - e) intensywności zabudowy- minimalna 0,01 maksymalna 0,60,
 - f) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne,
 - g) obsługa komunikacyjna z przyległej drogi publicznej poprzez bezpośredni dostęp lub poprzez drogi wewnętrzne.
- 3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów rekreacyjno-wypoczynkowych.

7. Dla terenu o symbolu **1-10 ZR-MN**:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) teren zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nawodnych,
 - b) dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, rozumianej jako budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący przy zachowaniu zakazów oraz dopuszczeń wynikających z przepisów odrębnych oraz aktu ustanawiającego Obszar Chronionego Krajobrazu Lasy Stobrowsko - Turawskie,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy :
 - a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 10,0 m,
 - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35 % powierzchni działki,

- d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywności zabudowy - minimalna 0,01, maksymalna 0,60,
 - f) geometria dachu – obowiązują dachy spadziste dwu lub wielospadowe o kącie nachylenia połaci dachowej od 30° do 50°, przy realizacji ganków, zadaszeń, wiat, budynków gospodarczych, garażowych, urządzeń infrastruktury technicznej, obiektów małej architektury dopuszcza się dach płaski,
 - g) obowiązuje pokrycie dachu spadzistego dachówką lub materiałem ją imitującym, z dopuszczeniem blachy na rąbek, przy zastosowaniu jednego z następujących kolorów podstawowych i ich odcieni: czerwony, brązowy, szary, grafitowy, czarny,
 - h) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych poprzez bezpośredni dostęp lub poprzez drogi wewnętrzne lub ustanowienie służebności drogowej
- 3) Obowiązują dopuszczalne poziomy hałasu określone w przepisach szczególnych jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

8. Dla terenu o symbolu **1-10 ZR**:

Przeznaczenie terenu: teren zadrzewień śródpolnych, przydrożnych, nawodnych z zakazem zabudowy

9. Dla terenu o symbolu **E**:

- 1) Przeznaczenie terenu:
 - a) obiekty i urządzenia infrastruktury technicznej do przesyłania energii elektrycznej,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 7,5 m,
 - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 85 % powierzchni działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 25% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywności zabudowy - minimalna 0,001, maksymalna 0,85,
 - f) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne,
 - g) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych poprzez bezpośredni dostęp lub drogi wewnętrzne lub ustanowienie służebności drogowej,

10. Dla terenu o symbolu **W**:

- 1) Przeznaczenie terenu: ujęcie wód podziemnych służące do zbiorowego zaopatrzenia ludności w wodę do picia i potrzeb gospodarstw domowych wraz z urządzeniami i budowlami służącymi do jej poboru i uzdatniania. Obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające ze strefy ochrony sanitarnej zgodnie z przepisami odrębnymi,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) wysokość zabudowy – maksymalnie 9,0 m,
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35 % powierzchni działki,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 60% powierzchni działki budowlanej,

- d) intensywności zabudowy - minimalna 0,001, maksymalna 0,60,
- e) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne,
- f) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych poprzez bezpośredni dostęp lub poprzez drogi wewnętrzne.

11. Dla terenu o symbolu **R** ustala się:

Przeznaczenie terenu: użytki rolne z zakazem zabudowy.

12. Dla terenu o symbolu **ZL** ustala się:

- 1) Przeznaczenie terenu: las w rozumieniu obowiązujących przepisów szczególnych, dopuszczalne zagospodarowanie związane z gospodarką leśną lub wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej budynki i budowle, parkingi, urządzenia turystyczne zajmujące mniej niż 50% powierzchni wyznaczonego w planie terenu,
- 2) Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:
 - a) linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) wysokość zabudowy – maksymalnie 9,0 m,
 - c) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 35 % powierzchni działki,
 - d) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 60% powierzchni działki budowlanej,
 - e) intensywności zabudowy - minimalna 0,001, maksymalna 0,60,
 - f) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne,
 - g) obsługa komunikacyjna z przyległych dróg publicznych poprzez bezpośredni dostęp lub poprzez drogi wewnętrzne.

13. Dla terenu o symbolu **Ws** ustala się:

Przeznaczenie terenu: ciek wodny wraz z urządzeniami służącymi prawidłowemu gospodarowaniu wodami.

14. Dla terenu o symbolu **Wr** ustala się:

Przeznaczenie terenu: rowy melioracyjne wraz z urządzeniami służącymi prawidłowemu gospodarowaniu wodami.

15. Dla terenu o symbolu **WZ** ustala się:

Przeznaczenie terenu: zaporę Zbiornika Turawa wraz z urządzeniami służącymi prawidłowemu gospodarowaniu wodami.

16. Dla terenu o symbolu **KDZ** ustala się:

Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy zbiorczej o szerokości od 16,0m do 50,0m zgodnie z rysunkiem planu. W pasie drogi ustala się zakaz lokalizacji: nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, obiektów małej architektury.

17. Dla terenu o symbolu **1-3 KDL** ustala się:

Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy lokalnej o szerokości: 1KDL – od 18m do 22 m, 2KDL – fragment drogi o szerokości od 6,0m do 8,0m, 3KDL- od 12m do 19m zgodnie z rysunkiem planu. W pasie

drogi ustala się zakaz lokalizacji: nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, obiektów małej architektury.

18. Dla terenu o symbolu **KDD** ustala się:

Przeznaczenie terenu: teren drogi publicznej klasy dojazdowej o szerokości od 5,0 m do 16,0m wraz z narożnymi ścięciami dróg zgodnie z rysunkiem planu. W pasie drogi ustala się zakaz lokalizacji: nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, obiektów małej architektury.

19. Dla terenu o symbolu **KDW** ustala się:

Przeznaczenie terenu: teren drogi wewnętrznej o szerokości od 4,5m do 10,0m wraz z narożnymi ścięciami dróg zgodnie z rysunkiem planu. W pasie drogi ustala się zakaz lokalizacji nośników reklamowych, tymczasowych obiektów usługowo-handlowych, obiektów małej architektury.

Rozdział IV

Przepisy końcowe

§15. 1. Wykonanie niniejszej uchwały powierza się Wójtowi Gminy Turawa.

2. Niniejsza uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

UZASADNIENIE

DO UCHWAŁY NR

RADY GMINY TURAWA

z dnia 2023 r.

do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości północnej części obszaru wsi Turawa, gmina Turawa, sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zmianami)

1. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2-4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym:

1) wymagania ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

Opracowanie planu miejscowego północnej części obszaru wsi Turawa, gmina Turawa zakłada powstanie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej, terenów zieleni oraz komunikacji na terenach już przeznaczonych pod zabudowę w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Turawa. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania to wkomponowanie planowanej zabudowy w istniejącą tkankę poprzez ograniczenie wysokości zabudowy w nawiązaniu do zabudowy historycznej.

2) walory architektoniczne i krajobrazowe;

Walory architektoniczne i krajobrazowe są pojęciami „nieposiadającymi definicji normatywnej”, czyli nie zostały zdefiniowane w żadnym dokumencie prawnym. Słowo „krajobraz” należy rozumieć zgodnie z art. 2 pkt 16e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2022r., poz. 503), natomiast krajobraz kulturowy należy rozumieć zgodnie z art. 3 pkt 14 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2022r., poz. 840). Zrozumienie wartości historycznych i kulturowych obszaru wymaga odniesienia się do faktów historycznych miejscowości. Wieś Turawa posiada historycznie ukształtowaną strukturę funkcjonalno-przestrzenną. Teren opracowania, zlokalizowany jest poza częścią historyczną wsi. Wprowadzono ograniczenia związane z wysokością zabudowy.

3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych;

W planie ustalono racjonalne wykorzystanie powierzchni ziemi poprzez ustalenie wskaźnika powierzchni biologicznej czynnej. Uwzględniono podłączenie budynków do rozbudowywanej gminnej sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej a także możliwość budowy szczelnych zbiorników oraz indywidualnych oczyszczalni ścieków. Gospodarkę odpadami ustalono w oparciu o plan utrzymania czystości i porządku w gminie Turawa. Uwzględniono potrzeby w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

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

Wprowadzono ustalenia dotyczące ochrony zabytków.

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych;

Wprowadzono zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko,.

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

Elementami, które mają wpływ na walory ekonomiczne, czyli cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych są: położenie - terenu opracowania jest dogodny w strefie zurbanizowanej, komunikacja - teren dobrze skomunikowany położony przy drogach publicznych, uzbrojenie - istnieje możliwość podłączenia obiektów do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej. sąsiedztwo - terenu zlokalizowany w otoczeniu działek budowlanych zabudowanych, dotychczasowe przeznaczenie w planie miejscowym - teren rolny. Teren korzystny dla rozwoju budownictwa o wartości gruntu szacowanej na 80 – 140 zł m².

7) prawo własności;

Teren o uregulowanej strukturze własności .

8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa;

Brak zadań.

9) potrzeby interesu publicznego;

„interesie publicznym” – należy przez to rozumieć uogólniony cel dążeń i działań, uwzględniających zobiektywizowane potrzeby ogółu społeczeństwa lub lokalnych społeczności, związanych z zagospodarowaniem przestrzennym. Plan wyznacza tereny przestrzeni publicznej. Opracowanie planu wynika z realizacji polityki przestrzennej gminy w oparciu o plan miejscowy oraz wychodzi naprzeciw potrzebom społeczności w zakresie rozwoju zabudowy głównie mieszkaniowej. Ich realizacja nie stoi w sprzeczności z interesem publicznym.

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych; Obiekty posiadają możliwość podłączenia do sieci infrastruktury technicznej i komunikacji istniejących i planowanych. W zakresie rozwoju sieci szerokopasmowych plan nie wyklucza ich realizacji jako inwestycji celu publicznego. Tereny objęte zmianą planu nie kolidują z istniejącą i planowaną do realizacji siecią infrastruktury technicznej.

11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej; W pracach nad planem zapewniono udział społeczeństwa poprzez ogłoszenia, obwieszczenia o wszczęciu prac, wyłożeniu do publicznego wglądu oraz możliwości zapoznania się z aktami postępowania.

12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych. Postępowanie i wszystkie materiały opracowane w trakcie zmiany planu miejscowego miały charakter jawny, a dostęp do nich był zapewniony. Przejrzystość procedury dokonywano poprzez informowanie zgodnie z procedurą uchwalenia planu o etapie jego sporządzania.

13) potrzeba zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności; Woda będzie zapewniona z wodociągu gminnego .

14) ochrona istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne; Uwzględniono wymagania ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walory ekonomicznych przestrzeni poprzez możliwość rozwoju budownictwa przemysłowego.

2. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym , wraz datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 w/w ustawy. Przedmiotowa zmiana jest zgodna z wynikami analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym zatwierdzoną uchwałą Rady Gminy Turawa.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Plan może generować wydatki w kwocie 1 450 000 zł oraz wpływy od podatku od nieruchomości w kwocie 35 000 zł rocznie.