

Projekt

z dnia 13 sierpnia 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY TURAWA**

z dnia 30 sierpnia 2024 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla terenów usług publicznych i komercyjnych wsi Zawada, gm. 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. 609 i 721) 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 ze zmianami), w związku z uchwałą Rady Gminy Turawa nr XLVI/335/2022 z dnia 24 listopada 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów usług publicznych i komercyjnych wsi Zawada, gm. Turawa, po stwierdzeniu, że zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Turawa zatwierdzonego uchwałą nr XL/256/2010 z dnia 5 listopada 2010 r. Rada Gminy Turawa uchwala, co następuje:

Rada Gminy Turawa uchwala co następuje:

**Rozdział 1.
Zakres regulacji**

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Zawada w rejonie alei Wincentego Witosa zwaną dalej planem.

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) **linia zabudowy nieprzekraczalna** - linia określająca najbliższe możliwe posadowienie ściany budynku, którą budynki nie mogą przekraczać;
- 2) **powierzchnia zabudowy** – powierzchnię zabudowy określaną zgodnie z zasadami zawartymi w Polskiej Normie PN-ISO 9836: 1997, PN-ISO 9836:2015-12;
- 3) **teren** – obszar wyznaczony na rysunku planu liniami rozgraniczającymi o przeznaczeniu określonym symbolem literowym i cyfrowym oraz oznaczeniem graficznym;
- 4) **wysokość zabudowy** - definicję określoną w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;

§ 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 określone symbolem literowym oraz oznaczeniem graficznym,

- 4) linie zabudowy nieprzekraczalna,
- 5) linia elektroenergetyczna ze strefą technologiczną.

2. Pozostałe oznaczenia graficzne rysunku planu mają charakter informacyjny.

Rozdział 2. **Ustalenia ogólne**

§ 3. Ustalenia dotyczące przeznaczenia terenu.

1. Ustala się następujące klasy przeznaczenia terenu:

- 1) teren usług lub produkcji lub stacji paliw płynnych – o symbolu **U-P-INS**,
- 2) teren drogi głównej ruchu przyspieszonego – symbolu **KDR**,
- 3) teren drogi zbiorczej – o symbolu **KDZ**,
- 4) teren drogi lokalnej – o symbolu **KDL**.

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

1. Ochrona dziedzictwa kulturowego oraz kształtowanie struktury przestrzennej i nowej zabudowy nastąpiło z uwzględnieniem ochrony krajobrazu kulturowego i określono w ustaleniach szczegółowych.

2. Ochrona powiązań przyrodniczych z otoczeniem nastąpiła poprzez zapewnienie ciągłości funkcjonowania istniejących struktur przyrodniczych.

§ 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 przekroczenia standardów jakości środowiska poza teren opracowania planu.

3. Ustala się zakaz gromadzenia odpadów nie wytwarzanych na terenie opracowania planu.

4. Ustala się zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Zakaz nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

5. Ustala się zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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

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

§ 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. Brak przedmiotu ustaleń.

§ 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 luków dróg lub zakończeń dojazdów,
- 2) minimalna szerokość frontu działek wydzielanych w wyniku scalania i podziału: 25 metrów,
- 3) minimalna powierzchnia działki - 2000 m².

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

§ 10. Ustalenia dotyczące szczegółowych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy. Wyznacza się granice strefy technologicznej (pas technologiczny) wzdłuż istniejącej linii elektroenergetycznej dystrybucyjnej WN-110 kV o szerokości 22,0 m (po 11,0 m po każdej ze stron od osi linii). W pasach technologicznych obowiązuje postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami, zakaz sadzenia roślinności wysokiej powyżej 10,0m oraz obowiązuje szerokość pasa wycinki podstawowej drzew na trasie linii wg przepisów odrębnych. Pasy technologiczne nie są równoznaczne z pasami określanymi na potrzeby ustanawiania służebności przesyłu wyznaczanymi na podstawie przepisów odrębnych.

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

1. Określeniem układu komunikacyjnego są przyległe drogi publiczne o symbolu KDZ i KDL tworzące układ obsługi komunikacyjnej oraz powiązanie z drogą krajową stanowiącą obwodnicę miasta Opola.

2. Dopuszcza się realizację mikroinstalacji oraz wolnostojące urządzenia odnawialnych źródeł energii wykorzystujących do wytwarzania energii wyłącznie energię promieniowania słonecznego, o mocy zainstalowanej elektrycznej nie większej niż 500 kW oraz inne niż wolnostojące umieszczone na budynkach o mocy do i powyżej 500 kW.

3. Dopuszcza się budowę, rozbudowę, modernizację sieci i urządzeń infrastruktury technicznej o charakterze dystrybucyjnym.

4. W zakresie zaopatrzenie w wodę ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami z możliwością podłączenia do sieci wodociągowej. Przewiduje się realizację sieci wodociągowej o średnicy do $\varnothing 160\text{mm}$. Sieci wodociągowe powinny spełniać wymagania przeciwpożarowe zgodnie z przepisami odrębnymi.

5. W zakresie odprowadzania ścieków ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami z możliwością podłączenia do sieci kanalizacyjnej. Przewiduje się realizację sieci kanalizacji sanitarnej ciśnieniowej o średnicy do $\varnothing 140\text{mm}$ wraz z przepompowniami ścieków.

6. W zakresie odprowadzania wód opadowych i roztopowych ustala się postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami z możliwością ich odprowadzenia do sieci kanalizacji deszczowej, rozproszaniem na teren nieutwardzony, do dołów chłonnych rowów, cieków wodnych lub do zbiorników retencyjnych. Przewiduje się realizację sieci kanalizacji deszczowej o średnicy minimalnej $\varnothing 315\text{mm}$ lub ogólnospławnej o średnicy minimalnej $\varnothing 200\text{mm}$. 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 zaopatrzenie w gaz ustala się zaopatrzenie z indywidualnych zbiorników lub poprzez podłączenie sieci gazowej zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

8. W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną ustala się zaopatrzenie z istniejącej sieci elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia. Dopuszcza się rozbudowę dystrybucyjnej sieci elektrycznej wraz z niezbędnymi urządzeniami technicznymi, w tym budowę stacji transformatorowych. 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 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 do miejsca odzysku i unieszkodliwiania 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 z dopuszczeniem alternatywnych odnawialnych źródeł energii cieplnej.

12. Obowiązuje wyznaczenie minimalnej ilości miejsc do parkowania (w tym garażowych) z zachowaniem następujących wskaźników:

- 1) 1 miejsce na 15 osób mogących jednocześnie przebywać w budynku usługowym,
- 2) 1 miejsce na każde 100,0 m² powierzchni użytkowej obiektów usługowych,
- 3) 1 miejsce na każde 350,0 m² powierzchni użytkowej zabudowy produkcyjnej, składów, magazynów.

13. Przy wyznaczaniu miejsc parkingowych należy wyznaczyć miejsca do parkowania dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w liczbie wynikającej z obowiązujących przepisów szczególnych oraz minimum 1 stanowisko na każde 35 miejsc do parkowania określone w pkt 12.

§ 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 (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) w wysokości 25%.

Rozdział 3. Ustalenia szczegółowe

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

1. Dla terenu o symbolu **U-P-INS** ustala się:

- 1) klasa przeznaczenie terenu:
 - a) teren usług handlu lub,
 - b) usług handlu wielkopowierzchniowego lub,
 - c) usług rzemieślniczych lub,
 - d) usług gastronomii lub,
 - e) usług biurowych i administracji lub,
 - f) usług kultury i rozrywki lub,
 - g) produkcji przemysłowej lub,
 - h) składów i magazynów lub,
 - i) stacji paliw płynnych.
- 2) zastosowane przeznaczenia terenu są realizowane łącznie lub zamiennie,
- 3) w ramach określonego przeznaczenia terenu dopuszcza się obiekty budowlane i urządzenia budowlane związane z funkcjonowaniem zabudowy dopuszczonej ustaleniami planu oraz zagospodarowaniem terenu,
- 4) dopuszcza się lokalizację budynku w odległości 1,5 m od granicy lub bezpośrednio przy tej granicy na zasadach określonych w przepisach odrębnych,
- 5) parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu w przypadku realizacji nowej zabudowy, przebudowy, rozbudowy, nadbudowy budynków istniejących:
 - a) nieprzekraczalna linia zabudowy – zgodnie z rysunkiem planu,
 - b) powierzchnia zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni terenu,
 - c) powierzchnia biologicznie czynna – minimum 20% powierzchni terenu,
 - d) wysokość zabudowy – dla budynków maksymalnie 35,0 m, dla obiektów budowlanych maksymalnie 45,0 m,
 - e) intensywności zabudowy- minimalna 0,10, maksymalna 2,20,
 - f) geometria dachu – dach dowolnego typu, pokrycie dowolne,
- 6) dostęp do drogi publicznej o symbolu KDL, KDZ poprzez skrzyżowanie typu rondo.

2. Dla terenu o symbolu **KDR** ustala się: Droga publiczna klasy głównej ruchu przyspieszonego o szerokości 20,0m. W pasie drogi dopuszcza się umieszczanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

3. Dla terenu o symbolu **KDZ** ustala się: Droga publiczna klasy zbiorczej będąca drogą o szerokości od 8,0m do 46,0m. W pasie drogi dopuszcza się umieszczanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

4. Dla terenu o symbolu **KDL** ustala się: Droga publiczna klasy lokalnej o szerokości 20,0m ze skrzyżowaniem typu „rondo”. W pasie drogi dopuszcza się umieszczanie sieci i urządzeń infrastruktury technicznej zgodnie z obowiązującymi przepisami.

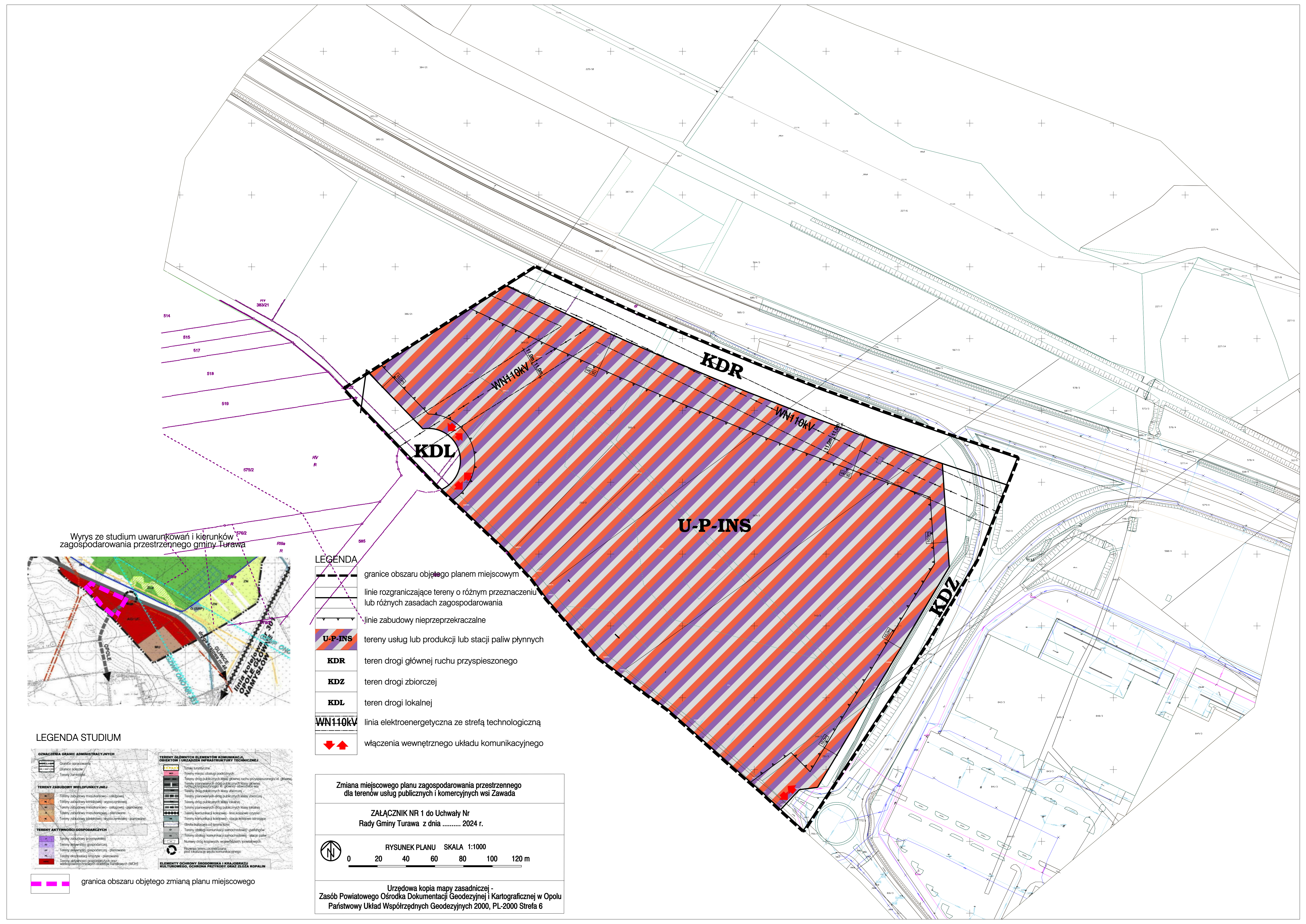
Rozdział 4. Przepisy końcowe

§ 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.

Przewodnicząca Rady Gminy

Iwona Duda

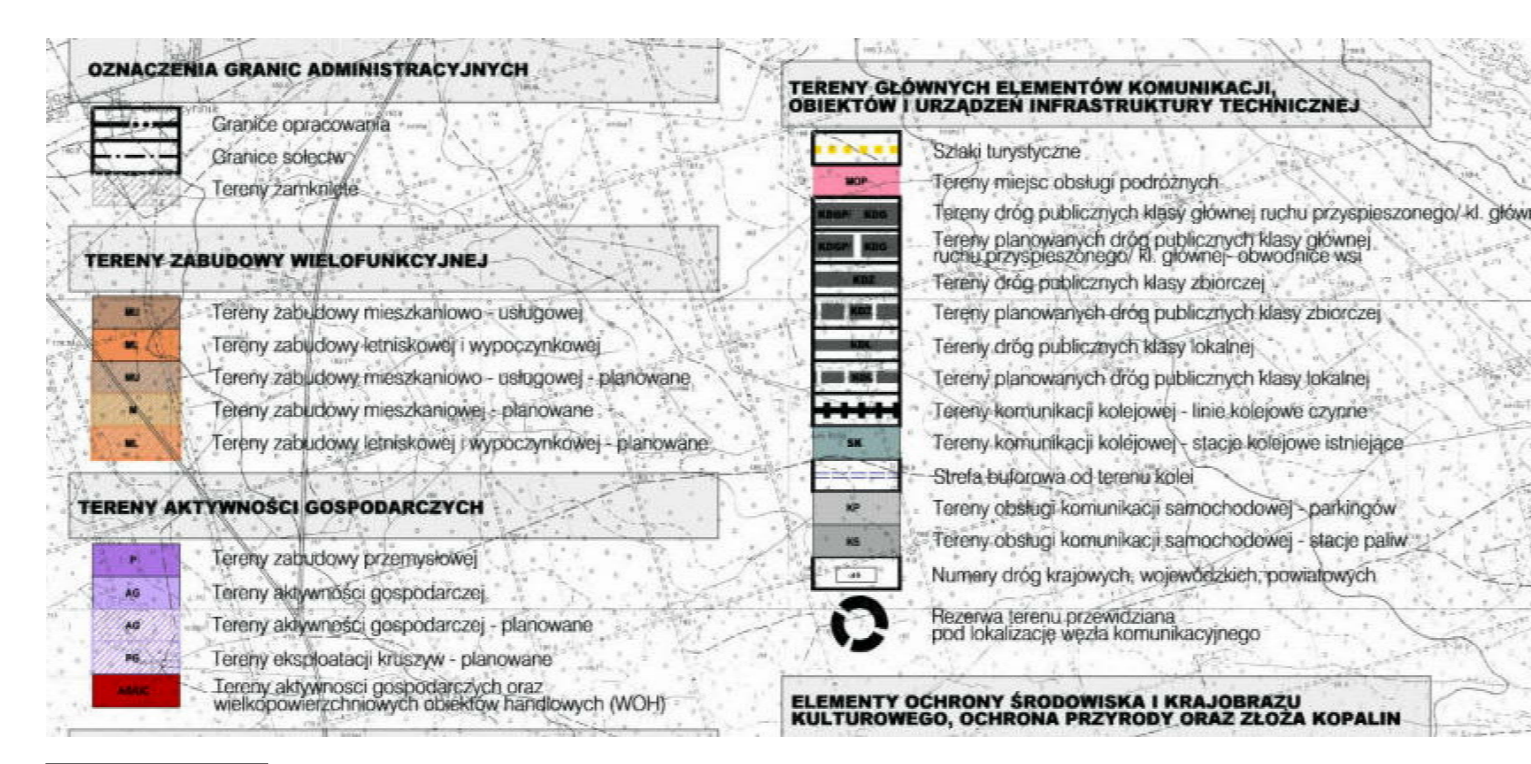


Wrys ze studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Turawa



- LEGENDA**
- granice obszaru objętego planem miejscowym
 - linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - linie zabudowy nieprzepiękaczalne
 - U-P-INS** tereny usług lub produkcji lub stacji paliw płynnych
 - KDR** teren drogi głównej ruchu przyspieszonego
 - KDZ** teren drogi zbiorczej
 - KDL** teren drogi lokalnej
 - WN 110kV** linia elektroenergetyczna ze strefą technologiczną
 - włączenia wewnętrznego układu komunikacyjnego

LEGENDA STUDIUM



Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenów usług publicznych i komercyjnych wsi Zawada

ZALĄCZNIK NR 1 do Uchwały Nr
Rady Gminy Turawa z dnia 2024 r.

RYSUNEK PLANU SKALA 1:1000
0 20 40 60 80 100 120 m

Urzędowa kopia mapy zasadniczej -
Zasób Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Opolu
Państwowy Układ Współrzędnych Geodezyjnych 2000, PL-2000 Strefa 6

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr

Rady Gminy Turawa

z dnia 30 sierpnia 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany planu

Na podstawie 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 ze zmianami) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw Rada Gminy Turawa rozstrzyga o sposobie rozpatrzenia uwag zgodnie z zamieszczoną Tabelą.

Lp.	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię, nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagę	Oznaczenie nieruchomości, której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Rady Gminy Turawa		Uwagi
				Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1.	12.01.2024	Os. prawna	obszar opracowania planu		uwaga nieuwzględniona w zakresie: powierzchnia zabudowy - maksymalnie 75% powierzchni terenu oraz wysokość zabudowy - dla budynków maksymalnie 50,0 metrów, dla obiektów budowlanych maksymalnie 55,0 metrów	

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr

Rady Gminy Turawa

z dnia 30 sierpnia 2024 r.

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

Na podstawie 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 ze zmianami) w związku z art. 67 ust. 3 pkt. 2 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw Rada Gminy Turawa rozstrzyga, co następuje:

§ 1. Lista zadań zapisanych w planie z zakresu infrastruktury technicznej służących zaspokajaniu zbiorowych potrzeb mieszkańców, które należą do zadań własnych Gminy obejmuje rozbudowę sieci wodociągowej i kanalizacyjnej oraz budowę dróg publicznych.

§ 2. Sposób realizacji nastąpi w oparciu o obowiązujące przepisy prawne.

§ 3. Finansowanie zapisanych w niniejszym planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy, podlega przepisom ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych, przy czym limity wydatków budżetowych na wieloletnie programy inwestycyjne są ujęte każdorazowo w budżecie gminy na dany rok.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr

Rady Gminy Turawa

z dnia 30 sierpnia 2024 r.

Zalacznik4.gml

Dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę

Uzasadnienie
DO UCHWAŁY NR
RADY GMINY TURAWA
z dnia 30 sierpnia 2024 r.

do zmiany dla terenów usług publicznych i komercyjnych wsi Zawada, gm. Turawa, sporządzone na podstawie art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 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 zmiany planu miejscowego północnej części obszaru wsi Turawa, gmina Turawa zakłada powstanie zabudowy usługowej, produkcyjnej oraz składów i magazynów na terenach już przeznaczonych pod zabudowę w planie miejscowym oraz w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Turawa. Cechy elementów zagospodarowania przestrzennego, które wymagają ukształtowania to wkomponowanie planowanej zabudowy w istniejącą strukturę terenów występując w otoczeniu.

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 art. 2 pkt 16e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zmianami), 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 2022 r., poz. 840 ze zmianami). Zrozumienie wartości historycznych i kulturowych obszaru wymaga odniesienia się do faktów historycznych miejscowości. Teren opracowania, zlokalizowany jest poza częścią historyczną wsi Zawada, usytuowany na granicy z terenami miasta Opola. Są to tereny niezabudowane w otoczeniu zespołu handlowo usługowego ”Park Turawa” o dobrych powiązaniach komunikacyjnych z drogami krajowymi oraz z miastem Opole. Widocznymi elementami w krajobrazie są napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokich napięć. Teren obecnie użytkowany rolniczo zostanie przekształcony w zurbanizowaną część gminy jako kontynuacja istniejącej zabudowy usługowej w sąsiedztwie.

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 sieci wodociągowej, sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej. 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. Nie nastąpiła potrzeba uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne.

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

Nie wprowadzono ustaleń dotyczących ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej.

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

Wprowadzono zakaz lokalizacji inwestycji mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Zakaz nie dotyczy realizacji inwestycji celu publicznego w zakresie infrastruktury technicznej i komunikacji.

6) walory ekonomiczne przestrzeni;

Elementami, które mają wpływ na walory ekonomiczne, czyli cechy przestrzeni, które można określić w kategoriach ekonomicznych są: położenie - teren opracowania położony jest w strefie przeznaczonej do zurbanizowania, przylega do terenów rozwojowych miasta Opola, komunikacja - teren dobrze skomunikowany położony przy drogach publicznych, uzbrojenie - istnieje możliwość podłączenia obiektów do sieci

wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej, sąsiedztwo - teren zlokalizowany w otoczeniu działek zabudowanych, dotychczasowe przeznaczenie w planie miejscowym – teren usług. Teren korzystny dla rozwoju budownictwa o wartości gruntu szacowanej na 350-450 zł m².

7) prawo własności;

Teren o uregulowanej strukturze własności należy do osób fizycznych.

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 nie wyznacza terenów przestrzeni publicznej. Opracowanie planu wynika z realizacji polityki przestrzennej gminy w oparciu o studium oraz wychodzi naprzeciw potrzebom społeczności w zakresie rozwoju zabudowy usługowej. 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 na każdym etapie 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 sieci wodociągowej.

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 usług, produkcji, składów i magazynów.

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 Nr XXZXVII/246/2021.

3. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy

Plan może generować wydatki w kwocie 112 000 zł (rozbudowa sieci infrastruktury technicznej) oraz wpływy od podatku od nieruchomości w kwocie 224 000 zł rocznie.