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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala 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) *1MNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;*";

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

„14a) *1RN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;*";

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

„26a) *1KR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;*";

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

„a) *dla terenów MN1, MN2, 1MNW - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,*";

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

„9a) *ustala się zakaz zabudowy na terenie 1RN, 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 – 1KR.*";

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

„§ 19a. *1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem **1MNW**, 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, dojść, 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 ładu 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 ceglastych, 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 wiatrołapów;*

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, kolumienek, 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 równolegle lub prostopadle w stosunku do drogi.*

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

1) *minimalna powierzchnia dla nowo wydzielanych działek budowlanych - 800 m^2;*

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* ***1RN****, 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) *urządzeń i sieci infrastruktury technicznej,*

b) *dróg do obsługi terenów rolniczych,*

c) *dróg rowerowych,*

d) *urządzeń wodnych, w tym urządzeń 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 **1KR**, 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) *1MNW – 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

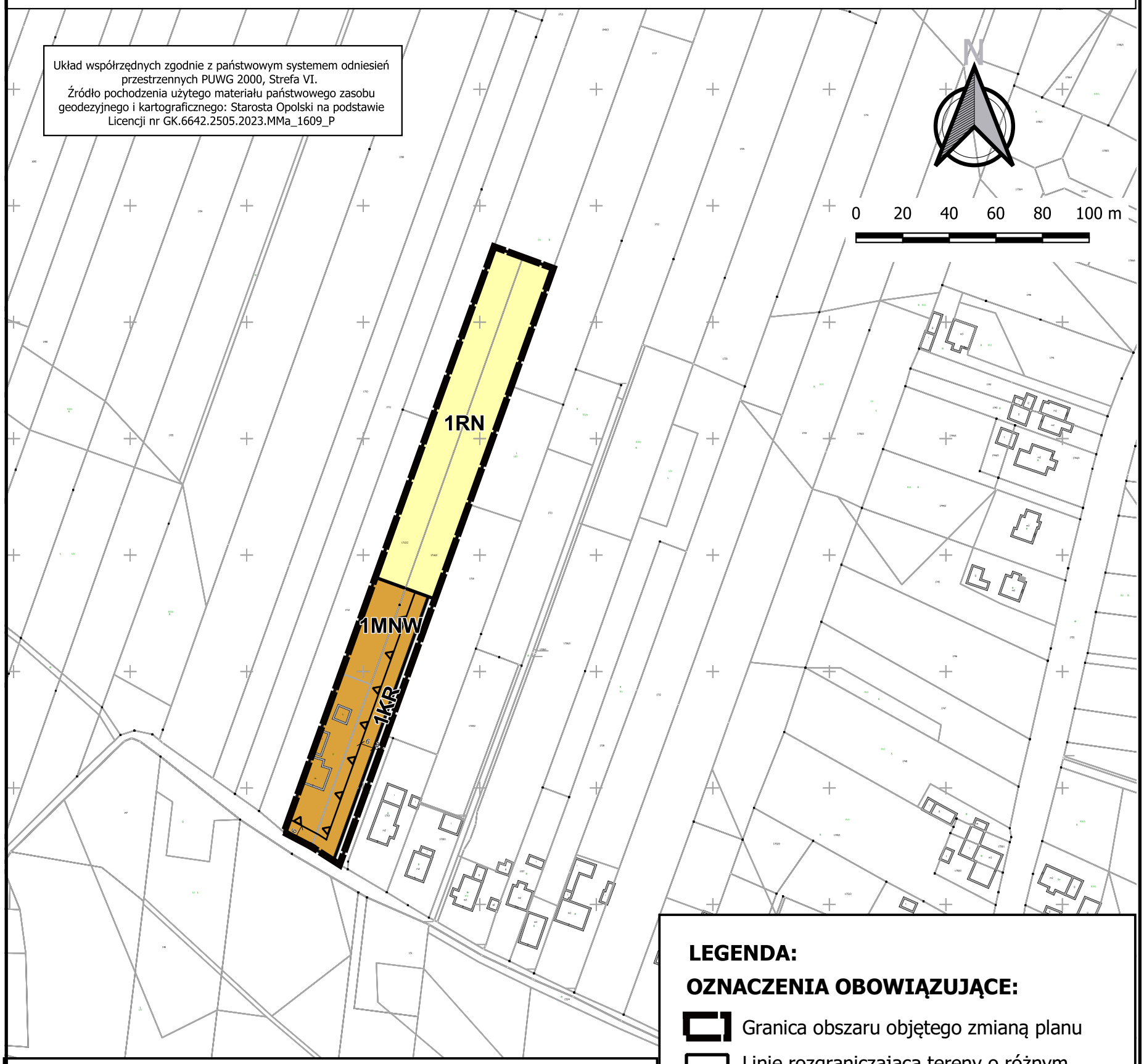
Załącznik Nr 1 do uchwały Nr IX.40.2024
Rady Gminy Komprachcice
z dnia 29 października 2024 r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI KOMPRACHCICE

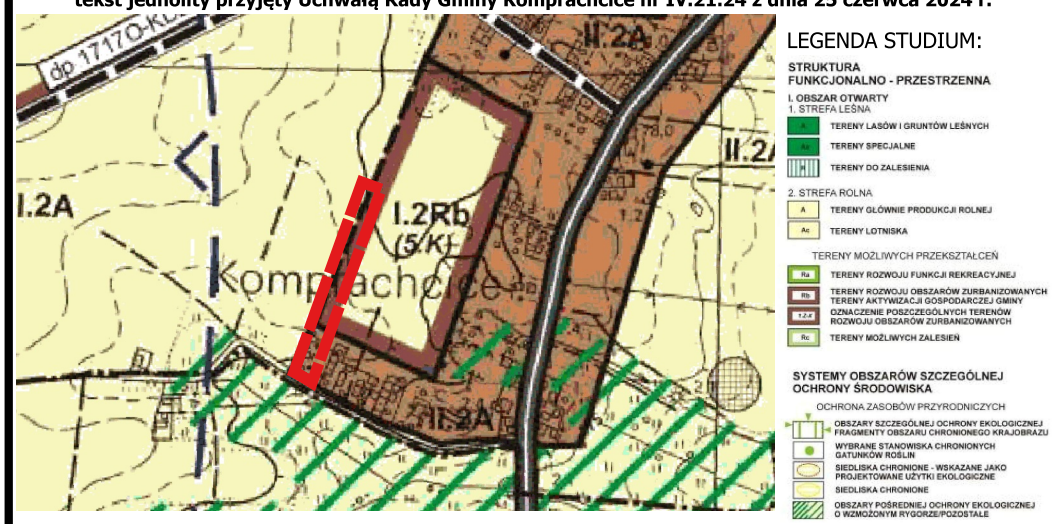
RYSUNEK ZMIANY PLANU

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



Wyrys 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.



Granice obszaru objętego opracowaniem zmiany planu miejscowego

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)

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