



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

Opole, dnia 30 października 2024 r.

Poz. 2740

### 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) *IMNW – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej;*”;
- 2) W § 4, po pkt 14 dodaje się pkt 14a w brzmieniu:  
„14a) *IRN – teren rolnictwa z zakazem zabudowy;*”;
- 3) W § 4, po pkt 26 dodaje się pkt 26a w brzmieniu:  
„26a) *IKR – teren komunikacji drogowej wewnętrznej;*”;
- 3) W § 7, w ust. 1, w pkt 5, lit a otrzymuje brzmienie:  
„a) *dla terenów MN1, MN2, IMNW - jak dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej;*”;
- 4) W § 11, po pkt 9 dodaje się pkt 9a w brzmieniu:  
„9a) *ustala się zakaz zabudowy na terenie IRN, 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 – IKR.*”;
- 6) Po § 19 dodaje się § 19a w brzmieniu:  
„§ 19a. 1. *Wyznacza się teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, oznaczony na rysunku planu symbolem IMNW, 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 ład 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 ceglanych, 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 wiatrolapów;
  - 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, kolumnienek, 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 równoległe 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<sup>2</sup>;
  - 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 **IRN**, 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) urzędzeń i sieci infrastruktury technicznej,
- b) dróg do obsługi terenów rolniczych,
- c) dróg rowerowych,
- d) urzędzeń wodnych, w tym urzędzeń 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 **IKR**, 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) **IMNW** – 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.

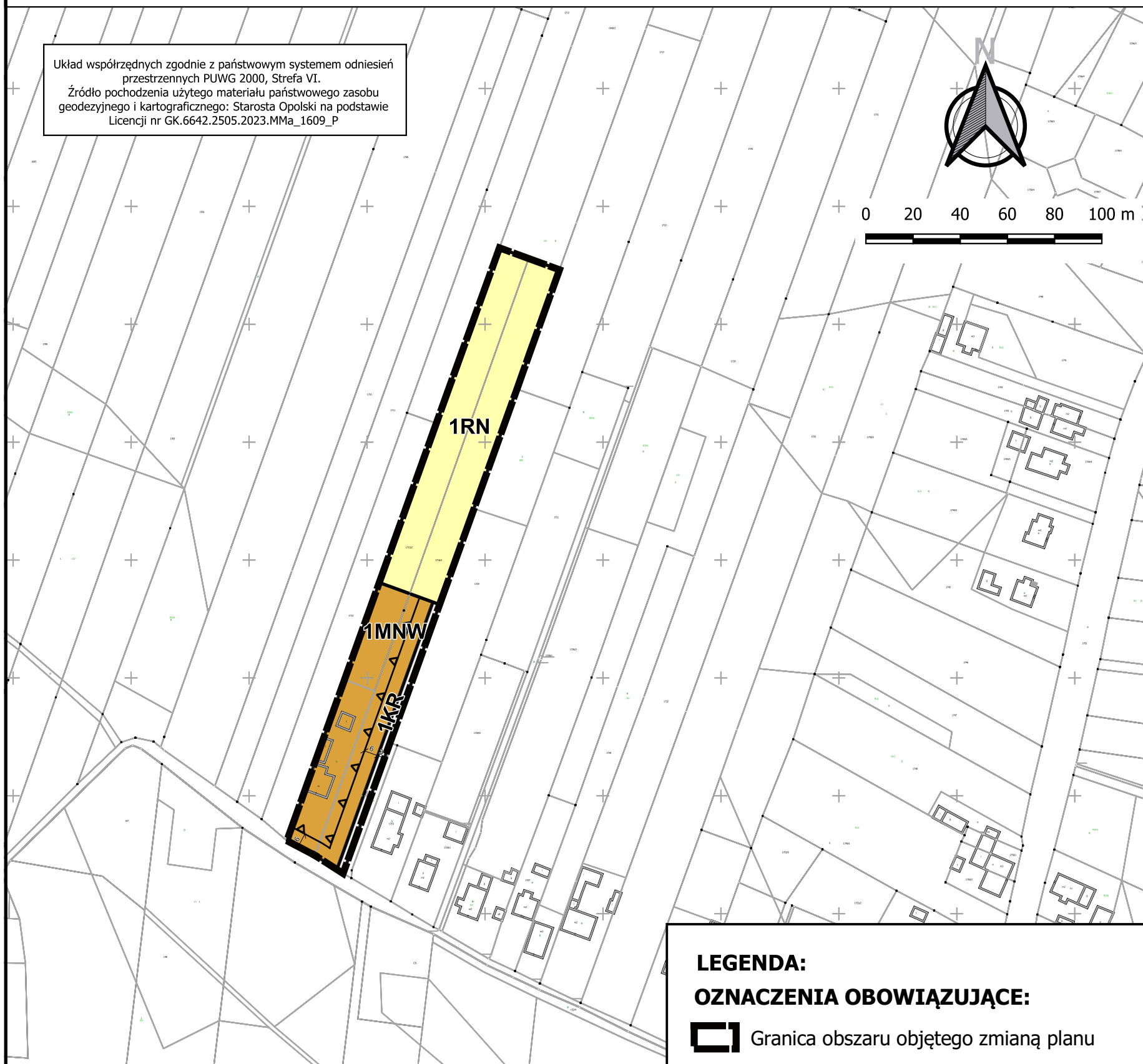


# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI KOMPRACHCICE

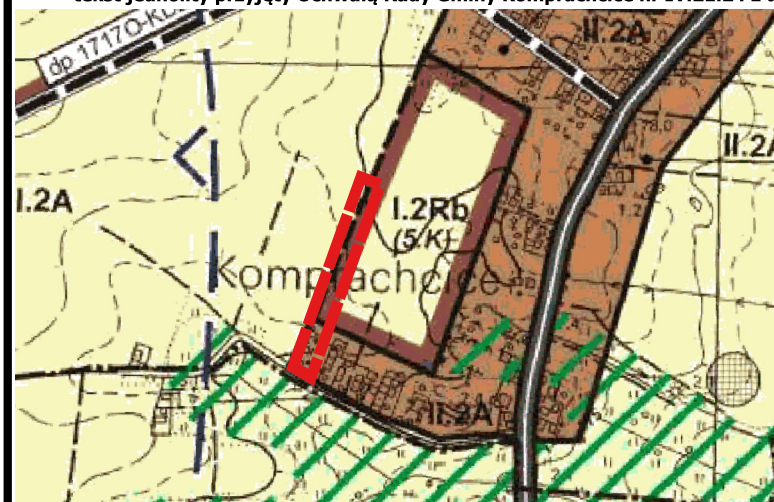
RYSUNEK ZMIANY PLANU

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



Wrys 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.



- LEGENDA STUDIUM:**
- STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA**
- 1. OBSZAR OTWARTY**
- 1. STREFA LEŚNA
  - TERENY LASÓW I GRUNTÓW LEŚNYCH
  - TERENY SPECJALNE
  - TERENY DO ZAŁĘSIEŃ
- 2. STREFA ROLNA**
- TERENY GŁÓWNEJ PRODUKCJI ROLNEJ
  - TERENY LOTNISKA
  - TERENY MOŻLIWYCH PRZEKSZTAŁCEŃ
  - TERENY ROZWOJU FUNKCJI REKREACYJNEJ
  - TERENY ROZWOJU OBSZARÓW ZURBANIZOWANYCH
  - TERENY AKTYWIZACJI GOSPODARZEJ GMINY
  - OZNACZENIE POSZCZEGÓLNYCH TERENÓW ROZWOJU OBSZARÓW ZURBANIZOWANYCH
  - TERENY MOŻLIWYCH ZAŁĘSIEŃ
- 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 WOKALNYM RYSUNKU/PODOBIE

**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)

Granice obszaru objętego opracowaniem zmiany planu miejscowego

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**