



# DZIENNIK URZĘDOWY

## WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO

---

Opole, dnia 1 kwietnia 2022 r.

Poz. 956

### UCHWAŁA NR XLVII.263.2022 RADY GMINY KOMPRACHCICE

z dnia 28 marca 2022 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 2022 r., poz. 559), art. 20 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503), w związku z uchwałą Nr XXXI.179.2021 z dnia 20 stycznia 2021 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice, Rada Gminy Komprachcice stwierdza i uchwała co następuje:

#### **Rozdział 1 PRZEPISY OGÓLNE**

**§ 1.** Stwierdza się, że uchwalana zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice, nie narusza ustaleń Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komprachcice uchwalonego w formie ujednoliconej Uchwałą Nr XXI.143.2016 Rady Gminy Komprachcice z dnia 14 grudnia 2016 r.

**§ 2. 1.** Uchwała się zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice - w granicach określonych na załączniku nr 1 do 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, 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.** Ze względu na brak występowania na obszarze zmiany planu problematyki, terenów lub obiektów określonych w pkt od 1 do 5, w zmianie planu nie określa się:

- 1) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego, zabytków, krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej;
- 2) wymagań wynikających z potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych;
- 3) granic i sposobów zagospodarowania występujących na obszarze zmiany planu obszarów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów, terenów górniczych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych, obszarów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 4) szczególnych warunków zagospodarowania terenów oraz ograniczeń w ich użytkowaniu;

5) sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów.

§ 4. Następujące oznaczenia graficzne przedstawione na rysunku 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) rodzaj przeznaczenia terenu oznaczony symbolem U.

§ 5. Ilekroć w przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **zmianie planu** – należy przez to rozumieć zmianę miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, o której mowa w § 2 ust. 1 uchwały;
- 2) **infrastrukturze towarzyszącej** – należy przez to rozumieć związane z obiektem budowlanym: urządzenia budowlane, instalacje zbiornikowe gazu płynnego, zbiorniki do retencjonowania wód opadowych i roztopowych, instalacje i zbiorniki przeciwpożarowe, urządzenia, dojścia i dojazdy do budynków i innych obiektów, parkingi oraz instalacje OZE (odnawialnych źródeł energii);
- 3) **linii rozgraniczającej** – należy przez to rozumieć linię rozgraniczającą tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 4) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć wyznaczoną na rysunku zmiany planu linię, której nie mogą przekraczać zewnętrzne ściany nadziemnej części projektowanych budynków oraz wiat; wyznaczona nieprzekraczalna linia zabudowy nie dotyczy obiektów infrastruktury technicznej;
- 5) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć ustalony w zmianie planu przeważający rodzaj przeznaczenia w obrębie danego terenu;
- 6) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć rodzaj przeznaczenia terenu, mogący być traktowany jako towarzyszący zapisanemu w zmianie planu przeznaczeniu podstawowemu;
- 7) **terenie** – należy przez to rozumieć obszar ograniczony na rysunku zmiany planu liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem;
- 8) **wskaźniku powierzchni zabudowy** – należy przez to rozumieć sumę powierzchni pod nadziemnymi częściami budynków lokalizowanych na działce budowlanej, mierzoną po zewnętrznym obrysie ścian, w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

## Rozdział 2

### USTALENIA ZMIANY PLANU

§ 6. Ustala się następującą kategorię przeznaczenia terenu: teren oznaczony symbolem U – **teren zabudowy usługowej** – teren przeznaczony pod lokalizację budynków i obiektów usługowych wraz

z towarzyszącymi obiektami magazynowymi i garażowymi oraz infrastrukturą towarzyszącą.

§ 7. W zakresie zasad ochrony środowiska, przyrody, obowiązuje następujące ustalenie: ze względu na położenie obszaru zmiany planu w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych 335 "Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie", w celu ochrony zasobów wód podziemnych, obowiązują ustalenia określone w § 9 pkt 3 lit. e.

§ 8. W zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) ustala się minimalną powierzchnię nowo wydzielanych działek wynoszącą 500m<sup>2</sup>;
- 2) ustala się minimalną szerokość frontów nowo wydzielanych działek wynoszącą 20m;
- 3) kąt położenia granic działek w stosunku do pasa drogi, ustala się na 90°.

§ 9. W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy infrastruktury technicznej, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) w ramach przeznaczenia uzupełniającego terenu 1.U, dopuszcza się budowę nowych obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej dystrybucyjnej, a także przebudowę i remont istniejącej infrastruktury technicznej;
- 2) w ramach infrastruktury towarzyszącej, dopuszcza się instalacje OZE (odnawialnych źródeł energii) w postaci instalacji fotowoltaicznych montowanych na dachach budynków, a także instalacji fotowoltaicznych wolnostojących – z ograniczeniem mocy do 100 kW;
- 3) ustala się następujące zasady uzbrojenia terenów:
  - a) w zakresie zaopatrzenia w wodę, ustala się zaopatrzenie budynków w wodę z sieci wodociągowej,
  - b) w zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną:
    - ustala się zaopatrzenie w energię elektryczną z sieci elektroenergetycznej,
    - dopuszcza się zaopatrzenie w energię elektryczną pozyskaną z odnawialnych źródeł energii, zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - c) w zakresie zaopatrzenia w gaz:
    - ustala się zaopatrzenie budynków w gaz z sieci gazowej,
    - dopuszcza się lokalizację zbiorników na gaz,
  - d) w zakresie rozwoju systemu telekomunikacyjnego: na obszarze objętym zmianą planu dopuszcza się lokalizację infrastruktury telekomunikacyjnej w zakresie łączności publicznej, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych,
  - e) w zakresie odprowadzenia ścieków oraz wód opadowych i roztopowych:
    - ustala się sposób odprowadzenia ścieków komunalnych, do sieci kanalizacji sanitarnej;
    - wody opadowe i roztopowe należy zagospodarować w granicach własnych działki albo odprowadzić do kanalizacji deszczowej lub innych odbiorników wód opadowych,
  - f) w zakresie zagospodarowania odpadów: obowiązuje sposób zagospodarowania odpadów, w tym odpadów niebezpiecznych - zgodnie z przepisami odrębnymi,
  - g) zaopatrzenie budynków w ciepło – w sposób uwzględniający ograniczenia wynikające z właściwej uchwały Sejmiku Województwa Opolskiego w zakresie ochrony powietrza, z wykorzystaniem systemów grzewczych opartych na technologiach o wysokiej sprawności grzewczej i niskiej emisji zanieczyszczeń do atmosfery.

**§ 10.** W zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wskazuje się następujący sposób powiązania obszaru objętego zmianą planu, z zewnętrznym układem komunikacyjnym: poprzez drogi publiczne: ul. Prószkowska i ul. Bilińskiego;
- 2) należy zapewnić niezbędną liczbę miejsc postojowych dla pojazdów samochodowych, wynoszącą:
  - a) nie mniej niż 1 stanowisko przypadające na każde 50m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej budynku usługowego,
  - b) ponadto dla pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową - 1 stanowisko postojowe przypadające na każde 10 wyznaczonych miejsc postojowych, lecz nie mniej niż 1 stanowisko;
- 3) ustala się sposób realizacji miejsc postojowych: jako stanowiska zewnętrzne lub garażowe.

**§ 11.** W zakresie przeznaczenia terenów, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, parametrów i wskaźników kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu, zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego, obowiązują następujące ustalenia:

- 1) wyznacza się teren oznaczony na rysunku zmiany planu symbolem **1.U**, dla którego obowiązują następujące ustalenia:
  - a) przeznaczenie podstawowe terenu: **teren zabudowy usługowej**;
  - b) zagospodarowanie uzupełniające terenu: infrastruktura techniczna;

c) zasady i standardy zagospodarowania terenu oraz ochrony i kształtowania ładu przestrzennego:

- ustala się wyznaczone na rysunku planu nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości: 4,0m od linii rozgraniczającej terenu od strony północno – zachodniej oraz 10,0m od linii rozgraniczającej terenu od strony północno - wschodniej i od granicy terenów kolejowych,
- ustala się minimalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 0,01,
- ustala się maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy na działce budowlanej wynoszący 1,4,
- ustala się maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy wynoszący 70% powierzchni działki budowlanej,
- ustala się minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 10% powierzchni działki budowlanej;

d) zasady kształtowania zabudowy:

- ustala się maksymalną wysokość zabudowy wynoszącą 12,0m,
- ustala się następującą geometrię dachów: dachy dwuspadowe lub czterospadowe o jednakowym kącie nachylenia głównych połaci dachu mieszczącym się w przedziale od 20° do 40° , z dopuszczeniem dachów łukowych i płaskich,
- ustala się kolorystykę dachów w odcieniach ceglanych, czerwieni, brązu, czerni i grafitu.

### **Rozdział 3 PRZEPISY KOŃCOWE**

**§ 12.** Stawkę procentową związaną z naliczeniem opłaty, o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, ustala się w wysokości 1%.

**§ 13.** Traci moc zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice, zatwierdzona uchwałą Nr XXXI.220.2017 Rady Gminy w Komprachcicach z dnia 19 grudnia 2017 r.

**§ 14.** Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Komprachcice.

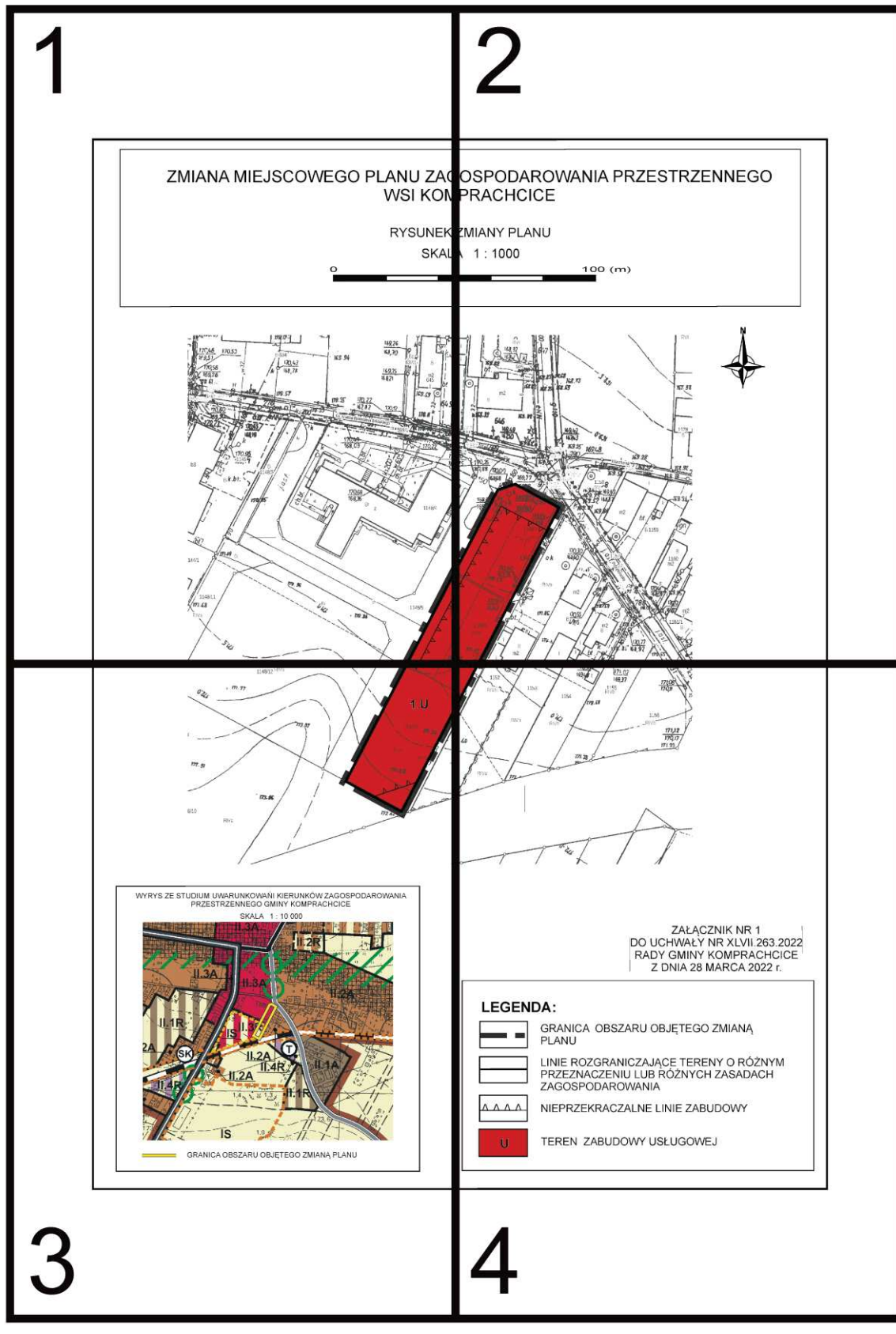
**§ 15.** Uchwała wchodzi w życie po upływie 14 dni od dnia jej ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego.

Przewodniczący Rady Gminy

**Krzysztof Szopa**

ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO WSI KOMPRACHCICEZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY NR XLVII.263.2022  
RADY GMINY KOMPRACHCICE Z DNIA 28 MARCA 2022 r.

SKALA 1 : 1000

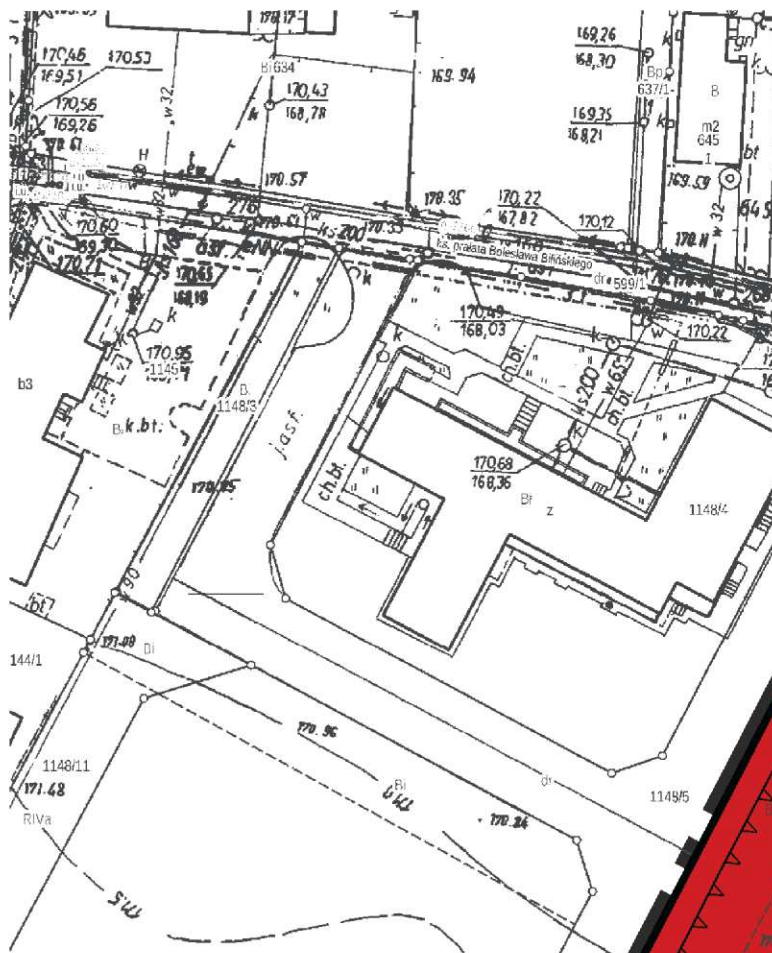


# 1

# ZMIANA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZEMISŁOWO-GOSPODARSTWA WSI KOMARÓW

RYSUNEK

SKAL.



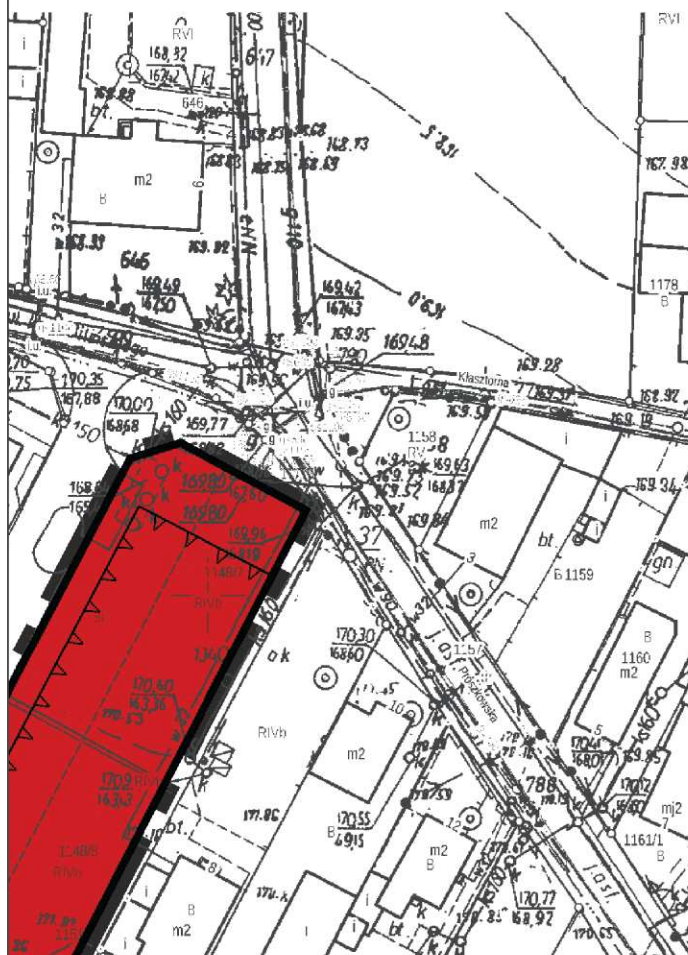
2

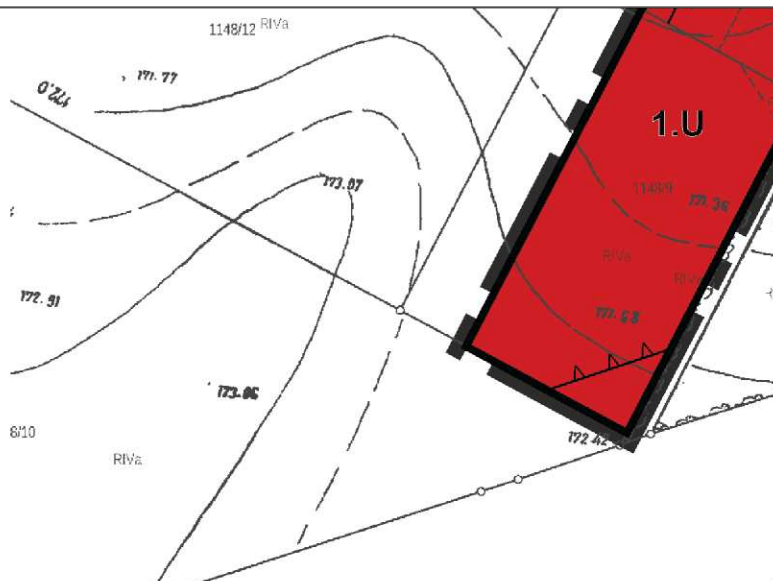
GOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
PRACHCICE

ZMIANY PLANU

A 1 : 1000

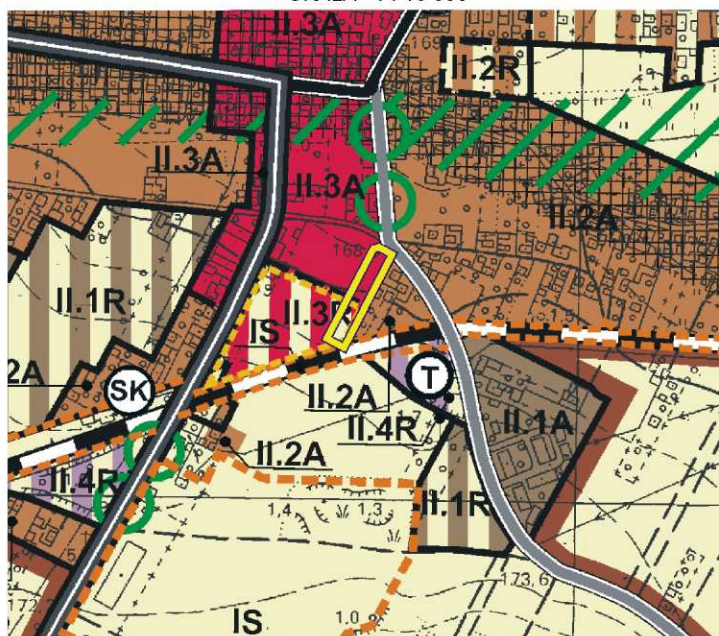
100 (m)



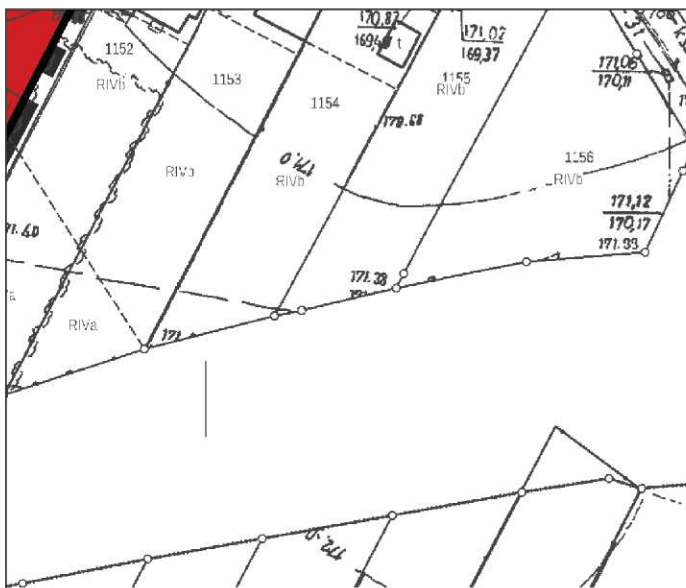


WYRYS ZE STUDIUM UWARUNKOWAŃ KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO GMINY KOMPRACHCICE

SKALA 1 : 10 000



— GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ PLANU

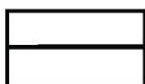


ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR XLVII.263.2022  
RADY GMINY KOMPRACHCICE  
Z DNIA 28 MARCA 2022 r.

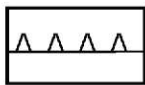
### LEGENDA:



GRANICA OBSZARU OBJĘTEGO ZMIANĄ  
PLANU



LINIE ROZGRANICZAJĄCE TERENY O RÓŻNYM  
PRZEZNACZENIU LUB RÓŻNYCH ZASADACH  
ZAGOSPODAROWANIA



NIEPRZEKRACZALNE LINIE ZABUDOWY



TEREN ZABUDOWY USŁUGOWEJ

Załącznik Nr 2 do uchwały Nr XLVII.263.2022  
Rady Gminy Komprachcice  
z dnia 28 marca 2022 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 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503).

Załącznik Nr 3 do uchwały Nr XLVII.263.2022  
Rady Gminy Komprachcice  
z dnia 28 marca 2022 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, 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 2022 r., poz. 559), oraz art. 20 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2022 r., poz. 503).

Załącznik Nr 4 do uchwały Nr XLVII.263.2022  
Rady Gminy Komprachcice  
z dnia 28 marca 2022 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**