

PROJEKT
Etap wyłożenia do
publicznego wglądu
styczeń 2025 r.

**UCHWAŁA NR2025
RADY GMINY TURAWA
z dnia2025 r.**

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

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1465, 1572, 1907 i 1940) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t. j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940), w związku z art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688) i uchwałą Nr LIV/410/2023 Rady Gminy Turawa z dnia 24 sierpnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Terenu Usług Publicznych i Komercyjnych wsi Zawada, Gmina Turawa, Rada Gminy Turawa stwierdza i uchwała, co następuje:

**DZIAŁ I
PRZEPISY OGÓLNE**

**Rozdział 1
Ustalenia ogólne**

§ 1.

1. Stwierdza się, że zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Terenu Usług Publicznych i Komercyjnych wsi Zawada, Gmina Turawa, nie narusza ustaleń „Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Turawa”, przyjętej uchwałą Nr XL/256/2010 Rady Gminy Turawa z dnia 5 listopada 2010 r.
2. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Terenu Usług Publicznych i Komercyjnych wsi Zawada, Gmina Turawa, zwaną dalej planem miejscowym, w granicach pokazanych na rysunku planu miejscowego w skali 1 : 1000 stanowiącym załącznik nr 1 do uchwały.
3. W planie miejscowym nie określa się:
 - 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej, ze względu na brak takich obiektów i krajobrazów na obszarze objętym planem miejscowym;
 - 2) wymagań wynikających z kształtowania przestrzeni publicznych, ze względu na brak takich przestrzeni na obszarze objętym planem miejscowym;
 - 3) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa, ze względu na brak takich terenów, obszarów i krajobrazów na obszarze objętym planem;
 - 4) sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

§ 2.

1. Określenia stosowane w niniejszej uchwale oznaczają:
 - 1) **dojazd** – dojazd do działki budowlanej pojazdem samochodowym;
 - 2) **linia zabudowy nieprzekraczalna** – linia ograniczająca fragment terenu, wyłącznie na którym dopuszcza się lokalizację budynków i budowli przekrytych dachem; linia ta nie dotyczy części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu, zewnętrznych schodów, pochylni, balkonów, loggii, tarasów, wykuszy i zadaszeń nad wejściami do budynków, gzymsów, okapów, elementów odwodnienia, elementów wystroju elewacji oraz ocieplenia budynku o grubości nie większej niż 20 cm, których lokalizacja może być ograniczona ustaleniami szczegółowymi dla danego terenu;
 - 3) **obiekty infrastruktury technicznej** – obiekty budowlane związane z funkcjonowaniem sieci uzbrojenia: stacje transformatorowe, magazyny energii, stacje gazowe, obiekty infrastruktury wodociągowej, kanalizacyjnej i ciepłowniczej, obiekty telekomunikacyjne wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
 - 4) **obiekt pomocniczy** – budynek i budowla o funkcji gospodarczej, składowej i magazynowej, towarzyszące obiektom przeznaczenia ustalonego dla danego terenu, a także samodzielne, wolno stojące urządzenia techniczne, w tym myjnie samochodowe;
 - 5) **obiekt wbudowany w budynek** – pomieszczenie lub wyodrębniony zespół powiązanych ze sobą pomieszczeń, stanowiących funkcjonalną całość, należące do danej klasy przeznaczenia terenu, zlokalizowane w budynku o innej klasie przeznaczenia, w którym zajmują nie więcej niż 30% jego powierzchni całkowitej;
 - 6) **parking terenowy otwarty** – sytuowane na gruncie jednopoziomowe odkryte stanowisko postojowe lub zgrupowanie takich stanowisk, niebędące elementem pasa drogowego, przeznaczone do parkowania samochodów;
 - 7) **parking terenowy zadaszony** - sytuowane na gruncie jednopoziomowe stanowisko postojowe lub zgrupowanie takich stanowisk, niebędące elementem pasa drogowego, przeznaczone do parkowania samochodów, usytuowane pod budowlą przekrytą dachem;
 - 8) **parking wbudowany w budynek** – stanowisko postojowe lub zgrupowanie takich stanowisk przeznaczone do parkowania samochodów, sytuowane jako obiekt wbudowany w budynek o innej klasie przeznaczenia, w którym zajmuje nie więcej niż 50% jego powierzchni całkowitej; stanowiące z nim funkcjonalną całość;
 - 9) **parking wielopoziomowy** – wielokondygnacyjna budowla lub budynek ze stanowiskami przeznaczonymi do parkowania samochodów;
 - 10) **przepisy odrębne** - przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 11) **przeznaczenie terenu** – obiekty lub/i zagospodarowanie terenu, które jako jedyne są dopuszczone na danym terenie;
 - 12) **przeznaczenie uzupełniające** – drugorzędne przeznaczenie, które uzupełnia lub wzbogaca przeznaczenie terenu, dopuszczone na danym terenie pod pewnymi warunkami określonymi w ustaleniach szczegółowych dla tego terenu;
 - 13) **przestrzeń wymagająca specjalnego opracowania** – przestrzeń reprezentacyjna, wymagająca starannego i jednorodnego zagospodarowania i wyposażenia, uwzględniającego rangę komunikacyjną terenu, w szczególności wymagająca starannego ukształtowania nawierzchni, oświetlenia i zieleni towarzyszącej;
 - 14) **sieci uzbrojenia** – przewody wodociągowe i kanalizacyjne, sieci elektroenergetyczne i ciepłownicze, gazociągi, sieci telekomunikacyjne i inne podobne przewody, a także stacje ładowania pojazdów elektrycznych oraz urządzenia melioracyjne wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
 - 15) **szpaler drzew** – pojedynczy lub podwójny szereg drzew z zachowaniem rytmu nasadzeń, którego przerwanie dopuszcza się w miejscach dojścia i dojazdu do terenu lub obiektu budowlanego;
 - 16) **teren** – część obszaru objętego planem miejscowym wydzielona na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczona symbolem;

- 17) **zieleń towarzysząca** – zieleń o funkcji ozdobnej, rekreacyjno-wypoczynkowej towarzysząca zabudowie, a w pasie drogowym zieleń przydrożna.

§ 3.

1. Integralną częścią planu miejscowego jest rysunek planu miejscowego, o którym mowa w §1 ust. 2.
2. Następujące oznaczenia graficzne na rysunku planu miejscowego są obowiązującymi ustaleniami planu miejscowego:
 - 1) granica obszaru objętego miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego;
 - 2) linia rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - 3) symbol terenu;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
 - 5) wymiar linii podany w metrach;
 - 6) szpaler drzew;
 - 7) korytarz techniczny napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
 - 8) strefa kontrolowana gazociągu średniego ciśnienia;
 - 9) sieć gazowa dystrybucyjna średniego ciśnienia DN 110/90 PE;
 - 10) granica terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, tożsama z linią rozgraniczającą terenu oznaczonego symbolem 1PEF-ZP;
 - 11) granica terenu pod budowę obiektów handlu wielkopowierzchniowego, tożsama z linią rozgraniczającą terenu oznaczonego symbolem 1U.
3. Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu planu miejscowego, stanowi załącznik nr 2 do uchwały.
4. Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji inwestycji, zapisanych w planie miejscowym, z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania zgodnie z przepisami o finansach publicznych, stanowi załącznik nr 3 do uchwały.
5. Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, utworzone dla planu miejscowego, stanowią załącznik nr 4 do uchwały.

§ 4.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym oraz ustalenia szczegółowe dla terenów obowiązują łącznie.

§ 5.

Określa się wysokość stawki procentowej, na podstawie której ustala się wysokość opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolami:

- 1) 1U - 20%;
- 2) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział 2

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

§ 6.

1. Na obszarze objętym planem miejscowym wydziela się liniami rozgraniczającymi tereny o następującym przeznaczeniu:
 - 1) U – teren usług;
 - 2) PEF-ZP – teren elektrowni słonecznej lub zieleni urządzonej;
 - 3) KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Na każdym terenie dopuszcza się zieleń towarzyszącą, urządzenia budowlane, sieci uzbrojenia i obiekty infrastruktury technicznej towarzyszące klasom przeznaczenia dopuszczonym na tym terenie.
3. Szczegółowe przeznaczenie terenów oraz zasady kształtowania ich zabudowy i zagospodarowania, określa się w ustaleniach szczegółowych dla terenów.

§ 7.

Ustala się następujące zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego na obszarze objętym planem miejscowym:

- 1) dopuszcza się przebudowę, rozbudowę i nadbudowę budowli, usytuowanych w stanie istniejącym przed ustaloną na rysunku planu miejscowego nieprzekraczalną linią zabudowy, w ich istniejącej linii zabudowy stanowiącej nieprzekraczalną linię zabudowy;
- 2) obowiązuje ukształtowanie komunikacji pieszej, zapewniającej dojście do budynków usługowych, jako przestrzeni wymagającej specjalnego opracowania;
- 3) obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - a) budowli wolno stojących o wysokości większej niż 40 m,
 - b) elektrowni wiatrowych.

§ 8.

Ustala się następujące zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu na obszarze objętym planem miejscowym:

- 1) obowiązuje zakaz:
 - a) stosowania urządzeń grzewczych o niskiej sprawności spalania,
 - b) składowania na otwartym terenie materiałów będących źródłem emisji nieorganicznej,
 - c) podejmowania działań mogących znacząco negatywnie oddziaływać na wody podziemne i mogących spowodować zanieczyszczenie tych wód;
- 2) powierzchnie potencjalnie narażone na zanieczyszczenia substancjami szkodliwymi, mogącymi przenikać do wód lub do ziemi, należy uszczelnić, zabezpieczyć przed sływem zanieczyszczeń na tereny przyległe oraz wyposażyć w urządzenia oczyszczające i zabezpieczające przed przedostaniem się tych substancji do wód i ziemi;
- 3) gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) obowiązuje dotrzymanie poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku, określonych w przepisach odrębnych, jak dla miejsc dostępnych dla ludności;
- 5) obowiązuje dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 6) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń towarzysząca lub powierzchnia biologicznie czynna.

§ 9.

Ustala się następujące zasady kształtowania krajobrazu na obszarze objętym planem miejscowym:

- 1) wysokość urządzeń technicznych sytuowanych na dachu budynku nie może być większa niż 5 m, licząc od powierzchni dachu;
- 2) w kolorystyce elewacji budynków obowiązują barwy achromatyczne, harmonizujące z otoczeniem, o powierzchni matowej z dopuszczeniem kontrastowych elementów na nie więcej niż 25% powierzchni elewacji, na której są umieszczane;
- 3) w miejscu wskazanym na rysunku planu miejscowego obowiązuje szpaler drzew, z nie mniej niż 50% udziałem drzew o gatunkach zimozielonych, przysłaniający zaplecze budynków usługowych;
- 4) obowiązuje wyposażenie parkingu terenowego otwartego w zieleń wysoką w liczbie nie mniejszej niż 1 drzewo na 100 stanowisk postojowych.

§ 10.

Ustala się następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości objętych planem miejscowym:

- 1) dopuszcza się scalenie i podział nieruchomości;
- 2) z zastrzeżeniem pkt 3, ustala się następujące parametry działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału:
 - a) powierzchnia działki budowlanej nie może być mniejsza niż 5000 m²;
 - b) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 50 m;
 - c) kąt położenia granic działki w stosunku do linii rozgraniczających teren drogi nie może być mniejszy niż 40°;
- 3) ustalenia parametrów działek uzyskiwanych w wyniku scalenia i podziału nie dotyczą działek wydzielanych pod obiekty infrastruktury technicznej.

§ 11.

Ustala się następujące szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, na obszarze objętym planem:

- 1) w korytarzu technicznym napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV o szerokości 15 m, licząc w poziomie od skrajnych przewodów linii, i nie mniej niż 20 m od osi linii, zakazuje się:
 - a) lokalizacji budynków,
 - b) instalacji fotowoltaicznych,
 - c) sytuowania budowli i zieleni towarzyszącej o wysokości większej niż 6 m,
 - d) prowadzenia robót budowlanych oraz zagospodarowania terenu w sposób zagrażający prawidłowemu funkcjonowaniu linii lub ograniczający stały dostęp do niej;
- 2) w strefie kontrolowanej gazociągu średniego ciśnienia DN 110/90 PE do 0,5 MPa, o szerokości 0,5 m po obu stronach osi gazociągu, obowiązują przepisy odrębne w zakresie sieci gazowych i ich usytuowania.

§ 12.

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz wyposażenia w miejsca do parkowania pojazdów na obszarze objętym planem miejscowym:

- 1) zachowuje się istniejące powiązania obszaru objętego planem miejscowym z drogą gminną ul. Dębowa, a przez nią zewnętrzne powiązania z:
 - a) gminną drogą publiczną nr 102730 O, klasy zbiorczej (Z),
 - b) północną obwodnicą miasta Opole w ciągu drogi krajowej DK 46, klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP),
 - c) drogami publicznymi miasta Opole: nr 103545 O (ul. Witosa), klasy zbiorczej (Z), nr 103533 O (ul. Rozmarynowa-Zapłocie), klasy lokalnej (L) oraz nr 103544 O (ul. Górna), klasy dojazdowej (D);
- 2) zachowuje się obsługę komunikacyjną obszaru objętego planem miejscowym poprzez:
 - a) drogę gminną ul. Dębowa, przyległą do obszaru objętego planem miejscowym od strony południowej i wschodniej,
 - b) drogę wewnętrzną oznaczoną na rysunku planu symbolem 1KR;
- 3) dopuszcza się nowe powiązania terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1U wyłącznie z drogą gminną ul. Dębowa, o której mowa w pkt 2 lit a, oraz z drogą wewnętrzną 1KR;
- 4) obowiązuje zapewnienie ciągłości komunikacji pieszej, rowerowej i pieszo-rowerowej z elementami zagospodarowania pasa drogowego ul. Dębowej i dróg publicznych miasta Opole, przeznaczonymi do ruchu pieszych i rowerzystów;
- 5) obowiązują miejsca przeznaczone do parkowania samochodów, towarzyszące poszczególnym klasom przeznaczenia terenu, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:

- a) usługi handlu detalicznego i usługi handlu wielkopowierzchniowego – 5 stanowisk postojowych na 100 m² powierzchni sprzedaży,
- b) pozostałe usługi – 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
- c) stacje paliw płynnych – 2 miejsca postojowe na 1 stanowisko robocze;
- 6) obowiązują miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) 2 stanowiska postojowe – jeśli ogólna liczba stanowisk jest mniejsza niż 100,
 - b) 2% stanowisk postojowych – jeśli ogólna liczba stanowisk wynosi więcej niż 100;
- 7) obowiązują miejsca do parkowania rowerów co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
 - a) usługi handlu detalicznego i usługi handlu wielkopowierzchniowego – 2 stanowiska postojowe na 1000 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) usługi sportu i rekreacji – 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej;
- 8) stanowiska postojowe, o których mowa w:
 - a) pkt 5, 6 i 7 - należy sytuować na terenie i na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą,
 - b) pkt 6 - należy lokalizować w sposób umożliwiający osobom ze szczególnymi potrzebami najdogodniejszy dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do jego wejścia;
- 9) na działkach z zabudową wielofunkcyjną wymaganą liczbę miejsc do parkowania należy ustalić sumując liczbę stanowisk określoną dla poszczególnych klas przeznaczenia terenu.

§ 13.

Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej na obszarze objętym planem miejscowym:

- 1) dopuszcza się sieci uzbrojenia oraz obiekty infrastruktury technicznej;
- 2) dopuszcza się powiązanie sieci uzbrojenia z sieciami uzbrojenia miasta Opole;
- 3) sieci uzbrojenia dopuszcza się wyłącznie jako podziemne lub sytuowane w konstrukcjach drogowych i drogowych obiektach inżynierskich;
- 4) dla obiektów infrastruktury technicznej nie obowiązują nieprzekraczalne linie zabudowy oraz ustalenia dla terenów dotyczące:
 - a) minimalnej i maksymalnej intensywności zabudowy,
 - b) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;
 - c) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
 - d) geometrii dachu i kąta nachylenia połaci dachowej,
 - e) minimalnej powierzchni nowo wydzielanych działek budowlanych;
- 5) dopuszcza się sytuowanie obiektów infrastruktury technicznej jako obiekt wbudowany w budynek;
- 6) przy lokalizacji sieci uzbrojenia oraz obiektów infrastruktury technicznej obowiązują przepisy odrębne w zakresie warunków ich usytuowania;
- 7) zaopatrzenie w wodę dopuszcza się wyłącznie z sieci wodociągowej;
- 8) do celów przeciwpożarowych dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z sieci wodociągowej oraz alternatywnie lub uzupełniająco z wykorzystaniem czystych wód opadowych przechwytywanych i gromadzonych w zbiornikach retencyjnych;
- 9) odprowadzenie ścieków bytowych i przemysłowych dopuszcza się wyłącznie siecią kanalizacji sanitarnej, na komunalną oczyszczalnię ścieków;
- 10) dopuszcza się odprowadzenie wód opadowych i roztopowych:
 - a) zanieczyszczonych – do kanalizacji deszczowej lub do wód lub do ziemi, po zastosowaniu rozwiązań obejmujących podczyszczenie ścieków w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi, przed ich wprowadzeniem do odbiornika,
 - b) czystych – do wód lub do ziemi po zastosowaniu rozwiązań technicznych obejmujących przechwytywanie wód w całości lub w części w miejscu opadu, gromadzenie, spowolnienie ich odpływu do odbiornika oraz ich zagospodarowanie poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsączanie do gruntu i/lub

- retencjonowanie w lokalnych urządzeniach bioretencji, z zastrzeżeniem pkt 11;
- 11) do sieci kanalizacji deszczowej dopuszcza się odprowadzenie wyłącznie nadmiaru czystych wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie w sposób określony w pkt 10 lit. b nie było możliwe;
 - 12) zaopatrzenie w energię elektryczną dopuszcza się z sieci elektroenergetycznej oraz z odnawialnych źródeł energii;
 - 13) obowiązuje usytuowanie urządzeń wytwarzających energię elektryczną z promieniowania słonecznego zgodnie z przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem pkt 14;
 - 14) na terenie oznaczonym na rysunku planu miejscowego symbolem 1PEF-ZP dopuszcza się usytuowanie urządzeń, o których mowa w pkt 13, także na dachach budowli przekrytych dachem i na gruncie;
 - 15) zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z sieci ciepłowniczej, odnawialnych źródeł energii lub z innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych poziomów emisji do środowiska, zgodnie z przepisami odrębnymi;
 - 16) zaopatrzenie w gaz dopuszcza się wyłącznie z sieci gazowej;
 - 17) wysokość wolno stojących obiektów telekomunikacyjnych nie może być większa niż 40 m;
 - 18) w przypadku kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi obowiązują rozwiązania zapewniające ich dalsze prawidłowe funkcjonowanie.

§ 14.

Wyznacza się granicę terenów pod budowę urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii, docelowo o łącznej mocy zainstalowanej elektrycznej większej niż 500 kW, oraz granice ich stref ochronnych tożsame z linią rozgraniczającą terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1PEF-ZP.

§ 15.

Wyznacza się granice terenu pod budowę obiektów handlu wielkopowierzchniowego, tożsame z linią rozgraniczającą terenu oznaczonego na rysunku planu symbolem 1U.

DZIAŁ II USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

§ 16.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1U** ustala się przeznaczenie - teren usług.
2. W ramach klasy przeznaczenia teren usług, o którym mowa w ust. 1, wyklucza się:
 - 1) usługi handlu hurtowego;
 - 2) usługi kultu religijnego.
3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się wyłącznie:
 - 1) komunikację drogową wewnętrzną;
 - 2) komunikację pieszo-rowerową;
 - 3) infrastrukturę techniczną.
4. W ramach przeznaczenia uzupełniającego: infrastruktura techniczna, o którym mowa w ust. 3 pkt 3, dopuszcza się wyłącznie:
 - 1) sieci uzbrojenia i obiekty infrastruktury technicznej;
 - 2) stację paliw płynnych wraz z obiektami pomocniczymi.
5. Ustala się następujące zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) usługi nauki, usługi edukacji oraz usługi zdrowia i pomocy społecznej dopuszcza się wyłącznie jako obiekt wbudowany w budynek;
 - 2) dla klas przeznaczenia terenu: usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi nauki oraz

- usługi edukacji obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych dla przegród budowlanych zapewniających właściwe warunki akustyczne w pomieszczeniach;
- 3) dopuszcza się drogi wewnętrzne, zapewniające dojazd i dojście do obiektów budowlanych, o szerokości nie mniejszej niż 8 m w liniach rozgraniczających;
 - 4) dopuszcza się sytuowanie obiektów pomocniczych wyłącznie na zapleczu budynków usługowych, z zapewnionym dojazdem z drogi 1KR, z wyjątkiem obiektów pomocniczych towarzyszących stacji paliw płynnych;
 - 5) obowiązuje zakaz sytuowania wolno stojących, jednokondygnacyjnych garaży;
 - 6) obowiązuje wyposażenie parkingu terenowego otwartego w zieleni wysoką, zgodnie z wymogami § 9 pkt 4;
 - 7) teren należy zagospodarować stosując rozwiązania techniczne zapewniające dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami;
 - 8) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) 10 m – od linii rozgraniczającej gminnej drogi publicznej nr 102730 O,
 - b) 8 m – od krawędzi jezdni ul. Dębowej, jednak nie mniej niż 4 m od linii rozgraniczającej drogi,
 - c) 2 m - od linii rozgraniczającej drogi 1KR;
 - 9) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,3,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6;
 - 10) minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej - 5000 m².
6. Ustala się następujące zasady i parametry kształtowania zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1:
- 1) maksymalne gabaryty budynków – 3 kondygnacje nadziemne;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków - 16 m,
 - b) dla budowli – 40 m, z wyjątkiem:
 - parkingu wielopoziomowego stanowiącego budowlę, którego wysokość nie może być większa niż 16 m,
 - zbiorników, silosów i budowli przekrytych dachem, których wysokość nie może być większa niż 8 m;
 - 3) geometria dachu – dachy o nachyleniu połaci dachowych pod kątem nie większym niż 20°, z zastrzeżeniem pkt 4;
 - 4) na budynkach o powierzchni zabudowy nie większej niż 1000 m² dopuszcza się dachy o symetrycznym układzie połaci nachylonych pod kątem nie większym niż 35°.
7. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
- 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie od drogi gminnej ulicy Dębowej, usytuowanej poza obszarem objętym planem miejscowym, oraz od terenu 1KR;
 - 2) sposób realizacji miejsc do parkowania samochodów: parking terenowy otwarty, parking terenowy zadaszony, parking wielopoziomowy, parking wbudowany w budynek;
 - 3) liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 12.

§ 17.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1PEF-ZP** ustala się przeznaczenie: teren elektrowni słonecznej lub zieleni urządzonej.
2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się wyłącznie:
 - 1) infrastrukturę techniczną;
 - 2) parking.
3. W ramach przeznaczenia uzupełniającego: infrastruktura techniczna, o którym mowa w ust. 2 pkt 1, dopuszcza się wyłącznie sieci uzbrojenia, stację transformatorową i magazyny energii.

4. Ustala się następujące zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) dopuszcza się instalacje odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii energię promieniowania słonecznego:
 - a) o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW,
 - b) wyłącznie jako sytuowane na gruncie lub na budowlach przekrytych dachem, w tym na dachach parkingów terenowych zadaszonych;
 - 2) przeznaczenie uzupełniające nie może zajmować łącznie więcej niż 40% powierzchni terenu;
 - 3) dla terenu usytuowanego po północnej stronie granic obszaru objętego planem miejscowym obowiązuje zachowanie dostępu do drogi 1KR, w tym dostępu do napowietrznej linii elektroenergetycznej 110 kV;
 - 4) nieprzekraczalna linia zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu:
 - a) 8 m – od linii rozgraniczającej ul. Dębowej,
 - b) w linii rozgraniczającej drogi 1KR, jednak nie mniej niż 2 m od krawędzi jezdni;
 - 5) wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,0,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy - 0,7,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,2,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,7;
 - 4) powierzchnia nowo wydzielanych działek nie może być mniejsza niż 2,0 m².
3. Ustala się następujące zasady i parametry kształtowania zabudowy na terenie, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) maksymalne gabaryty obiektów budowlanych – 1 kondygnacja nadziemna;
 - 2) maksymalna wysokość zabudowy, w tym konstrukcji wsporczych z zamocowanymi ogniwami fotowoltaicznymi - 6 m;
 - 3) geometria dachu – dachy o nachyleniu połaci dachowych pod kątem nie większym niż 35°.
4. Ustala się następujące zasady obsługi komunikacyjnej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) obowiązuje dojazd od terenu 1KR;
 - 2) obowiązują miejsca do parkowania w formie parkingu terenowego otwartego lub parkingu terenowego zadashzonego;
 - 3) liczba miejsc do parkowania – równa lub większa niż 0.

§ 18.

1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem **1KR** ustala się przeznaczenie: teren komunikacji drogowej wewnętrznej.
2. Ustala się następujące zasady i wskaźniki zagospodarowania terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) szerokość drogi w liniach rozgraniczających – od 10 m do 24 m, zgodnie z rysunkiem planu miejscowego;
 - 2) obowiązuje zakończenie drogi nieprzelotowej placem do zawracania samochodów ciężarowych o wymiarach nie mniejszych niż 24 m x 24 m oraz o wewnętrznym promieniu skrętu nie mniejszym niż 12 m;
 - 3) obowiązuje szpaler drzew, zgodnie z wymogami § 9 pkt 3.

DZIAŁ III PRZEPISY KOŃCOWE

§ 19.

W granicach obszaru objętego planem miejscowym traci moc uchwała Nr XXIX/236/2005 Rady Gminy Turawa z dnia 25 listopada 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Terenu Usług Publicznych i Komercyjnych wsi

Zawada, Gmina Turawa (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 86 z dnia 23 grudnia 2005 r., poz. 2913).

§ 20.

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Turawa.

§ 21.

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

.....

**Załącznik nr 1
do uchwały Nr...../2025
Rady Gminy Turawa
z dnia 2025 r.**

**(Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Terenu Usług
Publicznych i Komercyjnych wsi Zawada, Gmina Turawa**

RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO

Załącznik nr 2
do uchwały Nr...../2025
Rady Gminy Turawa
z dnia 2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE
o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu
zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla Terenu Usług Publicznych i Komercyjnych wsi Zawada, Gmina Turawa

Rada Gminy Turawa, po uprzednim rozpatrzeniu, nie uwzględnia uwagi do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Terenu Usług Publicznych i Komercyjnych wsi Zawada, Gmina Turawa, wniesionej pismem w dniu:

- 1)
- 2)

.....

**Załącznik nr 3
do uchwały Nr/2025
Rady Gminy Turawa
z dnia 2025 r.**

ROZSTRZYGNIĘCIE

o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Terenu Usług Publicznych i Komercyjnych wsi Zawada, Gmina Turawa, inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, oraz o zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na obszarze objętym planem miejscowym nie będą lokalizowane inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy.

**Załącznik nr 4
do uchwały Nr/2025
Rady Gminy Turawa
z dnia 2025 r.**

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j.Dz.U.2021.741) dane przestrzenne tworzone dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Terenu Usług Publicznych i Komercyjnych wsi Zawada, Gmina Turawa, stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

Treść edytowalna:

Załącznik nr 4

do uchwały Nr/2025

Rady Gminy Turawa

z dnia 2025 r.

Załącznik4.gml

