UCHWAŁA NR IX.41.2024
RADY GMINY KOMPRACHCICE
z dnia 29 października 2024 r.

w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Osiny

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 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.377.2023 Rady Gminy Komprachcice z dnia 11 września 2023 r., w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Osiny, 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 uchwala, co następuje:

Rozdział 1.
Przepisy ogólne

§ 1. 1. Uchwala się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla wsi Osiny, uchwalonego uchwałą Nr X.48.2019 Rady Gminy Komprachcice z dnia 5 czerwca 2019 r. (Dz. Urz. Woj. Opolskiego, poz. 2183 z dnia 26 czerwca 2019 r.), zwaną dalej zmianą planu.

2. Zmiana planu dotyczy działki nr 195/17 położonej we wsi Osiny, w gminie Komprachcice, o powierzchni 0,84 ha, w granicach określonych na załączniku nr 1 do 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 1:1000 w zakresie określonym w Załączniku Nr 1 do niniejszej uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

1) rysunek zmiany planu w skali 1:1000 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, pkt 12 otrzymuje brzmienie:

„12) *rodzaje przeznaczenia terenów oznaczone symbolami: MN, 1MNW, MW, MN/U, RM, US/ML, P/U, U, Uks, US, Z, WS, WS/US, RP, ZC, ZN, R, 1RN, E, K, KS, KK, KDZ, KDD, 1KDD, KPJ, KDW.*";

2) W § 6, po pkt 1 dodaje się pkt 1a w brzmieniu:

„1a) *tereny oznaczone symbolem **1MNW** – **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej** wraz z towarzyszącymi budynkami i wiatami gospodarczymi, garażowymi, gospodarczo - garażowymi oraz infrastrukturą towarzyszącą;*";

3) W § 6, po pkt 15 dodaje się punkt 15a w brzmieniu:

„15a) *tereny oznaczone symbolem **1RN** – **teren rolnictwa z zakazem zabudowy**;*";

4) W § 6, po pkt 23 dodaje się pkt 23a w brzmieniu:

„23a) *tereny oznaczone symbolem **1KDD** – **teren komunikacji drogowej publicznej – drogi dojazdowej**.*";

5) W § 8, w pkt 1, lit. a otrzymuje brzmienie:

„a) *oznaczone symbolem MN, 1MNW – zaliczone do terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,*";

6) Po § 15, dodaje się § 15a w brzmieniu:

„§ 15a. *1. Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, 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. *Zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:*

1) *dopuszcza się realizację przeznaczenia uzupełniającego wyłącznie w budynku przeznaczenia podstawowego, 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 gospodarczych, garażowych oraz gospodarczo – garażowych, wiat:*

- 4,5m - w przypadku zastosowania dachów płaskich,

- 6,0m - w przypadku zastosowania dachów dwuspadowych lub wielospadowych,

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 § 33 dodaje się § 33a w brzmieniu:

„§ 33a. *1 Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem* ***1RN,*** *dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – tereny rolnictwa z zakazem zabudowy.*

2. *Zasady zagospodarowania terenu:*

1) *ustala się:*

a) *zakaz zabudowy,*

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) *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 § 39 dodaje się § 39a w brzmieniu:

„§ 39a. *1. Wyznacza się teren oznaczony na rysunku planu symbolem* ***1KDD,*** *dla którego ustala się przeznaczenie podstawowe – teren komunikacji drogowej publicznej – drogi dojazdowej.*

2. *Zasady zagospodarowania terenu:*

1) *ustala się szerokość w liniach rozgraniczających, zgodnie z rysunkiem planu;*

2) *dopuszcza się realizację, na warunkach określonych w przepisach odrębnych:*

a) *infrastruktury technicznej,*

b) *miejsc postojowych,*

c) *chodników,*

d) *zieleni urządzonej.*";

10) W § 42, po pkt 1, dodaje się punkt 1a) w brzmieniu:

„1a) *30% dla terenu oznaczonego symbolem 1MNW;*".

§ 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 X.48.2019 z dnia 5 czerwca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Osiny, 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.41.2024
Rady Gminy Komprachcice
z dnia 29 października 2024 r.

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI OSINY

RYSUNEK ZMIANY PLANU

SKALA 1:1000

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

N

0 10 20 30 40 50 m

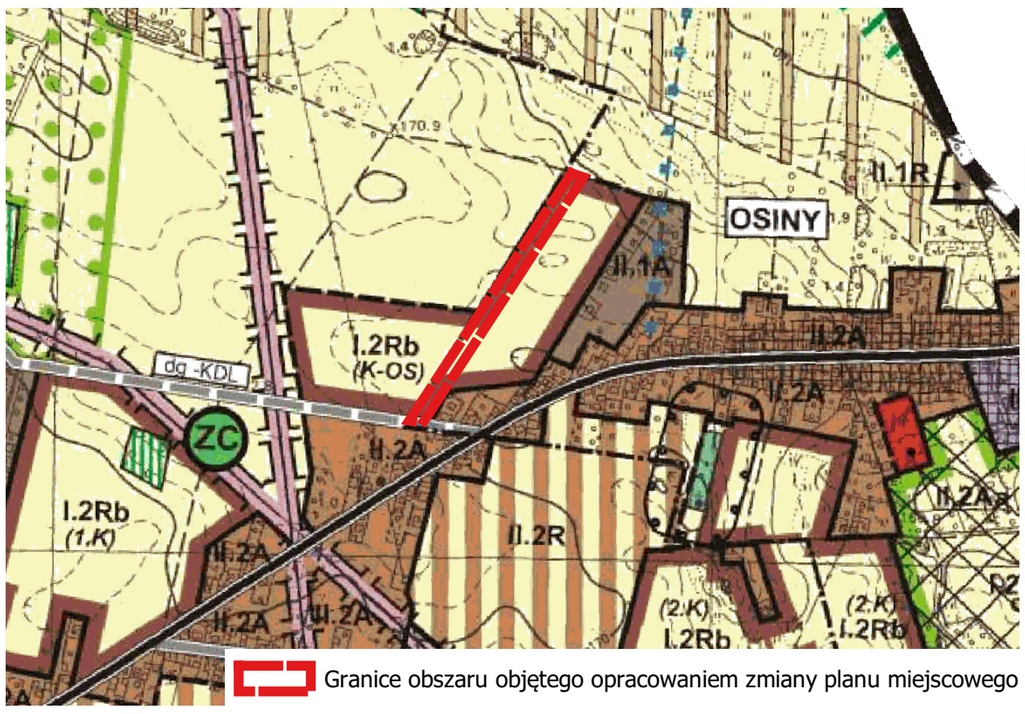
1RN

1MNW

1KDD

8

Wyrys ze Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Prestrzennego 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 STUDIUM:

STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA

I. OBSZAR OTWARTY

1. STREFA LEŚNA

- TERENY LASÓW I GRUNTÓW LEŚNYCH
- TERENY SPECJALNE
- TERENY DO ZALESIENIA

2. STREFA ROLNA

- TERENY GŁÓWNIE PRODUKCJI ROLNEJ
- TERENY LOTNISKA

TERENY MOŻLIWYCH PRZEKSZTAŁCEŃ

- TERENY ROZWOJU FUNKCJI REKREACYJNEJ
- TERENY ROZWOJU OBSZARÓW ZURBANIZOWANYCH TERENY AKTYWIZACJI GOSPODARCZEJ GMINY
- OZNACZENIE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW ROZWOJU OBSZARÓW ZURBANIZOWANYCH
- TERENY MOŻLIWYCH ZALESIEŃ

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 WZMOŻONYM RYGORZE/POZOSTAŁE

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
- 1KDD - Teren komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowej

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- Wymiarowanie (w metrach)

Id: 18D9E01D-7CEE-497A-B972-F9AA809AA27D. Podpisany

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr IX.41.2024
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 Osiny 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.41.2024
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

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130), 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), art. 216 ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 sierpnia 2009 r. o finansach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 1530), art. 3 i 4 ustawy z dnia 13 listopada 2003 r. o dochodach jednostek samorządu terytorialnego (Dz. U. z 2024 r. poz. 356) Rada Gminy Komprachcice uchwala, co następuje:

§ 1. W obszarze objętym zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Osiny, przewiduje się, że mogą wystąpić potrzeby inwestycyjne związane z:

1) budową fragmentów nowych terenów komunikacji publicznej oraz ich późniejszym utrzymaniem;

2) rozbudową i modernizacją sieci wodociągowej, kanalizacji deszczowej i sanitarnej oraz sieci elektroenergetycznej obejmującej potrzeby oświetlenia ulicznego.

§ 2. Nie określa się harmonogramu realizacji wymienionych inwestycji. Realizacja inwestycji wymienionych w § 1 odbywać się będzie sukcesywnie w miarę pozyskania środków finansowych oraz rozwoju inwestycji na obszarze objętym planem.

§ 3. Ustala się, że inwestycje z zakresu infrastruktury technicznej należącej do zadań własnych gminy będą mogły być finansowane:

1) z budżetu gminy;

2) współfinansowane ze środków zewnętrznych, w tym pozyskiwanych z funduszy Unii Europejskiej;

3) z udziału inwestorów zewnętrznych na podstawie zawartych porozumień;

4) dotacji, pożyczek, kredytów, obligacji komunalnych;

5) innych środków zewnętrznych.

§ 4. Ustala się, że udział finansowy gminy lub zainteresowanych podmiotów będzie przedmiotem indywidualnych ustaleń w ramach poszczególnych zadań inwestycyjnych.

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr IX.41.2024

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