

Projekt

z dnia 23 października 2024 r.

Zatwierdzony przez

**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, IMNW, MW, MN/U, RM, US/ML, P/U, U, Uks, US, Z, WS, WS/US, RP, ZC, ZN, R, IRN, 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 **IMNW – 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 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 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 m²;

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 **IKDD**, 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 **IMNW**;”.

§ 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



ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WSI OSINY

RYSUNEK ZMIANY PLANU

SKALA 1:1000

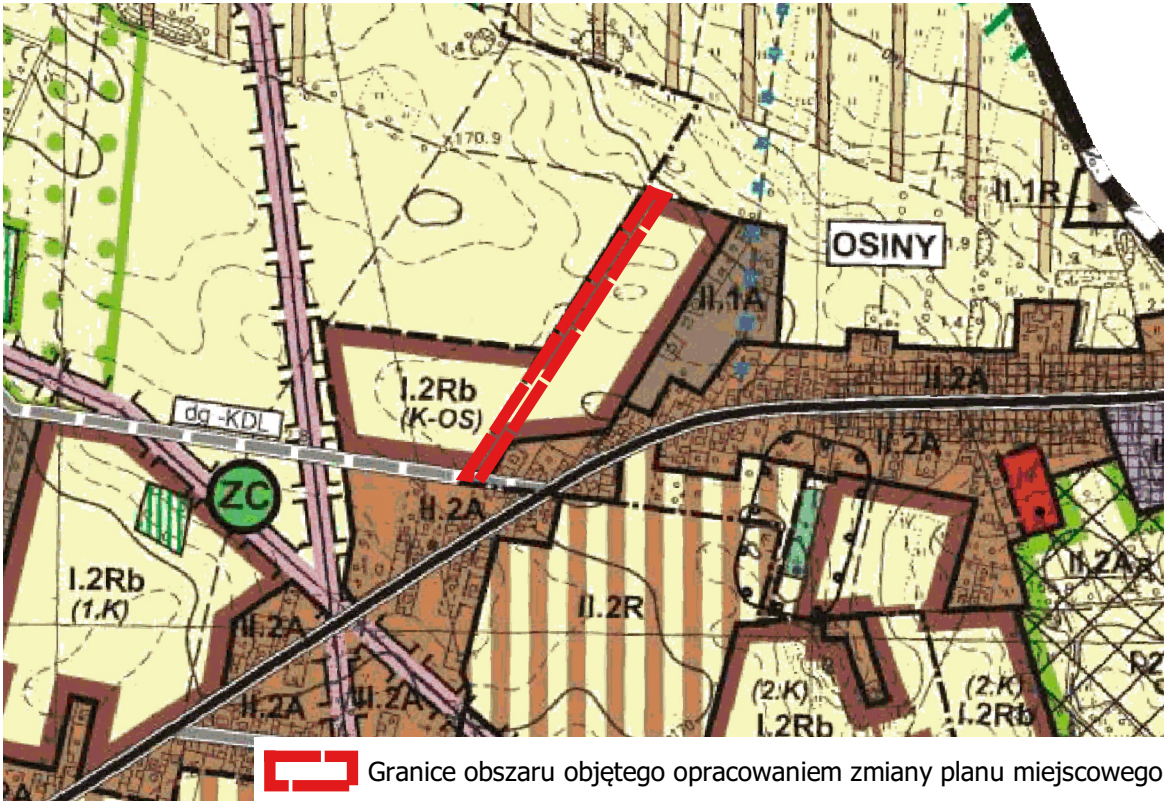
Układ współrzędnych zgodnie z państwowym systemem odniesień przestrzennych PUWG 2000, Strefa VI.
Źródło pochodzenia użytego materiału państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego: Starosta Opolski na podstawie Licencji nr GK.6642.2505.2023.MMa_1609_P



0 10 20 30 40 50 m



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.



LEGENDA STUDIUM:

- STRUKTURA FUNKCJONALNO - PRZESTRZENNA
1. OBSZAR OTWARTY
1. STREFA LEŚNA
- TERENY LASÓW I GRUNTÓW LEŚNYCH
 - TERENY SPECJALNE
 - TERENY DO ZALESIEŃ
2. STREFA ROLNA
- TERENY GŁÓWNE PRODUKCJI ROLNEJ
 - TERENY LOTNISK
 - TERENY MOŻLIWYCH PRZKSZTAŁCEŃ
 - TERENY ROZWOJU FUNKCJI REKREACYJNEJ
 - TERENY AKTYWIZACJI GOSPODARZEJ GMINY
 - TERENY MOŻLIWYCH ZALESIEŃ
- SYSTEMY OBSZARÓW SZCZEGÓLNEJ OCHRONY ŚRODOWISKA
- OCHRONA ZASOBÓW PRZYRODNICZYCH
 - OBSZARY SZCZEGÓLNEJ OCHRONY EKOLOGICZNEJ
 - FRAGMENTY OBSZARU CHRONIONEGO KRAJOBRAZU
 - WYBRANE STANOWISKA CHRONIONYCH
 - GATUNKÓW ROŚLIN
 - BIEDLSKA CHRONIONE - WSKAZANE JAKO
 - PROJEKTOWANE UŻYTKI EKOLOGICZNE
 - BIEDLSKA CHRONIONE
 - OBSZARY POŚREDNIEJ OCHRONY EKOLOGICZNEJ
 - O WZMOCNIENIU RYGORZE/POZOSTAŁE

Granice obszaru objętego opracowaniem zmiany planu miejscowego

LEGENDA:

OZNACZENIA OBOWIĄZUJĄCE:

- Granica obszaru objętego zmianą planu
 - Linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania
 - Nieprzekraczalna linia zabudowy
- PRZEZNACZENIA TERENÓW
- 1MNV - Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej
 - 1RN - Teren rolnictwa z zakazem zabudowy
 - 1KDD - Teren komunikacji drogowej publicznej - drogi dojazdowej

OZNACZENIA INFORMACYJNE:

- Wymiarowanie (w metrach)

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.

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 należące 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