

**UCHWAŁA NR IX/44/2011  
RADY GMINY W TURAWIE**

z dnia 15 września 2011 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Osowiec i Węgry” w części obszaru wsi Osowiec oznaczonego jako teren zabudowy usług i produkcji.**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (jednolity tekst ustawy Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 z późn. zm.)<sup>1</sup> oraz art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.)<sup>2</sup> w związku z uchwałą Nr XVI/106/2008 Rady Gminy Turawa z dnia 20 czerwca 2008 r. o przystąpieniu do sporządzenia zmiany „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Osowiec i Węgry ” w części obszaru wsi Osowiec oznaczonego jako teren zabudowy usług i produkcji, po stwierdzeniu zgodności projektu zmiany planu miejscowego z ustaleniami „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Turawa” uchwalonego uchwałą Nr XL/256/2010 Rady Gminy Turawa z dnia 6 listopada 2010 r.

**Rada Gminy Turawa uchwała:**

**zmianę „Miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Osowiec i Węgry”  
w części obszaru wsi Osowiec oznaczonego jako teren zabudowy usług i produkcji,  
zwaną dalej planem miejscowym.**

**DZIAŁ I - USTALENIA WPROWADZAJĄCE**

**§ 1.** 1. Plan miejscowy określony powyżej składa się z tekstu planu miejscowego, zawartego w treści niniejszej uchwały oraz z rysunku planu miejscowego w skali 1 : 1000, sporządzonego na mapie zasadniczej, stanowiącego **załącznik nr 1** do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały, są ponadto:

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

3. Ustalenia obejmujące obowiązkowy przedmiot planu miejscowego, określony w art. 15 ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z późn. zmianami, ujęte są w postaci:

- 1) ustaleń wprowadzających, określających zakres spraw regulowanych uchwałą i zawierających objaśnienia użytych terminów i pojęć;

- 2) ustaleń ogólnych, odnoszących się do postanowień wspólnych dla wszystkich lub większości terenów, wyznaczonych w obszarze objętym granicami planu miejscowego;
- 3) ustaleń szczegółowych, odnoszących się do poszczególnych terenów, wyznaczonych liniami rozgraniczającymi.

4. Ustalenia określone w ust. 3 obowiązują łącznie.

§ 2. Obszar planu miejscowego, przedstawiony na rysunku planu, wyznaczają granice: od północnego zachodu tereny drogi krajowej nr 45, od północnego wschodu i południowego zachodu tereny lasów, od południowego wschodu ulica Oleska - droga powiatowa nr 1770 O oraz granice działek budowlanych przy tej ulicy.

§ 3. 1. Obowiązujące ustalenia planu miejscowego są zawarte w:

- 1) tekście niniejszej uchwały,
- 2) rysunku planu miejscowego, w zakresie obejmującym następujące oznaczenia:
  - a) granice obszaru objętego planem miejscowym,
  - b) ściśle określone linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania,
  - c) oznaczenia przeznaczenia poszczególnych terenów zawierające:
    - literowy identyfikujący tereny o określonych rodzajach przeznaczenia
    - kolejny numer terenu, wyróżniający go spośród innych terenów o tym samym przeznaczeniu,
  - d) nieprzekraczalne linie zabudowy,
  - e) obowiązujące linie zabudowy,
  - f) kierunki wjazdu z drogi powiatowej na obszar objęty planem miejscowym.

2. Pozostałe oznaczenia zawarte w rysunku planu miejscowego, nie wymienione w ust.1 pkt 2 niniejszego paragrafu, nie stanowią obowiązujących ustaleń zmiany planu, pełnią rolę postulatywną lub informacyjną, obejmują m. in. :

- a) usytuowanie istniejących budynków,
- b) orientacyjne usytuowanie planowanych budynków,
- c) orientacyjne linie wewnętrznego podziału terenów o tym samym przeznaczeniu,
- d) orientacyjny układ jezdni ulic,
- e) prognozowany zasięg strefy możliwego przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu komunikacyjnego od drogi krajowej nr 45,
- f) inne oznaczenia wykazane jako informacyjne na rysunku planu miejscowego.

3. Sformułowanie "zaleca się" użyte w niniejszej uchwale, nie określa obowiązkowego nakazu lub obowiązku wykonania takiego uregulowania jako wymaganego ustalenia planu miejscowego; jest zaleceniem wskazującym na możliwość optymalnego wyboru rozwiązania według warunków ustalonych w planie miejscowym.

§ 4. 1. Określenia i nazwy stosowane w planie miejscowym oznaczają odpowiednio:

- 1) **przeznaczenie podstawowe terenu** – rodzaj przeznaczenia terenu, które powinno przeważać na danym terenie, wyznaczonym w rysunku planu miejscowego ściśle

określonymi liniami rozgraniczającymi oraz oznaczonym stosownym symbolem literowym;

- 2) **przeznaczenie uzupełniające terenu** - rodzaj przeznaczenia terenu, innego niż podstawowe, które uzupełnia lub może uzupełniać przeznaczenie podstawowe terenu, w sposób określony w ustaleniach planu miejscowego, lecz nie występuje samodzielnie na danym terenie; oznaczone stosownym symbolem literowym, umieszczonym po symbolu literowym przeznaczenia podstawowego terenu;
- 3) **obiekty towarzyszące** – obiekty małej architektury, alejki i ścieżki, place rekreacyjne oraz inne obiekty pełniące służebną rolę wobec podstawowej funkcji terenu lub budynku;
- 4) **urządzenia budowlane** – obiekty i urządzenia techniczne, w tym: infrastruktura sieciowa, przyłącza, obiekty i urządzenia instalacyjne, drogi wewnętrzne, place manewrowe i postojowe, parkingi, ogrodzenia, place pod śmietniki, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem ustalonym w planie miejscowym;
- 5) **tereny** – działki budowlane lub działki gruntowe o określonym w planie miejscowym przeznaczeniu, zawarte w ściśle określonych lub orientacyjnych liniach rozgraniczających oraz oznaczone na rysunku planu miejscowego stosownym numerem i symbolem literowym, w obrębie którego obowiązują przypisane mu w tekście planu miejscowego ustalenia;
- 6) **wskaźnik zabudowy działki** - wartość liczbowa stosunku powierzchni zabudowy, liczonej w obrysie zewnętrznym murów wszystkich budynków zlokalizowanych na działce budowlanej, do powierzchni tej działki;
- 7) **obowiązujące linie zabudowy** – linia regulacyjna, wzdłuż której należy sytuować budynki oraz określone w ustaleniach planu miejscowego rodzaje budowli naziemnych, niebędących liniami przesyłowymi i sieciami uzbrojenia terenu, dopuszczając możliwość przekroczenia tej linii częścią budynku o wymiarach nie większych niż 25% długości elewacji frontowej budynku przylegającej do obowiązującej linii zabudowy, nie więcej niż na odległość do 1,5 m i nie więcej niż zezwalają na to przepisy odrębne określające odległość budynku od granicy działki budowlanej i od zewnętrznej krawędzi jezdni drogi publicznej;
- 8) **nieprzekraczalna linia zabudowy** - określa najmniejszą, dopuszczoną planem miejscowym odległość od linii rozgraniczającej ulicę lub od granicy działki, której nowoprojektowany lub przebudowywany budynek nie może przekroczyć licem zasadniczej bryły z wyjątkiem elementów takich jak: okapy i gzymsy budynku o nie więcej niż 0,8 m, a przez pochylnie lub schody zewnętrzne o nie więcej niż 1,3 m;
- 9) **powierzchnia biologicznie czynna** - grunt rodzimy pokryty roślinnością na działce budowlanej;
- 10) **znaczące oddziaływanie na środowisko** – oddziaływania przedsięwzięć, o których mowa w przepisach odrębnych z zakresu ochrony środowiska mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko;
- 11) **wysokość zabudowy** - nieprzekraczalna wysokość budynku mierzona w metrach od poziomu terenu przy najniższym wejściu do budynku - do najwyższej górnej krawędzi dachu lub górnej płaszczyzny stropodachu nad najwyższą kondygnacją użytkową;

- 12) **odległości i strefy ograniczeń dla zabudowy i zagospodarowania** – ograniczenia spowodowane obecnością lub działaniem istniejącego lub planowanego przeznaczenia terenu, urządzeń i sieci uzbrojeniowych, obiektów i urządzeń komunikacyjnych, wymagające zachowania odległości od innych terenów lub obiektów stosownie do wymagań standardów technicznych określonych w przepisach odrębnych;
- 13) **zagrożenia i uciążliwości** – powstałe w wyniku użytkowania terenów lub budynków zjawiska fizyczne lub stany pogarszające warunki zamieszkania albo dokuczliwe dla pobytu ludzi w budynku lub na otaczającym terenie, przekraczające standardy korzystania ze środowiska określone w przepisach odrębnych, a w szczególności: szkodliwe promieniowanie i oddziaływanie pól elektromagnetycznych, hałas i wibracje, zanieczyszczenie powietrza, zanieczyszczenie gruntu i wód, zalewanie wodami, itp. rodzaje naruszenia środowiska;
- 14) **walory krajobrazowe i kulturowe środowiska** – wartości ekologiczne, estetyczne, widokowe i kulturowe terenu i związane z nim elementy przyrodnicze, ukształtowane przez siły przyrody lub w wyniku działalności człowieka;
- 15) **przepisy odrębne** – aktualne w momencie realizacji planu miejscowego ustawy wraz z rozporządzeniami wykonawczymi, normy branżowe oraz ograniczenia w dysponowaniu terenami, wynikające z prawomocnych decyzji administracyjnych.

2. Określenia dotyczące przeznaczenia terenu stosowane w planie miejscowym, oznaczają odpowiednio:

- 1) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zabudowa usługowa** – budynek mieszkalny jednorodzinny wolnostojący, na wydzielonej działce budowlanej z lokalem lub budynkiem usługowym, przeznaczonym dla usług komercyjnych lub bytowych wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi;
- 2) **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna** – budynek mieszkalny jednorodzinny, usytuowany pojedynczo na wydzielonej działce budowlanej wraz z przeznaczonymi dla potrzeb mieszkańców urządzeniami budowlanymi i obiektami towarzyszącym, zagospodarowaniem terenu oraz zielenią; rodzaje zabudowy mogą obejmować budynki: wolnostojące, bliźniacze lub szeregowe;
- 3) **zielen zadrzewień naturalnych** – szpalerowe ciągi zadrzewień obejmujące pasy terenów po obu stronach wodnego cieku powierzchniowego oraz otwartych rowów melioracyjnych wraz z tymi wodami;
- 4) **zielen izolacyjna** – ukształtowanie terenu i zagospodarowanie zwartą zielenią wysoką, średniowysoką i krzewami, urządzoną w sposób izolujący od uciążliwości komunikacyjnej drogi krajowej nr 45 lub zielen stanowiąca strefę ekotonową oddzielająca las, położony w "Obszarze Chronionego Krajobrazu Lasy Stobrawsko -Turawskie ", od terenów planowanej zabudowy.

## **DZIAŁ II - USTALENIA OGÓLNE**

### **Rozdział 1.**

#### **Przeznaczenie terenów.**

**§ 5. 1.** W granicach planu miejscowego wydziela się ściśle określonymi liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania, oznaczone w tekście i na rysunku planu miejscowego następującymi symbolami literowymi:

**MN,U** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej,

**MN** - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,

**ZN** - tereny zadrzewień naturalnych,

**ZI** - tereny zieleni izolacyjnej,

**KDW** - tereny ulic wewnętrznych.

2. W obrębie każdego terenu o ustalonym przeznaczeniu zakazuje się realizacji zabudowy lub trwałego zagospodarowania o innym przeznaczeniu podstawowym niż to określono w planie miejscowym.

## **Rozdział 2.**

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

**§ 6.** 1. W granicach planu miejscowego zakazuje się realizacji:

- 1) obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m<sup>2</sup>;
- 2) elektrowni wiatrowych.

2. Ustala się zakaz lokalizacji w obszarze planu miejscowego przedsięwzięć zaliczonych do mogących potencjalnie znacząco lub zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyłączeniem sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej.

## **Rozdział 3.**

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

**§ 7.** W obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny lub obiekty podlegające ochronie, ustalone na podstawie przepisów odrębnych, dla:

- a) terenów górniczych,
- b) terenów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi,
- c) terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

**§ 8.** 1. Obszar planu miejscowego jest położony w granicach zasięgu następujących zbiorników wód podziemnych:

- 1) Jednolitych Części Wód Podziemnych (JCWPLRW) kod PL\_GB\_6220-116;
- 2) Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 335 "Krapkowice - Strzelce Opolskie", szczelinowo - porowego w osadach triasowych.

2. Należy chronić, w całym obszarze planu miejscowego, poziomy wodonośne Głównego Zbiornika Wód Podziemnych - według zasad przepisów ogólnych określonych w wymogach **§ 9** niniejszej uchwały.

## **Rozdział 4.**

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

**§ 9.** Określa się ogólne zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, które należy stosować w obszarze planu, respektując nakazy i zakazy obejmujące :

1. W zakresie ochrony zasobów i czystości wód podziemnych:

- 1) nakazuje się bezwzględnie chronić przed znaczącym uszczupleniem zasobów i zanieczyszczeniem poziomy wodonośne oraz chronić przed zanieczyszczeniem przypowierzchniowe wody podziemne wg wymogów przepisów odrębnych;
- 2) zakazuje się odprowadzania nieoczyszczonych ścieków bytowych i komunalnych, do ziemi, rowów otwartych oraz wód powierzchniowych;

- 3) zakazuje się odprowadzania nienależycie oczyszczonych wód opadowych i roztopowych, powstających z zanieczyszczonych utwardzonych szczelnych nawierzchni, placów manewrowych i dróg - do ziemi, rowów otwartych i wód powierzchniowych;
- 4) wody opadowe i roztopowe z utwardzonych powierzchni placów manewrowych należy neutralizować na miejscu do parametrów zwykłych ścieków opadowych, a po neutralizacji odprowadzać do wskazanych odbiorników powierzchniowych lub do sieci kanalizacji deszczowej;
- 5) nakazuje się w pełni respektować zasady uregulowań gospodarki wodno - ściekowej i systemów infrastruktury technicznej, określonych w § 17 -25 niniejszej uchwały.

## 2. W zakresie ochrony środowiska przed ponadnormatywnym hałasem i zanieczyszczeniem powietrza:

- 1) zakazuje się na terenach " 1-MN , U" , " 2-MN , U" , " 3-MN , U" oraz " 1-MN" , " 2-MN" , " 3-MN" , " 4-MN" , " 5-MN" lokalizacji obiektów lub urządzeń, których funkcjonowanie spowoduje przekroczenie dopuszczalnego poziomu hałasu zewnętrznego, mierzonego na granicach sąsiednich terenów przeznaczenia podstawowego, podlegających ochronie przed hałasem, stosownie do parametrów określonych w przepisach odrębnych;
- 2) działalność usługowa prowadzona w budynkach i na terenach " 1-MN , U" , " 2-MN , U" , " 3-MN , U" oraz " 1-MN" , " 2-MN" , " 3-MN" , " 4-MN" , " 5-MN" nie może powodować hałasu i zanieczyszczeń powietrza uciążliwych i stanowiących zagrożenie dla środowiska i zdrowia ludzi lub przekraczających normy określone w przepisach odrębnych;
- 3) ustala się, w celu ochrony zabudowy mieszkaniowej przed nadmiernym hałasem komunikacyjnym, w pasie terenu o szerokości do 150,0 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 45, uwzględnianie przy budowie i przebudowie budynków mieszkalnych wyposażenie ich w elementy tłumiące hałas i zapewniające właściwe warunki akustyczne w budynkach, np.: szczelne akustycznie okna, drzwi i wyciszone ściany, a także dokonywanie nasadzeń zieleni izolacyjnej wysokiej i średniowysokiej - staraniem właścicieli gruntów na własnej działce;
- 4) nakazuje się w pełni respektować zasady uregulowań gospodarki cieplnej, określone w § 22 niniejszej uchwały.

## 3. W zakresie ochrony powierzchni ziemi:

- 1) nakazuje się przed realizacją obiektów budowlanych zdjęcie wierzchniej, próchnicznej warstwy gruntu i właściwe jej zagospodarowanie na miejscu budowy lub wykorzystanie na innym miejscu;
- 2) nakazuje się w pełni respektować zasady uregulowań gospodarki odpadami, określone w § 21 niniejszej uchwały.

## 4. W zakresie ochrony przyrody:

- 1) ustala się utrzymanie i pielęgnację istniejącej zieleni, a szczególnie roślin chronionych;
- 2) ustala się dokonywanie nowych nasadzeń drzew, krzewów i roślin, w przypadkach ich ubytków, zgodnie z ich obecnym charakterem, w oparciu o dobór rodzimych gatunków, powszechnie reprezentowanych w miejscowym środowisku;
- 3) nakazuje się realizować w obszarze planu nowe nasadzenia zieleni izolacyjnej;
- 4) nakazuje się zachować i chronić enklawy zieleni usytuowane przy drodze krajowej nr 45, spełniające funkcję izolacji przed uciążliwością ruchu samochodowego na tej drodze.

5. W zakresie ochrony ludzi przed promieniowaniem elektromagnetycznym niejonizującym dopuszcza się infrastrukturę telekomunikacyjną zgodnie z zapisami przepisów odrębnych.

6. W zakresie ochrony walorów krajobrazowych i kulturowych środowiska:

- 1) należy kierować się zasadami ochrony terenów przed niekontrolowaną, pod względem estetyki architektonicznej, zabudową nie dostosowaną do środowiska kulturowego tego regionu;
- 2) należy wpisać harmonijnie nowe oraz przebudowywane budynki w otaczający krajobraz oraz uwzględnić dostosowanie formy i cechy nowych budynków do istniejącej zabudowy.

## **Rozdział 5.**

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

**§ 10.** 1. Na obszarze objętym planem miejscowym nakazuje się respektowanie wymogów ochrony ładu przestrzennego i zasad jego kształtowania, zgodnie z ustaleniami tego planu.

2. Ochrona ładu przestrzennego i jego prawidłowe kształtowanie winno być realizowane poprzez:

- 1) zachowanie ustalonego planem miejscowym rodzaju przeznaczenia terenów zawartych w liniach rozgraniczających, przeznaczonych pod zabudowę, zagospodarowanie i zieleni;
- 2) przestrzeganie określonych planem miejscowym linii zabudowy, standardów przestrzennych, parametrów i cech zabudowy, skali i formy planowanej lub przebudowywanej zabudowy oraz wskaźników wykorzystania i zagospodarowania w obrębie każdego z terenów oznaczonych symbolem przeznaczenia i wydzielonych liniami rozgraniczającymi;
- 3) zakaz umieszczania na elewacjach budynków, ogrodzeniach i innych nośnikach - tablic reklamowych niezwiązanych bezpośrednio z przeznaczeniem obiektu lub jego części i umieszczania komercyjnych reklam podmiotów usytuowanych poza obszarem planu miejscowego;
- 4) ochronę i właściwą pielęgnację istniejącej zieleni oraz prawidłową jej kompozycję w obrębie terenów zieleni i zabudowy;
- 5) pełne respektowanie ustalonych planem miejscowym wymogów ochrony środowiska i krajobrazu kulturowego.

3. Określa się obowiązujące i nieprzekraczalne linie zabudowy oraz ustalenia regulacyjne dla zasadniczych brył budynków oraz zieleni, określone na rysunku planu miejscowego i w tekście niniejszej uchwały jako najmniejsze wymagane odległości od:

- 1) budynków mieszkalnych na terenach oznaczonych symbolami " MN , U" i " MN" :
  - a) 10,0 m - od linii rozgraniczającej teren drogi powiatowej nr 1770 O,
  - b) 6,0 m - do linii rozgraniczającej tereny ulic wewnętrznych " KDW" ,
  - c) 4,0 m - do terenów zadrzewień naturalnych " ZN" i terenów zieleni izolacyjnej " ZI",
  - d) 12,0 m - od terenu lasu,
  - e) według oznaczeń na rysunku planu;
- 2) budynków usługowych na terenach " MN , U" :
  - 30,0 m - od linii rozgraniczającej teren drogi krajowej nr 45 i 10,0m od terenu zieleni izolacyjnej " ZI" ;

- 3) zieleni wysokiej i średniowysokiej - dopuszcza się nasadzenia przy granicach terenów, w odległościach co najmniej 1,5 – 3,0 m, w zależności od rodzaju i gatunku drzew lub krzewów.
4. Ustala się obowiązek wydzielenia w obrębie terenów " MN , U" i " MN" miejsc postojowych dla samochodów mieszkańców, użytkowników usług, pracowników, na parkingach wewnętrznych w ilościach wg wskaźników określonych w odpowiednich ustaleniach szczegółowych § 27 - 28 niniejszej uchwały.

#### **Rozdział 6.**

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

- § 11.** 1. W obszarze objętym planem miejscowym nie występują tereny lub obiekty zabytkowe podlegające ochronie prawnej ustalonej na podstawie przepisów odrębnych.
2. W przypadku odkrycia, podczas robót ziemnych, przedmiotu co do, którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem należy wstrzymać wszelkie prace w otoczeniu, mogące zniszczyć lub uszkodzić przedmiot, zabezpieczyć go i miejsce odkrycia oraz niezwłocznie powiadomić o tym odkryciu służby ochrony zabytków.

#### **Rozdział 7.**

##### **Ogólne wymagania wynikające z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznej**

- § 12.** 1. Plan miejscowy określa jako przestrzeń publiczną, oznaczone symbolami i wydzielone liniami rozgraniczającymi tereny zieleni zadrzewień naturalnych " ZN" .
2. Wymagania kształtowania przestrzeni publicznych określa się następująco:
    - 1) należy zachować odpowiedni, ustalony planem rodzaj przeznaczenia terenu oraz standardy, parametry i wskaźniki zagospodarowania określone planem;
    - 2) tereny przestrzeni publicznych nie mogą być przeznaczane na cele zagospodarowania i zabudowy niepublicznej lub ograniczane powierzchniowo i funkcjonalnie oraz nie mogą być przeznaczane do podziałów i obrotu gruntami na cele niezgodne z ich przeznaczeniem określonym w planie lub dla użytkowania nie publicznego;
    - 3) zakazuje się na terenach zieleni " ZN" umieszczania tablic reklamowych.
  3. Zakazuje się lokalizacji doraźnych, tymczasowych i stałych publicznych miejsc postojowych dla samochodów na terenach zieleni zadrzewień naturalnych " ZN".

#### **Rozdział 8.**

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

- § 13.** 1. Wydzielenie terenów z przeznaczeniem na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową, zabudowę mieszkaniową jednorodzinną , zieleni oraz ulice wewnętrzne nakazuje się dokonać na podstawie ustaleń planu miejscowego, po przeprowadzeniu podziału nieruchomości, w przypadkach koniecznych po dokonaniu scalenia gruntów, w oparciu o procedury określone w przepisach odrębnych.
2. Zakazuje się wydzielenie działek nie mających dostępu do drogi publicznej, za wyjątkiem przypadków powiększenia powierzchni istniejącej działki, mającej dostęp do takiej drogi.
  3. Nie ustala się obowiązku scalania nieruchomości objętych ustaleniami planu miejscowego.
  4. W projektach podziału nieruchomości nakazuje się utrzymać określone w rysunku planu miejscowego linie rozgraniczające dla układu komunikacyjnego oraz terenów o ustalonym przeznaczeniu.



5. Dopuszcza się, bez naruszania ustaleń planu miejscowego, dokonywanie niezbędnych podziałów geodezyjnych na terenach przeznaczenia podstawowego w celu wydzielania działek z dostępem do drogi publicznej o powierzchni do 50 m<sup>2</sup>, z zachowaniem przepisów odrębnych; pod takie obiekty jak np.: stacje transformatorowe, przepompownie ścieków komunalnych, separatory wód opadowych oraz inne obiekty i urządzenia niezbędne dla funkcjonowania systemów sieciowych uzbrojenia.

6. Kąt zawarty pomiędzy bocznymi granicami działek budowlanych a linią rozgraniczającą teren obsługujących ulic nie może być mniejszy niż 40°.

### **Rozdział 9.**

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

- § 14.** 1. Tereny lub obiekty przewidziane do nowego przeznaczenia, do czasu realizacji planu miejscowego mogą być użytkowane i zagospodarowane bez zmian w sposób dotychczasowy.
2. Zakazuje się zmiany sposobu użytkowania, przebudowy i rozbudowy obiektów na cele niezgodne z planowanym przeznaczeniem terenów, określonym w planie miejscowym.
3. Zakazuje się realizacji obiektów tymczasowych na gruntach niezabudowanych, które nie są przeznaczone w planie miejscowym do zabudowy.
4. Na terenach przeznaczonych w planie miejscowym do zabudowy dopuszcza się realizację obiektów tymczasowych w rozumieniu przepisów prawa budowlanego.

### **Rozdział 10.**

#### **Stawki procentowe wzrostu wartości nieruchomości .**

**§ 15.** Ustala się stawki procentowe od wzrostu wartości nieruchomości w związku z uchwaleniem planu miejscowego, służące naliczeniu i pobraniu jednorazowej opłaty od właściciela nieruchomości na rzecz Gminy Turawa zgodnie z art. 36 ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w następującej wysokości:

- a) od nieruchomości wyznaczonych w obrębie terenu przeznaczonego w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zabudowę usługową " MN, U" - ustala się na **25%** ;
- b) od nieruchomości wyznaczonych w obrębie terenu przeznaczonego w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną " MN" - ustala się na **20 %** ;
- c) od nieruchomości wyznaczonych w obrębie terenu przeznaczonego w planie miejscowym pod drogi wewnętrzne " KDW" - ustala się na **20 %** ;
- d) od nieruchomości wyznaczonych w obrębie terenu przeznaczonego w planie miejscowym na zielen zadrzewień naturalnych ZN i zielen izolacyjną " ZI" - ustala się na **0 %** .

### **Rozdział 11.**

#### **Zasady budowy komunikacji kołowej**

**§ 16.** 1. Ustala się tereny ulic wewnętrznych opisanych symbolami " **1-KDW**" , " **2-KDW**" , " **3-KDW**" i " **4-KDW**" , oznaczonych na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, z wjazdami z drogi powiatowej nr 1770 O - ulicy Oleskiej, bezpośrednio lub poprzez istniejące ciągi komunikacyjne.

2. Ustala się dostęp w zakresie komunikacji kołowej i pieszej z ulic wewnętrznych " KDW" do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej " MN , U" , terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej " MN" oraz terenów zieleni " ZI" i " ZN" .

3. Ustala się obowiązek spełnienia wymogów przepisów odrębnych dla dróg pożarowych, obejmujących planowane ulice wewnętrzne "KDW", które winny spełniać wymaganą przepisami funkcję dróg pożarowych.

4. Zaleca się parametry techniczne oraz zasady budowy dla ulic wewnętrznych "KDW" w zakresie:

- 1) przekrój poprzeczny "KDW": szerokość w liniach rozgraniczenia 8,0 - 10,0 m, jezdnia o szerokości 5,0 - 5,5 m, chodnik szerokości 1,5 m obustronny lub jednostronny;
- 2) zaleca się prowadzenie sieci uzbrojenia technicznego w pasie ciągów komunikacyjnych, wydzielonymi liniami rozgraniczającymi.

## **Rozdział 12.**

### **Zasady infrastruktury technicznej oraz zaopatrzenia w media.**

**§ 17.** 1. Ustala się jako elementy infrastruktury technicznej w obszarze planu miejscowego, istniejące i planowane obiekty, urządzenia techniczne i sieci uzbrojenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi i obiektami towarzyszącymi, służące zaopatrzeniu terenów zabudowy i zagospodarowania w: wodę przeznaczoną do spożycia i dla celów przeciwpożarowych, energię elektryczną, ciepło dla ogrzewania budynków, gaz przewodowy, odprowadzenie ścieków komunalnych pochodzących ze ścieków bytowych, przemysłowych, wód opadowych lub roztopowych oraz infrastrukturę telekomunikacyjną.

2. Istniejące obiekty, urządzenia techniczne i sieci uzbrojenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi i obiektami towarzyszącymi mogą podlegać rozbiórce oraz odbudowie, przebudowie i rozbudowie pod warunkiem utrzymania bez zmian ich przeznaczenia podstawowego.

3. Dopuszcza się zmianę standardów technicznych bądź technologii obiektów, urządzeń technicznych i sieci uzbrojenia terenu wraz z urządzeniami budowlanymi i obiektami towarzyszącymi, pod warunkiem, że nie będą powodowały, określonych w przepisach odrębnych znaczących oddziaływań na środowisko i zdrowie ludzi.

4. Ustala się zasadę sytuowania nowych odcinków sieci i przyłączy uzbrojenia technicznego jako urządzeń podziemnych, w nawiązaniu do sieci zewnętrznych, zgodnie z wymogami przepisów odrębnych, po uzyskaniu zgody i na warunkach technicznych określonych przez zarządcę sieci lub właściciela terenu.

5. Do istniejących lub projektowanych komunalnych sieci uzbrojenia technicznego, obiektów i urządzeń technicznych, nakazuje się zapewnić możliwość swobodnego dostępu ich zarządców, w celu nadzoru technicznego, remontu czy przebudowy na warunkach uzgodnionych z właścicielem terenu.

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

2. Nakazuje się w obszarze planu miejscowego spełnić warunki pełnej dostępności do sieci wodociągowych dla celów przeciwpożarowych, określone w przepisach odrębnych w sprawie przeciwpożarowego zaopatrzenia w wodę oraz dróg pożarowych.

3. Przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę do zewnętrznego gaszenia pożaru dla planowanych budynków winno być zapewnione z sieci wodociągowej z dopuszczeniem uzupełnienia wymaganej ilości wody z innych źródeł wodnych - na zasadach ustalonych w przepisach odrębnych.

4. Zakazuje się lokalizacji obiektów wodochłonnych, których zapotrzebowanie na wodę z lokalnej sieci wodociągu grupowego, może znacząco uszczuplić miejscowe zasoby wód podziemnych.

**§ 19.** 1. Ustala się zasadę odprowadzania i unieszkodliwiania całości ścieków bytowych i komunalnych z obszaru planu, do istniejącej gminnej sieci kanalizacji sanitarnej, kolektorem do systemu obszarowej przepompowni ścieków, a następnie tłoczonych do gminnej oczyszczalni ścieków.

2. Ewentualne ścieki przemysłowe z terenów zabudowy nakazuje się oczyszczać na miejscu, do parametrów zwykłych ścieków komunalnych, przed wprowadzeniem ich do sieci kanalizacji sanitarnej.

3. Nakazuje się respektować zasady ochrony czystości wód podziemnych określone w § 8 i § 9 niniejszej uchwały.

**§ 20.** 1. Ustala się zasadę odprowadzania wód opadowych i roztopowych z terenu zabudowy do istniejącej i planowanej gminnej sieci kanalizacji deszczowej, wody z powierzchni zanieczyszczonych należy oczyszczać na miejscu przed ich odprowadzeniem do kanalizacji.

2. Dopuszcza się odprowadzenie z terenu planowanej zabudowy, w przypadku braku gminnej sieci kanalizacji deszczowej, niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych do gruntu; wody z powierzchni zanieczyszczonych należy oczyszczać na miejscu przed ich odprowadzeniem do gruntu.

3. Nakazuje się respektować zasady ochrony czystości wód podziemnych określone w § 8 i § 9 niniejszej uchwały.

**§ 21.** Ustala się następujące zasady gospodarowania odpadami komunalnymi i ich usuwania:

- 1) odpady komunalne nakazuje się gromadzić czasowo w odrębnych pojemnikach kontenerach, usytuowanych na terenach planowanej zabudowy, spełniając jeśli są określone, warunki segregacji tych odpadów na miejscu ich powstawania;
- 2) nakazuje się usuwanie odpadów, określonych w pkt 1, przez specjalistyczne służby komunalne w zorganizowanym systemie oczyszczania gminy;
- 3) ustala się, że odpady komunalne będą wywożone na komunalne składowisko odpadów poza granicami gminy, na które są przyjmowane odpady gminy Turawa, a odpady użytkowe do punktów zbioru lub utylizacji odpadów.

**§ 22.** 1. Ustala się uzyskiwanie ciepła do celów grzewczych w oparciu o paliwa proekologiczne płynne i gazowe, spalane w indywidualnych urządzeniach, w sposób nie powodujący przekroczeń norm emisji zanieczyszczeń dopuszczonych przepisami odrębnymi lub ciepło uzyskiwane w oparciu o wykorzystanie energii elektrycznej lub odnawialnej, w tym instalacji solarnych.

2. Dopuszcza się stosowanie indywidualnych wysokosprawnych, atestowanych kotłowni na paliwo stałe, których technologia zapewnia zachowanie dopuszczalnych standardów emisyjnych, określonych w przepisach odrębnych.

**§ 23.** 1. W zakresie zaopatrzenia planowanej zabudowy w gaz przewodowy ustala się budowę sieci gazowej w oparciu o przepisy odrębne, jeżeli istnieją techniczne i ekonomiczne warunki dostarczenia paliwa gazowego.

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

§ 24. 1. Ustala się zasadę zaopatrzenia planowanej zabudowy w energię elektryczną z istniejących lub planowanych obiektów, urządzeń i sieci elektroenergetycznych, ewentualnie rozbudowanych o stację transformatorową, odpowiednio do zapotrzebowania nowych odbiorów.

2. Dopuszcza się wydzielenie działki przeznaczonej pod lokalizację nowej, niezbędnej dla zasilania obszaru, kontenerowej stacji transformatorowej z dojazdem od drogi wewnętrznej **KDW**, lokalizowanej przez zarządcę sieci elektroenergetycznej, za zgodą właściciela nieruchomości na zasadach ustalonych w § 13 ust. 5.

3. Ustala się zasadę sukcesywnego kablowania wszystkich istniejących tras i odcinków, napowietrznych linii elektroenergetycznych niskiego napięcia, przebiegających przez tereny istniejącego i planowanego zainwestowania.

4. W przypadku zaistnienia kolizji planowanych obiektów z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi, przebudowa urządzeń odbywać się będzie kosztem i staraniem inwestora w oparciu o warunki przebudowy oraz umowę lub porozumienie na przebudowę, którą zawrze inwestor z zarządzającym urządzeniami elektroenergetycznymi.

5. Wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych 0,4 kV ustala się strefę ograniczonego użytkowania, to jest pas wolny od drzew, gałęzi, konarów i krzewów o szerokości 3 m, licząc od osi linii z każdej strony.

§ 25. Ustala się zasadę wyposażenia całej projektowanej zabudowy w infrastrukturę telekomunikacyjną zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

### **Dział III USTALENIA SZCZEGÓŁOWE**

#### **Rozdział 1.**

##### **Zasady i zakres stosowania ustaleń szczegółowych**

§ 26. 1. Obszar planu miejscowego jest objęty ustaleniami szczegółowymi dla wyodrębnionych terenów przeznaczenia podstawowego ujętymi w paragrafach od § 27 do § 30 niniejszej uchwały.

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

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

#### **Rozdział 2.**

##### **Przeznaczenie oraz parametry zabudowy i zagospodarowania terenów**

§ 27. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy usługowej, oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolami "1-MN, U", "2-MN, U" oraz "3-MN, U" ustala się przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

2. Przeznaczenie terenu:

1) przeznaczenie podstawowe i rodzaj zabudowy: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna "MN" obejmująca wolnostojące budynki mieszkalne jednorodzinne, z dopuszczeniem do 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego na wbudowany lokal użytkowy oraz budynki gospodarcze i garaże;

2) przeznaczenie uzupełniające i rodzaj zabudowy: zabudowa usługowa "U", niewystępująca samodzielnie na danym terenie, obejmująca budynki usługowe

o powierzchni całkowitej do 50 % powierzchni całkowitej wszystkich budynków na działce; których rodzaj usług nie stanowi zagrożenia i uciążliwości dla sąsiedztwa;

3) sposób zagospodarowania terenu i dopuszczone rodzaje działań inwestycyjnych:

- a) zagospodarowanie terenu lub działki należy projektować według ustaleń planu miejscowego, stosując wskaźniki, parametry zabudowy i zagospodarowania terenu,
  - b) ustala się budowę, przebudowę, rozbudowę, odbudowę budynków: mieszkalnego, usługowego, gospodarczego i garażu wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi, w miejscach niekolidujących z ustaleniami planu miejscowego oraz zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
  - c) zakazuje się budowy na działkach już zabudowanych nowych drugich budynków mieszkalnych,
  - d) ustala się usytuowanie budynków usługowych na części działki oznaczonej graficznie na rysunku planu miejscowego i przeznaczonej na usługi,
  - e) ustala się usytuowanie budynków mieszkalnych na pozostałej części działki,
  - f) rozwiązanie komunikacji kołowej w granicach działki winno umożliwiać wjazd i wyjazd pojazdów samochodowych przodem na drogę wewnętrzną oraz stanowić dojazd do utwardzonych miejsc postojowych dla samochodów, w ilości ustalonej w planie,
  - g) obiekty towarzyszące: mała architektura, plac gospodarczy z miejscami na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów, zieleń, ogrodzenie terenu,
  - h) urządzenia budowlane, w tym elementy infrastruktury technicznej;
- 4) zakazuje się wznoszenia budowli technicznych jak np. zbiorników, elektrowni wiatrowych;
- 5) dopuszcza się urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.

3. Warunki obsługi komunikacyjnej ustala się planowanymi dojazdami i dojazdami do działek zabudowy mieszkaniowej i zabudowy usługowej na terenach:

- "1-MN , U" , " 2-MN , U" z ulicy wewnętrznej " 1-KDW" ,
- "3-MN , U" z ulic wewnętrznych " 1-KDW" , " 4-KDW" .

4. Warunki ochrony środowiska:

- 1) ustala się na terenach " 1-MN , U" , " 2-MN , U" oraz " 3-MN , U" obowiązek utrzymania poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego określonego w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami rzemieślniczymi.
- 2) ustala się, że w celu ochrony zabudowy mieszkaniowej przed nadmiernym hałasem komunikacyjnym, w pasie terenu o szerokości do 150,0 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 45, należy zastosować zabezpieczenia wymienione w § 9 , ust 2, pkt 3 niniejszej uchwały.

5. Warunki realizacji zabudowy na terenach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych:

- 1) nakazuje się na terenach " 1-MN , U" , " 2-MN , U" oraz części terenu " 3-MN , U" poprzedzić realizację budynków sprawdzeniem warunków ich fundamentowania poprzez wykonanie badań geotechnicznych lub przez sprawdzenie warunków bezpośrednio w wykopach fundamentowych;

- 2) nakazuje się na tych terenach określonych powyżej, uwzględnić w realizacji budynków występowanie wysokiego poziomu przypowierzchniowych wód podziemnych, poprzez wykonanie zabezpieczeń przeciwwilgociowych budynków;
  - 3) ustala się odwodnienie terenów wymienionych w pkt 1, poprzez wykonanie drenażu, obejmującego w całości tereny zabudowy wskazane planem miejscowym;
  - 4) zaleca się realizację budynków bez podpiwniczenia oraz podniesienie poziomu parteru budynków około 1,0 m nad poziomem terenu.
6. Warunki podziału nieruchomości, ustala się następująco:
- 1) ustala się wydzielenie nowych działek, przez dokonanie podziałów na terenach " 1-MN , U" , " 2-MN , U" oraz " 3-MN , U" zachowanie parametrów z tolerancją 10%:
    - a) najmniejsza szerokość frontu działki 30, 0 m,
    - b) najmniejsza powierzchnia działki 2000,0 m<sup>2</sup> ;
  - 2) dopuszcza się podziały nieruchomości w przypadkach określonych w § 13 niniejszej uchwały.
7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się w zakresie:
- 1) wskaźniki zabudowy działki:
    - a) łączna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków na działce nie może przekroczyć 40% powierzchni działki budowlanej,
    - b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce nie może być niższa niż 25% powierzchni działki budowlanej;
  - 2) wskaźniki ilości miejsc parkingowych na każdej działce przeznaczenia podstawowego i uzupełniającego:
    - 2,0 miejsca/ 1 mieszkanie lub
    - 1,0 miejsce/1 mieszkanie przy zapewnieniu 1 miejsca dla samochodu w garażu,
    - publicznie dostępne miejsca parkingowe w ilości 1 miejsce na każde rozpoczęte 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług,
    - 1 miejsce/ na każdy samochód transportowy;
  - 3) parametry i gabaryty zabudowy:
    - a) ustala się wysokość budynków mieszkalnych, która nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, i wysokości 10,0 m, z tolerancją 20%,
    - b) ustala się wysokość budynków usługowych, która nie może przekraczać 1 kondygnacji nadziemnej, i wysokości 6,0 m przy dachu płaskim i 8,0 m przy dachu spadzistym, z tolerancją 20%,
    - c) ustala się wysokość budynków gospodarczych i garaży, która nie może przekraczać 1 kondygnacji, i wysokości 3,5 m przy dachu płaskim i 5,0 m przy dachu spadzistym, z tolerancją 10%,
    - d) szerokość elewacji frontowej:
      - budynku mieszkalnego z przybudowanym garażem do 2 stanowisk: do 14,0 - 16,0 m,

- budynku mieszkalnego bez przybudowanego garażu: do 12,0 m,
- nie ustala się szerokości elewacji frontowej dla budynków usługowych gospodarczych i garaży.

4) forma i cechy budynków:

- a) ustala się dla budynków mieszkalnych - dachy spadziste, dwuspadowe lub czterospadowe – o jednakowych cechach dla wszystkich budynków na każdym z terenów MN,U, o symetrycznym kącie nachylenia połaci, kryte dachówką lub innym materiałem ogniotrwałym o cechach odpowiadających dachówce; zalecane nachylenie połaci dachowych 35° - 45° ;
- b) ustala się dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży - dachy spadziste, dwuspadowe, zaleca się formę odpowiadającą dachowi budynku mieszkalnego; dopuszcza się dachy płaskie lub dwuspadowe dachy niskie o nachyleniu połaci do 25°;
- c) ustala się dla budynków mieszkalnych na wszystkich terenach MN,U zasadę jednakowego usytuowania kalenicy dachów, jednakowego wyniesienia poziomów parteru nad terenem oraz kątów nachylenia połaci dachowych, w ciągu zabudowy wzdłuż ulicy wewnętrznej 1-KDW, przy której budynki mieszkalne powinny tworzyć jednolity ciąg.
- d) zaleca się usytuowanie głównej kalenicy dachów:
  - budynków mieszkalnych - prostopadle do frontu działek,
  - budynków usługowych – równolegle do frontu działek.

8. Linie zabudowy i ustalenia regulacyjne, ustala się następująco:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla planowanych budynków mieszkalnych i usługowych, oznaczone są na rysunku planu miejscowego i określone w § 10 ust. 3 niniejszej uchwały;
- 2) ogrodzenia frontowe należy wznosić jako ażurowe nie przekraczające 1,6 m wysokości, zbliżone do siebie formą w ciągu ulicy, z wykluczeniem stosowania prefabrykatów żelbetonowych.

**§ 28. 1. Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**, oznaczonej na rysunku planu miejscowego symbolami " 1-MN" , " 2-MN" , " 3-MN" , " 4-MN" , " 5-MN" i " 6-MN" ustala się przeznaczenie oraz warunki zabudowy i zagospodarowania:

2. Przeznaczenie terenu:

- 1) przeznaczenie podstawowe: **zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna "MN"** ;
- 2) rodzaj zabudowy ustalonej planem miejscowym:
  - a) wolnostojące budynki mieszkalne jednorodzinne, z dopuszczeniem do 30 % powierzchni całkowitej budynku mieszkalnego na wbudowany lokal użytkowy, którego rodzaj usług nie stanowi zagrożenia i uciążliwości dla sąsiedztwa,
  - b) budynki gospodarcze i garaże;
- 3) sposób zagospodarowania terenu i dopuszczone rodzaje działań inwestycyjnych:
  - a) zagospodarowanie terenu lub działki należy projektować według ustaleń planu miejscowego, stosując wskaźniki, parametry zabudowy i zagospodarowania terenu,

- b) ustala się budowę, przebudowę, rozbudowę, odbudowę budynków: mieszkalnego, gospodarczego lub garażu wraz z obiektami towarzyszącymi i urządzeniami budowlanymi, w miejscach nie kolidujących z ustaleniami planu miejscowego oraz zgodnie z wymogami przepisów odrębnych;
  - c) zakazuje się budowy na działkach już zabudowanych nowych drugich budynków mieszkalnych.
  - d) zakazuje się sytuowania budynków mieszkalnych na części terenu 5-MN, oznaczonego graficznie na rysunku planu jako teren ogrodów,
  - e) ustala się usytuowanie budynków mieszkalnych na terenie 5-MN, w pozostałej części działki według ustaleń rysunku planu miejscowego,
  - f) rozwiązanie komunikacji kołowej w granicach działki winno umożliwiać wjazd i wyjazd pojazdów samochodowych przodem na drogę wewnętrzną oraz stanowić dojazd do utwardzonych miejsc postojowych dla samochodów, w ilości ustalonej w planie,
  - g) obiekty towarzyszące: mała architektura, plac gospodarczy z miejscami na pojemniki do czasowego gromadzenia odpadów, zieleń, ogrodzenie terenu,
  - h) urządzenia budowlane, w tym elementy infrastruktury technicznej;
- 4) zakazuje się wznoszenia budowli technicznych jak np. zbiorników, elektrowni wiatrowych;
- 5) dopuszcza się urządzenia infrastruktury telekomunikacyjnej zgodnie z wymogami przepisów odrębnych.
3. Warunki obsługi komunikacyjnej:
- 1) ustala się utrzymać istniejący dojazd i dojście do zabudowanej działki na terenie "3-MN" z ulicy "3-KDW", stanowiącej zjazd z drogi powiatowej - ulicy Oleskiej,
  - 2) ustala się planowany dojazd i dojście do działek zabudowy MN na terenach: "1-MN", "2-MN", "3-MN", "4-MN", "5-MN", "6MN" zjazdami z planowanych ulic 1-KDW, 2-KDW, 3-KDW i 4-KDW
  - 3) ustala się planowany dojazd i dojście do działek zabudowy MN na terenie "1-MN" z ulicy 2-KDW przez przepusty na otwartych rowach melioracyjnych.
4. Warunki ochrony środowiska:
- a) ustala się na terenach "1-MN", "2-MN", "3-MN", "4-MN", "5-MN" i "6-MN" obowiązek utrzymania poziomu hałasu poniżej dopuszczalnego określonego w przepisach odrębnych, jak dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
  - b) ustala się, że w celu ochrony zabudowy mieszkaniowej przed nadmiernym hałasem komunikacyjnym, w pasie terenu o szerokości do 150,0 m od krawędzi jezdni drogi krajowej nr 45, należy zastosować zabezpieczenia wymienione w § 9, ust 2, pkt 3 niniejszej uchwały.
5. Warunki realizacji zabudowy na terenach o niekorzystnych warunkach fizjograficznych:
- a) nakazuje się na terenach "1-MN", "2-MN", "6-MN" oraz północnej części terenu "3-MN" poprzedzić realizację budynków sprawdzeniem warunków ich fundamentowania poprzez wykonanie badań geotechnicznych lub przez sprawdzenie warunków bezpośrednio w wykopach fundamentowych;



- b) nakazuje się na powyżej określonych terenach, uwzględnić w realizacji budynków występowanie wysokiego poziomu przypowierzchniowych wód podziemnych, poprzez wykonanie zabezpieczeń przeciwwilgociowych budynków;
- c) ustala się odwodnienie terenów wymienionych w pkt 1, poprzez wykonanie drenażu, obejmującego w całości poszczególne tereny wskazane planem miejscowym;
- d) zaleca się realizację budynków bez podpiwniczenia oraz podniesienie poziomu parteru budynków około 1,0 m nad poziomem terenu.

6. Warunki podziału nieruchomości, ustala się następująco:

1) ustala się dla wydzielenia działek MN przy dokonywaniu podziałów na terenach " 1-MN" , " 2-MN" , " 3-MN" , " 4 -MN" i " 5-MN" , zachowanie parametrów poniższych parametrów:

- a) najmniejsza szerokość frontu działki 22,0 m,
- b) najmniejsza powierzchnia działki 600,0 m<sup>2</sup>
- c) największa powierzchnia działki 1600,0 m<sup>2</sup> ;

2) dopuszcza się podziały w przypadkach określonych w § 13 niniejszej uchwały.

7. Parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, ustala się w zakresie:

1) wskaźniki zabudowy działki:

- a) łączna powierzchnia zabudowy wszystkich budynków na działce nie może przekroczyć 30% powierzchni działki budowlanej,
- b) minimalna powierzchnia biologicznie czynna na działce nie może być niższa niż 45% powierzchni działki budowlanej;

2) wskaźniki ilości miejsc parkingowych na terenie przeznaczenia podstawowego:

- a) 2,0 miejsca/ 1 mieszkanie, lub,
- b) 1,0 miejsce/1 mieszkanie przy zapewnieniu 1 miejsca dla samochodu w garażu,
- c) dla usług wbudowanych należy przewidzieć dodatkowe miejsca parkingowe w ilości 1 miejsce na 25 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej usług lecz nie mniej niż 1 miejsce;

3) parametry i gabaryty zabudowy:

- a) ustala się wysokość budynków mieszkalnych, która nie może przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych, w tym poddasze użytkowe, i wysokości 10,0 m, z tolerancją 20%,
- b) ustala się wysokość budynków gospodarczych, garaży, która nie może przekraczać 1 kondygnacji nadziemnej, i wysokości 3,5 m przy dachu płaskim i 5,0 m przy dachu spadzistym,
- c) szerokość elewacji frontowej:
  - budynku mieszkalnego z przybudowanym garażem do 2 stanowisk: do 14,0 - 16,0 m,
  - budynku mieszkalnego bez przybudowanego garażu: do 12,0 m;

4) forma i cechy budynków:

- a) ustala się dla budynków mieszkalnych – dachy spadziste, dwuspadowe lub czterospadowe o symetrycznym kącie nachylenia, kryte dachówką lub innym materiałem ogniotrwałym o cechach odpowiadających dachówce; wymagane jest stosowanie nawiązującej do sąsiedztwa, formy nachylenia połaci dachowych 35° - 45° ; pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał o cechach odpowiadających dachówce,
- b) ustala się dla budynków gospodarczych lub garaży – dachy spadziste, dwuspadowe o formie odpowiadającej dachowi budynku mieszkalnego, pokrycie dachu: dachówka ceramiczna lub materiał odpowiadający dachówce; dopuszcza się dachy płaskie uzasadnione formą dachu budynku sąsiedniego lub dachy niskie dwuspadowe o nachyleniu połaci do 15°;
- c) ustala się zasadę jednakowego usytuowania kalenicy dachów, jednakowego wyniesienia poziomów parteru nad terenem oraz kątów nachylenia połaci dachowych budynków mieszkalnych w ciągach zabudowy wzdłuż poszczególnych ulic wewnętrznych, przy których budynki mieszkalne powinny tworzyć jednolite ciągi.
- d) zaleca się usytuowanie głównej kalenicy dachów budynków mieszkalnych - prostopadle do frontu działek.

8. Linie zabudowy i ustalenia regulacyjne, ustala się następująco:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy dla planowanych budynków mieszkalnych, oznaczone są na rysunku planu miejscowego i określone w § 10 , ust. 3 niniejszej uchwały;
- 2) ogrodzenia frontowe należy wznosić jako ażurowe nie przekraczające 1,6 m wysokości, zbliżone formą w ciągach zabudowy poszczególnych ulic, z wykluczeniem stosowania prefabrykatów żelbetonowych.

**§ 29.** 1. Dla terenów zadrzewień naturalnych, oznaczonych na rysunku planu miejscowego numerami i symbolem: " 1-ZN", "2-ZN", "3-ZN", "4-ZN" - ustala się przeznaczenie oraz warunki zagospodarowania:

2. Przeznaczenie i funkcje terenów, ustala się następująco:

1) przeznaczenie podstawowe:

- **tereny zadrzewień naturalnych** - " 1-ZN" , " 2-ZN" , " 3-ZN" , " 4-ZN" obejmujące pasy terenów po obu stronach wodnego cieku powierzchniowego oraz otwartych rowów melioracyjnych wraz z tymi wodami; pasy zieleni o szerokości około 6,0 - 12,0 m , rozciągające się wzdłuż obydwu brzegów koryt cieku i rowów, są porośnięte szpalerami drzew oraz zielenią niską;

2) sposób zagospodarowania terenu i dopuszczone rodzaje działań inwestycyjnych:

- a) ustala się utrzymanie i pielęgnację istniejącej zieleni, a szczególnie roślin chronionych,
- b) ustala dokonywanie nowych nasadzeń drzew, krzewów i roślin, w przypadkach ich ubytków, zgodnie z ich obecnym charakterem,
- c) ustala się obowiązek sukcesywnego oczyszczania i pogłębiania koryt cieku wodnego i rowów melioracyjnych,
- d) zakazuje się przekrywania cieku i rowów oraz zmniejszania ich przekroju,
- e) zakazuje się budowy obiektów budowlanych, za wyjątkiem związanych z gospodarką wodną oraz przepustów dla dostępu komunikacyjnego do planowanych działek zabudowy mieszkaniowej.

3. Warunki obsługi komunikacyjnej:

- ustala się dojazd do terenów zieleni zadrzewień naturalnych ZN z planowanych ulic KDW.

4. Warunki ochrony środowiska:

- ustala się obowiązek stosowania zasad ochrony środowiska określonych w § 8 i 9 niniejszej uchwały oraz zachowania dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń środowiska ustalonych w przepisach odrębnych.

5. Warunki podziału nieruchomości, ustala się następująco:

- zakazuje się na terenach zieleni "ZN" dokonywać podziałów na działki.

§ 30. 1. Dla terenu planowanej zieleni izolacyjnej, oznaczonej na rysunku planu miejscowego numerami i symbolem - "1-ZI" , "2-ZI" , "3-ZI" - ustala się przeznaczenie oraz warunki zagospodarowania:

2. Przeznaczenie i funkcje terenu, ustala się następująco:

1) przeznaczenie podstawowe:

- **tereny zieleni izolacyjnej** : oznaczone symbolami "1-ZI" i "2-ZI" - dla izolacji od uciążliwości komunikacyjnej drogi krajowej nr 45, oznaczony symbolem "3-ZI" - jako strefa ekotonowa chroniąca las na wyniesieniu wydmy, w "Obszarze Chronionego Krajobrazu Lasy Stobrawsko - Turawskie", od terenu planowanej zabudowy ;

2) sposób zagospodarowania terenu i dopuszczone rodzaje działań inwestycyjnych:

- a) zagospodarowanie terenów ZI należy utrzymywać wg warunków określonych w § 9 ust. 4 niniejszej uchwały,
- b) zagospodarowanie zwartą zielenią wysoką i średniowysoką oraz krzewów planowanych terenów zieleni izolacyjnej,
- c) utrzymanie i pielęgnacja istniejącej zieleni w enklawach przy drodze krajowej nr 45, dokonywanie nowych nasadzeń drzew i krzewów,
- d) dopuszcza się w niezbędnym zakresie prowadzenie sieci infrastruktury technicznej.

3. Warunki obsługi komunikacyjnej - dojazd z ulic wewnętrznych, oznaczonych na rysunku planu miejscowego symbolem " KDW" .

4. Warunki ochrony środowiska:

- ustala się obowiązek stosowania zasad ochrony środowiska określonych w § 8 i 9 niniejszej uchwały oraz zachowania dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń środowiska ustalonych w przepisach odrębnych.

#### DZIAŁ IV PRZEPISY KOŃCOWE

§ 31. Nie ustala się w obszarze planu miejscowego inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym.

§ 32. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Turawa.

§ 33. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego oraz na stronie internetowej Urzędu Gminy Turawa.

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

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr IX/44/2011  
Rady Gminy w Turawie  
z dnia 15 września 2011 r.  
Zalacznik1.jpg

**Rysunek planu miejscowego**

Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr IX/44/2011  
Rady Gminy w Turawie  
z dnia 15 września 2011 r.  
Zalacznik2.pdf

**Zał. nr 2 do Uchwały Nr IX.44.2011 - rozstrzygnięcie Rady Gminy**

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr IX/44/2011  
Rady Gminy w Turawie  
z dnia 15 września 2011 r.  
Zalacznik3.pdf

**Zał. nr 3 do Uchwały Nr IX.44.2011 r - rozstrzygnięcie Rady Gminy**

Przewodniczący Rady  
Gminy Turawa

**Adam Prochota**