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 (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 (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 uchwala 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 ujednoliconej Uchwałą Nr IV.21.2024 Rady Gminy Komprachcice z dnia 25 czerwca 2024 r.

§ 2. 1. Uchwala 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) 800m^2 – w przypadku lokalizacji wyłącznie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej,

b) 600m^2 – 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 jednorodzinną 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 równolegle 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 ceglastych, 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 równolegle 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 ceglastych, 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

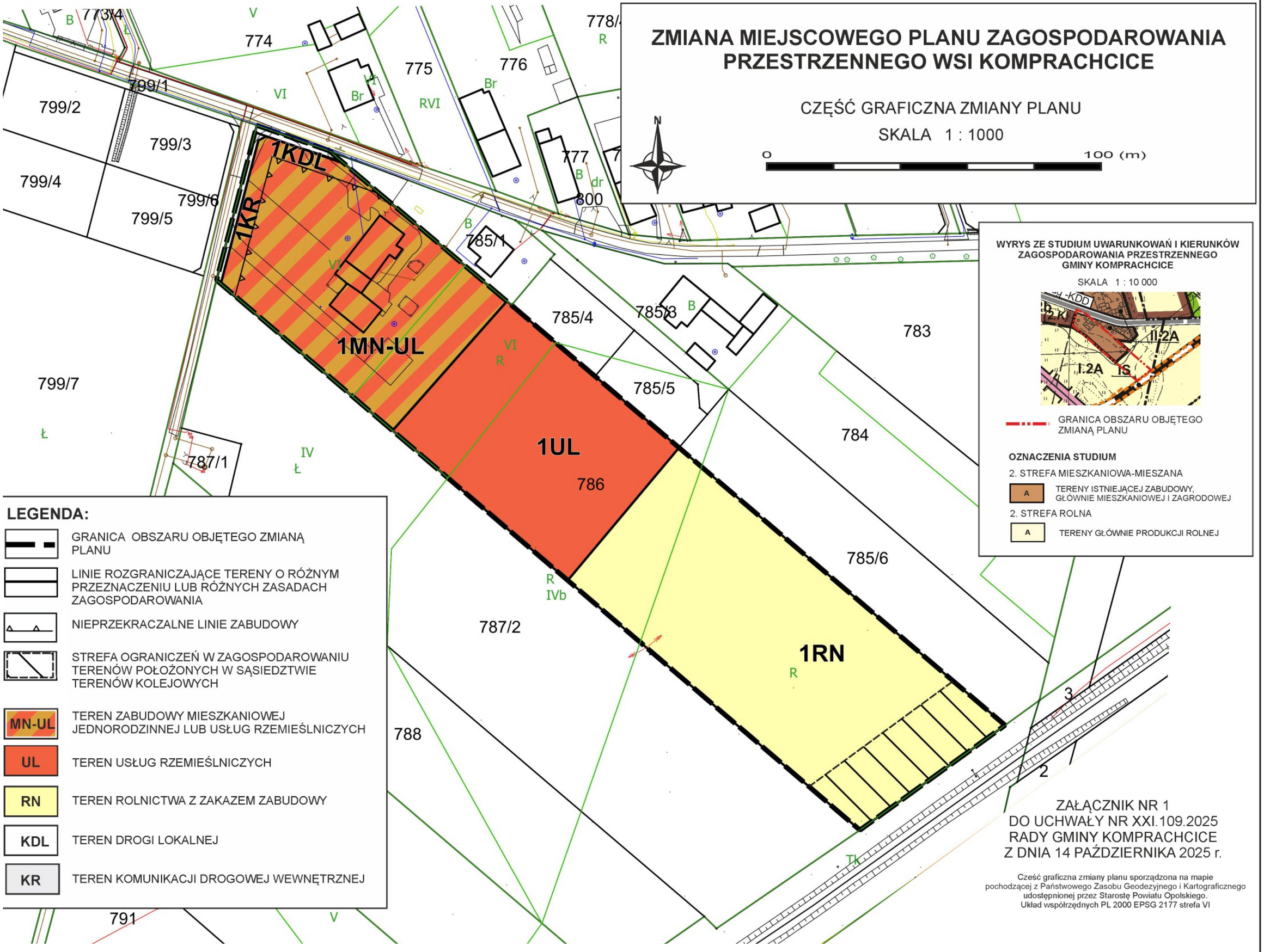
Krzysztof Szopa

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI KOMPRACHCICE

CZĘŚĆ GRAFICZNA ZMIANY PLANU

SKALA 1 : 1000

0 100 (m)



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

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, GŁÓWNIE MIESZKANIOWEJ I ZAGRODOWEJ

2. STREFA ROLNA

A — TERENY GŁÓWNIE PRODUKCJI ROLNEJ

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.

ROZSTRZYGNIĘCIE 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 (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.

ROZSTRZYGNIĘCIE 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 (Dz. U. z 2025 r., poz. 1153), art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (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

DOKUMENT PODPISANY ELEKTRONICZNIE

Dane podpisywanego dokumentu

Typ dokumentu	Uchwała
Numer dokumentu	XXI.109.2025
Data dokumentu	2025-10-14
Organ wydający	Rada Gminy Komprachcice
Przedmiot regulacji	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice
Identyfikator dokumentu	1FDE686B-662D-4333-8174-5375314D0F5B

Informacje o złożonych podpisach elektronicznych

Podpis:	
Sygnatura	Signature-1524122393
Numer seryjny	21BB081267F42B487EE065E7F95583DBDAE05BF7
Osoba podpisująca	Krzysztof Szopa
Kraj	PL
Data złożenia podpisu	15 paź 2025 08:28:11
Zakres podpisu	Podpis całego dokumentu
Wystawca certyfikatu	VATPL-5260300517 COPE SZAFIR - Kwalifikowany Krajowa Izba Rozliczeniowa S.A. PL