

Projekt

z dnia 23 października 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR IX.40.2024
RADY GMINY KOMPRACHCICE
z dnia 29 października 2024 r.**

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465), art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130) oraz art. 67 ust. 3 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r., poz. 1688), w związku z Uchwałą Nr LXXII.375.2023 Rady Gminy Komprachcice z dnia 11 września 2023 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice oraz po stwierdzeniu, że plan nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komprachcice”, przyjętego Uchwałą Nr IV.21.2024 Rady Gminy Komprachcice z dnia 25 czerwca 2024 r., Rada Gminy Komprachcice uchwała, co następuje:

**Rozdział 1.
Przepisy ogólne**

§ 1. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice, uchwalonego uchwałą Nr VII.40.2019 Rady Gminy Komprachcice z dnia 28 marca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego, poz. 1564 z dnia 19 kwietnia 2019 r.), zwaną dalej zmianą planu.

2. Zmiana planu dotyczy działek nr 1715/2, 1716/2, położonych w miejscowości Komprachcice, w gminie Komprachcice, o powierzchni 0,73 ha, w granicach określonych na Załączniku nr 1 do niniejszej uchwały.

§ 2. 1. Zmiana planu, o której mowa w § 1, polega na wprowadzeniu zmian w ustaleniach tekstowych planu, w zakresie określonym w §3 niniejszej uchwały oraz zmiany na rysunku zmiany planu w skali 1:2000 w zakresie określonym w Załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) rysunek zmiany planu w skali 1:2000 będący integralną częścią uchwały, stanowiący załącznik nr 1;
- 2) rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, stanowiące załącznik nr 2;
- 3) rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w zmianie planu miejscowego inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz o zasadach ich finansowania, stanowiące załącznik nr 3;
- 4) dane przestrzenne, o których mowa w art. 67a ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, stanowiące załącznik nr 4.

§ 3. 1. W uchwale, o której mowa w § 1, ust. 1, wprowadza się następujące zmiany:

1) W § 4, po pkt 3 dodaje się pkt 3a w brzmieniu:

„3a) *IMNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;*”;

2) W § 4, po pkt 14 dodaje się pkt 14a w brzmieniu:

„14a) *IRN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;*”;

3) W § 4, po pkt 26 dodaje się pkt 26a w brzmieniu:

„26a) *IKR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;*”;

3) W § 7, w ust. 1, w pkt 5, lit a otrzymuje brzmienie:

„a) dla terenów MN1, MN2, IMNW - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;”;

4) W § 11, po pkt 9 dodaje się pkt 9a w brzmieniu:

„9a) ustala się zakaz zabudowy na terenie IRN, z wyjątkiem urządzeń i sieci infrastruktury technicznej, urządzeń wodnych, w tym urządzeń melioracyjnych i zbiorników wodnych;”;

5) W § 14, ust. 1, w pkt. 1), po lit. f dodaje się lit. g, w brzmieniu:

„g) teren komunikacji drogowej wewnętrznej – IKR.”;

6) Po § 19 dodaje się § 19a w brzmieniu:

„§ 19a. 1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem **IMNW**, dla którego ustala się:

- 1) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca;
- 2) przeznaczenie uzupełniające – usługi nieuciążliwe, w szczególności: usługi gastronomii, usługi handlu detalicznego, niepubliczne usługi zdrowia i pomocy społecznej, usługi biurowe i administracji.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1 dopuszcza się lokalizację:

- 1) infrastruktury technicznej;
- 2) dojazdów wewnętrznych, dojazdów, ciągów pieszych i rowerowych;
- 3) miejsc postojowych;
- 4) budynków gospodarczych, garaży;
- 5) budowli terenowych takich, jak: podjazdy, schody, rampy, mury oporowe;
- 6) zieleni urządzonej.

3. Na terenie, o którym mowa w ust. 1, obowiązują następujące ustalenia dotyczące kształtowania zabudowy, zagospodarowania terenu i kształtowania ładunku przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizowanie usług nieuciążliwych w budynkach mieszkalnych, zgodnie z przepisami odrębnymi lub w pomieszczeniach dobudowanych, przy czym przeznaczenie uzupełniające nie może przekroczyć 30% powierzchni zabudowy;
- 2) nieprzekraczalne linie zabudowy, zgodnie z rysunkiem planu;
- 3) dopuszcza się sytuowanie budynków garażowych, gospodarczych i garażowo - gospodarczych w odległości 1,5m od granicy działek budowlanych oraz na granicy działek budowlanych;
- 4) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- 6) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna – 0,1,
 - b) maksymalna – 0,6;
- 7) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budynków mieszkalnych:
 - 9,0 m - w przypadku zastosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych,
 - 7,0 m - w przypadku zastosowania dachów płaskich,
 - b) budynków i wiat gospodarczych, garażowych oraz gospodarczo – garażowych:
 - 6,0m - w przypadku zastosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych,
 - 4,5m - w przypadku zastosowania dachów płaskich
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – 10m;

8) w budynkach mieszkalnych dopuszcza się maksymalnie dwie kondygnacje nadziemne, przy czym, w przypadku realizacji dachów dwuspadowych lub wielospadowych - drugą kondygnację może stanowić wyłącznie poddasze użytkowe;

9) w zakresie kształtowania dachów:

- a) dachy symetryczne, dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe, mansardowe, czterospadowe,
- b) kąt nachylenia głównych połaci dachowych w budynkach mieszkalnych, mieszkalno-usługowych i usługowych wynosi 30° - 45° ,
- c) kąt nachylenia połaci dachowych w budynkach garażowych i gospodarczych wynosi 20° - 45° ,
- d) dopuszcza się dachy płaskie,
- e) kolorystyka dachu w odcieniach ceglanych, czerwieni, brązu, czerni i grafitu;

10) dopuszcza się doświetlenie poddasza oknami w ścianach szczytowych. lukarnami lub oknami połaciowymi;

11) określone w planie ustalenia dotyczące geometrii dachów budynków, dotyczą głównych połaci dachu, nie dotyczą następujących elementów budynków: wykuszy dachowych, lukarn, zadaszeń tarasów, garaży wbudowanych w bryłę budynku, werand i wiatrolapów;

12) kolorystyka elewacji budynków – w odcieniach naturalnych beży, szarości, pastelowych żółci i bieli oraz w kolorach zastosowanych materiałów naturalnych;

13) ustala się zakaz:

a) stosowania dachów:

- asymetrycznych,
- o kalenicy uskokowej oraz o okapie uskokowym,
- z okapem wysuniętym powyżej 30cm,
- w odcieniach koloru niebieskiego, zielonego i żółtego,

b) stosowania wież, kolumn, kolumnienek, słupków i podobnych form przy budynkach,

c) stosowania jako pokrycia dachów spadzistych: papy bitumicznej, blachy trapezowej i blachy falistej, z płyt azbestowo-cementowych,

d) stosowania bali drewnianych, listew i paneli z tworzyw sztucznych typu „siding”, jako podstawowych materiałów elewacyjnych,

e) umieszczania na elewacjach elementów odblaskowych;

14) ustala się lokalizację budynków o dachach posiadających kalenicę - kalenicą przebiegającą równoległe lub prostopadle w stosunku do drogi.

4. Na terenie, o którym mowa w ust. 1:

1) minimalna powierzchnia dla nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 m²;

2) ustalenia pkt 1, nie dotyczą podziałów działek pod obiekty budowlane infrastruktury technicznej oraz w celu powiększenia sąsiedniej działki, regulacji kształtu działki lub poprawy jej dostępności.”;

7) Po § 40 dodaje się § 40a w brzmieniu:

„§ 40a. 1. Wyznacza się teren rolnictwa z zakazem zabudowy, oznaczony na rysunku planu symbolem **IRN**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – teren rolnictwa z zakazem zabudowy.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) ustala się:

- a) zakaz zabudowy, z zastrzeżeniem pkt 2,
- b) zakaz likwidacji istniejących zadrzewień,

c) obowiązek zachowania istniejących cieków wodnych;

2) dopuszcza się lokalizację, zgodnie z przepisami odrębnymi w zakresie ochrony gruntów rolnych i leśnych:

a) urzędzeń i sieci infrastruktury technicznej,

b) dróg do obsługi terenów rolniczych,

c) dróg rowerowych,

d) urzędzeń wodnych, w tym urzędzeń melioracyjnych i zbiorników wodnych;

3) dopuszcza się zalesienia i zadrzewienia, zgodnie z ustawą określającą zasady powiększania zasobów leśnych oraz zasady gospodarki leśnej.”;

8) Po § 53 dodaje się § 53a w brzmieniu:

„§ 53a. 1. Wyznacza się teren komunikacji drogowej wewnętrznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **IKR**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji drogowej wewnętrznej.

2. Zasady zagospodarowania terenu:

1) szerokość minimalna dróg w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;

2) dopuszcza się realizację, pod warunkiem, że nie narusza to zasad bezpieczeństwa ruchu:

a) infrastruktury technicznej,

b) miejsc postojowych,

c) chodników,

a) zieleni urządzonej.”;

9) W § 55, po pkt 1 dodaje się punkt 1a w brzmieniu:

„1a) **IMNW** – w wysokości 30 %;”.

§ 4. 1. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku zmiany planu, stanowią obowiązujące ustalenia zmiany planu:

1) granica obszaru objętego zmianą planu;

2) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;

3) nieprzekraczalna linia zabudowy;

4) przeznaczenia terenów.

2. Pozostałe, niewymienione w ust. 1, elementy rysunku zmiany planu, mają charakter informacyjny i nie są ustaleniami zmiany planu.

§ 5. Ustalenia Uchwały Rady Gminy Komprachcice nr VII.40.2019 z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice, dla terenów objętych niniejszą uchwałą, co do których w § 3 nie wprowadzono zmian, pozostają w dotychczasowym brzmieniu.

§ 6. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komprachcice.

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

Przewodniczący Rady Gminy

Krzysztof Szopa

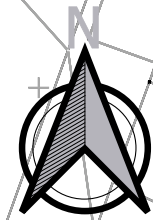


ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI KOMPRACHCICE

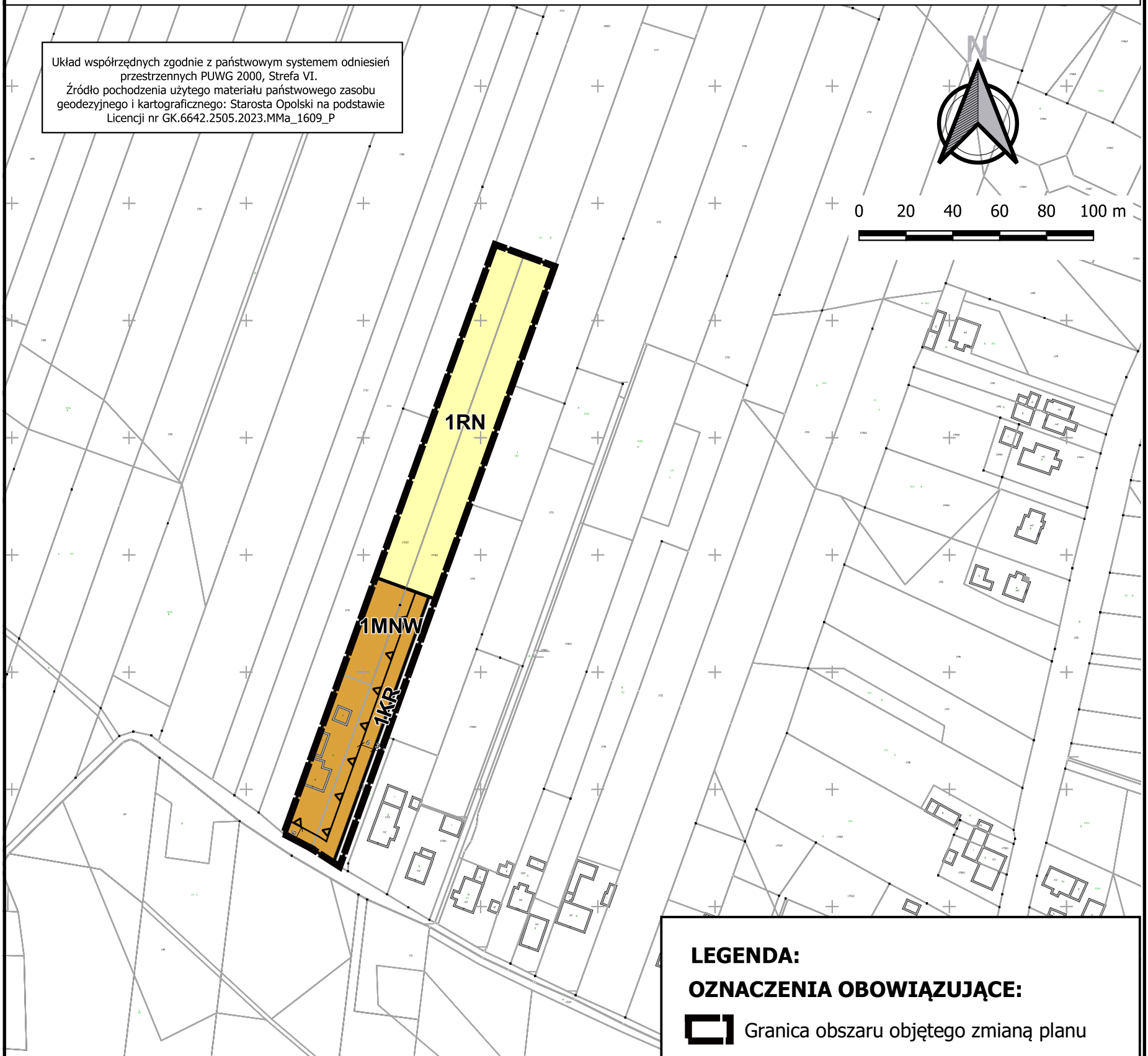
RYSUNEK ZMIANY PLANU

SKALA 1:2000

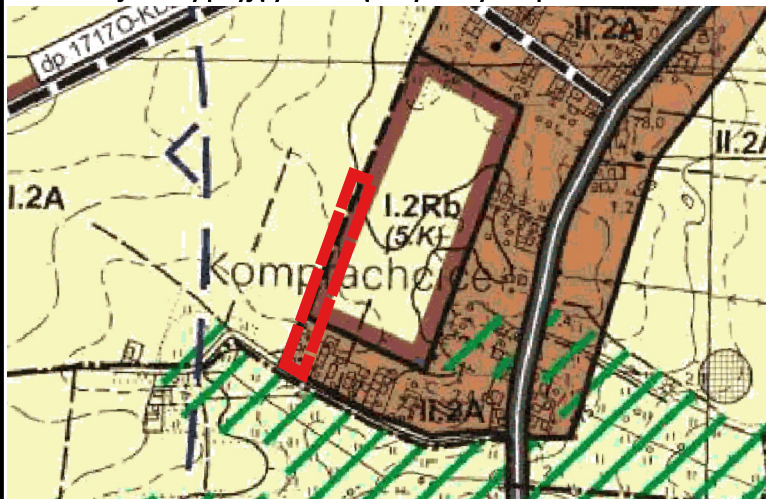
Układ współrzędnych zgodnie z państwowym systemem odniesień przestrzennych PUWG 2000, Strefa VI.
Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego: Starosta Opolski na podstawie Licencji nr GK.6642.2505.2023.MMa_1609_P



0 20 40 60 80 100 m



Wrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Komprachcice
tekst jednolity przyjęty Uchwałą Rady Gminy Komprachcice nr IV.21.24 z dnia 25 czerwca 2024 r.



LEGENDA STUDIUM:
STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA
1. OBSZAR OTWARTY
1.1 STREFA LESNA
TERENY LASÓW I GRUNTÓW LESNYCH
TERENY SPECJALNE
TERENY DO ZALESIENIA
2. STREFA ROLNA
TERENY GŁÓWNEJ PRODUKCJI ROLNEJ
TERENY LOTNISKA
TERENY MOŻLIWYCH PRZEKSZTAŁCEN
TERENY ROZWOJU FUNKCJI REKREACYJNEJ
TERENY ROZWOJU OBSZARÓW ZURBANIZOWANYCH
TERENY AKTYWIZACJI GOSPODARZEJ GMINY
OZNACZENIE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW ROZWOJU OBSZARÓW ZURBANIZOWANYCH
TERENY MOŻLIWYCH ZALESIEN
SYSTEMY OBSZARÓW SZCZEGÓLNEJ OCHRONY ŚRODOWISKA
OCHRONA ZASOBÓW PRZYRODNICZYCH
OBSZARY SZCZEGÓLNEJ OCHRONY EKOLOGICZNEJ
FRAGMENTY OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
WYBRANE STANOWISKA CHRONIONYCH GATUNKÓW ROŚLIN
SIEDLISKA CHRONIONE - WSKAZANE JAKO PROJEKTOWANE UŻYTKI EKOLOGICZNE
SIEDLISKA CHRONIONE
OBSZARY POŚREDNIEJ OCHRONY EKOLOGICZNEJ O WOKÓLNYM RYSKIE/POLDOBIE

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

Granica obszaru objętego zmianą planu

Linie rozgraniczająca tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania

Nieprzekraczalna linia zabudowy

PRZEZNACZENIA TERENÓW

1MNW - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej

1RN - Teren rolnictwa z zakazem zabudowy

1KR - Teren komunikacji drogowej wewnętrznej

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

Wymiarowanie (w metrach)

Granice obszaru objętego opracowaniem zmiany planu miejscowego

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX.40.2024
Rady Gminy Komprachcice
z dnia 29 października 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag wniesionych do projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

W związku z tym, że do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice nie wpłynęła żadna uwaga, nie zachodzi konieczność rozpatrzenia uwag zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr IX.40.2024
Rady Gminy Komprachcice
z dnia 29 października 2024 r.

Rozstrzygnięcie o sposobie realizacji zapisanych w planie miejscowym inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej oraz o zasadach 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 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1465) oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminnym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IX.40.2024
Rady Gminy Komprachcice
z dnia 29 października 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 (j.t. Dz.U. z 2020 r. poz. 293 z późn. zm.) ujawnione zostaną po kliknięciu w ikonę