

Projekt

z dnia 11 grudnia 2017 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XXXI.227.2017
RADY GMINY KOMPRACHCICE
z dnia 19 grudnia 2017 r.**

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1875, poz. 2232), art. 20 i 27 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r. poz. 1073) w związku z uchwałą Nr XXII.153.2017 z dnia 25 stycznia 2017 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice, Rada Gminy Komprachcice stwierdza i uchwała co następuje:

**Rozdział 1.
PRZEPISY OGÓLNE**

§ 1. Stwierdza się, że uchwalana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komprachcice, którego wersję ujednoliczoną wprowadzono uchwałą Nr XXI.143.2016 Rady Gminy Komprachcice z dnia 14 grudnia 2016 r.

§ 2. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice - w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu w skali 1:500 będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji, zapisanych w zmianie planu, 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. Ze względu na brak występowania na obszarze zmiany planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 5, w zmianie planu nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych, oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 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;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakazu zabudowy;
- 5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku zmiany planu, są obowiązującymi ustaleniami zmiany planu:

- 1) granica obszaru objętego zmianą planu;
- 2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

- 3) nieprzekraczalne linie zabudowy;
- 4) obowiązująca linia zabudowy;
- 5) rodzaj przeznaczenia terenu oznaczony symbolem Up.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **infrastrukturze towarzyszącej** – należy przez to rozumieć urządzenia budowlane związane z obiektem budowlanym, zapewniające możliwość użytkowania obiektu zgodnie z jego przeznaczeniem, a także zjazdy, dojazdy, dojścia do budynków i innych obiektów;
- 2) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 3) **przeznaczeniu podstawowemu terenu** – należy przez to rozumieć wiodący sposób zagospodarowania terenu;
- 4) **zagospodarowaniu uzupełniającym terenu** – należy przez to rozumieć sposób zagospodarowania terenu mogący być traktowany jako towarzyszący zapisanemu w zmianie planu przeznaczeniu podstawowemu;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
- 6) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku zmiany planu linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części projektowanego budynku; wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;
- 7) **obowiązującej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię na której musi znajdować się ściana budynku o funkcji podstawowej; linia ta jest jednocześnie nieprzekraczalną linią zabudowy dla innych budynków towarzyszących;
- 8) **powierzchni zabudowy budynków** – należy przez to rozumieć powierzchnię pod nadziemnymi częściami budynków, mierzoną po zewnętrznym ich obrysie;
- 9) **usługach publicznych** – należy przez to rozumieć obiekty związane z centrum zarządzania kryzysowego oraz jednostką straży pożarnej, a w terenie 2.Up dodatkowo również z placówką opiekuńczo - wychowawczą: domem dziecka, wraz parkingami, zielenią oraz infrastrukturą towarzyszącą, o której mowa w pkt 1.

Rozdział 2. **USTALENIA OGÓLNE**

§ 6. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu, w tym zasad kształtowania krajobrazu, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) stosownie do przepisów odrębnych dotyczących ochrony środowiska w zakresie ochrony przed hałasem, w przypadku budowy domu dziecka, wskazuje się teren oznaczony symbolem 2.Up – zaliczony do terenów zabudowy związanej ze stałym lub czasowym pobytem dzieci i młodzieży;
- 2) ze względu na położenie obszaru zmiany planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 335 "Zbiornik Krapkowie – Strzelce Opolskie", w celu ochrony zasobów wód podziemnych, obowiązują ustalenia określone w § 8 pkt 3 lit. e;
- 3) w zakresie ochrony krajobrazu oraz zasad kształtowania krajobrazu, obowiązują ustalenia określone w § 10 ust. 1 pkt 4 oraz ust. 2 pkt 4.

§ 7. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek wynoszącą 500m²;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontów nowo wydzielanych działek wynoszącą 20m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi, ustala się na 90°.

§ 8. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się obowiązek budowy nowych sieci infrastruktury technicznej, jako sieci podziemne;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW;
- 3) ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:
 - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę - ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej,
 - b) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną - ustala się sposób zaopatrzenia budynków w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej, dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskaną z odnawialnych źródeł energii,
 - c) w zakresie zaopatrzenia w gaz: ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej,
 - d) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego - na obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej w zakresie łączności publicznej, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych,
 - e) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
 - ustala się sposób odprowadzenia ścieków komunalnych do sieci kanalizacji sanitarnej,
 - wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnych działki albo odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,
 - ustala się obowiązek zneutralizowania substancji ropopochodnych lub chemicznych na terenie własnym inwestora,
 - f) w zakresie zagospodarowania odpadów - obowiązuje sposób zagospodarowania odpadów, zgodnie z przepisami odrębnymi,
 - g) w zakresie zaopatrzenia budynków w ciepło - do ogrzewania budynków ustala się wymóg stosowania technologii opartych na: energii elektrycznej, gazie, oleju opałowym, odnawialnych źródłach energii.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) powiązanie obszaru objętego zmianą planu z zewnętrznym układem komunikacyjnym, ustala się poprzez drogę wewnętrzną (dz. ew. nr 1148/5) włączoną do dróg publicznych: ul. Prószkowskiej i ul. Bilińskiego;
- 2) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, wynoszącą:
 - a) nie mniej niż 4 stanowiska dla potrzeb obsługi centrum zarządzania kryzysowego i jednostki straży pożarnej oraz dodatkowo 1 stanowisko postojowe dla pojazdów wyposażonych w specjalną kartę parkingową,
 - b) nie mniej niż 6 stanowisk dla potrzeb obsługi domu dziecka oraz dodatkowo 1 stanowisko postojowe dla pojazdów wyposażonych w specjalną kartę parkingową,
- 3) ustala się sposób realizacji miejsc postojowych: jako stanowiska zewnętrzne, garażowe lub w formie parkingów.

Rozdział 3. USTALENIA SZCZEGÓŁOWE

Przeznaczenie terenów, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

§ 10. 1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **Up**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy usługowej - usługi publiczne**;
- 2) zagospodarowanie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna.
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- a) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości:
 - 4,0m od linii rozgraniczającej teren inwestycji od strony północno - zachodniej,
 - 10,0m od granicy terenów kolejowych,
 - b) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynków wynoszącą 40% powierzchni działki budowlanej,
 - c) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,1,
 - d) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 1,2,
 - e) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
- a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 10,0m,
 - b) ustala się następującą geometrię dachów: dachy płaskie.

2. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **2.Up**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy usługowej - usługi publiczne**;
- 2) zagospodarowanie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna.
- 3) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:
 - a) ustala się nieprzekraczalną linię zabudowy w odległości 4,0m od linii rozgraniczającej teren inwestycji od strony północno - zachodniej,
 - b) ustala się obowiązującą linię zabudowy w odległości 10,0m od linii rozgraniczającej teren inwestycji od strony północno - wschodniej,
 - c) ustala się maksymalną powierzchnię zabudowy budynków wynoszącą 40% powierzchni działki budowlanej,
 - d) ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,1,
 - e) ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 1,2,
 - f) ustala się minimalną powierzchnię biologicznie czynną wynoszącą 25% powierzchni działki budowlanej;
- 4) zasady kształtowania zabudowy:
 - a) ustala się maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 10,0m,
 - b) ustala się następującą geometrię dachów: dachy płaskie.

Rozdział 4. PRZEPISY KOŃCOWE

§ 11. Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 1%.

§ 12. Na obszarze objętym niniejszą uchwałą, tracą moc ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice, zatwierdzonego uchwałą Nr VIII/37/07 Rady Gminy w Komprachcicach z dnia 18 lipca 2007 r.

§ 13. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komprachcice.

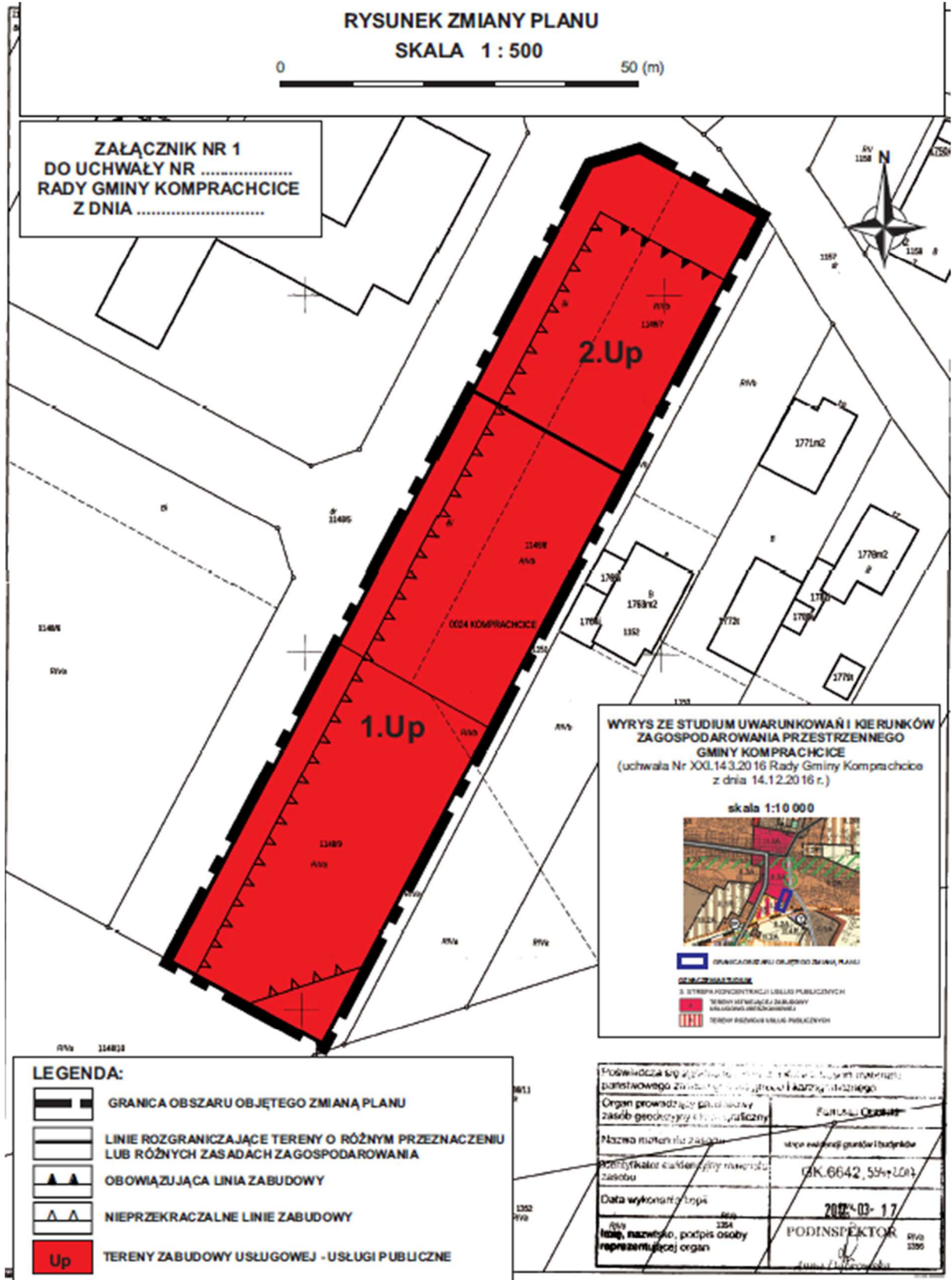
§ 14. Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

Łukasz Dydzik

Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr XXXI.227.2017
 Rady Gminy Komprachcice
 z dnia 19 grudnia 2017 r.

Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice



Załącznik Nr 2 do Uchwały Nr XXXI.227.2017
Rady Gminy Komprachcice
z dnia 19 grudnia 2017 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE UWAG WNIESIONYCH
DO PROJEKTU ZMIANY MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
WSI KOMPRACHCICE**

Ze względu na brak uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany planu, Rada Gminy Komprachcice nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073).

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr XXXI.227.2017
Rady Gminy Komprachcice
z dnia 19 grudnia 2017 r.

**ROZSTRZYGNĘCIE W SPRAWIE SPOSOBU REALIZACJI ZAPISANYCH
W ZMIANIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI
KOMPRACHCICE, INWESTYCJI Z ZAKRESU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, KTÓRE
NALEŻĄ DO ZADAŃ WŁASNYCH GMINY ORAZ ZASAD ICH FINANSOWANIA**

Zgodnie z ustaleniami zmiany planu zawartymi w treści uchwały, nie przewiduje się finansowania inwestycji należących do zadań własnych gminy, w związku z czym, Rada Gminy Komprachcice nie dokonuje rozstrzygnięć wynikających z art. 7 ust. 1 pkt 2 i 3 ustawy z dnia 8 marca 1990 roku o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2016 r., poz. 446 z późn. zm.) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2017 r., poz. 1073).