

Projekt

z dnia 12 września 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR
RADY GMINY TURAWA**

z dnia 26 września 2025 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 (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153) i art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 i z 2025 r. poz. 527 i 680), w związku z art. 67 ust. 3 i ust. 5 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) oraz 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 uchwala, 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. Uchwala 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 miejscowym;
- 4) sposobu i terminów tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów, ze względu na brak potrzeby takiego zagospodarowania.

§ 2. 1. Ilekroć w niniejszej uchwale jest mowa o:

- 1) „dojeżdżcie” – należy przez to rozumieć dojazd do działki budowlanej pojazdem samochodowym;
- 2) „linii zabudowy nieprzekraczalnej” – należy przez to rozumieć linię wyznaczającą najmniejszą dopuszczalną odległość usytuowania budynków i nadziemnych budowli niebędących sieciami uzbrojenia, mierzoną od linii rozgraniczającej drogi, z pominięciem:

- a) części obiektów budowlanych znajdujących się w całości pod poziomem terenu,
 - b) zewnętrznych schodów i pochylni,
 - c) gzymsów, okapów, elementów odwodnienia, detalu architektonicznego elewacji oraz ocieplenia budynku o grubości nie większej niż 20 cm;
- 3) „obiekta infrastruktury technicznej” – należy przez to rozumieć obiekty budowlane związane z funkcjonowaniem sieci uzbrojenia: stacje transformatorowe, magazyny energii, obiekty telekomunikacyjne, stacje gazowe, stacje paliw płynnych, pompownie wody, obiekty uzdatniania wody, pompownie ścieków wraz z urządzeniami niezbędnymi do ich funkcjonowania;
 - 4) „obiekcie pomocniczym” – należy przez to rozumieć budynek i budowlę o funkcji gospodarczej, składowej i magazynowej, towarzyszące obiektom określonej w planie miejscowym klasy/klas przeznaczenia dla danego terenu, a także samodzielne, wolnostojące urządzenia techniczne, w tym myjnie samochodowe;
 - 5) „obiekcie wbudowanym w budynek” – należy przez to rozumieć 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) „parkingu terenowym otwartym” – należy przez to rozumieć sytuowane na gruncie jednopoziomowe odkryte stanowisko postojowe lub zgrupowanie takich stanowisk, niebędące elementem pasa drogowego, przeznaczone do parkowania samochodów;
 - 7) „parkingu terenowym zadaszonym” – należy przez to rozumieć sytuowane na gruncie jednopoziomowe stanowisko postojowe lub zgrupowanie takich stanowisk, niebędące elementem pasa drogowego, przeznaczone do parkowania samochodów, usytuowane pod budowlą przekrytą dachem;
 - 8) „parkingu wbudowanym w budynek” – należy przez to rozumieć 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) „parkingu wielopoziomowym” – należy przez to rozumieć wielokondygnacyjną budowlę lub budynek ze stanowiskami przeznaczonymi do parkowania samochodów;
 - 10) „przepisach odrębnych” – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
 - 11) „przeznaczeniu terenu” – należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub/i zagospodarowanie terenu związane z określoną w planie miejscowym klasą/klasami przeznaczenia terenu;
 - 12) „przeznaczeniu uzupełniającym terenu” – należy przez to rozumieć obiekty budowlane lub/i zagospodarowanie terenu związane z określoną w planie miejscowym klasą/klasami przeznaczenia uzupełniającego terenu, którego zasady sytuowania ustalono w przepisach szczegółowych dla danego terenu;
 - 13) „sieciach uzbrojenia” – należy przez to rozumieć 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;
 - 14) „teren” – należy przez to rozumieć część obszaru objętego planem miejscowym wydzieloną na rysunku planu miejscowego liniami rozgraniczającymi, oznaczoną symbolem;
 - 15) „zieleni towarzyszącej” – należy przez to rozumieć zielen o funkcji ozdobnej i rekreacyjno-wypoczynkowej towarzyszącą zabudowie, a w pasie drogowym zielen przydrożną.

§ 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 zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) symbol terenu;
- 4) nieprzekraczalna linia zabudowy;
- 5) wymiar linii podany w metrach;
- 6) teren usług;
- 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 terenu pod budowę obiektów handlu wielkopowierzchniowego, tożsama z granicą obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

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 terenu 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 terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1U – 20%.

Rozdział 2.

Ustalenia dla całego obszaru objętego planem miejscowym

§ 6. 1. Na obszarze objętym planem miejscowym wydziela się liniami rozgraniczającymi teren o następującym przeznaczeniu: teren usług, oznaczony na rysunku planu miejscowego symbolem 1U.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, dopuszcza się obiekty budowlane klas przeznaczenia określonych dla tego terenu, zieleń towarzyszącą, urządzenia budowlane, sieci uzbrojenia i obiekty infrastruktury technicznej.

3. Szczegółowe przeznaczenie terenu oraz zasady kształtowania jego zabudowy i zagospodarowania określa się w ustaleniach szczegółowych dla terenu.

§ 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, przy czym w takim przypadku nieprzekraczalną linię zabudowy należy przyjąć zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie dróg publicznych;
- 2) obowiązuje zakaz lokalizacji:
 - a) budowli wolno stojących o wysokości większej niż 40 m,
 - b) elektrowni wiatrowych.

§ 8. Ustala się następujące zasady ochrony środowiska i przyrody oraz ochrony i kształtowania 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 niezorganizowanej,

- 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 spływem 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 na terenach sąsiednich zgodnie z przepisami odrębnymi, stosownie do sposobu użytkowania tych terenów;
 - 6) wysokość urządzeń technicznych sytuowanych na dachu budynku i na budowli nie może być większa niż 6 m, licząc od powierzchni dachu lub najwyżej położonego punktu budowli;
 - 7) na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych obowiązuje zieleń towarzysząca lub powierzchnia biologicznie czynna.

§ 9. 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 2500 m²;
 - b) szerokość frontu działki nie może być mniejsza niż 30 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 drogi i obiekty infrastruktury technicznej.

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

- 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.

§ 11. Ustala się następujące zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji oraz wyposażenia w miejsca do parkowania 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 DG 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) obowiązuje zapewnienie ciągłości komunikacji pieszej i rowerowej z elementami zagospodarowania pasa drogowego ul. Dębowej i dróg publicznych miasta Opola, przeznaczonymi do ruchu pieszych i rowerzystów;
- 3) obowiązują miejsca przeznaczone do parkowania pojazdów, towarzyszące poszczególnym klasom przeznaczenia terenu, co najmniej w liczbie ustalonej zgodnie z następującymi wskaźnikami:
- a) usługi handlu detalicznego i usługi handlu wielkopowierzchniowego – 2 stanowiska postojowe na 100 m² powierzchni sprzedaży,
 - b) pozostałe usługi – 1 stanowisko postojowe na 100 m² powierzchni użytkowej,
 - c) stacje paliw płynnych – 2 stanowiska postojowe na 1 stanowisko robocze;
- 4) 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;
- 5) 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;
- 6) stanowiska postojowe, o których mowa w:
- a) pkt 3, 4 i 5 należy sytuować na terenie i na działce budowlanej, na której usytuowany jest obiekt, któremu te miejsca towarzyszą,
 - b) pkt 4 – należy sytuować w sposób umożliwiający osobom ze szczególnymi potrzebami najdogodniejszy dostęp do budynku, w miejscu zapewniającym najkrótszą drogę do jego wejścia;
- 7) na działkach z zabudową o różnych klasach przeznaczenia terenu wymaganą liczbę miejsc do parkowania należy ustalić sumując liczbę stanowisk postojowych określoną dla poszczególnych klas przeznaczenia terenu.

§ 12. 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 nadziemnej 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 komunalnej sieci wodociągowej;
- 8) do celów przeciwpożarowych dopuszcza się zaopatrzenie w wodę z komunalnej 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, infiltrację do gruntu i/lub retencjonowanie w lokalnych urządzeniach retencyjnych, 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 wykorzystujących do wytwarzania energii energię aerotermalną, energię geotermalną i energię promieniowania słonecznego;
- 13) zaopatrzenie w ciepło dopuszcza się wyłącznie z odnawialnych źródeł energii lub z innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, niepowodujących przekroczeń dopuszczalnych poziomów emisji do środowiska określonych przepisami odrębnymi;
- 14) zaopatrzenie w gaz dopuszcza się wyłącznie z sieci gazowej;
- 15) wysokość wolno stojących obiektów telekomunikacyjnych nie może być większa niż 40 m;
- 16) w przypadku kolizji z istniejącymi urządzeniami melioracyjnymi i drenażem obowiązują rozwiązania zapewniające ich dalsze prawidłowe funkcjonowanie.

§ 13. Wyznacza się granicę terenu pod budowę obiektów handlu wielkopowierzchniowego, tożsamą z granicą obszaru objętego zmianą planu miejscowego.

DZIAŁ II.

USTALENIA SZCZEGÓŁOWE DLA TERENÓW

§ 14. 1. Dla terenu oznaczonego na rysunku planu miejscowego symbolem 1U ustala się przeznaczenie – teren usług, z wykluczeniem usług kultu religijnego.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, jako przeznaczenie uzupełniające dopuszcza się wyłącznie:

- 1) elektrownię słoneczną;
- 2) komunikację drogową wewnętrzną;
- 3) komunikację pieszo-rowerową;
- 4) obsługę komunikacji, z wykluczeniem placu lub rynku;
- 5) infrastrukturę techniczną, z wykluczeniem:
 - a) tłoczni gazu,
 - b) magazynu gazu,
 - c) bazy paliw płynnych,
 - d) bazy gazu płynnego,
 - e) ujęcia wód,

- f) oczyszczalni ścieków,
- g) gospodarowania odpadami.

3. W ramach przeznaczenia uzupełniającego: infrastruktura techniczna, o którym mowa w ust. 2 pkt 5, dopuszcza się wyłącznie:

- 1) sieci uzbrojenia;
- 2) obiekty infrastruktury technicznej;
- 3) stację paliw płynnych wraz z obiektami pomocniczymi.

4. Ustala się następujące zasady kształtowania zabudowy oraz 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 nauki, usługi edukacji oraz usługi zdrowia i pomocy społecznej obowiązuje stosowanie rozwiązań technicznych zapewniających właściwe warunki akustyczne w pomieszczeniach, określone przepisami odrębnymi;
- 3) dopuszcza się usytuowanie elektrowni słonecznej na dachach budynków i na budowlach, w tym na dachu parkingu terenowego zadaszzonego, a także na gruncie wyłącznie w formie zadaszzenia parkingu terenowego zadaszzonego;
- 4) dopuszcza się drogi wewnętrzne, zapewniające dojazd i dojście do obiektów budowlanych, o szerokości nie mniejszej niż 10 m w liniach rozgraniczających;
- 5) obowiązuje zakaz sytuowania wolnostojących, jednokondygnacyjnych budynków garaży;
- 6) obowiązuje wyposażenie parkingu terenowego otwartego w zielenń wysoką w liczbie nie mniejszej niż 1 drzewo na 100 stanowisk postojowych;
- 7) teren należy zagospodarować stosując rozwiązania techniczne zapewniające dostęp osobom ze szczególnymi potrzebami;
- 8) obowiązują następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 1,2,
 - b) minimalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,3,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 0,1,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,6;
- 9) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) dla budynków – 16 m,
 - b) dla obiektów pomocniczych – 12 m,
 - c) 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 12 m;
- 10) maksymalne gabaryty budynków – 3 kondygnacje nadziemne;
- 11) nieprzekraczalna linia zabudowy:
 - a) 10 m – od linii rozgraniczającej gminnej drogi publicznej DG 102730 O,
 - b) 8 m – od krawędzi jezdni ul. Dębowej, jednak nie mniej niż 4 m od linii rozgraniczającej drogi;
- 12) geometria dachu – dachy o nachyleniu połaci dachowych pod kątem nie większym niż 35o.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanej działki budowlanej – 4000 m².
6. Ustala się następujące zasady obsługi transportowej terenu, o którym mowa w ust. 1:
 - 1) dojazd do terenu dopuszcza się wyłącznie z drogi gminnej ulicy Dębowej, usytuowanej poza obszarem objętym planem miejscowym;
 - 2) dopuszcza się nowe powiązania obszaru objętego planem miejscowym wyłącznie z drogą gminną ul. Dębową, o której mowa w pkt 1;
 - 3) sposób realizacji miejsc do parkowania: parking terenowy otwarty, parking terenowy zadaszony, parking wbudowany w budynek, parking wielopoziomowy;
 - 4) minimalna liczba miejsc do parkowania – zgodnie z § 11.

DZIAŁ III. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 15. W granicach obszaru objętego zmianą planu miejscowego 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).

§ 16. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Turawa.

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

Przewodnicząca Rady Gminy
Turawa

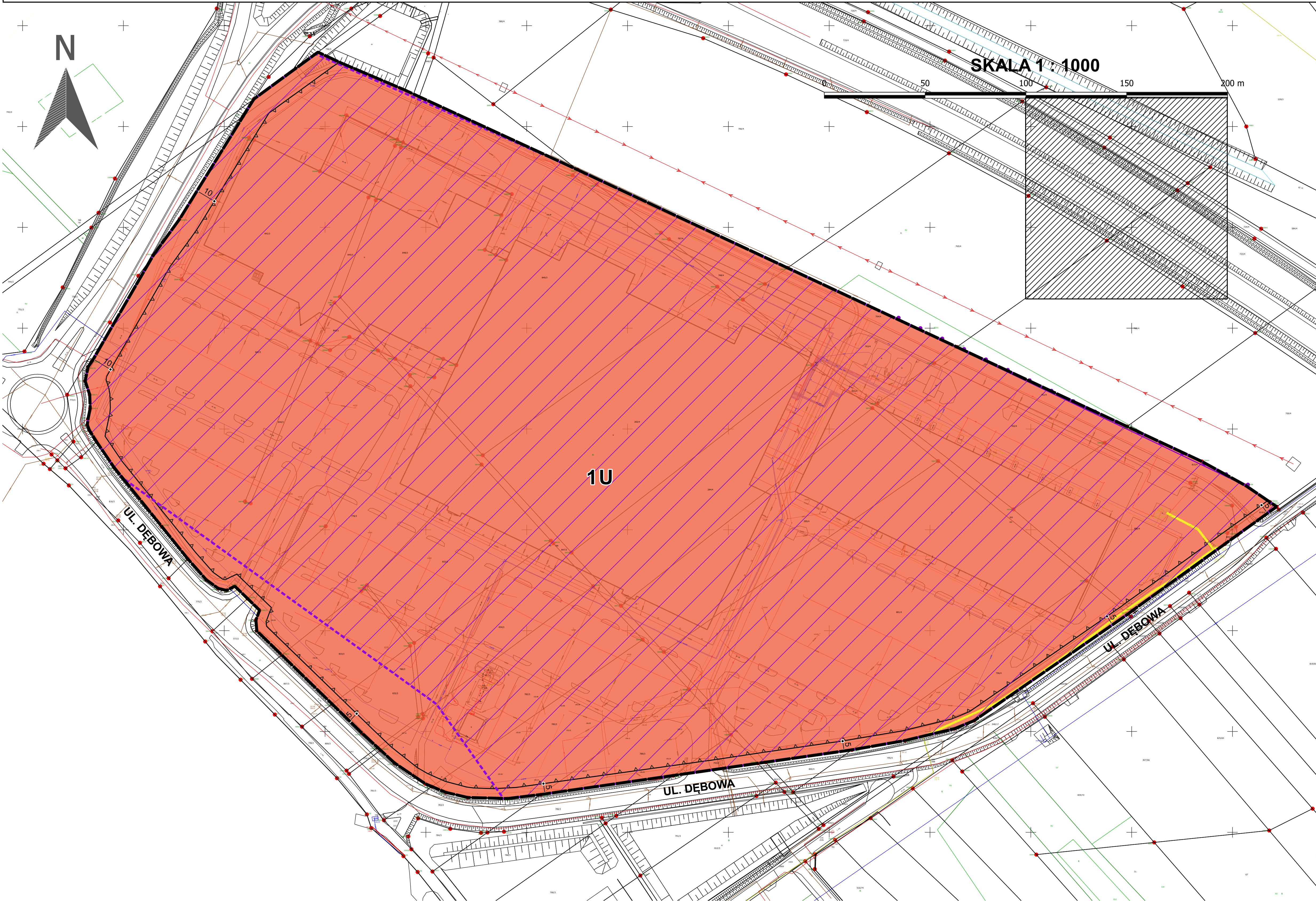
Iwona Duda



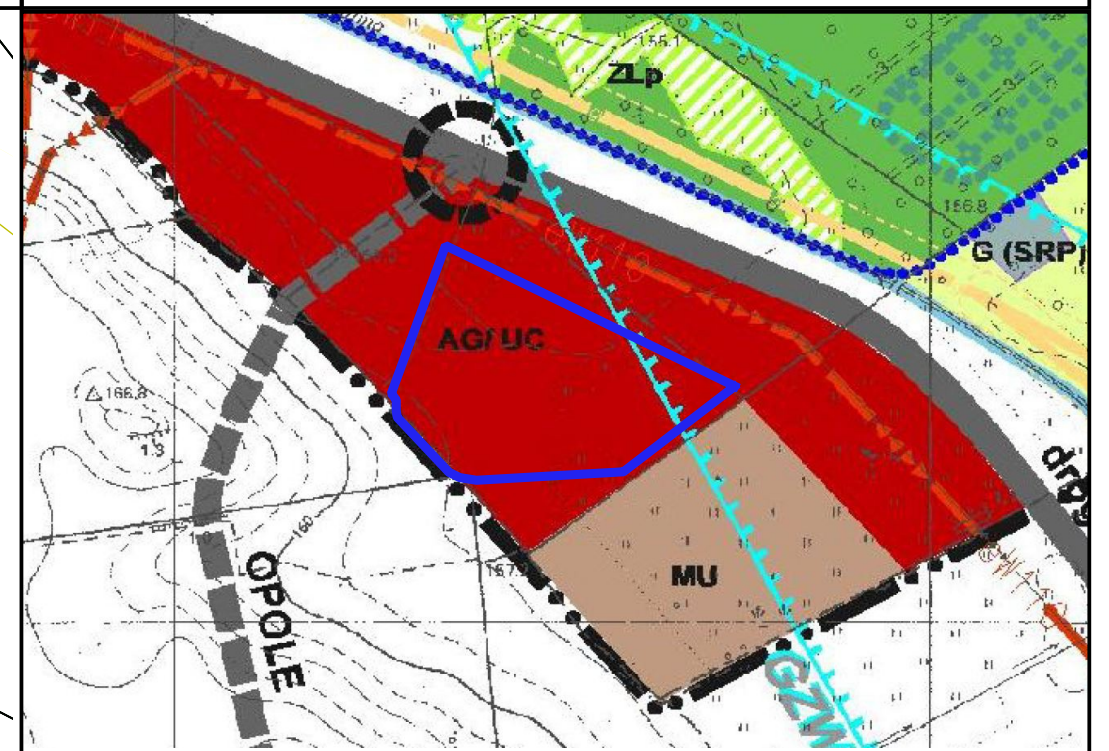
ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO DLA TERENU USŁUG PUBLICZNYCH I KOMERCYJNYCH WSI ZAWADA, GMINA TURAWA

ZAŁ. NR 1 - RYSUNEK PLANU MIEJSCOWEGO

Załącznik nr 1 do uchwały nr
Rady Gminy Turawa
z dnia 26 września 2025 r.



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY TURAWA
PRZYJĘTEGO UCHWAŁĄ NR XL/256/2010 RADY GMINY W TURAWIE
Z DNIA 5 LISTOPADA 2010 R.



- Granica obszaru objętego zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
- Granica administracyjna gminy
- Teren aktywności gospodarczych oraz wielkopowierzchniowych obiektów handlowych
- Tereny dróg publicznych klasy głównej ruchu przyspieszonego (GP)
- Tereny planowanych dróg klasy zbiorczej (Z)
- Rezerwa terenu przewidziana pod lokalizację węzła komunikacyjnego
- Linie elektroenergetyczne
- Granica zasięgu Głównych Zbiorników Wód Podziemnych ONO

LEGENDA

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- 1U SYMBOL TERENU
- NIEPRZEKRACZALNA LINIA ZABUDOWY
- 10 WYMIAR LINII PODANY W METRACH
- U TEREN USŁUG
- KORYTARZ TECHNICZNY NAPIĘTOWEJ LINII ELEKTROENERGETYCZNEJ 110 kV
- STREFA KONTROLOWANA GAZOCIĄGU ŚREDNIEGO CIŚNIENIA
- SIEĆ GAZOWA DYSTRYBUCYJNA ŚREDNIEGO CIŚNIENIA DN 110/90 PE
- GRANICA TERENU POD BUDOWĘ OBIEKTÓW HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO, TOŻSAMA Z GRANICĄ OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU MIEJSCOWEGO
- INFORMACJE PLANU
- UDOKUMENTOWANE ZŁOŻE KRUSZYWA NATURALNEGO "GOSŁAWICE" (PIASKI I ŻWIRY), ZATWIERDZONE DECYZJĄ PREZESA CENTRALNEGO URZĘDU GEOLOGII NR KZK/012/M/1617/65 Z DN. 20.11.1965 R.

Podkład:
Mapa zasadnicza pozyskana ze Starostwa Powiatowego w Opolu
Układ współrzędnych: PL - 2000 strefa 6
Identyfikator materiału: PL/PZGK/7493
Opole dn. 09.11.2023 Licencja Starosty Opolskiego
nr GK.6642.2359.2023.MMa_1609_P

AUTORSKA PRACOWNIA ARCHITEKTURY I URBANISTYKI
Autor: mgr inż. arch. Maria Oleszczuk
mgr inż. arch. Zuzanna Oleszczuk

A&U

Załącznik nr 2 do uchwały nr
Rady Gminy Turawa
z dnia 26 września 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 następujących uwag do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Terenu Usług Publicznych i Komercyjnych wsi Zawada, Gmina Turawa, wniesionych w trakcie pierwszego wyłożenia projektu planu do publicznego wglądu przez członka zarządu, reprezentującego właściciela obszaru objętego zmianą planu miejscowego, pismem w dniu 21 marca 2025 r. dot.:

- 1) doprecyzowania lub usunięcia z rysunku planu oznaczenia „udokumentowanego złoża kruszywa naturalnego Gosławice, zatwierdzonego decyzją Prezesa Centralnego Urzędu Geologii nr KZK/012/M/1617/65 z dnia 20.11. 1965 r.;
- 2) szczegółowych zasad scalenia i podziału nieruchomości w zakresie zmiany ustalonej minimalnej i maksymalnej powierzchni działki budowlanej oraz minimalnej szerokości frontu działki, a także rezygnacji z ustalania kąta położenia działki w stosunku do linii rozgraniczającej drogi;
- 3) ustalonej w planie minimalnej liczby miejsc do parkowania rowerów dla usług sportu i rekreacji;
- 4) ustalonego obowiązku sumowania liczby miejsc parkingowych w przypadku lokalizacji zabudowy wielofunkcyjnej;
- 5) likwidacji obowiązku odprowadzania ścieków bytowych i przemysłowych na komunalną oczyszczalnię ścieków;
- 6) wprowadzenia do ustaleń planu definicji pojęcia „usługa” oraz szerokiego opisu - zdefiniowania usług możliwych do zrealizowania na terenie oznaczonym symbolem 1U;
- 7) uzupełnienia ustaleń planu w zakresie przeznaczenia uzupełniającego o możliwość lokalizacji miejsc parkingowych;
- 8) wykreślenia obowiązku sytuowania usług nauki, edukacji oraz ochrony zdrowia i opieki społecznej wyłącznie jako „obiekt wbudowany w budynek” ze względu na możliwe problemy interpretacyjne;
- 9) wykreślenia ustaleń planu w zakresie wymogu stosowania rozwiązań technicznych dla przegród budowlanych zapewniających właściwe warunki akustyczne dla usług zdrowia i opieki społecznej, usług nauki oraz usług edukacji;
- 10) ustalenia minimalnej powierzchni nowo wydzielanej działki na 500 m².

Załącznik nr 3 do uchwały nr
Rady Gminy Turawa
z dnia 26 września 2025 r.

ROZSTRZYGNIECIE

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
Rady Gminy Turawa
z dnia 26 września 2025 r.
Zalacznik4.gml

Na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) 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.

Uzasadnienie
do projektu uchwały Rady Gminy Turawa
w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
dla Terenu Usług Publicznych i Komercyjnych wsi Zawada, Gmina Turawa

1. PODSTAWA PRAWNA

Realizując zadania przydzielone jednostkom samorządu terytorialnego w ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. 2025 r. poz. 1153) oraz ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907 i 1940 oraz z 2025 r. poz. 527 i 680), polegające na ustaleniu przeznaczenia terenów oraz sposobu ich zabudowy i zagospodarowania Rada Gminy Turawa podjęła uchwałę Nr LIV/410/2023 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.

Zmianą planu objęto obszar położony na gruntach wsi Zawada w sąsiedztwie granic administracyjnych miasta Opole, dla którego obecnie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Terenu Usług Publicznych i Komercyjnych wsi Zawada, Gmina Turawa, uchwalony uchwałą nr XXIX/236/2005 Rady Gminy Turawa z dnia 25 listopada 2005 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego Nr 86 z dnia 23 grudnia 2005 r. poz. 2913), zatem projekt planu stanowi zmianę obowiązującego planu miejscowego, jednakże sporządzoną jako nowy plan miejscowy w granicach obszaru określonego ww. uchwale intencyjnej. Zmianę planu sporządzono jako nowy plan miejscowy ze względu na sposób zapisu ustaleń obowiązującego planu w zakresie przeznaczenia terenów, który uniemożliwił sporządzenie faktycznej zmiany planu obowiązującego. Każda bowiem zmiana planu obowiązującego powodowała bowiem skutki prawne na terenach nie objętych zmianą planu.

W trakcie prac nad nowym planem wykorzystano opracowanie ekofizjograficzne podstawowe sporządzone na potrzeby obowiązującego planu miejscowego, przeprowadzono inwentaryzację urbanistyczną, analizę władania gruntami i sporządzono dokumentację fotograficzną.

Na podstawie art. 48, w związku z art. 57 ust. 1 pkt 2 i art. 58 ust. 1 pkt 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1940 i 1881) Wójt Gminy Turawa, po zasięgnięciu opinii Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu (pismo nr WOOŚ.411.3.3.2024.MO z dn. 07.02.2024 r.) oraz opinii Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Opolu (pismo nr NZ.9022.1.2.2024.EK z dn. 16.01.2024 r.), odstąpił od przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko projektu zmiany planu miejscowego.

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) Wójt Gminy Turawa sporządził projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zawierający część tekstową i graficzną wraz z niniejszym uzasadnieniem. Rysunek planu miejscowego, sporządzony na mapie zasadniczej w skali 1 : 1000, stanowi załącznik nr 1 do uchwały. Zakres planu miejscowego wypełnia wymagania:

- art. 2 pkt 28-35, art. 15 ust. 2 pkt 6 i art. 16 ust. 1a ww. ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 1 i pkt 4 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);

- art. 15 ust. 2 pkt 1-5 i pkt 7-12, ust. 2a, ust. 2c, ust. 3 pkt 4, 8 i 10, a także ust. 4 w związku z art. 67 ust. 3 pkt 2 lit. a 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);

- art. 72 i art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647);

- 48 ust. 1, 3 i 7, w związku z art. 57 i art. 58, ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112).

2. STAN FAKTYCZNY

Obszar objęty zmianą planu miejscowego położony jest na południowo-zachodnim obrzeżu Gminy Turawa, na gruntach wsi Zawada usytuowanych po południowej stronie obwodnicy Opola w ciągu drogi krajowej DK46 oraz na bezpośrednim styku ze zurbanizowanym obszarem miejskim Opola. Po południowej i południowo-wschodniej stronie obszar ten graniczy z osiedlami mieszkaniowymi „Zawada” i „Medyk”, od zachodu i wschodu z terenami rolnymi planowanymi do zabudowy, przeznaczonymi pod zróżnicowane formy aktywności gospodarczej. Od północy sąsiaduje z ww. obwodnicą miasta.

Planem miejscowym objęto działki ewidencyjne wykazane w ewidencji gruntów jako inne tereny zabudowane (Bi), o łącznej powierzchni ok. 12,0 ha. Obszar objęty zmianą planu w całości stanowi własność Spółki z o.o. „Turawa Park” z siedzibą w Warszawie.

W stanie istniejącym obszar objęty planem miejscowym jest zabudowany i zurbanizowany oraz w pełni wyposażony w infrastrukturę techniczną. Zlokalizowane są na nim obiekty Centrum Handlowego „Turawa Park”, stanowiącego jedną z trzech największych galerii handlowych w Opolu, terytorialnie położone w gminie Turawa na gruntach wsi Zawada, ale funkcjonalnie, komunikacyjnie i infrastrukturalnie powiązane z miastem Opole. Usytuowane są tutaj wielkopowierzchniowe obiekty handlowe, w tym hipermarket CARREFOUR, nieużytkowany budynek dawnego hipermarketu PRACTIKER oraz budynek usługowy z licznymi sklepami branżowymi. Wielkopowierzchniowym obiektom handlowym towarzyszy stacja paliw, parkingi naziemne o nawierzchni utwardzonej, ciągi piesze i rowerowe.

Obszar planu miejscowego położony jest poza granicami obszarów objętych formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2024 r. poz. 1478). Od cennych przyrodniczo i krajobrazowo obszarów izolowany jest skutecznie północną obwodnicą miasta Opola. Najbliższym obszarem Natura 2000 jest obszar specjalnej ochrony siedlisk SOO Łąki w okolicach Chrzastowic (PLH160010), od którego dzieli go odległość ok. 2,5 km. Od innych obszarów stanowiących formy ochrony przyrody obszar objęty zmianą planu miejscowego dzieli odległość:

- ok. 10,0 km - od obszaru specjalnej ochrony ptaków OSO Grądy Odrzańskie (PLB020002);
- ok. 3,0 km - od Obszaru Chronionego Krajobrazu Lasy Stobrawsko – Turawskie,
- ok. 600 m - od użytku ekologicznego „Płaszczyna” o pow. ok. 0,60 ha.

Obszar planu położony jest także poza granicami obszarów o wysokich i szczególnie wysokich walorach fizjonomicznych krajobrazu (wg opracowania K. i K. Badora, Opole 2006 r.), a także poza regionalnymi i lokalnymi korytarzami ekologicznymi oraz terenami charakteryzującymi się dużą bioróżnorodnością. Nie posiada także żadnego znaczenia dla dziedzictwa kulturowego gminy i miasta.

Zgodnie z Audytem Krajobrazowym Województwa Opolskiego, przyjętym uchwałą nr XIV/158/2025 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 25 marca 2025 r., obszar objęty zmianą planu położony jest w granicach jednostki krajobrazowej 16-318-52-46, nie stanowiącej krajobrazu priorytetowego, a także nie zaliczany do krajobrazów chronionych, o których mowa w art. 38a ust. 3 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na obszarze objętym zmianą planu występuje krajobraz wielkomiejski, z dominacją obszarów zabudowy mieszkaniowej. Dla obszaru objętego zmianą planu brak jest zaleceń i rekomendacji w Audycie krajobrazowym.

3. STAN PLANOWANY

Na obszarze objętym zmianą planu miejscowego obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Terenu Usług Publicznych i Komercyjnych wsi Zawada, Gmina Turawa, uchwalony uchwałą nr XXIX/236/2005 Rady Gminy Turawa z dnia 25 listopada 2005 r., który od 2005 roku stanowił podstawę prawną realizacji wszelkich inwestycji na tym obszarze. Zmiana planu dokonywana jest na obszarze w stanie istniejącym całkowicie zabudowanym i zurbanizowanym oraz w pełni wyposażonym w infrastrukturę techniczną. Zmiana planu obowiązującego została sporządzona jako nowy plan miejscowy, stanowiący niewielką modyfikację ustaleń planu obowiązującego, ze względów formalnych dostosowaną do wymogów obowiązujących przepisów. Sposób zapisu ustaleń obowiązującego planu w zakresie przeznaczenia terenów uniemożliwił faktyczne sporządzenie zmiany ustaleń planu obowiązującego w formie zmiany planu.

Nowy plan miejscowy sporządzano głównie w celu likwidacji planowanej, a niezrealizowanej drogi wewnętrznej, a w konsekwencji także zmiany ustalonych w obowiązującym planie linii zabudowy. Konieczność dokonania tej zmiany wynikała z rozbieżności pomiędzy faktycznie istniejącym

zagospodarowaniem obszaru objętego planem miejscowym, a ustaleniami planu obowiązującego. Planowane w projekcie planu zmiany dotyczą także:

1) zmiany sposobu użytkowania dawnego hipermarketu budowlanego PRAKTIKER, nieużytkowanego jako obiekt handlowy od ok. 2017 roku, z przeznaczeniem na drobnopowierzchniowe, różnorodne usługi, głównie handlu detalicznego;

2) ewentualnej rozbudowy istniejących obiektów centrum handlowego o nową powierzchnię handlowo-usługową, w szczególności rozbudowę istniejącej stacji paliw o myjnię i stację ładowania pojazdów elektrycznych,

3) budowę nowych obiektów gastronomicznych i infrastruktury technicznej,

4) lokalizację odnawialnych źródeł energii (OZE), docelowo o mocy przekraczającej 500 kW.

4. SPOSÓB REALIZACJI W PROJEKCIE PLANU WYMOGÓW ART. 1 UST. 2-4 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wójt sporządza projekt planu miejscowego, zawierający część tekstową i część graficzną, wraz z uzasadnieniem przedstawiającym w szczególności:

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

- zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1, wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 ww. ustawy;

- wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

W miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego dla Terenu Usług Publicznych i Komercyjnych wsi Zawada, Gmina Turawa, uwzględniono wymagania określone w art. 1 ust. 2-4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) w następujący sposób:

1) rozwiązania gwarantujące ochronę i kształtowanie ładu przestrzennego, w tym urbanistyki i architektury:

a) wyznaczono teren o różnych klasach przeznaczenia w sposób wykluczający konflikty przestrzenne, w szczególności zakazano lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz ograniczono wysokość wolnostojących budowli do 40 m,

b) zachowano istniejącą wysokość budynków jako wysokość maksymalną;

2) rozwiązania gwarantujące ochronę walorów architektonicznych i krajobrazowych:

a) określono zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu, w tym zasady ogólne oraz szczegółowe dla terenu wydzielonego liniami rozgraniczającymi, odpowiednio do rodzaju przeznaczenia, cech zabudowy oraz parametrów zagospodarowania terenu i parametrów istniejącej zabudowy,

b) zgodnie z Audytem Krajobrazowym Województwa Opolskiego, przyjętym uchwałą nr XIV/158/2025 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 25 marca 2025 r., obszar objęty zmianą planu położony jest w granicach jednostki krajobrazowej 16-318-52-46, nie stanowiącej krajobrazu priorytetowego, a także nie zaliczanej do krajobrazów chronionych, o których mowa w art. 38a ust. 3 pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na obszarze objętym zmianą planu występuje krajobraz wielkomiejski, z dominacją obszarów zabudowy mieszkaniowej. Dla obszaru objętego zmianą planu brak jest zaleceń i rekomendacji w Audycie krajobrazowym;

3) rozwiązania w zakresie ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych:

a) nie przeznaczono pod zabudowę nowych gruntów rolnych i leśnych, nowa zabudowa będzie realizowana wyłącznie na gruntach zabudowanych i zurbanizowanych, wykazanych w ewidencji gruntów jako inne tereny zabudowane (Bi);

b) nakazano na powierzchniach niezabudowanych i nieutwardzonych wprowadzenie zieleni lub powierzchni biologicznie czynnej;

c) zakazano stosowania urządzeń grzewczych o niskiej sprawności spalania;

d) zakazano składowania na otwartym terenie materiałów będących źródłem emisji niezorganizowanej,

e) dopuszczono zaopatrzenie w ciepło z sieci ciepłowniczej, odnawialnych źródeł energii lub z innych niskoemisyjnych systemów grzewczych, nie powodujących przekroczeń dopuszczalnych poziomów emisji do środowiska określonych w przepisach odrębnych;

f) określono zasady postępowania z wodami opadowymi i roztopowymi zanieczyszczonymi oraz czystymi, wprowadzając dla tych ostatnich obowiązek stosowania rozwiązań technicznych obejmujących przechwytywanie całości lub części wód w miejscu opadu, gromadzenie, spowolnienie ich odpływu do odbiornika oraz zagospodarowanie poprzez gospodarcze wykorzystanie, odparowanie, rozsącanie do gruntu i/lub retencjonowanie;

g) do kanalizacji deszczowej dopuszczono wyłącznie odprowadzenie nadmiaru czystych wód opadowych i roztopowych, których zagospodarowanie nie było możliwe;

h) zapewniono zaopatrzenie zabudowy w energię elektryczną lub/i ciepło z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną i geotermalną,

i) zapewniono ochronę jakości wód powierzchniowych i podziemnych, w szczególności zbiornika GZWP 333, GZWP 334, GZWP 335 i GZWP 336, poprzez obowiązek stosowania rozwiązań obejmujących podczyszczenie ścieków przed wprowadzeniem do kanalizacji deszczowej lub do wód i do ziemi, w stopniu wymaganym przepisami odrębnymi;

4) rozwiązania gwarantujące ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków – nie uwzględniono ze względu na brak takich obiektów i terenów na obszarze planu miejscowego;

5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia:

a) dopuszczono drogi wewnętrzne o szerokości w liniach rozgraniczających wynoszącej 10 m, czym zapewniono dojazd samochodów straży pożarnej do zabudowy drogą o właściwych parametrach technicznych;

b) określono zasady zaopatrzenia w wodę do celów przeciwpożarowych dopuszczając alternatywne lub uzupełniające zaopatrzenie z wykorzystaniem czystych wód opadowych przechwytywanych i gromadzonych w zbiornikach retencyjnych;

c) ustalono obowiązek stosowania rozwiązań umożliwiających dostęp do terenów i obiektów osobom ze szczególnymi potrzebami poprzez określenie liczby miejsc do parkowania samochodów zaopatrzonych w kartę parkingową oraz zasady ich sytuowania;

6) uwzględniono walory ekonomiczne przestrzeni w następujący sposób:

a) dopuszczono nową zabudowę na gruntach zabudowanych i zurbanizowanych, w pełni wyposażonych w infrastrukturę techniczną, mających dostęp do istniejących dróg gminnych, a przez nie do północnej obwodnicy miasta Opole;

b) zapewniono możliwość użytecznego i efektywnego wykorzystania przestrzeni do rozwoju funkcji usługowych zaspokajających potrzeby mieszkańców miasta i gminy;

7) uwzględniono ochronę prawa własności w następujący sposób:

a) utrzymano istniejący sposób użytkowania i zagospodarowania terenów zabudowanych, zgodnie z ich społeczno-gospodarczym przeznaczeniem oraz ustaleniami obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,

b) linie rozgraniczające teren o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania wyznaczono w oparciu o istniejący sposób użytkowania terenów;

8) wymagania w zakresie potrzeb obronności i bezpieczeństwa państwa:

a) zapewniono realizację właściwej ilości miejsc parkingowych, mogących stanowić miejsce zbiórki do/po ewakuacji ludności,

b) zapewniono drogę o parametrach zapewniających prawidłową obsługę zabudowy,

c) nie wskazano na obszarze objętym planem nieruchomości mających znaczenie dla obronności i bezpieczeństwa państwa, o których mowa w §1 rozporządzenia Rady Ministrów z dnia 24 sierpnia 2004 r. w sprawie określenia rodzaju nieruchomości uznawanych za niezbędne na cele obronności i bezpieczeństwa

państwa (t.j.Dz.U.2014.1087), ze względu na brak nieruchomości stanowiącej własność Agencji Mienia Wojskowego oraz brak terenów zamkniętych;

9) zaspokojono potrzeby interesu publicznego w następujący sposób:

- a) racjonalnie zrównoważono nadrzędny interes publiczny z interesami podmiotów gospodarczych oraz mieszkańców gminy Turawa i Opole, umożliwiając im realizację jednostkowych indywidualnych potrzeb,
- b) utrzymano dotychczasową obsługę transportem publicznym obszaru objętego planem miejscowym,
- c) wykluczono lub ograniczono konflikty przestrzenne oraz zapewniono ww. warunki ochrony środowiska i zdrowia publicznego;

10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w następujący sposób:

- a) określono zasady rozwoju poszczególnych sieci uzbrojenia, zapewniających odpowiednie wyposażenie w infrastrukturę techniczną terenu, wydzielonego liniami rozgraniczającymi, oraz dopuszczono lokalizację stacji ładowania pojazdów elektrycznych,
- b) zapewniono możliwość zaopatrzenia w energię elektryczną lub/i ciepło z urządzeń OZE, wykorzystujących energię promieniowania słonecznego, energię aerotermalną i geotermalną,
- c) dla istniejącej i planowanej zabudowy zapewniono odpowiednią ilość i jakość wody, z ujęcia komunalnego.

Zgodnie z wymogami art. 1 ust. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalając przeznaczenie terenów oraz określając sposób ich zagospodarowania i zabudowy wzięto pod uwagę interes publiczny i interesy prywatne, zgłaszane w postaci wniosków i uwag. Zapewniono stabilność przeznaczenia, istniejącej zabudowy i zagospodarowania terenów oraz możliwość jego uzupełnienia w sposób zapewniający ład przestrzenny. W ramach prac nad planem miejscowym wszystkie rozwiązania były analizowane pod kątem ekonomicznym, środowiskowym i społecznym. Analizy ekonomiczne dotyczyły efektywności zmiany wewnętrznego układu komunikacyjnego w stosunku do rozwiązań przestrzennych przyjętych w obowiązującym planie miejscowym. Analizy środowiskowe dotyczyły wymogów ochrony środowiska i przyrody, a efektem tych analiz są ustalenia zasad ochrony środowiska stosownie do uwarunkowań środowiskowo-przyrodniczych. Analizy społeczne wykazały z kolei znaczne zapotrzebowanie mieszkańców wsi i miasta Opole na nową zabudowę usługową.

Art. 1 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi, że w przypadku usytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego;
- lokalizowania nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu;
- zapewnienie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów;
- dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w szczególności poprzez uzupełnienie istniejącej zabudowy, oraz na terenach innych, wyłącznie w sytuacji dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy..

W projekcie planu miejscowego ww. wymagania zostały uwzględnione w następujący sposób:

- zachowano w planie korzystną, z punktu widzenia zasięgu obsługi, strukturę przestrzenną zabudowy, nie zmieniając warunków dostępu do komunikacji zbiorowej;
- nie zlokalizowano nowej zabudowy mieszkaniowej, ale dopuszczono rozwój istniejącej zabudowy usługowej zapewniając maksymalne wykorzystanie istniejących powiązań publicznego transportu zbiorowego;
- zapewniono ukształtowanie ciągów pieszych na obszarze objętym planem, ułatwiających wygodne i atrakcyjne dojście do obiektów usługowych mieszkańcom miasta Opole, w szczególności mieszkańcom sąsiedniej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej, a także wygodny dostęp dla osób ze szczególnymi potrzebami;

- nową zabudowę dopuszczono na obszarze o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno-przestrzennej poprzez zapewnienie możliwości przebudowy, rozbudowy oraz uzupełnienia istniejącej zabudowy.

5. ZGODNOŚĆ Z WYNIKAMI OCENY AKTUALNOŚCI STUDIUM I PLANÓW

Artykuł 32 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) stanowi, że wójt, burmistrz, prezydent miasta dokonuje analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, ocenia postępy w opracowaniu planów miejscowych i opracowuje wieloletnie programy ich sporządzenia w nawiązaniu do ustaleń studium oraz przekazuje radzie gminy wyniki tych analiz po uzyskaniu opinii gminnej komisji urbanistyczno-architektonicznej, co najmniej raz w kadencji rady. Analizy te oraz wyniki tych analiz przedstawione są w opracowaniu „Ocena aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego gminy Turawa, obejmującej okres 2016-2020”, stanowiącym załącznik do uchwały nr XXZXVII/246/2021 Rady Gminy Turawa z dnia 20 grudnia 2021 r. Ocena ta wykazała, że ww. obowiązujący miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla Terenu Usług Publicznych i Komercyjnych wsi Zawada, Gmina Turawa, uchwalony uchwałą Nr XXIX/236/2005 Rady Gminy Turawa z dnia 25 listopada 2005 r., jest częściowo nieaktualny pod względem formalno-prawnym oraz pod względem merytorycznym. Nie spełnia bowiem wymogów art. 15 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym co oznacza, że nie obejmuje pełnego zakresu regulacji obligatoryjnej zawartości ustaleń planu miejscowego, za to zwiera informacje i zalecenia naruszające zasady techniki prawodawczej.

W projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla Terenu Usług Publicznych i Komercyjnych wsi Zawada, Gmina Turawa zostały uwzględnione wyniki oceny aktualności, w szczególności uwzględniono wymogi art. 15 ust. 2 i art. 16 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404) tzn. w projekcie planu miejscowego zawarto obligatoryjny zakres ustaleń planu, a rysunek planu wykonano na mapie zasadniczej w skali 1 : 1000.

6. WPŁYW NA FINANSE PUBLICZNE, W TYM BUDŻET GMINY

W projekcie zmiany planu nie wskazano inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, mających wpływ na finanse publiczne inne niż budżet gminy. Nie wskazano także żadnych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, mające wpływ na budżet Gminy Turawa. Na obszarze objętym planem miejscowym inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym, w świetle art. 6 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1145), nie będą realizowane. Uchwalenie planu miejscowego nie będzie również skutkowało wydatkami gminy na rozbudowę dróg gminnych i infrastruktury technicznej. Skutki finansowe uchwalenia planu miejscowego, mające wpływ na budżet gminy, będą pozytywne i związane z dochodami wynikającymi ze wzrostu wysokości podatków od nieruchomości. Tak więc realizacja ustaleń projektu planu będzie miała nieznaczny, ale pozytywny wpływ na budżet gminy.