

Projekt

z dnia 9 października 2025 r.

Zatwierdzony przez

**UCHWAŁA NR XXI.109.2025
RADY GMINY KOMPRACHCICE
z dnia 14 października 2025 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 (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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 ze zm.) oraz w związku z uchwałą Nr XLV.248.2022 z dnia 28 stycznia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice, Rada Gminy Komprachcice stwierdza i uchwała co następuje:

§ 1. Stwierdza się, że uchwalana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komprachcice wprowadzonego w formie ujednocionej Uchwałą Nr IV.21.2024 Rady Gminy Komprachcice z dnia 25 czerwca 2024 r.

§ 2. 1. Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice, zatwierdzonego uchwałą Nr VII.40.2019 Rady Gminy Komprachcice z dnia 28 marca 2019 r., - w granicach określonych na załączniku nr 1 do uchwały.

2. Załącznikami do niniejszej uchwały są:

- 1) część graficzna zmiany planu w skali 1:1000 będąca integralną częścią uchwały, stanowiąca 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;
- 4) dane przestrzenne - stanowiące załącznik nr 4 do uchwały.

§ 3. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione w części graficznej 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) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie terenów kolejowych;
- 5) rodzaje przeznaczenia terenu oznaczone symbolami: MN-UL, UL, RN, KDL, KR.

§ 4. W tekście uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice, o którym mowa w § 2 ust. 1, wprowadza się następujące zmiany:

1) w § 3 ust. 1, po pkt 13, dodaje się pkt 13a w brzmieniu:

13a) strefa ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie terenów kolejowych;

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

3a) MN-UL - teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług rzemieślniczych;

3) w § 4, po pkt 5, dodaje się pkt 5a w brzmieniu:

5a) UL - teren usług rzemieślniczych;

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

14a) RN - teren rolnictwa z zakazem zabudowy;

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

23a) KDL - teren drogi lokalnej (wyznaczany na obszarze objętym zmianą planu wsi Komprachcice, wprowadzonego uchwałą nr XXI.109.2025 Rady Gminy Komprachcice z dnia 14.10.2025r.);

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

26a) KR - teren komunikacji drogowej wewnętrznej;

7) pkt 2 w § 7 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

2) dopuszcza się przedsięwzięcia mogące potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko za wyjątkiem terenów: 1MN-UL oraz 1UL;

8) pkt 5 lit. c) w § 7 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

c) dla terenów: MN/U oraz MN-UL – jak dla terenów mieszkaniowo – usługowych,

9) pkt 1 lit. f) w § 14 ust. 1 otrzymuje brzmienie:

f) drogi wewnętrzne – KDW oraz teren komunikacji drogowej wewnętrznej - KR;

10) po § 21 wprowadza się § 21a w brzmieniu:

§ 21a. 1. Wyznacza się teren oznaczony w części graficznej zmiany planu symbolem **1MN-UL**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub usług rzemieślniczych;**

2) przeznaczenie uzupełniające terenu: teren infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad i standardów zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

1) w zakresie funkcji usługowej dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;

2) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 5,0m od linii rozgraniczającej terenu 1KDL oraz od linii rozgraniczającej terenu od strony północno – zachodniej;

3) w przypadku podziału na działki budowlane, z wyjątkiem działek wydzielanych dla potrzeb powiększenia nieruchomości sąsiednich oraz regulacji granic pomiędzy nieruchomościami, ustala się minimalną powierzchnię działek wynoszącą:

a) 800m² – w przypadku lokalizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) 600m² – w przypadku lokalizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej;

4) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:

a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,

b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,5,

c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 0,4,

d) maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej – 0,3;

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

1) zabudowę mieszkaniową jednorodziną dopuszcza się wyłącznie jako wolnostojącą lub bliźniaczą;

2) dopuszcza się budynki o maksymalnie dwóch kondygnacjach nadziemnych;

- 3) ustala się obowiązek lokalizowania budynków na działce budowlanej ścianami usytuowanymi prostopadle lub równoległe w stosunku do linii rozgraniczającej tereny: 1MN-UL oraz 1UL;
- 4) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budynków o dachach stromych wynoszącą 10,0 m,
 - b) budynków o dachach płaskich wynoszącą 8,0 m,
 - c) budowli wynoszącą 10,0 m;
- 5) ustala się następującą geometrię dachów budynków mieszkalnych, mieszkalno - usługowych oraz garażowych: dachy dwuspadowe, dwuspadowe naczółkowe lub czterospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu mieszczącym się w przedziale od 30° do 45°, z dopuszczeniem dachów płaskich;
- 6) ustala się następującą geometrię dachów budynków usługowych: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu mieszczącym się w przedziale od 15° do 35°, z dopuszczeniem dachów płaskich;
- 7) ustala się kolorystykę dachów spadzistych w odcieniach ceglanych, czerwieni, brązu, czerni i grafitu.
- 11) po § 26 wprowadza się § 26a w brzmieniu:

§ 26a. 1. Wyznacza się teren oznaczony w części graficznej zmiany planu symbolem **1UL**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren usług rzemieślniczych**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: teren infrastruktury technicznej.

2. W zakresie zasad i standardów zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) w zakresie funkcji usługowej dopuszcza się wyłącznie usługi nieuciążliwe;
- 2) obowiązuje wprowadzenie pasa zieleni izolacyjnej wzdłuż północno – wschodniej granicy terenu 1UL;
- 3) ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenu:
 - a) minimalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,01,
 - b) maksymalna nadziemna intensywność zabudowy na działce budowlanej – 0,15,
 - c) minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki budowlanej - 0,3,
 - d) maksymalny udział powierzchni zabudowy na działce budowlanej – 0,15,
 - e) w związku z sąsiedztwem obszaru kolejowego, obowiązują zasady ochrony przed hałasem polegające na stosowaniu rozwiązań technicznych gwarantujących dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu.

3. W zakresie zasad kształtowania zabudowy:

- 1) ustala się obowiązek lokalizowania budynków na działce budowlanej ścianami usytuowanymi prostopadle lub równoległe w stosunku do linii rozgraniczającej tereny: 1UL oraz 1MN-UL;
- 2) ustala się maksymalną wysokość:
 - a) budynków o dachach stromych wynoszącą 10,0 m,
 - b) budynków o dachach płaskich wynoszącą 8,0 m,
 - c) budowli wynoszącą 10,0 m;
- 3) ustala się następującą geometrię dachów budynków: dachy dwuspadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu mieszczącym się w przedziale od 15° do 35°, z dopuszczeniem dachów płaskich;
- 4) ustala się kolorystykę dachów spadzistych w odcieniach ceglanych, czerwieni, brązu, czerni i grafitu.

12) po § 40 wprowadza się § 40a w brzmieniu:

§ 40a. 1. Wyznacza się teren oznaczony w części graficznej zmiany planu symbolem **1RN**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren rolnictwa z zakazem zabudowy**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: teren infrastruktury technicznej w zakresie określonym w ust. 2 pkt 1.

2. W zakresie zasad i standardów zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- 1) dopuszcza się lokalizację budowli – w tym sieci oraz urządzeń infrastruktury technicznej;
 - 2) ustala się maksymalną wysokość budowli infrastruktury technicznej wynoszącą 15,0m;
 - 3) w granicach wyznaczonej w części graficznej strefy ograniczeń w zagospodarowaniu terenów położonych w sąsiedztwie terenów kolejowych, obowiązują następujące ustalenia: w celu zapewnienia: eksploatacji linii kolejowej, działania urządzeń związanych z prowadzeniem ruchu kolejowego, a także bezpieczeństwa ruchu kolejowego, obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego, w tym w szczególności lokalizacja drzew i krzewów.
- 13) po § 50 wprowadza się § 50a w brzmieniu:

§ 50a. 1. Wyznacza się teren oznaczony w części graficznej zmiany planu symbolem **1KDL**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren drogi lokalnej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: teren infrastruktury technicznej w zakresie określonym w ust. 2 pkt 1.

2. zasady i standardy urządzania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się szerokość terenu w liniach rozgraniczających wynoszącą 2,5m.

14) po § 53 wprowadza się § 53a w brzmieniu:

§ 53a. 1. Wyznacza się teren oznaczony w części graficznej zmiany planu symbolem **1KR**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:

- 1) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren komunikacji drogowej wewnętrznej**;
- 2) przeznaczenie uzupełniające terenu: teren infrastruktury technicznej w zakresie określonym w ust. 2 pkt 1.

2. zasady i standardy urządzania terenu:

- 1) dopuszcza się lokalizację podziemnych sieci i urządzeń infrastruktury technicznej;
- 2) ustala się szerokość terenu w liniach rozgraniczających wynoszącą 1,5m.

§ 5. Na rysunku planu, o którym mowa w § 2 ust. 1, wprowadza się zmiany określone w części graficznej zmiany planu stanowiącej załącznik nr 1 do niniejszej uchwały, o której mowa w § 2 ust. 2 pkt 1.

§ 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

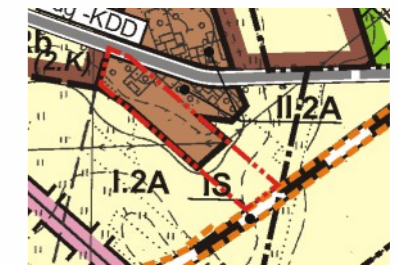
CZĘŚĆ GRAFICZNA ZMIANY PLANU

SKALA 1 : 1000



WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOMPRACHCICE

SKALA 1 : 10 000



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU

OZNACZENIA STUDIUM

2. STREFA MIESZKANIOWA-MIESZANA

A TERENY ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY, GŁÓWNIEMIESZKANIOWEJ I ZAGRODOWEJ

2. STREFA ROLNA

A TERENY GŁÓWNIEMPRODUKCJI ROLNEJ

LEGENDA:

- GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU
- LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA
- NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY
- STREFA OGRANICZEŃ W ZAGOSPODAROWANIU TERENÓW POŁOŻONYCH W SĄSIEDZTWIE TERENÓW KOLEJOWYCH
- MN-UL TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ JEDNORODZINNEJ LUB USŁUG RZEMIEŚLNICZYCH
- UL TEREN USŁUG RZEMIEŚLNICZYCH
- RN TEREN ROLNICTWA Z ZAKAZEM ZABUDOWY
- KDL TEREN DROGI LOKALNEJ
- KR TEREN KOMUNIKACJI DROGOWEJ WEWNĘTRZNEJ

ZAŁĄCZNIK NR 1
DO UCHWAŁY NR XXI.109.2025
RADY GMINY KOMPRACHCICE
Z DNIA 14 PAŹDZIERNIKA 2025 r.

Cześć graficzna zmiany planu sporządzona na mapie pochodzącej z Państwowego Zasobu Geodezyjnego i Kartograficznego udostępnionej przez Starostę Powiatu Opolskiego. Układ współrzędnych PL 2000 EPSG 2177 strefa VI

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XXI.109.2025
Rady Gminy Komprachcice
z dnia 14 października 2025 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 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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 ze zm.).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XXI.109.2025
Rady Gminy Komprachcice
z dnia 14 października 2025 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 wprowadzonych przedmiotową zmianą planu, 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 (t.j. Dz. U. z 2025 r., poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) w związku z art. 67 ust. 3 pkt 4 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 ze zm.).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XXI.109.2025
Rady Gminy Komprachcice
z dnia 14 października 2025 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