

Projekt

z dnia 23 października 2024 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR IX.42.2024
RADY GMINY KOMPRACHCICE
z dnia 29 października 2024 r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wawelno -
etap I**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 i art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1465), art. 20 ust. 1 i 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 XXXIII.194.2021 Rady Gminy Komprachcice z dnia 29 marca 2021 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wawelno, po stwierdzeniu, że zmiana planu miejscowego nie narusza ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komprachcice” uchwalonego przez Radę Gminy Komprachcice 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 Wawelno, uchwalonego uchwałą nr X.50.2019 Rady Gminy Komprachcice z dnia 5 czerwca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego, poz. 2185 z dnia 26 czerwca 2019 r.), zwaną dalej zmianą planu.

2. Zmiana planu dotyczy obszaru działek zlokalizowanych przy ul. Niemodlińskiej we wsi Wawelno, w gminie Komprachcice, o powierzchni 21,47 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 uchwały są:

- 1) rysunek zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w skali 1:2000, stanowiący integralną część uchwały, jako 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 planie miejscowym 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 § 5, pkt 8 otrzymuje brzmienie:

„8) teren elektrowni słonecznej, oznaczony symbolem **IPEF**;”;

2) W § 5, po pkt 13 dodaje się pkt 13a) w brzmieniu:

„13a) teren zieleni naturalnej **IZN**;”;

3) W § 7, po pkt 10 dodaje się pkt 11, w brzmieniu:

„11) W granicach obszaru objętego zmianą planu, w zakresie realizacji przedsięwzięć z zakresu fotowoltaiki i energetyki wiatrowej:

- a) przedsięwzięcia są możliwe jeżeli przeprowadzona ocena oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko, której konieczność przeprowadzenia stwierdzono w toku prowadzonego, w trybie ustawy o oś, postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, wykaże brak negatywnego oddziaływania na awifaunę, chiropterofaunę i krajobraz,
- b) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu nie może stanowić źródła zanieczyszczeń dla środowiska wodno-gruntowego. Należy stosować takie rozwiązania techniczne. Technologiczne i organizacyjne, aby przeciwdziałać zagrożeniom środowiskowym z racji dopuszczonej funkcji,
- c) projektowane użytkowanie i zagospodarowanie terenu powinno uwzględniać przepisy odrębne dotyczące ochrony dziko występujących gatunków roślin, zwierząt i grzybów.”;

4) W § 11, po pkt 2, dodaje się punkt 2a w brzmieniu:

„2a) w granicach terenu oznaczonego na rysunku zmiany planu symbolem IPEF – teren elektrowni słonecznej, w zakresie szczegółowych warunków zagospodarowania oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy:

- 1) wskazuje się dwutorową napowietrzną linią elektroenergetyczną wysokiego napięcia WN-220 kV/400 kV, dla której obowiązuje pas ochrony funkcyjnej o szerokości 70 m (po 35 m od osi linii w obie strony), wskazanej na rysunku planu,
- 2) w granicach pasa ochrony funkcyjnej linii elektroenergetycznej, o którym mowa w ust. 1 obowiązuje: zakaz nasadzeń drzew i zieleni wysokiej oraz lokalizowania pomieszczeń przeznaczonych na pobyt ludzi;
- 3) w granicach obszaru zmeliorowanego, na terenie którego występują urządzenia melioracji wodnych, nakaz wykonania systemu zapewniającego ciągłość przepływu wód w przypadku przebudowy lub likwidacji urządzeń melioracyjnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.”;

5) W § 13, po ust. 9 dodaje się ust. 10 w brzmieniu:

„10. W granicach obszaru objętego zmianą planu, w zakresie lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE):

- 1) dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (OZE), na warunkach określonych w przepisach odrębnych, z zastrzeżeniem pkt. 2;
- 2) ustala się zakaz lokalizacji:
 - a) biogazowi, w tym instalacji służących do wytwarzania biogazu rolniczego, niezależnie od ich mocy,
 - b) urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru, z wyjątkiem urządzeń stanowiących mikroinstalacje;
- 3) dodatkowo, dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii (elektrowni słonecznych) w procesie przetwarzania energii promieniowania słonecznego o mocy powyżej 500 kW, zgodnie z przepisami odrębnymi.”;

6) § 26 otrzymuje brzmienie:

„§ 26. 1. Wyznacza się teren elektrowni słonecznej, oznaczony na rysunku planu symbolem **IPEF**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – teren elektrowni słonecznej.

2. Na terenie, o którym mowa w ust. 1,

- 1) w ramach przeznaczenia podstawowego dopuszcza się:
 - a) niezamontowane na budynku instalacje odnawialnych źródeł energii, służące do wytwarzania energii elektrycznej, wykorzystujące energię promieniowania słonecznego, o mocy zainstalowanej elektrycznej przekraczającej 1000 kW,

- b) urządzenia infrastruktury technicznej, w tym stacje transformatorowe i stacje rozdzielcze, magazyny energii elektrycznej, urządzenia do przetwarzania napięcia stałego na zmienne, transformatory do transformacji napięcia, urządzenia zabezpieczające i pomiarowe,
 - c) budynki przeznaczone do obsługi elektrowni słonecznej, obiekty zaplecza sanitarnego;
- 2) dopuszcza się lokalizację obiektów towarzyszących zamierzeniu inwestycyjnemu, w tym:
- a) inną infrastrukturę techniczną, z zachowaniem przepisów odrębnych,
 - b) dojazdy, dojścia,
 - c) miejsca do parkowania;
- 3) dopuszcza się realizację zieleni.

3. Zasady, wskaźniki i parametry kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu:

- 1) nieprzekraczalne linie zabudowy - zgodnie z rysunkiem planu, lecz nie mniej niż 20m od zabudowy mieszkaniowej wsi Wawelno, znajdującej się poza obszarem opracowania zmiany planu;
- 2) nadziemna intensywność zabudowy:
 - a) minimalna: 0,
 - b) maksymalna: 0,2;
- 3) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 1%;
- 4) powierzchnia pokrycia panelami fotowoltaicznymi - maksymalnie 90% powierzchni działki budowlanej;
- 5) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 10%;
- 6) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) konstrukcji wsporczych wraz z zamocowanymi panelami fotowoltaicznymi – 7m,
 - b) budynków, kontenerowych stacji transformatorowych – 5m,
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – 15m;
- 7) zasady kształtowania dachów - dachy o dowolnej geometrii i rodzajach pokrycia dachów.

4. Wyznacza się granicę strefy ochronnej elektrowni słonecznej, związaną z ograniczeniami w zabudowie, zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu oraz z występowaniem znaczącego oddziaływania na środowisko – w granicach określonych na rysunku planu i tożsamą z liniami terenów IPEF.

5. Minimalna powierzchnia nowo wydzielanych działek budowlanych – 1 100 m².

6. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości (uregulowanych w Dziale III, Rozdział 2 ustawy o gospodarce nieruchomościami) ustala się podział terenu na działki:

- 1) minimalna szerokość frontu działki: 20 m;
- 2) minimalna powierzchnia działki: 1100 m²;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi powinien wynosić 70° - 110°.”;

7) Dodaje się § 31a w brzmieniu:

„§ 31a. 1 Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem **IZN**, dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – teren zieleni naturalnej.

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

- 1) ustala zakaz zabudowy z zastrzeżeniem pkt 2,
- 2) dopuszcza się realizację, zgodnie z przepisami odrębnymi:
 - a) infrastruktury technicznej,
 - b) dróg na potrzeby obsługi terenów rolniczych,

c) ścieżek rowerowych i szlaków pieszych,

3) dopuszcza się zachowanie istniejących zadrzewień

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

8) W §38 pkt 1 otrzymuje brzmienie: "1) MN, MW, MNU, RM, U, PEF, RU 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) granica strefy ochronnej urządzeń OZE o mocy powyżej 500kW;
- 5) przeznaczenia terenów.

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

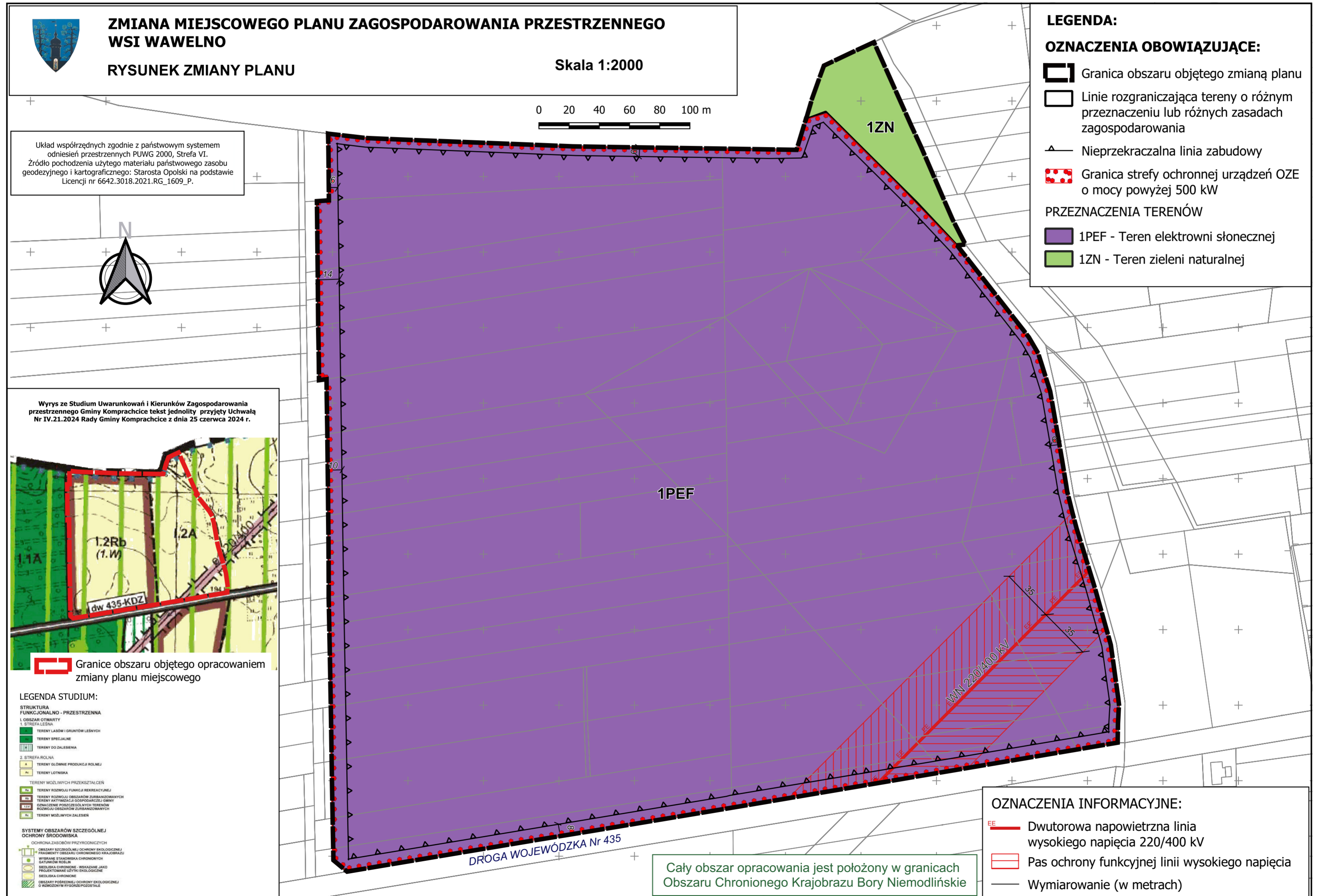
§ 5. Ustalenia Uchwały Rady Gminy Komprachcice nr X.50.2019 z dnia 5 czerwca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wawelno, dla terenów objętych niniejszą uchwałą, co do których w § 3 nie wprowadzono zmian, pozostają w dotychczasowym brzmieniu.

§ 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



Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX.42.2024
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 Wawelno 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.42.2024
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.42.2024

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