STUDIUM UWARUNKOWAŃ
I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY KOMPRACHCICE

UJEDNOLICONY TEKST STUDIUM

Załącznik nr 1
do uchwały Nr …….
Rady Gminy Komprachcice
z dnia …….

w sprawie uchwalenia Zmiany Studium

BIURO PROJEKTOWE Linia
Jacek Wolanin
ul. Komuny Paryskiej 81/56
50-452 Wrocław; tel. 0600-768-623
REGON 020311813, NIP 894-235-13-53

Komprachcice, sierpień 2023 r.

Spis treści

WSTĘP ..... str. 4

Rozdział I - Diagnoza aktualnej sytuacji społeczno – gospodarczej gminy i uwarunkowań jej rozwoju w aspekcie zagospodarowania przestrzennego - UWARUNKOWANIA - ..... **str. 7**

1. Podstawowe informacje o gminie ..... str. 8
1.1 Położenie, podział administracyjny
1.2 Podstawowe dane statystyczne
1.3 Funkcje gminy

2. Zasoby gminy ..... str. 8
2.1 Stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego
2.1.1 Charakterystyka elementów środowiska przyrodniczego
a) Położenie i rzeźba terenu
b) Budowa geologiczna ..... str. 9
c) Surowce mineralne
d) Wody powierzchniowe
e) Wody podziemne ..... str. 10
f) Gleby ..... str. 11
g) Zieleń ..... str. 12
h) Warunki klimatyczne ..... str. 13
2.1.2 Obszary i elementy środowiska przyrodniczego prawnie chronione i wymagające ochrony ..... str. 14
1) Obszary i obiekty chronione na podstawie Ustawy o ochronie przyrody
a) Obszar chronionego krajobrazu Bory Niemodlińskie
b) Rośliny chronione
c) Gatunki grzybów chronionych
d) Zwierzęta chronione
e) Siedliska przyrodnicze podlegające ochronie ..... str. 15
2) Obszary chronione oraz wskazane do objęcia ochroną na podstawie innych regulacji prawnych
3) Obszary wskazane do objęcia ochroną
2.1.3 Konflikty i zagrożenia ekologiczne ..... str. 16
2.2 Stan i funkcjonowanie środowiska kulturowego ..... str. 17
2.2.1 Procesy ewolucji struktur przestrzennych jednostek osadniczych oraz kształtowania form i typów zabudowy
2.2.2 Obszary i obiekty środowiska kulturowego prawnie chronione i wymagające ochrony ..... str. 18
1) Obiekty chronione na podstawie Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami
2) Obszary i obiekty wskazane do ochrony poprzez zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ..... str. 19
3) Inne obiekty i obszary o wartościach historycznych ..... str. 22
2.2.3 Krajobraz ..... str. 23
2.3 Sytuacja gospodarcza gminy ..... str. 24
2.3.1 Zasoby surowcowe
2.3.2 Przemysł, produkcja pozarolnicza
2.3.3 Rynek usług ..... str. 25
2.3.4 Gospodarka rolna ..... str. 27
2.4 Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Komprachcice ..... str. 29
2.4.1 Demografia ..... str. 31
2.4.2 Prognoza demograficzna ..... str. 35
2.4.3 Analiza środowiskowa ..... str. 35
2.4.4 Zapotrzebowanie na nową zabudowę - funkcja mieszkalna..... str. 39
2.4.5 Zapotrzebowanie na nową zabudowę - funkcja usługowa oraz

produkcyjno – magazynowa ..... str. 40
2.4.6 Chłonność położonych na terenie gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej oraz obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych pod zabudowę ..... str. 42
2.4.7 Bilans terenów na obszarze gminy ..... str. 43
2.4.8 Infrastruktura społeczna ..... str. 44
2.4.9 Analiza możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy ..... str. 47
2.5 Infrastruktura techniczna i komunikacyjna ..... str. 50
2.5.1 System zaopatrzenia w wodę
2.5.2 Kanalizacja sanitarna
2.5.3 Energetyka ..... str. 51
2.5.4 Telekomunikacja ..... str. 52
2.5.5 Gospodarka odpadami
2.5.6 Komunikacja ..... str. 53

3. Struktura własnościowa gruntów ..... str. 55

4. Struktura przestrzenna gminy ..... str. 56
4.1 Związki przestrzenne i funkcjonalne
4.2 Stan zagospodarowania obszaru gminy (związki przestrzenne i funkcjonalne wewnętrzne) ..... str. 57

5. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych ... str. 58

6. Identyfikacja konfliktów przestrzennych i zagrożeń ..... str. 59
6.1 Konflikty zachodzące na styku środowisko przyrodnicze – środowisko antropogeniczne
6.2 Konflikty wynikające ze sprzeczności interesów

7. Predyspozycje rozwoju (szanse, bariery, zagrożenia) ..... str. 60

8. Tereny zamknięte występujące na obszarze gminy

9. Inne zagadnienia wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Rozdział II - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ..... **str. 61**

1. Strategia rozwoju społeczno – gospodarczego gminy ..... str. 62
1.1 Cele rozwoju społeczno – gospodarczego gminy

2. Polityka przestrzenna gminy ..... str. 63
2.1 Cele, kierunki działań i przedsięwzięcia
2.2 Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy ..... str. 69
2.2.1 Struktura przestrzenno – funkcjonalna gminy
2.2.1a) Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu .. str. 79
2.2.1b) Szczególne zasady i ograniczenia kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów ..... str. 80
2.2.2 System obszarów szczególnej ochrony środowiska ..... str. 81

3. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego ..... str. 88
3.1 Zadania służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz obszary ich rozmieszczenia
3.2 Zadania służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu

ponadlokalnym oraz obszary ich rozmieszczenia ..... str. 89

4. Obszary wskazane do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ..... str. 90
4.1 Obszary, dla których obowiązkowe jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego
4.2 Obszary, dla których gmina zamierza opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego
4.3 Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m^2 ……. str. 91
4.4 Obszary przestrzeni publicznej
5. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji … str. 91

6. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych ……. str. 92

7. Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny ..... str. 92

8. Inne zagadnienia wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ..... str. 92

Rozdział III - Synteza ustaleń studium, uzasadnienie przyjętych rozwiązań … **str. 93**

WSTĘP

1. ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOMPRACHCICE

(wprowadzona Uchwałą Nr XVI/93/12 Rady Gminy Komprachcice z dnia 18 października 2012 r.)

1) MATERIAŁY WYJŚCIOWE DO SPORZĄDZENIA ZAMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOMPRACHCICE

- STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOMPRACHCICE – autor: Biuro Projektowo – Konsultingowe BIPROK, mgr inż. arch. Ewa Oglęcka;
- OCENA AKTUALNOŚCI STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOMPRACHCICE – autor: Biuro Projektowo – Konsultingowe BIPROK, mgr inż. arch. Ewa Oglęcka;
- OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE PODSTAWOWE DLA GMINY KOMPRACHCICE – autor: Biuro Projektowo – Konsultingowe BIPROK, mgr inż. arch. Ewa Oglęcka;
- INWENTARYZACJA I WALORYZACJA PRZYRODNICZA GMINY KOMPRACHCICE. Opracowanie pod kierunkiem dr K. Badory.
- PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO.

2) PODSTAWY PRAWNE OPRACOWANIA „ZMIANY STUDIUM"

Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komprachcice opracowano na podstawie poniższych przepisów prawnych:

- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2012r., poz. 647);
- Ustawa prawo ochrony środowiska z dnia 27.04.2001 roku (t.j. Dz. U. z 2008r. Nr 25, poz. 150 ze zm.);
- Ustawa z dnia 3 października 2008r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. Nr 199, poz. 1227 ze zm.);
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz. U. z 2009r. Nr 151, poz. 1220 ze zm.);
- Ustawa z dnia 03.02.1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz. U. z 2004r. Nr 121, poz. 1266 ze zm.);
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (t.j. Dz. U. z 2011r. Nr 12, poz. 59 ze zm.);
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o zabytkach i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2003r. Nr 162, poz.1568 ze zm.);
- Ustawa z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2012r. Nr 0, poz. 145);
- Ustawa z dnia 27.04.2001 r. o odpadach (t.j. Dz. U. z 2007r. Nr 39, poz. 251 ze zm.);
- Ustawa z dnia 9 czerwca 2011r. - Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2011r., Nr 163, poz. 981);
- Ustawa o drogach publicznych z dnia 21.03.1985 r. (t.j. Dz. U. z 2007r. Nr 19, poz. 115 ze zm.);
- Ustawa o cmentarzach i chowaniu zmarłych z dnia 31 stycznia 1959 r. (t.j. Dz. U. z 2000r. Nr 23, poz. 295 ze zm.);
- Ustawa z dnia 7 maja 2010 r. o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (Dz. U. z 2010r. Nr 106, poz. 675);
- Ustawa o samorządzie gminnym z dnia 8 marca 1990 r. (t.j. Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591 ze zm.).

3) UZASADNIENIE i METODOLOGIA SPORZĄDZENIA „ZMIANY STUDIUM"

Zachodzące na terenie gminy zmiany gospodarcze, jak również istotne zmiany przepisów prawnych, wpłynęły na potrzebę aktualizacji polityki przestrzenno-gospodarczej Gminy, wyrażonej m.in. w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy". Jednocześnie ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziła wymóg zachowania zgodności ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z ustaleniami „Studium". Rozwój inwestycji, a w szczególności terenów zabudowy

mieszkalnej, wymagają aktywizacji nowych terenów z zachowaniem ładu przestrzennego oraz potrzeby ochrony najcenniejszych walorów przyrodniczych i krajobrazowych. Studium wymagało aktualizacji zasięgu terenów inwestycyjnych określonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Ponadto zaistniała konieczność uporządkowania systemu komunikacyjnego gminy pod względem zapisów dotyczących zarządców dróg oraz ustalenia prawidłowych parametrów dróg, a także uwzględnienie uwarunkowań własnościowych terenu sąsiadującego z lotniskiem na obszarze Polskiej Nowej Wsi.

W związku z powyższym, wychodząc naprzeciw oczekiwaniom inwestorów, konieczności zachowania zasad zrównoważonego rozwoju oraz spójności zapisów Studium z obecnie obowiązującymi przepisami prawa, niezbędnym stało się sporządzenie niniejszej „Zmiany Studium". W związku z potrzebą aktualizacji zawartości merytorycznej opracowania, wynikającą z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz z przepisów odrębnych, w pierwotnym tekście Studium dokonano zmian i niezbędnych uzupełnień oraz wprowadzono nowe ustalenia.

2. [1]ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOMPRACHCICE

1) Materiały wyjściowe do sporządzenia „zmian studium"

- *OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE PODSTAWOWE DLA GMINY KOMPRACHCICE – Biuro Projektowo – Konsultingowe BIPROK;*
- *INWENTARYZACJA I WALORYZACJA PRZYRODNICZA GMINY KOMPRACHCICE. Opracowanie pod kierunkiem dr K. Badory.*
- *PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA OPLSKIEGO.*
- *OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE DLA POTRZEB ZMIANY STUDIUM GMINY KOMPRACHCICE – Biuro Projektowe Linia;*

2.1. Zmiana wprowadzona uchwałą nr XXI.143.2016 Rady Gminy Komprachcice z dnia 14 grudnia 2016 r.

1) podstawa prawna opracowania „zmiany studium"

Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komprachcice opracowano na podstawie:

- *Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2016 r., poz. 778 ze zm.);*
- *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.*

2) Cel opracowania "zmiany studium"

Celem Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komprachcice, wprowadzonej uchwałą Nr XXI.143.2016 Rady Gminy Komprachcice z dnia 14 grudnia 2016 r., było wprowadzenie możliwości uwzględniania, w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarach oznaczonych w studium jako STREFA ROLNA, a także uaktualnienie zapisów w zakresie występowania na obszarze gminy terenów zamkniętych, udokumentowanych złóż kopalin oraz udokumentowanych wód podziemnych.

2.2. Zmiana wprowadzona uchwałą Nr LXV.347.2023 Rady Gminy Komprachcice z dnia 27 lutego 2023 r.

1) podstawa prawna opracowania „zmiany studium"

Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komprachcice opracowano w szczególności na podstawie:

- *Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2022 r., poz. 503 ze zm.);*

[1] *zapisy zmienione uchwałą Nr ……2023 Rady Gminy Komprachcice z dnia ……2023 r.*

- *Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2004 r. poz. 1233);*

2) Cel opracowania "zmiany studium"

Celem Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komprachcice, wprowadzonej uchwałą Nr LXV.347.2023 Rady Gminy Komprachcice z dnia 27 lutego 2023 r., było wprowadzenie możliwości lokalizacji na wybranych obszarach, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW. Zaistniała jednocześnie potrzeba weryfikacji części rysunkowej oraz części tekstowej studium, w związku ze zmianą obszaru administracyjnego gminy związaną z przyłączeniem sołectw: Chmielowice i Żerkowice do miasta Opola. W szczególności zaktualizowano Rozdział I „Diagnoza aktualnej sytuacji społeczno – gospodarczej gminy i uwarunkowań rozwoju w aspekcie zagospodarowania przestrzennego – Uwarunkowania", w tym analizy demograficzne, środowiskowe i społeczne oraz bilans terenów. Wzięto pod uwagę dane i informacje zawarte w „Raporcie o stanie gminy" wykonanym dla potrzeb Strategii rozwoju gminy Komprachcice na okres 2016 – 2020 z perspektywą do roku 2025 stanowiącej załącznik do uchwały nr X.58.2015 Rady Gminy Komprachcice z dnia 25 listopada 2015 r.

[2]2.3. Zmiana wprowadzona uchwałą Nr…….. Rady Gminy Komprachcice z dnia ……..

1) podstawa prawna opracowania „zmiany studium".

Zmianę Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komprachcice opracowano w szczególności na podstawie:

- *Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2023 r., poz. 977);*
- *Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. z 2021 r., poz. 2405).*

2) Cel opracowania "zmiany studium"

Celem Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komprachcice, wprowadzonej uchwałą Nr ……..2023 Rady Gminy Komprachcice z dnia …….. 2023 r., jest wprowadzenie możliwości lokalizacji urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW na obszarach położonych w miejscowości Wawelno. Ponadto, w miejscowości Dziekaństwo zweryfikowano zasięg obszaru pośredniej ochrony ekologicznej w związku z aktualizacją przebiegu koryta cieku Proszkówka oraz zweryfikowano zasięg terenu zabudowy mieszkaniowej (2.1R) w odniesieniu do działki gminnej, a w miejscowości Komprachcice poszerzono teren zabudowy mieszkaniowo - zagrodowo - produkcyjnej (II.2R) umożliwiając rozwój nieuciążliwej działalności produkcyjno – magazynowej na części już zabudowanej działki. Ponadto w miejscowości Dziekaństwo wprowadzono oznaczenie dotyczące możliwości rozbudowy istniejącego cmentarza, do uściślenia na etapie sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W odniesieniu do terenów nowej zabudowy stwierdzono, iż dotyczą one terenów położonych w obrębie obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, z uwagi na: położenie względem terenów zainwestowanych, odległość od dróg publicznych oraz dostępność do istniejących sieci infrastruktury technicznej. Granice ww. obszarów przedstawione są w części graficznej „UWARUNKOWAŃ".

W celu wskazania wprowadzonych zmian, w części graficznej studium wyodrębniono graficznie obszary objęte zmianą studium.

[2] *zapisy wprowadzone uchwałą Nr ……2023 Rady Gminy Komprachcice z dnia ……2023 r.*

Rozdział I

DIAGNOZA AKTUALNEJ SYTUACJI

SPOŁECZNO – GOSPODARCZEJ

GMINY I UWARUNKOWAŃ ROZWOJU W ASPEKCIE

ZAGOSPODAROWANIA

PRZESTRZENNEGO

- UWARUNKOWANIA -

1. Podstawowe informacje o gminie

1.1 Położenie, podział administracyjny

Gmina Komprachcice położona jest w środkowej części województwa opolskiego, w bezpośrednim sąsiedztwie ośrodka wojewódzkiego – Opola. Poza Opolem sąsiaduje z gminami: Dąbrowa, Tułowice i Prószków. Obszar gminy administracyjnie podzielony jest na 7 sołectw: Komprachcice, Polska Nowa Wieś, Wawelno, Ochodze, Domecko, Osiny, Dziekaństwo. Ponadto poza wsiami sołeckimi na terenie gminy znajdują się cztery przysiółki.

1.2 Podstawowe dane statystyczne

Sytuacja gminy w liczbach statystycznych przedstawia się następująco:

	Gmina	Województwo
Liczba mieszkańców	9067	984 3000
powierzchnia (ha)	5 059 ha	ok. 941 200 ha
gęstość zaludnienia	179 M/km^2	Średnia w województwie 105M/km^2

Opracowanie własne według Głównego Urzędu Statystycznego 2020 - 2021

1.3 Funkcje gminy

Gmina zasadniczo pełni dwie funkcje: mieszkaniową związaną z wyjazdami do pracy, głównie do Opola i rolniczą. Wykształcone funkcje są wynikiem położenia gminy w zasięgu dużego ośrodka miejskiego oraz warunków naturalnych.

2. Zasoby gminy

2.1 Stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego

2.1.1 Charakterystyka elementów środowiska przyrodniczego

a) Położenie i rzeźba terenu

Gmina Komprachcice leży w centralnej części województwa Opolskiego. Geograficznie obszar ten należy do Równiny Niemodlińskiej wchodzącej w skład mezoregionu Niziny Śląskiej. Wysokości bezwzględne terenu wahają się od 154 m n.p.m do 197 m n.p.m. W morfologii dominuje falista wysoczyzna plejstoceńska z kulminacjami (powyżej 195 m npm) w okolicach miejscowości Ochodze i Wawelno oraz obniżeniami dolin Ochodzanki, Bródka i cieku bez nazwy, płynącego przez Polską Nową Wieś i Komprachcice.
Od północy wysoczyzna przechodzi stromą krawędzią (do 20m wysokości względnej i spadkach terenu 5 – 10%) w pradolinę Odry. Od wschodu ogranicza ją dolina Prószkówki. W zasięgu pradoliny Odry znajdują się najniżej położone północne i wschodnie fragmenty gminy, tworzące średnią (5-7m nad poziom rzeki) i wysoką (10-20m nad poziom rzeki) terasę Odry. Terasa średnia obejmuje niewielki teren leżący na granicy z miastem Opolem na północ od linii kolejowej Opole – Wrocław. Na terasie wysokiej leżą wsie: Dziekaństwo i część Domecka. Doliny Prószkówki, Bródka i ich dopływów odznaczają się niewielką szerokością (50-300m) oraz płaską i wyraźnie wciętą powierzchnią denną. W obszarach źródłowych i w górnym biegu, doliny te tworzą rozległe podmokłe niecki.

Dość znaczne deformacje pierwotnej rzeźby stanowią formy antropologiczne – wyrobiska poeksploatacyjne. Największe zespoły wyrobisk o powierzchni kilkunastu ha i głębokości kilkunastu metrów znajdują się w okolicach byłej cegielni w Osinach.

Znacznie mniejsze rozmiarami, ale bardzo liczne, są wyrobiska po eksploatacji kruszywa, obecne na gruntach wszystkich wsi.

b) Budowa geologiczna

Obszar gminy leży na wschodnim skłonie tzw. depresji śląsko-opolskiej (inne nazwy: kreda opolska, niecka opolska). Depresja śląsko-opolska stanowi izolowany płat utworów kredowych w środkowej części Opolszczyzny. Obszar gminy Komprachcice leży w jej wschodnim skłonie. Skały kredowe leżą tu niezgodnie na ściętej powierzchni i zapadają pod niewielkim kątem w kierunku zachodnim i południowo - zachodnim. Zaczynają się od dołu piaskami i piaskowcami z glaukonitem. Wyżej występują margle ilaste i wapienie margliste. W rejonie Komprachcic występuje tylko część lub zupełny brak ilastych warstw górnej kredy, które wypełniają centralną część depresji – na zachód od Komprachcic. Strop utworów kredowych w gminie Komprachcice stwierdzono najpłycej w okolicach Domecka i Pucnika.

Utwory trzeciorzędowe odsłaniają się na powierzchni lub występują pod niewielkim nakładem czwartorzędowym (1-3m) w północnej części gminy – w stromych zboczach pradoliny Odry oraz we wschodniej części gminy – wzdłuż doliny Prószkówki, gdzie tworzą erozyjny cokół wysokiej terasy Odry. Lokalne wyniosłości podłoża trzeciorzędowego stwierdzono ponadto w Polskiej Nowej Wsi, Komprachcicach, Osinach i w Pucniku.

Najstarsze utwory czwartorzędowe są w gminie reprezentowane przez gliny zwałowe, zachowane fragmentarycznie w dnach dolin kopalnych. Po wschodniej stronie doliny Prószkówki i częściowo także po jej zachodniej stronie, występują plejstoceńskie piaski i pospółki rzeczne, wysokiej terasy erozyjno – akumulacyjnej Odry.

Najmłodszymi osadami są holoceńskie mady rzeczne – gliny piaszczyste i pylaste, piaski zaglinione, piaski próchnicze, namuły organiczne i torfy – wypełniające dna dolin.

c) Udokumentowane złoża kopalin

Na terenie gminy Komprachcice występują następujące udokumentowane złoża kopalin:
- surowce ilaste ceramiki budowlanej – „Komprachcice” IB 2294,
- węgiel brunatny – „Polska Nowa Wieś” WB 448,
- kruszywo naturalne (piaski i pospółki) – „Domecko” KN 8925.

Surowce naturalne:

Surowce ilaste – związane są z odsłonięciem iłów trzeciorzędowych w północnej i wschodniej części gminy. Na terenie wsi Komprachcice występuje złoże surowców ilastych ceramiki budowlanej i piasków schudzających „Komprachcice”.

Węgiel brunatny – występowanie tego surowca na terenie gminy wiąże się także z formacją trzeciorzędową. Obecnie udokumentowane jest jedno złoże węgla „Polska Nowa Wieś” położonego na terenie Polskiej Nowej Wsi.

Kruszywo naturalne – przydatne w stanie rodzimym dla celów budowlanych, stanowią piaski i pospółki wodno – lodowcowe występujące dość powszechnie na terenie całej gminy. Na obszarze gminy występuje udokumentowane złoże kruszywa naturalnego "Domecko".

d) Wody powierzchniowe

Przez gminę przepływają następujące rzeki:
- Prószkówka (Prószkowski Potok),
- Dożyna i Olszynka (po granicach gminy),

- Ochodzanka,
- Bródek

oraz kilka większych naturalnych cieków bezimiennych, m.in. dopływ Prószkówki płynący przez Komprachcice i dopływ Bródka wzdłuż północnej granicy gminy. Z wymienionych cieków tylko Prószkówka posiada źródła poza granicami gminy Komprachcice. Prószkówka, Dożyna i Olszynka uchodzą do Odry, pozostałe cieki należą do zlewni Prószkówki. Ciek przy zachodniej granicy gruntów wsi Wawelno należy do zlewni Ścinawy Niemodlińskiej.

Żadna z rzek w gminie nie powoduje zagrożenia powodziowego mimo bardzo zmiennych przepływów. Dość liczne na terenie gminy stawy są tworami sztucznymi. W wyniku spiętrzenia wód Prószkówki powstały stawy rybne.
W wyniku spiętrzenia wód cieku Bródek powstał w Komprachcicach zbiornik małej retencji. Pozostałe zbiorniki powstały w wyrobiskach poeksploatacyjnych węgla brunatnego i surowców ilastych (w Wawelnie, Polskiej Nowej Wsi i Osinach). Zbiorniki, z wyjątkiem zbiornika małej retencji w Komprachcicach nie posiadają pozwoleń wodno – prawnych.
Systematycznym badaniom stanu czystości wód podlega tylko rzeka Prószkówka w rejonie Niewolnik. Wg badań przeprowadzonych w 2004r. wody w rzece odpowiadały III klasie czystości. Głównym źródłem zanieczyszczeń wód powierzchniowych w gminie są ścieki bytowe i rolnicze, zrzucane bezpośrednio do rzek lub za pośrednictwem sieci rowów szczegółowych.

Jednolite części wód – obszar Gminy Komprachcice położony jest, zgodnie z Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, zatwierdzonym przez Radę Ministrów w dniu 18 października 2016 r. (Dz. U. z 2016, poz. 1967 z dnia 6 grudnia 2016 r.) w granicach następujących jednostek planistycznych gospodarowania wodami - jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP):
- Prószkowski Potok o kodzie RW60001711969, typ JCWP 17 (potok nizinny piaszczysty na utworach staroglacjalnych);
- Glinka o kodzie RW600017119329, typ JCWP 17;
- Olszanka o kodzie RW600017117924, typ JCWP 17;
- Krzywula o kodzie RW60001711989, typ JCWP 17;
- Krzemionka o kodzie RW600017127894, typ JCWP 17;
- Wytoka o kodzie RW60001712769, typ JCWP 17.

e) Wody podziemne

W rejonie Komprachcic występują 3 piętra wód podziemnych:
- czwartorzędowe,
- trzeciorzędowe,
- kredowe.

Piętro czwartorzędowe – występuje na całym obszarze gminy z wyjątkiem wychodni ilastych utworów trzeciorzędowych w północnej i wschodniej części. Zwierciadło wody tego piętra jest przeważnie swobodne i zalega na głębokości od 0,5m w dolinach rzek do kilku, a miejscami kilkunastu metrów na wysoczyźnie plejstoceńskiej. Utworami wodonośnymi są piaski, piaski ze żwirem i żwiry rzeczne lub wodnolodowcowe.
Piętro czwartorzędowe nie jest chronione przed zanieczyszczeniami z powierzchni terenów przez nadległą warstwę utworów nieprzepuszczalnych. Jakość wody z wierconych ujęć jest generalnie zła, występuje nadmiar związków żelaza i manganu. W przypadku studni kopanych sytuacja jest jeszcze gorsza, gdyż w wielu z nich stwierdzono dodatkowo zanieczyszczenia bakteriologiczne.

Piętro trzeciorzędowe – związane jest z przewarstwieniami piaszczystymi wśród utworów ilastych miocenu. Zwierciadło wody jest napięte, nawiercono je na głębokości od 4 do 28 m pod poziomem terenu.
Trzeciorzędowe piętro wodonośne jest dość dobrze izolowane od stropu przez warstwę ilastą o zmiennej grubości. Jakość wody jest nienajlepsza; są to wody miękkie z nadmiarem związków żelaza i manganu.

Piętro kredowe – występuje w szczelinowych piaskowcach cenomanu. W jedynej studni, ujmującej ten poziom wodonośny, warstwę wodonośną nawiercono w przelocie 225,0 – 236,5 m.ppt, stabilizuje się na głębokości 21,0m. Poziom kredowy jest bardzo wydajny (77m^3/godz.), ale woda pod względem chemicznym nie nadaje się do picia i celów gospodarczych – jest bardzo twarda, zawiera duże ilości siarczanów i chlorków.

Na terenie gminy zlokalizowanych jest 9 ujęć wód podziemnych o zatwierdzonych zasobach. Z uwagi na objęcie całego obszaru gminy wodociągiem grupowym Prószków, ujęcia nie odgrywają znaczenia w zakresie zaopatrzenia w wodę.

Wykaz ujęć wód podziemnych w gminie Komprachcice z zatwierdzonych zasobach (Kat.B)

Numer na planszy	Lokalizacja i użytkownik	Strefa ochrony sanitarnej		Uwagi
		bezpośrednia	pośrednia	
1,2	Komprachcice – ogrody działkowe	10	100	Żadne ujęcie nie ma formalnie ustanowionej strefy ochronnej
3	Komprachcice - szkoła	10	80	
4,5	Wodociąg grupowy Polska Nowa Wieś – Komprachcice	10	90	
6,7	Domecko	10	70 – 80	
8,9	Polska Nowa Wieś – Jednostka Wojskowa	zalecona strefa 20m		

Dla ujęć 1 – 7 trudne wydaje się wyegzekwowanie zasad ochrony stref pośrednich:
- ujęcia 1 – 2 – położone są na terenie intensywnych upraw ogrodniczych ,
- ujęcia 3 – 5 – w terenie zabudowanym,
- ujęcia 6 – 7 – w rejonie komunalnego wysypiska śmieci.

Główne znaczenie dla potrzeb obrony cywilnej i sytuacji awaryjnych odgrywać będą przede wszystkim ujęcia 8 i 9.
Obszar gminy znajduje się w zasięgu granic obszarów głównych zbiorników wód podziemnych: GZWP 335 (Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie), GZWP 337 (Dolina Kopalna Lasy Niemodlińskie), GZWP 333 (Opole – Zawadzkie) wymagających wysokiej ochrony zasobów wodnych.

f) Gleby
Na obszarze gminy Komprachcice występują gleby bielicowe słabo gliniaste i gliniaste wytworzone z piasków oraz iłów i glin. Według szczegółowej klasyfikacji glebowo – rolniczej dominują gleby typu brunatnych wyługowanych i czarnych ziem zdegradowanych.
Gleby powstałe z iłów i glin (północna i wschodnia część gminy) odznaczają się właściwymi stosunkami wodno – powietrznymi i należą do 1,2, rzadziej 8 kompleksu rolniczej przydatności (odpowiednio: pszenny bardzo dobry, pszenny dobry, zbożowo – pastewny mocny). Przeważają jednak gleby wytworzone z piasków, które cechuje okresowy lub stały niedobór wilgoci, należące do 4, 5 i 6 kompleksu rolniczej przydatności (odpowiednio: pszenno – żytni, żytni dobry, żytni słaby).

W dolinach większych cieków występują mady, głównie piaszczyste, zaś w obszarach źródliskowych gleby mułowo – torfowe. Oba typy gleb są przeważnie okresowo lub stale

podmokłe. Należą do użytków zielonych średnich i dobrych. Udział procentowy poszczególnych klas bonitacyjnych w ogólnej powierzchni użytków rolnych w gminie jest następujący:
- klasa I - brak,
- klasa II - 0,05%,
- klasa III - 5,6%,
- klasa IV - 38,7%,
- klasa V - 37,2%
- klasa VI - 18,4%.

Problem erozji gleb występuje w gminie Komprachcice tylko marginalnie. Na wzmożoną erozję wodną narażone są gleby w strefie krawędzi morfologicznej pradoliny Odry, gdzie występują spadki terenu 10% i więcej.

Niewielką podatność na erozję wietrzną wykazują gleby piaszczyste o stałym i okresowym niedoborze wilgoci, stanowiące 46% użytków rolnych w gminie, występujące głównie w środkowej i południowo – zachodniej części gminy. Grunty zdewastowane i zdegradowane wymagające rekultywacji stanowią znikomą część gruntów ogółem i są sukcesywnie rekultywowane.

g) Zieleń
W systemie zieleni na obszarze gminy Komprachcice dominują powierzchnie leśne. Lasy zajmują powierzchnię 1 083 ha, co stanowi 18,6 % (w województwie 27%) i tworzą zwarty kompleks w południowo – zachodniej części gminy (fragment kompleksu Borów Niemodlińskich) oraz małe skupiska rozrzucone po całej gminie; najwięcej w rejonie krawędzi morfologicznej pradoliny Odry między Wawelnem i Polską Nową Wsią.

Większość lasów należy do Lasów Państwowych i podlega Nadleśnictwu w Prószkowie. Lasy niepaństwowe (prywatne i komunalne) mają powierzchnię 69 ha. Lasy w rejonie Komprachcic leżą w obrębie II przyrodniczo – leśnym Krainy Śląskiej, dzielnicy IV Równiny Niemodlińsko – Grodkowskiej.

Dominują siedliska boru mieszanego świeżego i lasu mieszanego świeżego. Niewielkie obszary, głównie źródliska rzek, stanowią siedliska wilgotne: bór mieszany wilgotny, las mieszany wilgotny i las wilgotny. Gatunkami lasotwórczymi są sosna, dąb, świerk, brzoza, w domieszce – modrzew, grab, olcha. Podszyty i runo leśne są na ogół dobrze rozwinięte.

Zarządzeniem Nr 143 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 29 maja 1995r. lasy na obszarze gminy Komprachcice uznane zostały za lasy ochronne z uwagi na:
- przynależność do II strefy uszkodzenia przez przemysł,
- funkcji wodochronnej,
- funkcji chroniącej środowisko przyrodnicze wokół miasta.

Wszystkie lasy w kompleksie Borów Niemodlińskich zaliczają się do I grupy masowego wypoczynku (na rysunku wydzielono tereny leśne niedostępne dla penetracji pieszej i zbierania runa leśnego – uprawy leśne i młodniki, lasy na siedliska wilgotne, źródliska rzek i tereny specjalne).

Poza lasami, na system zieleni w gminie składają się:
- niska i wysoka zieleń łęgowa oraz torfowiska w dolinach i źródliska Prószkówki, Ochodzanki, Bródka i ich dopływów,
- ciągi zieleni przydrożnej – starodrzewów we wsiach: Domecko, Komprachcice, Wawelno i Ochodze,
- ogrody działkowe: w Komprachcicach i Polskiej Nowej Wsi,
- parki w: Domecku,
- zieleń w granicach cmentarzy i pozostałe tereny zielone w obszarach zurbanizowanych.

h) Warunki klimatyczne

Według podziału E. Romera gmina leży w regionie klimatów podgórskich nizin i kotlin (region pluwiotermiczny odrzański – A.Schmuck 1961). Jest to region najcieplejszy w Polsce. Zima ma łagodny przebieg ze średnimi temperaturami nie przekraczającymi -2ºC. Również lato jest ciepłe, najcieplejszym miesiącem jest lipiec – średnia temperatura 18,3 ºC. Średnia roczna temperatura wynosi 8,5 ºC. Układ warunków termicznych jest bardzo korzystny dla wegetacji roślin.

Amplitudy wilgotności w ciągu roku dochodzą do 15%, maksima notuje się w listopadzie i grudniu – 88%, co wiąże się z występowaniem mgieł, i minima w maju – 75% oraz w czerwcu – 73%. Na terenie gminy przeważają wiatry zachodnie – 21%, południowe – 19% i północno – zachodnie – 13,5%. Wiatry z wyżej wymienionych kierunków stanowią 55% sumy rocznej. Niewielkie wartości cisz (7,7%) świadczą o dużym stopniu nawietrzenia, co jest korzystne z punktu widzenia higieny atmosfery.

Maksymalne zachmurzenie występuje w miesiącach późnojesiennych i zimowych (listopad
i grudzień po 7,2 w skali 10-stopniowej. Minima przypadają w lecie i wczesną jesienią (czerwiec – 6,1, wrzesień – 5,4).

Średnia suma opadów osiąga wartość 650 – 700mm. W przebiegu rocznym większość opadów przypada na miesiące letnie – około 250 mm. Minimum opadowe zaznacza się w okresie zimowo – wiosennym – około 120 mm.

Na terenie gminy można wyróżnić dwa typy klimatu lokalnego:
- strefa wysoczyzny plejstoceńskiej – najkorzystniejsza z punktu widzenia bioklimatycznego (tereny położone poza strefą inwersji termiczno – wilgotnościowej),
- strefa dna dolin – odznacza się podwyższoną wilgotnością powietrza i jego okresową stagnacją (przedłużony okres zalegania mgieł i przymrozków przygruntowych wiosną i jesienią).

Migracja zanieczyszczeń z miasta Opola odgrywa niewielką rolę z uwagi na dominujący układ nawietrzania z kierunków zachodnich.

2.1.2 Obszary i elementy środowiska przyrodniczego prawnie chronione i wymagające ochrony

1) Obszary i obiekty chronione na podstawie 'Ustawy o ochronie przyrody'

a) Obszar chronionego krajobrazu Bory Niemodlińskie utworzony w 1988r., obecnie funkcjonujący w oparciu o Uchwałę Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. (Dz. U. Woj. Opolskiego z 2016 r. poz. 2017),

b) Rośliny chronione jako zasoby przyrody objęte ochroną gatunkową podlegają ochronie zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tj. Dz.U. z 2020 r. poz. 55) oraz aktami wykonawczymi.

Na obszarze gminy występują następujące gatunki roślin objętych ochroną ścisłą: kukułka szerokolistna (Dactylorhiza majalis), kruszczyk szerokolistny (Epipactis helleborine), listera jajowata (Listera opata), pływacz zwyczajny (Utricularia vulgaris), włosienicznik rzeczny (Batrachium fluitans), centuria nadobna (Centaurium pulchellum), centuria pospolita (Centaurium erythraea), kotewka orzech wodny (Trapa natans), śniedek baldaszkowaty (Ornithogalum umbellatum), podkolan biały (Platanthera biforia), wawrzynek wilczełyko (Daphne mezereum), róża francuska (Rosa gallica).
Na obszarze gminy występują następujące gatunki roślin objętych ochroną częściową: barwinek pospolity (Vinca minor) bluszcz pospolity (Hedera helix), grążel żółty (Nuphar lutea), kalina koralowa (Viburnum opulus), konwalia majowa (Convallaria majalis), kruszyna pospolita (Frangula alnus).

c) Gatunki grzybów chronionych jako zasoby przyrody objęte ochroną gatunkową podlegają ochronie zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz aktami wykonawczymi.
Na obszarze gminy (Wawelno) występuje smardz jadalny (Morchella esculenta) objęty ochroną ścisłą.

d) Zwierzęta chronione jako zasoby przyrody objęte ochroną gatunkową podlegają ochronie zgodnie z ustawą o ochronie przyrody oraz aktami wykonawczymi.

Na obszarze gminy występują następujące gatunki zwierząt objętych ochroną:
owady: pająk tygrzyk paskowany (Argyope bruennichi), biegacz ogrodowy (Carabus arvensis), biegacz wręgaty (Carabus cancellatus), biegacz złocisty (Carabus nitens), biegacz granulowaty (Carabus granulatu), trzmiele - w tym trzmiel ziemny (Bambus terrestris), paź królowej (Papilio machano).
mięczaki: ślimak winniczek (Helix pomatia).
płazy: traszka zwyczajna (Triturus vulgaris), żaba wodna (Rana esculenta), żaba jeziorowa (Rana lessonae), żaba trawna (Rana temporaria), ropucha szara (Bufo bufo), ropucha zielona (Bufo viridis), rzekotka drzewna (Hyla arboreta).
gady: jaszczurka zwinka (Lacerta agilis), jaszczurka żyworodna (Lacerta vivipara), padalec (Anguis fragilis), żmija zygzakowata (Vipera Berus), zaskroniec (Natrix natrix).
ptaki: derkacz (Crex cred), myszołów (Buteo buteo), dzięcioł czarny (Dryocopus Martusi), sieweczka rzeczna (Charadrius dubius), rokitniczka (Acrocephalus achoenobaenus), świerszczak (Locustella naevia), pokląskwa (Saxicola ruberta), kląskawka (Saxicola torquata)

ssaki: ochrona ścisła - kret, jeż zachodni - ‘europejski’ (Talpa europaea), ryjówka aksamitna (Sorex araneus), rzęsorek rzeczek (Neomys fodiens), gacek brunatny (Plecotus auritus), mopek (Barbastella barbastellus).

e) Siedliska przyrodnicze podlegające ochronie – jako zasoby przyrody objęte ochroną gatunkową podlegają ochronie zgodnie z ustawą o ochronie przyrody oraz aktami wykonawczymi.

Na obszarze gminy występują następujące rodzaje siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie:

- zalewane muliste brzegi rzek (Bidentalia tripartiti) – występują na krótkich odcinkach w dolinie Prószkówki;
- nizinne rzeki ze zbiorowiskami włosieniczników (Ranunculion fluitantis) – niewielkie powierzchnie w Prószkówce;
- mokre łąki użytkowane ekstensywnie (Angelico – Cirsietum oleracei – Cirsio
- – Polygonetum, Cirsetum rivularis) - niewielkie powierzchnie w okolicach Domecka;
- grąd środkowoeuropejski (Galio sylvatici – Carpinetum betuli) – niewielkie powierzchnie w okolicach Polskiej Nowej Wsi;
- łęg jesionowo – olszowy (Fraxino – Alnetum =Circaeo – Alnetum) – niewielkie powierzchnie w miejscach zabagnionych w dolinie Prószkówki;
- olsy i łozowiska (Alnetea glutinosae) – niewielkie powierzchnie miejscami wzdłuż brzegów Prószkówki i jego dopływów.

2) Obszary chronione oraz wskazane do objęcia ochroną na podstawie innych regulacji prawnych

Lasy ochronne. Lasy na obszarze całej gminy są lasami ochronnymi. Grunty leśne podlegają ochronie na podstawie Ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych polegającej m.in. na ograniczaniu przeznaczania ich na cele nieleśne lub nierolnicze oraz zapobieganiu procesom ich degradacji i dewastacji, a także przywracaniu wartości użytkowej gruntom, które utraciły charakter gruntów leśnych w skutek działalności nieleśnej. Szczegółowe zasady ochrony gruntów leśnych określają przepisy ustawy.

3) Obszary wskazane do objęcia ochroną

Wybrane miejsca występowania siedlisk przyrodniczych podlegające ochronie, zlokalizowane w pewnej odległości od terenów inwestycyjnych, wskazano w Studium jako **projektowane użytki ekologiczne** – zgodnie z ustawą o ochronie przyrody.

Za ostoje fauny należy uznać występujące na obszarze gminy ciągi łąk, torfowisk i zieleni łęgowej w dolinach Prószkówki i jego lewobrzeżnych dopływów: Ochodzanki i Bródka oraz w dolinie Olszynki, kompleks podmokłych łąk i turzowisk w okolicach miejscowości Ochodze, nieczynne piaskownie i otaczający je kompleks leśny na północ od Polskiej Nowej Wsi.

Ponadto, dążyć należy do zachowania fragmentu krawędzi morfologicznej pradoliny Odry pomiędzy Wawelnem i Polską Nową Wsią, parku w Domecku, starodrzewi przydrożnych we wsiach: Domecko, Komprachcice, Wawelno, Ochodze, zieleni i zadrzewień w granicach cmentarzy.

2.1.3 Konflikty i zagrożenia ekologiczne

Najistotniejsze zagrożenia dla środowiska związane są:
- z brakiem pełnego systemu kanalizacji sanitarnej, co powoduje zanieczyszczenia wód powierzchniowych i wód podziemnych w dolinach i na obszarach płytkiego występowania nieprzepuszczalnych iłów trzeciorzędowych,
- z ewentualną eksploatacją powierzchniową surowców ilastych i kruszyw powodującą trwałe przekształcenia powierzchni ziemi,
- z istnieniem niekontrolowanych wysypisk śmieci, głównie w nie zrekultywowanych wyrobiskach poeksploatacyjnych,
- z przecięciem kompleksu leśnego w obszarze chronionego krajobrazu autostradą A-4.

Poza wyżej wymienionymi zagrożeniami na terenie gminy występuje wiele konfliktów, które powinny być usunięte lub złagodzone:
- kolizja istniejącej zabudowy wsi Komprachcice i Polska Nowa Wieś z ciągami ekologicznymi rzeki Bródek i rowu (bez nazwy)
- bariery w przebiegu ciągów dolinnych w postaci poprzecznych nasypów drogowych i kolejowych,
- inwestycje negatywnie oddziałujące na środowisko, dla których nie ma możliwości ograniczenia uciążliwości do granic terenu inwestycji – linie elektroenergetyczne 110 kV, 220 kV i 400 kV, autostrada,
- występowanie zabudowy mieszkaniowej w strefach sanitarnych cmentarzy w Komprachcicach i Polskiej Nowej Wsi,
- funkcjonowanie potencjalnie uciążliwych obiektów produkcyjnych (rzemieślniczych) oraz obiektów hodowlanych w granicach lub w pobliżu terenów intensywnej zabudowy mieszkaniowej.

Potencjalne obszary konfliktowe stanowi złoże węgla brunatnego w Polskiej Nowej Wsi, którego ewentualna eksploatacja może doprowadzić do degradacji jednego z najcenniejszych pod względem przyrodniczym i krajobrazowym fragmentów obszaru gminy.

Wnioski do polityki przestrzennej:
- uznać za zadanie priorytetowe gminy zakończenie realizacji systemu kanalizacji sanitarnej,
- uwzględnić w strukturze przestrzennej gminy tereny o różnych formach ochrony środowiska przyrodniczego, ochrony zasobów i tereny w zasięgu uciążliwego oddziaływania inwestycji oraz określić ogólne zasady ich użytkowania i zagospodarowania,
- uwzględnić w polityce przestrzennej kierunki działań i przedsięwzięcia zmierzające do likwidacji lub łagodzenia występujących konfliktów,
- wydzielić w strukturze jednostek osadniczych strefy o różnych standardach jakości środowiska.

2.2 Stan i funkcjonowanie środowiska kulturowego

2.2.1 Procesy ewolucji struktur przestrzennych jednostek osadniczych oraz kształtowania form i typów zabudowy

Najstarsze ślady osadnictwa na terenie gminy pochodzą z okresu wpływów rzymskich (punkt osadniczy ludności kultury przeworskiej na terenie wsi Ochodze oraz stanowiska hutnicze w Ochodzach i Domecku. Znacznie liczniejsze są ślady osadnictwa z okresu średniowiecza. Najcenniejszym znaleziskiem z tego okresu są ślady grodziska datowanego na XIII – XV wiek na terenie wsi Domecko. Nie zachowały się natomiast żadne zabytki architektury z tego okresu. Najstarsze zachowane fragmenty wsi pochodzą z przełomu XIX i XX wieku. Historyczne układy zabudowy zachowane w stopniu uzasadniającym ich ochronę występujące we wszystkich wsiach. W okresie powojennym szczególnie dynamicznie rozwinęły się Komprachcice.

Analiza rozwoju układów osadniczych wykazuje występowanie wielu negatywnych zjawisk, nasilających się w ostatnim okresie:
- naruszanie historycznych układów przestrzennych wsi, w szczególności przez zmianę charakteru i skali zabudowy, w wyniku przebudowy istniejących obiektów,
- rozpełzanie się zabudowy wsi, zatarcie granic miejscowości i łączenie się ich wzdłuż linii dróg tranzytowych w wyniku czego jednostki osadnicze nie posiadają czytelnej kompozycji przestrzennej ani ciekawej sylwety krajobrazowej (zabudowa jest lokalizowana pod dyktando inwestorów),
- kształtowanie nowej zabudowy w formie schematycznych, wadliwie skomunikowanych układów urbanistycznych, pozbawionych jakichkolwiek pierwiastków kreacji wartości estetycznych – krajobrazu, wnętrz urbanistycznych (ulic, placów) i formy zabudowy,
- rozproszenie zabudowy w otwartym krajobrazie.

W powojennej zabudowie dominuje zabudowa mieszkaniowa. Forma tej zabudowy jest zróżnicowana. Pozytywnym zjawiskiem jest przewaga budynków z wysokimi dachami (tzw. „kostki" budowane w latach 60/70-tych występują w zespołach powojennej zabudowy w Komprachcicach, i pojedynczo w innych miejscach i są sukcesywnie przebudowane). Nowa zabudowa nie nawiązuje jednak do cech tradycyjnych i regionalnych w zakresie propozycji brył budynków i otworów okiennych, formy dachów i orientacji w stosunku do drogi oraz linii zabudowy. Niemal wszystkie powojenne obiekty usługowe i produkcyjne kolidują formą z zabudową przedwojenną a usytuowane poza terenami zabudowanymi wprowadzają dysharmonię w krajobrazie.

<u>Wnioski do polityki przestrzennej:</u>
- wydzielić w strukturze przestrzennej jednostek osadniczych fragmenty najlepiej zachowanych historycznych układów ruralistycznych i objąć je ochroną przepisami prawa miejscowego w zakresie zasadniczych elementów rozplanowania oraz charakteru i skali zabudowy,
- uczytelnić granice rozwoju jednostek osadniczych,
- uwzględnić w zasadach zagospodarowania terenów otwartych kontekst krajobrazowy (w tym harmonizowanie istniejącej zabudowy rozproszonej).

2.2.2 Obszary i obiekty środowiska kulturowego prawnie chronione i wymagające ochrony

1) Obiekty chronione na podstawie Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

a) Zabytki wpisane do rejestru zabytków:

- dwór w Domecku, 1800r. poł. XIX w. – nr rej. 2006/74 z 24.04.1974r.;
- park w Domecku, nr rej. 73/83 z 01.08.1983r.;
- mogiła zbiorowa ofiar II wojny światowej, ul. Cmentarna w Komprachcicach, nr rej. 174/88 z 20.06.1988r.;
- kościół parafialny p.w. św. Marcina wraz z wnętrzem w Ochodzach, 1702, 1940, nr rej. 108/54 z 05.06.1954r.;
- stanowisko archeologiczne – grodzisko XIII – XIV w., nr rej A-346/72;
- stanowisko archeologiczne – grodzisko XV w., nr rej. A-58/2007;
- Ołtarz - tryptyk z kościoła ewangelickiego w Osinach nr rej. KS.B.t.III-261/12.

Drewniany kościół św. Marcina został zbudowany w Komprachcicach w 1702r. W 1942 został przeniesiony na obecne miejsce w Ochodzach. Jest konstrukcji zrębowej, na podmurowaniu, z wieżą budowlaną na słup. Stan obiektu oraz otoczenia jest bardzo dobry.

Park dworski w Domecku, jeśli chodzi o stan roślinności parkowej, zachowany jest dość dobrze. Jest to park typu swobodnego z połowy XIX i początku XX wieku. Zajmuje powierzchnię 3,2 ha, w tym wody – 0,2 ha. Park składa się z dwóch części:

- pierwsza część założona w 1883r. ma powierzchnię o kształcie niemal kwadratu i oddzielona jest ciekiem wodnym; jest to założenie typowe z dużą powierzchnią trawnika, kępami krzewów i niewielkim wzgórkiem z rozrzuconymi głazami,
- druga część, za ciekiem wodnym z rzędowym nasadzeniem dębów (niegdyś granica parku), założony na przełomie XIX i XX wieku, ma układ swobodny.

Najstarsze drzewa (dęby) liczą 120 lat. Obecnie park jest bardzo zaniedbany, w stopniu uniemożliwiającym funkcję wypoczynkową. Zły stan ogólny parku spowodowany jest przede wszystkim niekontrolowanym rozrostem samosiewów, zaśmieceniem i niedrożnością cieków (z tego ostatniego powodu część parku jest zabagniona). Na powierzchniach trawiastych parku znajdują się obiekty szklarniowe, obecnie nieużytkowane, w stanie zdewastowanym. Fragment parku został nieodwracalnie przekształcony przez zabudowę (zespół mieszkalny byłego PGR). Niezbędne są prace porządkowe i renowacyjne.

2) Obszary i obiekty wskazane do ochrony poprzez zapisy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:

a) Zabytki nieruchome wpisane do gminnej oraz wojewódzkiej ewidencji zabytków:

Komprachcice

- kościół p. w. Św. Franciszka – 1936r., ul. Niemodlińska 16,
- plebania – 1936r., ul. Niemodlińska 16,
- budynek, ob. placówa kulturalna, ul. Niemodlińska 2 – przełom XIX/XX w.,
- budynek gospodarczy, ul. Niemodlińska 14 – XIX w.,
- budynek mieszalny, ul. Niemodlińska 20 – pocz. XX w.,
- budynek mieszalny, ul. Niemodlińska 27 – pocz. XX w.,
- budynek mieszalny, ul. Niemodlińska 28 – pocz. XX w.,
- budynek mieszalny, ul. Niemodlińska 43 – pocz. XX w.,
- budynek mieszalny, ul. Niemodlińska 48 – pocz. XX w.,
- budynek mieszalny, ul. Niemodlińska 62 – przełom XX w.,
- budynek mieszalny, ob. remiza OSP/przedszkole, ul. Opolska 1 – pocz. XX w.,
- budynek mieszalny, ob. biblioteka, ul. Opolska 3 – pocz. XX w.,
- budynek mieszalny, ul. Opolska 13 – 1989r. (przebudowany),
- budynek mieszalny, ul. Szeroka 39 – pocz. XX w.,
- budynek mieszalny, ul. Szeroka 40,
- budynek mieszalny, ul. Szeroka 44,
- budynek usługowo - produkcyjny, ul. Szkolna 1,
- budynek szkoły, ul. Szkolna 18,
- Budynek GS - sklep, ul. Kolejowa 2 – XX w.,
- budynek dworca PKP, ob. budynek mieszkalny, ul. Wojskowa – 1887 r.

Domecko

- kapliczka, ul. Opolska 48 (50) – 1842 r.,
- kapliczka, ul. Zamkowa – 1878 r.,
- kaplica – dzwonnica, ul. Opolska 12 – 1802 r.,
- dwór, ul. Zamkowa 12, – 1820 r.,
- zabudowania folwarczne „czworaki dworskie” ul. Dworcowa 3,
- stajnia dworska, ul. Dworcowa 3,
- aleja i park dworski – koniec XIX w., ul. Zamkowa 12,
- budynek gospodarczy, ul. Dworska 2, 1902 r.,
- budynek mieszkalny, ul. Opolska 7 – przełom XIX/XX w.,
- budynek mieszkalny, ul. Opolska 14 – 1860 r., (rozbudowany),
- budynek mieszkalny, ul. Opolska 14 – 1927 r.,
- budynek mieszkalny, ul. Opolska 32 – pocz. XX w.,
- budynek mieszkalny, ul. Opolska 32 – pocz. XX w.,
- budynek gospodarczy, ul. Opolska 32 – pocz. XX w.,
- budynek mieszkalny, ul. Opolska 46 – 1928 r.,
- szkoła (stara część) ul. Opolska 54 – 1894 r.,
- budynek mieszkalny, ul. Opolska 59 – pocz. XX w.,
- budynek gospodarczy, ul. Opolska 65 – 1919r.,
- młyn, ul. Opolska 12 – połowa XIX w.,
- budynek mieszkalny, ul. Zamkowa 15 – 1909r.,
- budynek mieszkalny, ul. Zamkowa 18 – 1889r.
- Kaplica dzwonnica Matki Boskiej w Pucniku, ul. Jaśkowska 8 – przeł. XIX/XX w.

Dziekaństwo

- kapliczka mur. przy domu, ul. Opolska 35 – 1868r.,
- budynek mieszkalny, ul. Opolska 37 – 1892r.,
- stodoła, ul. Opolska 37 – 1892r.

Ochodze

- kapliczka drewniana, ul. Średnia – 1878r.,
- budynek – sklep i restauracja, ul. Myśliwska 1– 1882r.,
- cmentarz – ogrodzenie i wybrane nagrobki (data zało, założenia cmentarza 1920 r.)

Osiny

- kościół ewangelicki, ul. Opolska – XX w.,
- kapliczka Matki Boskiej - poł. XIX w.,
- budynek mieszkalny, ul. Opolska 10 – 1901r.,
- budynek mieszkalny, ul. Opolska 57 – 1908r.,
- karczma, ul Opolska 12,
- dom, „GS" ul. Opolska 16 – II poł. XIX w.,
- dom, ul. Opolska 21 – II poł. XIX w.,
- dom, ul. Opolska 24 – 1906r.

Polska Nowa Wieś

- kapliczka św. Rocha, mur. ul. Siedliskowa – 1857r.,
- kapliczka cmentarna, mur./drew. – 1914r.,
- budynek mieszkalny, lecznica zwierząt, ul. Lipowa 2 – XX w.,
- budynek mieszkalny, ul. Lipowa 13 – 1868r.,
- stodoła, ul. Lipowa 13 – 1868r.,
- budynek mieszkalny, ul. Lipowa 47 – 1898r.,
- szkoła, ul. Lipowa 56 – pocz. XX w.,
- zagroda, ul. Lipowa 64 – 1888r.,
- budynek mieszkalny, ul. Lipowa 71 – pocz. XX w.,
- budynek mieszkalny, ul. Lipowa 106 – przełom XIX/XX w.,
- budynek mieszkalny, ul. Łąkowa 2 – 1913r.,
- młyn parowy, ul. Lipowa 142 – 1920r.,
- kuźnia, opuszczona, ul. Lipowa 75,
- zespół zabudowy przedwojennego lotniska wojskowego wraz z infrastrukturą techniczną,

Wawelno

- kościół p. w. Serca Jezusa – 1934 r.,
- kaplica - dzwonnica, ul. Opolska – 1930 r.,
- szkoła, ul. Nowowiejska 14a – pocz. XX w.,
- budynek gospodarczy szkolny, ul. Nowowiejska 14a – pocz. XX w.,
- Dom Nauczyciela, ul. Nowowiejska 14 – pocz. XX w.,
- budynek mieszkalny, ul. Leśna 8 – 1815 r.,
- dawna karczma, ul. Opolska 2 – 1919 r.,
- dom, ul. Opolska 29 – 1903r.,
- dom, ul. Opolska 32 – 1912r.

b) Historycznie ukształtowane zespoły ruralistyczne – obszary, na których ze względu na ochronę walorów kulturowych obowiązują szczególne zasady kształtowania zabudowy - wyznacza się w celu utrwalenia odrębności zespołu zabudowy o wysokich wartościach kulturowych świadczących o historycznym rozwoju materialnym i określającym tożsamość obszaru przez indywidualne cechy zabytkowego układu przestrzennego. W obrębie stref uwzględniać się powinno rozplanowanie, charakter zabudowy oraz związany z nimi integralnie układ terenu i krajobrazu.

Na obszarze gminy występują **historyczne układy ruralistyczne wsi**: Dziekaństwo, Domecko, Komprachcice, Wawelno, Ochodze, Osiny, Polska Nowa Wieś.

Historycznie ukształtowane zespoły ruralistyczne - strefy ochrony konserwatorskiej należy uwzględnić każdorazowo w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego poprzez wprowadzanie, w miarę możliwości, ustaleń dotyczących:

- konserwacji i rewaloryzacji historycznej zabudowy, układów przestrzennych i ich elementów,
- eliminacji lub waloryzacji form dysharmonijnych (obiektów i urządzeń),
- uczytelnienia historycznych struktur przestrzennych,
- dostosowania nowych obiektów do charakteru historycznej zabudowy i układu przestrzennego w zakresie sytuacji, skali, formy, detalu architektonicznego i materiału.

c) Stanowiska archeologiczne na obszarze gminy:

- Domecko – stanowisko 1 – ślad osadnictwa, późne średniowiecze (dz. nr ew. 326/152);
- Domecko – stanowisko 2 – ślad osadnictwa, kultura łużycka;
- Domecko – stanowisko 3 – grodzisko, średniowiecze XIII-XV w. (dz. nr ew. 397/132);
- Domecko – stanowisko 4 – punkt osadniczy, późne średniowiecze (dz. nr ew. 183);
- Domecko – stanowisko 5 – punkt osadniczy, okres wpływów rzymskich, średniowiecze;
- Domecko – stanowisko 6 – osada /produkcyjna?/, średniowiecze XII-XIV w.;
- Domecko – stanowisko 7 – ślad osadnictwa, neolit;
- Domecko – stanowisko 8 – ślad osadnictwa, epoka kamienia;
- Domecko – stanowisko 9 – ślad osadnictwa;
- Domecko – stanowisko 10 – ślad osadnictwa, epoka żelaza;
- Domecko – stanowisko 11 – ślad osadnictwa, neolit;
- Domecko – stanowisko 12 – ślad osadnictwa, neolit;
- Domecko – stanowisko 13 – stanowisko hutnicze (dz. nr ew.: 258, 259, 260, 261, 262, 269, 495/268, 494/267, 762/268, 763/268, 764/268, 767/271, 768/271, 769/271, 274, 785/275, 789/275, 790/275, 284, 285, 286, 287, 796/27);
- Komprachcice – stanowisko 1 – punkt osadniczy;
- Komprachcice – stanowisko 2 – punkt osadniczy;
- Komprachcice – stanowisko 3 – punkt osadniczy, neolit?;
- Komprachcice – stanowisko 4 – ślad osadnictwa, epoka kamienna;
- Komprachcice – stanowisko 5 – punkt osadniczy, neolit;
- Komprachcice – stanowisko 6 – punkt osadniczy, wczesne średniowiecze;
- Komprachcice – stanowisko 7 – ślad osadnictwa, średniowiecze?;
- Komprachcice – stanowisko 8 – skarb monet., koniec XII-XIV w.;
- Komprachcice – stanowisko 9 – punkt osadniczy, wczesne średniowiecze VIII-IXw. (dz. nr ew. 1816);
- Komprachcice – stanowisko 10 – ślad osadnictwa, wczesne średniowiecze XI-XIIw. (dz. nr ew. 1592/2);
- Komprachcice – stanowisko 11 – ślad osadnictwa, późne średniowiecze (dz. nr ew. 1624);

- Komprachcice – stanowisko 12 – punkt osadniczy, średniowiecze XIV-XVw. (dz. nr ew. 1554/2);

- Ochodze – stanowisko 1 – piecowisko;
- Ochodze – stanowisko 2 – skarb, III w. n.e.;
- Ochodze – stanowisko 3 – ślad osadnictwa, neolit;
- Ochodze – stanowisko 4 – punkt osadniczy ludności kultury przeworskiej, (dz. nr ew. 90 ALP, OZLP Katowice, Nadleśnictwo Prószków) ;
- Ochocze – stanowisko 5 – ślad osadnictwa, neolit;
- Ochodze – stanowisko 5 – stanowisko hutnicze (dz. nr ew. 702, 703, 704, 705, 706, 711, 712, 713, 714, 715, 732, 733, 734, 735, 736, 737, 738, 739, 741, 744 i 90 ALP oraz na terenie wsi Domecko, działki gruntowe 82, 85, 86, 503/88, 504/88, 742/69);
- Ochodze – stanowisko 6 – ślad osadnictwa, późne średniowiecze XIX–XV w. (dz. nr ew. 460);
- Ochodze – stanowisko 7 – ślad osadnictwa, późne średniowiecze XV w. (dz. nr ew. 663);
- Ochodze – stanowisko 8 – grodzisko;

- Polska Nowa Wieś – stanowisko 1 – ślad osadnictwa;
- Polska Nowa Wieś – stanowisko 2 – ślad osadnictwa średniowiecznego, XIV – XV w. (dz. nr ew. 1355);

- Wawelno – stanowisko 1 – ślad osadnictwa, neolit;
- Wawelno – stanowisko 2 – osada przeworska, późny okres rzymski;
- Wawelno – stanowisko 4 – osada, XII – XIII w.;
- Wawelno – stanowisko 5 – ślad osadnictwa, neolit;
- Wawelno – stanowisko 6 – ślad osadnictwa, neolit;
- Wawelno – stanowisko 7 – ślad osadnictwa, średniowiecze;
- Wawelno – stanowisko 8 – skarb monet., koniec XII w.;

3) Inne obiekty i obszary o wartościach historycznych

Wartości historyczne przedstawiają istniejące na terenie gminy cmentarze, które do tej pory nie były objęte żadną formą ochrony:

Lokalizacja	Data założenia	Elementy wymagające ochrony
Domecko, ul. Cmentarna	1877r.	wybrane nagrobki, kaplica, ogrodzenie
Komprachcice, ul. Cmentarna	1891r.	wybrane nagrobki, kaplica,
Dziekaństwo, ul. Opolska	1925r.	wybrane nagrobki
Ochodze	1920r.	wybrane nagrobki, ogrodzenie
Osiny	1913r.	wybrane nagrobki, kaplica
Polska Nowa Wieś, ul. Lipowa	1914r.	wybrane nagrobki, kaplica
Wawelno	1927r.	wybrane nagrobki, starodrzew

Wnioski do polityki przestrzennej:

- należy zgłosić Wojewódzkiemu Konserwatorowi Zabytków obiekty zasługujące na wciągnięcie do rejestru zabytków,
- należy uwzględnić ochronę zasobów archeologicznych,
- należy aktualizować gminną ewidencję zabytków oraz wykaz stanowisk archeologicznych, w porozumieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

2.2.3 Krajobraz

Krajobraz kształtują – rzeźba terenu, pokrycie terenu (roślinność) oraz zabudowa. Poszczególne elementy krajobrazu gminy scharakteryzowane zostały w poprzednich punktach (rzeźba – pkt 2.1.1a, roślinność – pkt 2.1.1g, zabudowa – pkt 2.2.1). W sumie krajobraz gminy nie wyróżnia się szczególnymi walorami. W 'Studium Ochrony Zabytkowego Krajobrazu – Województwo Opolskie', obszar gminy znalazł się w zasięgu sześciu jednostek architektoniczno – krajobrazowych.

Nr jednostki	Nazwa jednostki	Strefy (rodzaj ochrony)	Wytyczne (zakres ochrony)
263	Opole – Zaodrze	K – ochrona krajobrazowej otuliny	KONT – stworzenie harmonijnego otoczenia lub sąsiedztwa
402	Karczów – Komprachcice	E – ekspozycji ochrony elementów	RKOM – rekompozycja, stworzenie właściwego sąsiedztwa o dużych walorach
410	Lasy Niemodlińskie	B – ochrony częściowej	INTE – integracja dużych obszarów naruszonych w pewnych zakresach
412	Wawelno	B – ochrony częściowej	INTE – integracja dużych obszarów naruszonych w pewnych zakresach
415	Ochodze	B – ochrony częściowej	INTE – integracja dużych obszarów naruszonych w pewnych zakresach
416	Domecko	B – ochrony częściowej	INTE – integracja dużych obszarów naruszonych w pewnych zakresach

Według wytycznych ze Studium Ochrony Zabytkowego Krajobrazu – Województwo Opolskie

Analiza krajobrazu w skali gminy wykazuje dwa rejony, które ze względu na walory krajobrazu zasługują na wyróżnienie i ochronę:
- fragment krawędzi morfologicznej pradoliny Odry pomiędzy Wawelnem i Polską Nową Wsią o urozmaiconej rzeźbie, z licznymi źródłami, stawami i zadrzewieniami,
- sylweta krajobrazowa wsi Wawelno od strony północno – wschodniej (widok z drogi prowadzącej z Chróściny).

Wnioski do polityki przestrzennej:
- uwzględnić, w zasadach zagospodarowania terenów otwartych, wytyczne dotyczące zakresu ochrony krajobrazu, określone w Studium Ochrony Zabytkowego Krajobrazu – Województwo Opolskie.
- wyłączyć z zabudowy fragment krawędzi morfologicznej pradoliny Odry wraz z przedpolem do drogi Polska Nowa Wieś – Wawelno oraz przedpole widoku wsi Wawelno od strony północno – zachodniej.

(Wnioski dotyczące zabudowy w kontekście krajobrazowym sformułowane zostały w pkt 2.2.1).

2.3 Sytuacja gospodarcza gminy

2.3.1 Zasoby surowcowe

Na terenie gminy Komprachcice udokumentowane są trzy złoża kopalin: złoże węgla brunatnego "Polska Nowa Wieś", złoże surowców ilastych ceramiki budowlanej – „Komprachcice" oraz złoże kruszywa naturalnego "Domecko". Złoża zostały scharakteryzowane w pkt 2.1.1c.

2.3.2 Przemysł, produkcja pozarolnicza

a) Majątek produkcyjny gminy

Na terenie gminy działalność produkcyjna prowadzona jest wyłącznie przez małe i bardzo małe zakłady produkcyjne. Pod względem ilości podmiotów gospodarczych prowadzących działalność produkcyjną, gmina Komprachcice zajmuje czołową lokatę w grupie gmin wiejskich województwa opolskiego.

b) Warunki dla rozwoju przemysłu

Analiza czynników mających wpływ na rozwój przemysłu wykazuje, że gmina obecnie posiada w tym względzie korzystne warunki.

Najistotniejsze czynniki niekorzystne tj. bariery (ograniczenia rozwoju) to: brak dogodnego połączenia drogowego z miastem Opole, z pominięciem terenów zabudowy mieszkalnej.

Najistotniejsze czynniki korzystne to:

- warunki naturalne:
  - dobre warunki dla rozwoju produkcji warzywniczej i sadowniczej oraz przetwórstwa rolno-spożywczego;
  - udokumentowane, perspektywiczne zasoby surowców ilastych – bazy surowcowej dla przemysłu ceramiki budowlanej;
  - sąsiedztwo dużego kompleksu Borów Niemodlińskich – bazy surowcowej przemysłu drzewnego,
- łatwość w pozyskiwaniu nowych terenów budowlanych ze względu na duży udział gruntów niskiej klasy bonitacyjnej;
- położenie gminy Komprachcice w bezpośrednim sąsiedztwie z miastem Opolem.

Produkcja pozarolnicza nie odgrywa znaczącej roli w rozwoju gospodarczym gminy. Niewykorzystywane w dostatecznym stopniu są walory naturalne gminy. Uwzględniając istniejące uwarunkowania (bariery i atuty) możliwy wydaje się dalszy rozwój małych zakładów produkcyjnych na potrzeby rynku lokalnego, w szczególności branży budowlanej, rolno-spożywczej oraz branży drzewnej.

Wnioski do polityki przestrzennej:
- wyznaczyć w strukturze przestrzennej gminy obszary rozwoju funkcji produkcyjnej,
- prowadzić aktywną działalność na rzecz rozwoju produkcji z wykorzystaniem instrumentów gospodarki przestrzennej – preferowane małe i średnie zakłady wykorzystujące lokalne surowce.

2.3.3 Rynek usług

a) Stan i kierunki rozwoju

Usługi są najdynamiczniej rozwijającym się sektorem gospodarki na terenie gminy. Pod względem ilości podmiotów gospodarczych prowadzących działalność usługową gmina Komprachcice zajmuje czołową lokatę pośród gmin wiejskich województwa opolskiego.

Osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą wg sekcji PKD 2007

	2018	2019	2021
Ogółem	720	734	766
Sekcja a - rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	18	20	20
Sekcja c - przetwórstwo przemysłowe	72	75	73
Sekcja e - dostawa wody; gospodarowanie ściekami i odpadami oraz działalność związana z rekultywacją	1	1	1
Sekcja f – budownictwo	144	153	162
Sekcja g - handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle	162	156	167
Sekcja h - transport i gospodarka magazynowa	47	45	55
Sekcja i - działalność związana z zakwaterowaniem i usługami	13	13	14

gastronomicznymi			
Sekcja j - informacja i komunikacja	20	19	22
Sekcja k - działalność finansowa i ubezpieczeniowa	24	24	22
Sekcja l - działalność związana z obsługą rynku nieruchomości	14	13	15
Sekcja m - działalność profesjonalna, naukowa i techniczna	76	75	74
Sekcja n - działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca	29	31	24
Sekcja p - edukacja	16	18	17
Sekcja q - opieka zdrowotna i pomoc społeczna	43	43	47
Sekcja r - działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją	8	11	13
Sekcje s, t, u - pozostała działalność usługowa, gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników; gospodarstwa domowe produkujące wyroby i świadczące usługi na własne potrzeby, organizacje i zespoły eksterytorialne	33	37	40

Źródło: Główny Urząd Statystyczny"

Jak wynika z zestawienia, w gminie dominują usługi branży budowlanej oraz handlu i napraw, prowadzone przez osoby fizyczne.

b) Uwarunkowania rozwoju

Gmina posiada korzystne warunki rozwoju rynku usług, o czym świadczy wzrost ilości podmiotów gospodarczych prowadzących działalność usługową w stosunku do lat poprzednich.

Podstawowe atuty to:
- popyt, który zapewnia wysoka liczba mieszkańców gminy o stosunkowo wysokim stopniu zamożności oraz bezpośrednie sąsiedztwo miasta Opola,
- podaż terenów – w szczególności tereny nieużytkowanej zabudowy zagrodowej,
- potencjał ludzki,
- aktywność gospodarcza społeczności lokalnej mieszkańców Opola,
- niższa w stosunku do miasta Opola cena nieruchomości.

Czynniki niekorzystne, tj. bariery rozwoju to przede wszystkim:
- zły stan dróg, w szczególności ulic w terenach zabudowanych, które w większości mają nawierzchnię gruntową,
- niewystarczająco rozbudowana sieć infrastruktury technicznej.

Rozwój usług jest zjawiskiem korzystnym z punktu widzenia rozwoju społeczno – gospodarczego gminy pod warunkiem, że odbywa się w sposób planowany. Dowolna lokalizacja zakładów usługowych narusza ład przestrzenny obszarów osadniczych i jest przyczyną konfliktów.

Wnioski do polityki przestrzennej
- wyznaczać w strukturze przestrzennej strefy lokalizacji usług z uwzględnieniem stopnia uciążliwości.

2.3.4 Gospodarka rolna

a) Warunki naturalne

Gmina charakteryzuje się średnio – korzystnymi warunkami naturalnymi dla rozwoju rolnictwa. Użytki rolne zajmują powierzchnię 3 580 ha, co stanowi ok.64% powierzchni ogólnej gminy. Struktura użytkowania gruntów przedstawia się następująco:

Użytkowanie gruntów rolnych gminy Komprachcice

	Powierzchnia użytków rolnych				
	Ogółem	Grunty orne	Sady	Łąki	Pastwiska
ha	3 579	2 900	24	630	25
%	100	81	0,7	17,6	0,7

Wg danych Gminy

Jakość gleb jest mało korzystna. Dominują gleby lekkie, piaszczyste, charakteryzujące się przeważnie okresowym niedoborem wilgoci (46% użytków rolnych). Wśród ogółu użytków rolnych, gleby poszczególnych klas bonitacyjnych mają następujący udział procentowy:

Klasy bonitacyjne użytków rolnych gminy Komprachcice

	I – II	III	IV	V	VI
%	0	5,6	38,7	37,2	18,4

Wg danych statystycznych US w Opolu

Najlepsze tereny dla produkcji rolnej to trzy zwarte kompleksy gruntów klas III÷IV w północnym rejonie wsi Wawelno, Komprachcice i Osiny oraz we wsi Domecko. Potwierdzeniem jakości rolniczej przestrzeni w gminie jest występująca struktura zasiewów (przewaga żyta, owsa, jęczmienia i ziemniaków). Uzyskiwane plony są niższe niż średnia w województwie, co świadczy o przeciętnych walorach rolniczych gminy i nie wskazuje rolnictwa jako ważnej gałęzi gospodarki gminy.

Warunki agroklimatyczne są bardzo korzystne. Gmina leży w najcieplejszym w Polsce regionie pluwiotermicznym odrzańskim, charakteryzującym się łagodnymi zimami i długim okresem wegetacyjnym.

b) Stan gospodarki rolnej
Głównym użytkownikiem gruntów rolnych są rolnicy indywidualni. Na terenie gminy Komprachcice funkcjonuje niecałe 400 gospodarstw rolnych o średniej wielkości wynoszącej 5,5 ha. Dominującym kierunkiem produkcji indywidualnych gospodarstw rolnych jest produkcja mieszana, która stanowi ponad 50 % ogólnej produkcji rolnej. Zdecydowanie najmniejszy udział ma produkcja zwierzęca. W produkcji roślinnej przeważa produkcja zbóż i ziemniaków. Specjalistyczna produkcja warzyw i kwiatów prowadzona jest w zespołach szklarniowych.

Hodowla zwierząt prowadzona jest przeważnie w obiektach przyzagrodowych. W stosunku do danych w województwie opolskim, wskaźniki występujące na obszarze gminy Komprachcice są niższe (hodowla bydła i trzody chlewnej) co wiąże się z bezpośrednim sąsiedztwem miasta Opola oraz charakterem gminy Komprachcice, na terenie której następuje rozwój terenów mieszkaniowych oraz działalności usługowej.

Sytuacja ekonomiczna
Z ogólnej liczby gospodarstw rolnych w gminie Komprachcice jedynie ok. 10% gospodarstw prowadzi produkcję rolniczą głównie na rynek. Około 50 gospodarstw nie prowadzi żadnej produkcji rolniczej i utrzymuje się wyłącznie z działalności pozarolniczej. Około 40% gospodarstw produkuje wyłącznie lub głównie na potrzeby własne.

c) Synteza uwarunkowań i perspektywy rozwoju gospodarki rolnej
Niżej przedstawione uwarunkowania wskazują, że gmina posiada średnie warunki dla rozwoju gospodarki rolnej.

Niekorzystne czynniki – bariery rozwoju to:
- mało korzystne warunki glebowe,
- niekorzystna struktura obszarowa gospodarstw rolnych.

Istotnym czynnikiem niekorzystnym dla rozwoju gospodarki rolnej jest również brak określonej polityki rolnej państwa.

Atuty (potencjały rozwojowe) to:
- bardzo korzystny agroklimat,
- rynki zbytu produktów pochodzenia rolniczego.

Uwzględniając istniejące uwarunkowania (bariery i atuty) – przemiany w rolnictwie powinny obejmować przede wszystkim przekształcenia struktury obszarowej gospodarstw (preferowane gospodarstwa duże, silne ekonomicznie i bardzo drobne łączące pracę w rolnictwie z innymi źródłami zarobkowania). W zakresie profilu produkcji, pożądane jest zdecydowane zwiększenie produkcji warzyw (upraw polowych, pod szkłem i w namiotach foliowych) oraz zwiększenie powierzchni sadów. W aspekcie przestrzennym, należy intensyfikować produkcję roślinną na gruntach o wysokim potencjale produkcyjnym. Należy zmniejszać produkcję na gruntach o niskiej wartości produkcyjnej poprzez ekstensyfikację (uprawy ekologiczne) lub zaprzestanie rolniczego użytkowania i w zależności od warunków, zalesienie lub pozostawienie gruntów do renaturalizacji.

wnioski do polityki przestrzennej
W strukturze przestrzennej gminy należy wydzielić obszary:
- intensywnej produkcji rolnej wyłączone z zabudowy,

- ekstensyfikacji produkcji rolnej (uprawy ekologiczne),
- możliwego zaprzestania użytkowania rolniczego,
- możliwych lokalizacji obiektów produkcji rolnej i obsługi rolnictwa.

2.4. Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Komprachcice

Celem analizy jest określenie, czy w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komprachcice, istnieje możliwość wprowadzenia nowych obszarów inwestycyjnych, w szczególności w zakresie zabudowy mieszkalnej. Punktem wyjścia dla oszacowania możliwości i potrzeb dalszego potencjalnego rozwoju terenów inwestycyjnych na obszarze gminy, jest określenie prognozy demograficznej dla gminy Komprachcice, zapotrzebowania na ewentualne wyznaczanie nowych terenów inwestycyjnych z uwzględnieniem chłonności istniejących terenów budowlanych na obszarze gminy. Analiza procesów demograficznych, w szczególności określenie obserwowanych na przestrzeni ostatnich lat trendów zmian liczby ludności każdej z miejscowości, w korelacji z bilansem terenów jeszcze niezainwestowanych, położonych w granicach określonych w studium obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej oraz w planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę, powinny dać odpowiedź, czy istnieje zapotrzebowanie na wskazywanie nowych terenów inwestycyjnych na obszarze gminy. Należy w tym wypadku podkreślić, iż prognozy przewiduje się na okres 30 lat z 30% - ową tolerancją wynikającą z niepewności procesów demograficznych i funkcjonalno – przestrzennych w przyszłości.

Należy stwierdzić, iż studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, jest dokumentem planistycznym wyrażającym politykę przestrzenną gminy o dość ogólnym stopniu szczegółowości. W wyznaczonej w studium "Strefie mieszkaniowej", dopuszczalne jest lokalizowanie, oprócz funkcji mieszkalnej, również zabudowy usługowej, w tym usług publicznych (takich jak obiekty przedszkolne, szkoły, żłobki, usługi zdrowia itp.). W wyznaczonej w studium "Strefie mieszkaniowej - mieszanej", przewiduje sie możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, usługowej i produkcyjnej nieuciążliwej. W kolejnej wyznaczonej w studium "Strefie koncentracji usług publicznych", poza dominującą funkcją usług publicznych, dopuszcza się również usługi komercyjne a także zabudowę mieszkaniową. Już sama definicja budynku mieszkalnego jednorodzinnego określona w przepisach budowlanych wskazuje na możliwość wydzielenie w budynku mieszkalnym lokalu użytkowego. Sytuację tę odzwierciedlają zapisy planów zagospodarowania przestrzennego wprowadzające możliwość lokalizacji funkcji mieszanych (głównie mieszkalnej i usługowej). Nie istnieje zatem możliwość jednoznacznego określenia rezerw terenowych lub zapotrzebowania na nowe tereny w rozbiciu na poszczególne funkcje. W przypadku usług podstawowych, niewątpliwie należy przewidywać, iż ich rozwój będzie towarzyszył rozwojowi tkanki osadniczej, ale z uwagi na elastyczność zapisów planów pozwalających na lokalizowanie usług towarzyszących funkcji mieszkalnej, rozwój usług będzie uwarunkowany mechanizmami rynkowymi związanymi z popytem na dany rodzaj usług. W związku z faktem, iż studium elastycznie wskazuje możliwość lokalizacji funkcji usługowych w obrębie ww. kategorii terenów, w przypadku zapotrzebowania na rozwój funkcji usługowej bez funkcji mieszkalnej na danym terenie, dla którego plan nie dopuszcza obecnie możliwości realizacji inwestycji, istnieje możliwość sporządzenia zmiany obowiązującego planu i wprowadzenia funkcji usługowej w obrębie wyznaczonych w studium: „Strefie mieszkaniowej” oraz "Strefie mieszkaniowej - mieszanej".

Na podstawie opracowanej analizy demograficznej określono sytuację demograficzną i uzyskano, na podstawie ostatnich 10 lat, trendy obrazujące prognozy spadku lub przyrostu liczby mieszkańców oraz spodziewaną dynamikę tych procesów. Sporządzając bilans terenów oszacowano powierzchnię brutto niezabudowanych

terenów w granicach planów zagospodarowania przestrzennego oraz osobno dla obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, stanowiących tereny korespondujące z pojęciem "jednostki osadniczej" w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych. Przedmiotowe obszary stanowią strefy koncentracji istniejącej zabudowy oznaczone w Studium (Uwarunkowania) jako "tereny istniejącej zwartej zabudowy" obejmujące tereny istniejącej zabudowy oraz tereny bezpośrednio sąsiadujące, stanowiące logiczną całość pod względem urbanistycznym danej miejscowości. Są to obszary charakteryzujące się z reguły bezpośrednim dostępem do uzbrojenia technicznego oraz istniejącego systemu komunikacyjnego, w obrębie których przewiduje się lokalne uzupełnienia zabudowy istniejącej bez poniesienia kosztów w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej i drogowej. W związku z faktem, iż plany zagospodarowania przestrzennego zostały uchwalone w latach 2018 – 2019 i uwzględniały założenia studium, które w zdecydowanie szerszym zakresie wyznaczało obszary planowanej zabudowy niż logicznie wskazane granice obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, należy stwierdzić, iż w przypadku sytuacji przestrzennej obserwowanej w gminie Komprachcice, zasięg terenów inwestycyjnych wyznaczonych w planach zagospodarowania przestrzennego zawiera w sobie granice wyznaczonych ”jednostek osadniczych”. Wypełniając jednak wymóg prawny, oszacowano chłonność obszarów zabudowy odrębnie dla jednostek osadniczych oraz odrębnie dla pozostałych terenów objętych planami zagospodarowania przestrzennego.

Na podstawie obserwowanych procesów demograficznych, szacunkową liczbę mieszkańców określono w perspektywie 30-o letniej, przyjmując średni wskaźnik wynoszący 3 osoby przypadające na 1 gospodarstwo domowe (działka 1000m^2 odpowiada 1 gospodarstwu domowemu), z uwzględnieniem 30-o procentowej tolerancji wynikającej z niepewności procesów rozwojowych, wyrażających się możliwością zwiększenia zapotrzebowania w stosunku do wyników analizy. Dla określenia wymaganej ustawowo szacunkowej chłonności terenów wyrażonej w powierzchni użytkowej budynków, przyjęto wskaźnik średniej powierzchni użytkowej mieszkań wg wskazań GUS, wynoszący 120m^2 *(wyliczenia zapotrzebowania na nowe tereny budowlane dla zabudowy mieszkaniowej przedstawia tabela - pkt 2.4.4).* W związku z charakterem zabudowy zagrodowej (forma zabudowy mieszkalnej), formą dostępnych danych statystycznych, elastycznego zapisu studium w zakresie wielofunkcyjności wskazanych stref rozwoju, wyliczenia dotyczące zabudowy zagrodowej oraz mieszkaniowej jednorodzinnej w zakresie zapotrzebowania na nowe tereny inwestycyjne, ostatecznie wykazano jako wartość łączna.

W celu określenia zapotrzebowania na nowe tereny usługowe i produkcyjno - magazynowe, przeanalizowano dane GUS dla gminy z ostatnich 10 lat w zakresie powierzchni użytkowej nowych budynków usługowych oraz produkcyjnych i magazynowych. Z analizy wynika, iż powstawanie budynków usługowych, produkcyjnych i magazynowych na obszarze gminy nie tworzy czytelnego trendu. W związku z czym w studium przyjęto, iż w przeciągu kolejnych 30 lat może powstać zapotrzebowanie na nowe obiekty związane z ww. funkcjami o powierzchni użytkowej zbliżonej do sytuacji obserwowanej w ciągu ostatnich 10 lat, z 30% - ową tolerancją. W celu przeliczenia powierzchni obszarów przeznaczonych lub dopuszczających funkcję usługową przyjęto średnią powierzchnię użytkową budynku usługowego wynoszącą ok 300m^2 (na podstawie danych GUS) oraz średnią powierzchnię działki budowlanej wynoszącą 2000m^2. W celu przeliczenia powierzchni obszarów przeznaczonych lub dopuszczających funkcję produkcyjno - magazynową przyjęto średnią powierzchnię użytkową budynku produkcyjno-magazynowego wynoszącą ok 1000m^2 oraz średnią powierzchnię działki budowlanej wynosząca 2500m^2 *(wyliczenia zapotrzebowania na nowe tereny budowlane dla zabudowy usługowej oraz produkcyjno-magazynowej przedstawia tabela - pkt 2.4.5)*.

Kolejnym aspektem analizy jest określenie możliwości finansowania z budżetu gminy inwestycji w infrastrukturę techniczną, drogową i społeczną, służących realizacji zadań własnych gminy, a wynikających z potencjalnego rozwoju nowych terenów budowlanych. Ze względu na skalę opracowania studium oraz trwające procesy inwestycyjne w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, nie ma możliwości precyzyjnego oszacowania kosztów uzbrojenia terenów jak również możliwości budżetowych gminy, szczególnie w perspektywie wieloletniej. Należy zauważyć, iż inwestycje realizowane są zgodnie z planami inwestycyjnymi, uwzględnianych corocznie w budżecie gminy. Gmina posiada rezerwę terenów przeznaczonych pod inwestycje zapewniającą jej rozwój na długi okres czasu. Należy również podkreślić, iż na terenie gminy realizowane są zorganizowane inwestycje deweloperskie obejmujące również uzbrojenie terenów osiedli w sieci infrastrukturalne oraz drogi, które potem często przekazywane są gminie na zasadach nierynkowych, a więc niemożliwych do oszacowania lub stanowią systemy wewnętrznej komunikacji drogowej.

W zakresie uwarunkowań środowiskowych, wskazano występujące na obszarze gminy obszary lub obiekty cenne pod względem przyrodniczo - krajobrazowym oraz przeanalizowano możliwość zaistnienia ewentualnych konfliktów z lokalizacją obszarów inwestycyjnych.

2.4.1 Demografia

Liczba osób zameldowanych w gminie Komprachcice wynosiła 8 665 osób w roku 2019. Gęstość zaludnienia w 2019 roku wynosiła 180 osób/km^2. W gminie Komprachcice w roku 2018, zgodnie z danymi GUS, zanotowano dodatni przyrost naturalny o wartości 8, a w roku 2019 - 16. Wartość ta jest wyższa od wartości notowanej w całym województwie opolskim. Analiza zachodzących procesów demograficznych na obszarze gminy Komprachcice stanowi podstawę określania kierunków dalszego rozwoju przestrzennego. Aktualny stan liczby ludności, jej struktury, znajomość zachodzących zmian oraz prognoz na przyszłość daje podstawę do określenia konsekwencji społeczno – ekonomicznych między innymi takich jak: określenie zapotrzebowania na miejsca w przedszkolach, szkołach, nowe miejsca pracy czy też prognozowania potrzeb mieszkaniowych.

Zamieszczone poniżej zestawienia tabelaryczne oraz wykresy prezentują procesy demograficzne zachodzące w gminie na przestrzeni ostatnich 10 lat, z wyróżnieniem na poszczególne miejscowości gminy Komprachcice.

Analizą procesów demograficznych objęto zagadnienia:

- liczby ludności,
- ruchu naturalnego (urodzeń, zgonów),
- migracji (napływów i odpływów).

Liczba ludności ogółem na terenie gminy w latach 2011-2021 oscyluje w granicach wartości 10623 – 9067. Notowany istotny spadek liczby ludności wynika z odłączenia od gminy 2 miejscowości: Chmielowic i Żerkowic i przyłączenie ich pod względem administracyjnym do miasta Opola. Najwięcej ludności zamieszkuje w Komprachcicach – siedzibie władz gminy. Znaczną przewagę zaludnienia na obszarze centralnego ośrodka gminnego należy przypisać dostępnością zatrudnienia oraz szerokim zakresem podstawowych usług publicznych.

Rok	w gminie
2011	10623
2012	10659

2013	10659
2014	10668
2015	10669
2016	10689
2017	8692
2018	8605
2019	8665
2020	9111
2021	9067

według danych GUS

Jak widać z przedstawionych danych do 2016 roku była nieznaczna tendencja wzrostowa liczby ludności w gminie. Przedstawiony trend był aktualny na miniony czas i wiązał się z procesem rozwoju terenów zurbanizowanych, a w szczególności zabudowy mieszkaniowej w terenach sąsiadujących z miastem Opole. Był to proces charakterystyczny dla większości dużych miast, w których następują migracje mieszkańców na tereny podmiejskie. W Komprachcicach w tamtym okresie nastąpił znaczny rozwój osiedli mieszkaniowych. Po ograniczeniu obszaru gminy, poprzez przyłączenie dwóch sołectw pod względem administracyjnym do miasta Opola, liczba ludności gminy z oczywistych względów zmieniła się, i nieznaczny trend wzrostowy został zachwiany. Generalnie należy stwierdzić, iż liczba ludności utrzymuje się na podobnym poziomie. Wśród konsekwencji społecznych wyludniania się i emigracji są takie czynniki jak: rozluźnienie więzi rodzinnych, spadek liczby zawieranych małżeństw i urodzeń, starzenie się ludności oraz wypływ najbardziej aktywnych i przedsiębiorczych mieszkańców poza granice gminy. Jednocześnie ujemny przyrost mieszańców kompensowany był osiedlaniem się mieszkańców Opola głównie na obszarach wsi Chmielowice i Żerkowice. Po przyłączeniu wymienionych miejscowości do miasta Opola, nastąpił spadkowy trend liczby ludności w 2018, choć w latach 2019 - 2020 liczba ludności nieco wzrosła. Od momentu zmian granic administracyjnych gminy upłynęło zbyt mało czasu, aby móc mówić o wyraźnym trendzie demograficznym. Jednak dla potrzeb obliczeń i analiz, należy przyjąć trend obserwowany na przestrzeni 2017 r. – 2021 r. wynoszący ok. 4% na przestrzeni 5 lat (liczba mieszkańców zwiększyła się o 375 osób w okresie 5 lat, co daje liczbę ok. 2250 nowych mieszkańców w okresie 30 lat).

Gmina Komprachcice posiada wysoki wskaźnik gęstości zaludnienia, który ma tendencję wzrostową i wynosił w 2021 roku aż 179 osób/km^2. Liczba ta jest dość wysoka w porównaniu z innymi gminami powiatu opolskiego.

Kolejna analiza przedstawia liczbę zameldowań i wymeldowań w gminie Komprachcice w latach 2011-2021. Prognoza ta jest generalnie korzystna, gdyż jak widać w gminie jest więcej zameldowań niż wymeldowań na przestrzeni ostatnich 11 lat, jednak po zmianach administracyjnych gminy, w ostatnich dwóch latach zauważyć należy stagnację. Ma na to wpływ fakt, iż wiele zameldowań z miast miało miejsce na obszarze wsi Chmielowice i Żerkowice, które pełniły rolę sypialni dla mieszańców Opola, którzy zasiedlali podmiejskie osiedla. Dane z lat: 2020 – 2021 zaburzają nieco obraz, jednak związane są z sytuacją wyjątkową związaną z pandemią covid 19, dlatego nie powinny być one brane pod uwagę, jako dane określające długotrwałe trendy.

Rok	**2011**	**2012**	**2013**	**2014**	**2015**	**2016**	**2017**	**2018**	**2019**	**2020**	**2021**
Zameldowania ogółem	**225**	**201**	**176**	**197**	**bd**	**182**	**101**	**121**	**165**	**143**	**139**
w tym:											
z miast	164	151	124	142	bd	136	74	86	102	108	83
ze wsi	51	44	43	46	bd	46	27	30	45	34	51
z zagranicy	10	6	9	9	bd	0	0	5	18	1	5
Wymeldowania ogółem	**120**	**133**	**149**	**171**	**bd**	**137**	**103**	**120**	**114**	**112**	**146**
w tym:											
do miast	48	55	72	67	bd	58	54	56	40	58	59
na wieś	31	32	21	33	bd	24	22	32	33	33	30
za granicę	41	46	56	71	bd	55	27	32	41	21	57
Saldo migracji	**105**	**68**	**27**	**26**	**bd**	**45**	**-2**	**1**	**53**	**31**	**-7**

według danych GUS

Od 2016 roku gmina odnotowuje dodatni odsetek urodzeń. Dane z lat: 2020 – 2021 w zawiązku z pandemią covid 19, nie powinny być one brane pod uwagę, jako dane określające długotrwałe trendy na obszarze gminy. Przyrost naturalny w gminie na przestrzenie trzech lat przed pandemią, znajdował się na poziomie dodatnim, chociaż stosunkowo niskim. Pomimo dodatniego przyrostu naturalnego od roku 2016 odwzorowuje tendencje obowiązujące dla powiatu, województwa oraz całego kraju. Prognozy demograficzne wskazują, że w kolejnych dekadach wydłużać się będzie średnia długość życia. Według prognoz GUS w roku 2050 średnia długość życia na świecie wyniesie ponad 74 lata, w regionach najwyżej rozwiniętych będzie to poziom 82 lat, a w najmniej 65 lat.

Rok	**Ruch naturalny ludności**		**Przyrost naturalny na obszarze gminy**
	Urodzenia	**Zgony**	
2011	64	74	-10
2012	75	84	-9
2013	85	83	2
2014	83	80	3
2015	92	108	-16
2016	94	84	10
2017	85	75	10

2018	82	74	8
2019	86	70	16
2020	48	88	-10
2021	71	104	-33

według danych GUS

Przyrost rzeczywisty w gminie Komprachcice w latach 2011-2021 ma tendencję malejącą. Do roku 2014 średni wskaźnik w przeciągu badanych ośmiu lat wyniósł 53. Po zmianach administracyjnych gminy (odłączenie dwóch miejscowości w roku 2015), notuje się znacząco mniejszą wartość w latach 2017 – 2018 na poziomie 8,5. Rok 2016 wskazuje na znaczny przyrost, jednak jest to prawdopodobnie wynik zmian administracyjnych. Jednak w związku z małą ilością danych po roku 2015, trudno jest określić w sposób wiarygodny trend, zaburzony ponadto przez pandemię.

Rok	**Przyrost naturalny na obszarze gminy**	**Saldo migracji na obszarze gminy**	**Przyrost rzeczywisty**
2011	-10	105	95
2012	-9	68	59
2013	2	27	29
2014	3	26	29
2015	-16	bd	-
2016	10	45	55
2017	10	-2	8
2018	8	1	9
2019	16	53	59
2020	-10	31	21
2021	-33	-7	-40

według danych GUS

2.4.2 Prognoza demograficzna

Gmina Komprachcice poddaje się trendom obowiązującym w całym województwie opolskim. Daje to podstawę do stwierdzenia, że przedstawione w powyższych analizach procesy demograficzne kumulujące się zarówno na terenach wiejskich, jak i w centralnym ośrodku gminnym, w konsekwencji powodują stagnację w rozwoju demograficznym, a utrzymanie się obecnych negatywnych tendencji w przyszłości, doprowadzi do zaawansowanego starzenia się społeczeństwa, co skutkować będzie polaryzacją demograficzną i społeczną, tj. wyludnianiem się obszarów wiejskich do większych ośrodków województwa. Poprawa sytuacji demograficznej na obszarze gminy może stanowić impuls rozwojowy w różnych sferach życia społecznego, gospodarczego i ekonomicznego, co jest podstawą możliwości wytwórczych (produkcji i usług) oraz przyczynia się do zwiększenia atrakcyjności inwestycyjnej obszarów. Pożądana strategia rozwoju gminy w obszarze problemów demograficznych winna polegać na hamowaniu tendencji negatywnych drogą właściwej polityki społecznej i gospodarczej polegającej na zapewnieniu stabilizacji życiowej i stałej poprawy warunków życia ludności gminy. Przekładając przewidywane procesy demograficzne na program potrzeb należy zasygnalizować konieczność tworzenia nowych miejsc pracy poprzez wykorzystanie potencjału gospodarczego regionu, pozyskanie rynków zewnętrznych, inwestorów krajowych i zagranicznych oraz firm poszukujących nowych obszarów działalności, a także potrzebę poprawy warunków życia ludności na obszarach wiejskich poprzez sukcesywne zwiększenie dostępności usług z zakresu podstawowych i ponadpodstawowych.

2.4.3 Analiza środowiskowa

1) Wawelno

a) Występowanie obszarów i obiektów cennych przyrodniczo i krajobrazowo:

1) częściowe położenie wsi w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Bory Niemodlińskie" - brak konfliktów planowanej zabudowy z zakazami określonymi w stosownym Rozporządzeniu Wojewody Opolskiego;
2) występowanie wyznaczonych w Studium "Obszarów pośredniej ochrony ekologicznej - o wzmożonym rygorze" - brak konfliktów planowanej zabudowy z wyznaczonymi obszarami;
3) występowanie wyznaczonych w Studium "Obszarów pośredniej ochrony ekologicznej - pozostałych" - bardzo niewielki konflikt planowanej zabudowy z wyznaczonymi obszarami;
4) występowanie wskazanych w Studium "Wartościowych ciągów drzew przydrożnych" wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 435 (po wschodniej stronie zabudowy wsi) - brak konfliktów planowanej zabudowy z wyznaczonymi ciągami;
5) występowanie wskazanego w Studium "Przedpola wartościowych form krajobrazu" - brak konfliktów planowanej zabudowy z wyznaczoną strefą;
6) występowanie chronionego siedliska przyrodniczego - *Mokre łąki użytkowane ekstensywnie* (*Angelico-Cirsietum oleracei=Cirsio-Polygonetum, Cirsietum rivularis*) (południowa część wsi) - brak konfliktu planowanej zabudowy z lokalizacją stanowiska
7) występowanie dwóch stanowisk roślin chronionych:
   a) *śniadek baldaszkowaty* - przy drodze wojewódzkiej nr 435 poza wsią (zachodni kraniec wsi) - brak konfliktu planowanej zabudowy z lokalizacją stanowiska;

b) *kukułka szerokolistna* - po północnej stronie drogi wojewódzkiej nr 429 (cześć wschodnia wsi), w rejonie strefy określonej jako "Przedpola wartościowych form krajobrazu" - brak konfliktu planowanej zabudowy z lokalizacją stanowiska.

b) Wnioski

Stwierdza się brak konfliktów planowanej w STUDIUM zabudowy mieszkalnej na obszarze wsi Wawelno, z obszarami i obiektami cennymi przyrodniczo i krajobrazowo.

2) Ochodze

a) Występowanie obszarów i obiektów cennych przyrodniczo i krajobrazowo:

1) częściowe położenie wsi w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Bory Niemodlińskie" - brak konfliktów planowanej zabudowy z zakazami określonymi w stosownym Rozporządzeniu Wojewody Opolskiego;
2) występowanie wyznaczonych w Studium "Obszarów pośredniej ochrony ekologicznej - pozostałych" - występują konflikty istniejącej i planowanej zabudowy z wyznaczonymi obszarami;
3) występowanie wskazanych w Studium "Wartościowych ciągów drzew przydrożnych" w rejonie istniejącej zabudowy wsi wzdłuż drogi wojewódzkiej nr 429 - brak konfliktów planowanej zabudowy z wyznaczonymi ciągami;
4) występowanie dwóch stanowisk roślin chronionych:
   a) *wawrzynek wilczełyko* - na terenie leśnym (południowo - zachodnia część wsi) - brak konfliktu planowanej zabudowy z lokalizacją stanowiska;
   b) *sromotnik bezwstydny* - przy drodze wojewódzkiej nr 429 na terenie leśnym (południowy kraniec wsi) - brak konfliktu planowanej zabudowy z lokalizacją stanowiska.

b) Wnioski

Stwierdza się częściowo konflikt planowanej w STUDIUM zabudowy mieszkalnej na obszarze wsi Ochodze, z obszarami cennymi przyrodniczo - "Obszarami pośredniej ochrony ekologicznej - pozostałymi". Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić ww. uwarunkowania przyrodnicze poprzez zachowanie odpowiedniej odległości zabudowy od cieków wodnych oraz dążenie do ochrony i zachowania ciągłości lokalnych ciągów ekologicznych. Na etapie aktualizacji Studium nie należy wprowadzać nowej zabudowy w granicach ww. obszarów (jeżeli analiza wykaże możliwość lokalizacji nowych stref przeznaczonych do aktywizacji).

3) Domecko

a) Występowanie obszarów i obiektów cennych przyrodniczo i krajobrazowo:

1) występowanie wyznaczonych w Studium "Obszarów pośredniej ochrony ekologicznej - o wzmożonym rygorze" - brak konfliktów planowanej zabudowy z wyznaczonymi obszarami;
2) występowanie wyznaczonych w Studium "Obszarów pośredniej ochrony ekologicznej - pozostałych" - występują konflikty istniejącej i planowanej zabudowy z wyznaczonymi obszarami;
3) występowanie chronionego siedliska przyrodniczego - *Mokre łąki użytkowane ekstensywnie* (*Angelico-Cirsietum oleracei=Cirsio-Polygonetum, Cirsietum rivularis*) (południowa część wsi) - brak konfliktu planowanej zabudowy z lokalizacją stanowiska.

b) Wnioski

Stwierdza się częściowo konflikt planowanej w STUDIUM zabudowy mieszkalnej na obszarze wsi Domecko, z obszarami cennymi przyrodniczo - "Obszarami pośredniej ochrony ekologicznej - pozostałymi". Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić ww. uwarunkowania przyrodnicze poprzez zachowanie odpowiedniej odległości zabudowy od cieków wodnych oraz dążenie do ochrony i zachowania ciągłości lokalnych ciągów ekologicznych. Na etapie aktualizacji Studium nie należy wprowadzać nowej zabudowy w granicach ww. obszarów (jeżeli analiza wykaże możliwość lokalizacji nowych stref przeznaczonych do aktywizacji).

4) Dziekaństwo

a) Występowanie obszarów i obiektów cennych przyrodniczo i krajobrazowo:

1) występowanie wyznaczonych w Studium "Obszarów pośredniej ochrony ekologicznej - o wzmożonym rygorze" - brak konfliktów planowanej zabudowy z wyznaczonymi obszarami;
2) występowanie wyznaczonych w Studium "Obszarów pośredniej ochrony ekologicznej - pozostałych" - brak konfliktów planowanej zabudowy z wyznaczonymi obszarami;
3) występowanie stanowiska roślin chronionych: *podkolan biały* - (teren położony po wschodniej stronie zabudowań wsi) - brak konfliktu planowanej zabudowy z lokalizacją stanowiska.

b) Wnioski

Stwierdza się brak konfliktów planowanej w STUDIUM zabudowy mieszkalnej na obszarze wsi Dziekaństwo, z obszarami i obiektami cennymi przyrodniczo i krajobrazowo.

5) Osiny

a) Występowanie obszarów i obiektów cennych przyrodniczo i krajobrazowo:

1) występowanie wyznaczonych w Studium "Obszarów pośredniej ochrony ekologicznej - pozostałych" - brak konfliktów planowanej zabudowy z wyznaczonymi obszarami;
2) występowanie stanowiska roślin chronionych: *róża francuska* - (teren położony po południowej stornie zabudowań wsi w rejonie linii kolejowej) - brak konfliktu planowanej zabudowy z lokalizacją stanowiska.

b) Wnioski

Stwierdza się brak konfliktów planowanej w STUDIUM zabudowy mieszkalnej na obszarze wsi Osiny, z obszarami i obiektami cennymi przyrodniczo i krajobrazowo.

6) Polska Nowa Wieś

a) Występowanie obszarów i obiektów cennych przyrodniczo i krajobrazowo:

1) częściowe położenie wsi w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu "Bory Niemodlińskie" - brak konfliktów planowanej zabudowy z zakazami określonymi w stosownym Rozporządzeniu Wojewody Opolskiego;
2) występowanie wyznaczonych w Studium "Obszarów pośredniej ochrony ekologicznej - pozostałych" - występują konflikty istniejącej i planowanej zabudowy z wyznaczonymi obszarami;
3) występowanie wskazanego w Studium fragmentu "Przedpola wartościowych form krajobrazu" - brak konfliktów planowanej zabudowy z wyznaczoną strefą.

4) występowanie chronionego siedliska przyrodniczego - *Grąd środkowoeuropejski (Galio sylvatici-Carpinetum betuli)* w rejonie glinianek w północnej części wsi - brak konfliktu planowanej zabudowy z lokalizacją stanowiska
5) występowanie stanowiska roślin chronionych: *centuria pospolita* - w rejonie glinianek w północnej części wsi - brak konfliktu planowanej zabudowy z lokalizacją stanowiska.

b) Wnioski

Stwierdza się częściowo konflikt planowanej w STUDIUM zabudowy mieszkalnej na obszarze wsi Polska Nowa Wieś, z obszarami cennymi przyrodniczo - "Obszarami pośredniej ochrony ekologicznej - pozostałymi". Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić ww. uwarunkowania przyrodnicze poprzez zachowanie odpowiedniej odległości zabudowy od cieków wodnych oraz dążenie do ochrony i zachowania ciągłości lokalnych ciągów ekologicznych. Na etapie aktualizacji Studium nie należy wprowadzać nowej zabudowy w granicach ww. obszarów (jeżeli analiza wykaże możliwość lokalizacji nowych stref przeznaczonych do aktywizacji).

7) Komprachcice

a) Występowanie obszarów i obiektów cennych przyrodniczo i krajobrazowo:

1) występowanie wyznaczonych w Studium "Obszarów pośredniej ochrony ekologicznej - pozostałych" - występują konflikty istniejącej i planowanej zabudowy z wyznaczonymi obszarami;
2) występowanie stanowiska roślin chronionych: *listeria jajowata* - na obszarze leśnym w sąsiedztwie linii kolejowej (południowo - zachodni kraniec wsi) - brak konfliktu planowanej zabudowy z lokalizacją stanowiska.

b) Wnioski

Stwierdza się częściowo konflikt planowanej w STUDIUM zabudowy mieszkalnej na obszarze wsi Komprachcice z obszarami cennymi przyrodniczo - "Obszarami pośredniej ochrony ekologicznej - pozostałymi". Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić ww. uwarunkowania przyrodnicze poprzez zachowanie odpowiedniej odległości zabudowy od cieków wodnych oraz dążenie do ochrony i zachowania ciągłości lokalnych ciągów ekologicznych. Na etapie aktualizacji Studium nie należy wprowadzać nowej zabudowy w granicach ww. obszarów (jeżeli analizy wykażą możliwość lokalizacji nowych stref przeznaczonych do aktywizacji).

2.4.4 Zapotrzebowanie na nową zabudowę - funkcja mieszkalna

Liczba mieszkańców 2021 r.	Prognoza 30-o letnia (do 2052 r.)	Tolerancja wynikająca z niepewności procesów demograficznych i społecznych (30%)	Szacowany wzrost liczby mieszkańców gminy w roku 2052 w odniesieniu do liczby mieszkańców gminy (2021 r) uwzględniający 30-o lętnią prognozę oraz 30% tolerancję (różnica pomiędzy wartością określoną w kolumnie 3 oraz kolumnie 1, stanowiąca liczbę potencjalnych nowych mieszkańców, dla których na obszarze gminy zaistnieje zapotrzebowanie na lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej)	Szacunkowe zapotrzebowanie na nowe tereny (mieszkalnictwo), w przeliczeniu na powierzchnię, przy zachowaniu wskaźników: - średnio 3 osoby przypadające na jedno gospodarstwo domowe, - średnia powierzchnia działki budowlanej wynosząca 1000m^2, - średnia powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego wynosząca 120m^2		
				liczba nowych gospodarstw domowych	Powierzchnia nowych terenów	Powierzchnia użytkowa nowych budynków
1.	*2.*	*3.*	*4.*	*5.*	*6.*	*7.*
9067	ok 11 320 (9067 + 2250)	ok 14 715	ok 5 650	1 883	**188,3 ha**	**225 960 m^2**

2.4.5 Zapotrzebowanie na nową zabudowę - funkcja usługowa oraz produkcyjno – magazynowa

Powierzchnia użytkowa budynków o funkcji usługowej oraz produkcyjno – magazynowej, zrealizowanych w przeciągu danego roku na przestrzeni ostatnich 10 lat (na podstawie danych GUS)

Rok	**Powierzchnia użytkowa budynków (m^2)**	
	Budynki usługowe	**Budynki produkcyjne i magazynowe**
2012	950 (2 bud.)	-
2013	50 (1 bud.)	191 (1 bud.)
2014	-	2 533 (2 bud.)
2015	-	-
2016	-	2 242 (2 bud.)
2017	104 (1 bud.)	-
2018	-	-
2019	175 (1 bud.)	-
2020	527 (1 bud.)	-
2021	-	-
suma	**1 806**	**4 966**
Szacowana wielkość zapotrzebowania na rok 2052	**5 418**	**14 898**
Szacowana wielkość zapotrzebowania na rok 2052 z tolerancją do 30%	**ok. 7 050** **(ok. 4,7 ha)**	**ok. 19 400** **(ok. 4,85 ha)**

Średnia powierzchnia użytkowa budynków usługowych – ok. 300 m^2.
Przyjęta średnia powierzchnia działki budowlanej – usługowej – ok. 2 000m^2.
Średnia powierzchnia użytkowa budynków produkcyjnych i magazynowych – ok. 1000 m^2.
Przyjęta średnia powierzchnia działki budowlanej – produkcyjno - magazynowej – ok. 2 500m^2.

2.4.6 Chłonność położonych na terenie gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej oraz obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych pod zabudowę

Miejscowość	Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna		Zabudowa zagrodowa		Zabudowa mieszkaniowo - usługowa		Zabudowa usługowa - usługi komercyjne		Zabudowa produkcyjno – magazynowo - usługowa		Zabudowa usługowa - usługi publiczne	
	Chłonność obszarów o w pełni wykszt. zwartej strukturze funkcjon.-przestrz. (ha)	Chłonność pozost. obszarów przeznacz. pod zabudowę w mpzp (ha)	Chłonność obszarów o w pełni wykszt. zwartej strukturze funkcjon.-przestrz. (ha)	Chłonność pozost. obszarów przeznacz. pod zabudowę w mpzp (ha)	Chłonność obszarów o w pełni wykszt. zwartej strukturze funkcjon.-przestrz. (ha)	Chłonność pozost. obszarów przeznacz. pod zabudowę w mpzp (ha)	Chłonność obszarów o w pełni wykszt. zwartej strukturze funkcjon.-przestrz. (ha)	Chłonność pozost. obszarów przeznacz. pod zabudowę w mpzp (ha)	Chłonność obszarów o w pełni wykszt. zwartej strukturze funkcjon.-przestrz. (ha)	Chłonność pozost. obszarów przeznacz. pod zabudowę w mpzp (ha)	Chłonność obszarów o w pełni wykszt. zwartej strukturze funkcjon.-przestrz. (ha)	Chłonność pozost. obszarów przeznacz. pod zabudowę w mpzp (ha)
1.	*2.*	*3.*	*4.*	*5.*	*6.*	*7.*	*8.*	*9.*	*10.*	*11.*	*12.*	*13.*
Wawelno	6,9	25,6	0,5	1,9	0,6	1,3	0	0	0	10,5	0	0
Polska Nowa Wieś	18,4	27,4	0,3	0	0	2,0	0	0	0	0	0	0
Komprachcice	16,3	47,5	0	0	0	4,6	0	1,4	0	7,5	0	0
Osiny	3,4	4,6	0	0,6	1,1	3,0	0	0	0	0	0	0
Domecko	8,3	20,5	0	0,5	0	0	0,2	0,7	0	0	0	0
Dziekańswto	2,1	8,7	0	0,8	0,3	0,5	0	0	0	0	0	0
Ochodze	10,7	31,2	0	2,4	0,4	0,2	0	0,2	0	0	0	0
Razem w Gminie	**66,1**	**165,5**	**0,8**	**6,2**	**2,4**	**11,6**	**0,2**	**2,3**	**0**	**18,0**	**0**	**0**
	231,5		**7,0**		**14,0** **7,0** - zab. mieszk. **7,0** – usług. kom.		**2,5**		**18,0** **9,0** – zab. usług.kom. **9,0** – zab. prod./mag.		**0**	

2.4.7 Bilans terenów na obszarze gminy

Rodzaj zabudowy	**Szacunkowa chłonność na obszarach objętych mpzp zawierających tereny o w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno - przestrzennej** *Powierzchnia terenów* ---------- *Powierzchnia użytkowa budynków*	**Szacunkowe zapotrzebowanie na nową zabudowę (2051 r.)** *Powierzchnia terenów* ---------- *Powierzchnia użytkowa budynków*	**Wnioski**
1	*2*	*5*	*6*
mieszkalnictwo (zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa)	246 ha ---------- ok. 295 200 m^2	188,3 ha ---------- ok. 225 960 m^2	Brak możliwości wskazania nowych obszarów
usługi	ok. 18,5 ha ---------- ok. 27 750m^2	ok. 4,7 ha ---------- ok. 7 050 m^2	Brak możliwości wskazania nowych obszarów
produkcja, składy i magazyny	ok. 9,0 ha ---------- ok. 36 000m^2	ok. 4,85 ha ---------- ok. 19 400 m^2	Brak możliwości wskazania nowych obszarów

2.4.8 Infrastruktura społeczna

Na infrastrukturę społeczną składają się obiekty i urządzenia służące obsłudze ludności. Ich ilość, jakość i rozmieszczenie decydują w zasadniczym stopniu o jakości życia mieszkańców. Usługi publiczne dzielą się na usługi pozostające w sferze kompetencji samorządu i władz rządowych (finansowanie z budżetu gminy lub państwa) oraz usługi publiczne i komercyjne świadczone przez inne jednostki organizacyjne lub osoby fizyczne.

Ze względu na charakter zapisu Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, w ramach którego określa się politykę gminy w zakresie przestrzennego rozwoju terenów inwestycyjnych, precyzyjne rozwiązania związane z zapewnieniem odpowiedniej bazy usług podstawowych winny zostać określone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego poszczególnych obrębów. Podkreślić należy, iż w terenach zabudowy mieszkaniowej zawarta jest możliwość realizacji usług podstawowych, co pozwala na ewentualną realizację nowych placówek w przyszłości, w przypadku rzeczywistego wzrostu zapotrzebowania.

PRZEDSZKOLA

Lp.	Nazwa	Liczba dzieci	Liczba oddziałów
1.	Przedszkole Publiczne w Komprachcicach	113	5
2.	Przedszkole Publiczne w Polskiej Nowej Wsi	50	2
3.	Przedszkole Publiczne w Ochodzach	25	1
4.	Punkt przedszkolny w PSP w Wawelnie	25	1
5.	Punkt przedszkolny w PSP w Domecku	25	1
Ogółem gmina		238	10

Przedszkola w gminie Komprachcice w 2018 roku - dane Gminy Komprachcice

SZKOŁY

Lp.	Nazwa	Liczba dzieci	Liczba oddziałów
1.	Publiczna Szkoła Podstawowa im. ks. Jana Twardowskiego w Komprachcicach	243	13
	oddziały gimnazjalne	59	4
2.	Publiczna Szkoła Podstawowa w Domecku z oddziałem przedszkolnym	62	8
3.	Publiczna Szkoła Podstawowa w Wawelnie z odziałem przedszkolnym	66	7
4.	Publiczna Szkoła Podstawowa im. Janusza Korczaka w Polskiej Nowej Wsi	71	6
5.	Publiczna Stowarzyszeniowa Szkoła Podstawowa w Ochodzach	58	6
Ogółem gmina		559	86

Szkoły podstawowe w gminie Komprachcice w 2018 roku - dane Gminy Komprachcice

OCHRONA ZDROWIA

W zakresie podstawowym ochrony zdrowia mieszkańcy gminy obsługiwani są przez ośrodek zdrowia we wsi Komprachcice. Od dnia 01.01.2007r. Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Komprachcicach zwany Samorządowym Ośrodkiem Zdrowia został przekształcony w Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej (MEDICOM).
Ze względu na niewielką powierzchnię gminy i dobre powiązania komunikacyjne, nie wydaje się konieczna realizacja nowych placówek ambulatoryjnych.

Poza społeczną służbą zdrowia na terenie gminy działa kilka prywatnych gabinetów lekarskich. W zakresie lecznictwa specjalistycznego mieszkańcy gminy korzystają z placówek w Opolu. Obecnie na terenie gminy nie ma żłobków ani domów opieki społecznej dla ludzi starszych. Faktyczne zapotrzebowanie na usługi tego typu są zależne przede wszystkim od istniejących w gminie wzorców kulturowych i dla ich określenia należałoby przeprowadzić badania sondażowe wśród społeczności lokalnej. Istnieje Gminny Ośrodek Opieki Społecznej w Komprachcicach.

BEZPIECZEŃSTWO

Na terenie gminy działa Straż Gminna.

Obsługę terenu gminy w zakresie ochrony przeciwpożarowej zapewnia zawodowa straż pożarna w Opolu oraz 5 jednostek Ochotniczej Straży Pożarnej dysponujących strażnicami typu S1 we wsiach: Komprachcice, Domecko, Polska Nowa Wieś, Wawelno, Ochodze. Wszystkie strażnice OSP są w bardzo dobrym stanie technicznym.

Istniejąca sieć strażnic jest w aspekcie wielkości obszarów obsługi i czasu dojazdu wystarczającą (nawet zbyt gęsta). Zastrzeżenia w zakresie bezpieczeństwa przeciwpożarowego budzi sposób zabudowy terenów mieszkaniowych – nie wszystkie

drogi obsługujące te tereny spełniają warunki wymagane dla dróg pożarowych gwarantujące możliwość dojazdu pojazdem gaśniczym.

KULTURA

We wsi gminnej Komprachcice funkcjonuje dobrze utrzymany obiekt Samorządowego Ośrodka Kultury z salą kinową, w którym prowadzone są zajęcia kółek i klubów zainteresowań. W Komprachcicach znajduje się także Gminna Biblioteka Publiczna.

Uwzględniając powyższe, wyposażenie gminy w obiekty dla prowadzenia działalności kulturalnej można uznać za dostateczne.

Zapisy „Studium" umożliwiają w terenach zabudowy mieszkaniowej realizację usług podstawowych, co pozwala na ewentualną realizację nowych ośrodków kultury.

OBIEKTY KULTU RELIGIJNEGO

Na terenie gminy znajduje się 6 kościołów, w tym 5 wyznania rzymsko – katolickiego (w Komprachcicach, Wawelnie, Ochodzach, Polskiej Nowej Wsi, Domecku) i 1 wyznania ewangelickiego (w Osinach).

SPORT I REKREACJA

Wyposażenie gminy w urządzenia sportowe przedstawia się następująco:

Gmina Komprachcice – wyposażenie w obiekty i urządzenia sportowe

Lp	miejscowość	rodzaj urządzenia
1.	Komprachcice	Ośrodek Sportu i Rekreacji
2.	Polska Nowa Wieś	boiska kompleksu orlik z kortami tenisowymi, boiskiem ze sztuczną trawą i wielofunkcyjnym
3.	Wawelno	boisko LZS z obiektem socjalnym
4.	Ochodze	boisko LZS z obiektem socjalnym
5.	Domecko	boisko przy OSP
6.	Osiny	plac sportowy

Wyposażenie w lokalne urządzenia i tereny sportowe jest wystarczające. W każdym sołectwie funkcjonują plenerowe urządzenia do ćwiczeń. Wskazane jest stałe podnoszenie standardu istniejących urządzeń i jakości obiektów sportu i rekreacji na terenie gminy.

Funkcję wypoczynkowo – rekreacyjną w gminie pełnią następujące tereny zielone:
- park dworski w Domecku,
- ogrody wypoczynkowo – działkowe we wsiach Komprachcice i Polska Nowa Wieś.

Tylko pierwszy z wymienionych terenów jest ogólnodostępny, ze względu jednak na bardzo wysoki stopień dewastacji, faktycznie nie pełni swojej funkcji.

Na obszarze gminy brak terenów zielonych o funkcji wypoczynkowo – rekreacyjnej służącej mieszkańcom gminy. Dla celów rekreacyjnych wykorzystywane są wyrobiska poeksploatacyjne w Osinach, które stanowią potencjalne tereny rozwoju funkcji wypoczynkowo – rekreacyjnej gminy.

CMENTARZE

Obecnie na terenie gminy czynne cmentarze znajdują się we wszystkich miejscowościach.

Dla zaspokojenia potrzeb w tym względzie, istnieje możliwość powiększenia cmentarzy we wsiach: Wawelno, Ochodze, Domecko. Nowe cmentarze należy przewidzieć:

- w Komprachcicach i w Polskiej Nowej Wsi, ze względu na to, że istniejące cmentarze nie spełniają wymogów w zakresie strefy sanitarnej od obiektów mieszkalnych,
- we wsi Dziekańswto, ze względu na to, że istniejący cmentarz zlokalizowany jest na gruntach pochodzenia organicznego podlegających ochronie, [3]*należy przewidzieć możliwość jego rozbudowy, po szczegółowej analizie warunków gruntowo – wodnych, z opcjonalnym zakazem stosowania grobów ziemnych oraz z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z obowiązku zachowania odpowiednich odległości od istniejącej zabudowy wynikających z przepisów odrębnych.*

b) Stan i kierunki rozwoju usług publicznych pozostających w sferze innych jednostek organizacyjnych i osób fizycznych

Z grupy usług wyżej określonych na terenie gminy występują:
- bank (w rejonie wsi Komprachcice),
- urząd pocztowy,
- oraz liczne obiekty i punkty handlowe i gastronomiczne.

Placówki handlowe i gastronomiczne prezentują bardzo zróżnicowany standard. Największe zlokalizowane są we wsi Komprachcice. Pozostałe placówki, w tym wszystkie sklepy spożywcze, zlokalizowane są w sposób rozproszony, często w obiektach o innej funkcji podstawowej (przeważnie mieszkaniowej).

Wnioski do polityki przestrzennej
- W strukturach przestrzennych jednostek osadniczych należy:
  - utrzymać istniejące tereny publiczne,
  - wydzielić tereny koncentracji usług publicznych i komercyjnych z uwzględnieniem możliwości rozwoju funkcji,
- W strukturze przestrzennej gminy wydzielić:
  - tereny rozwoju funkcji rekreacyjnej,
  - wskazać rejony ewentualnej lokalizacji nowych cmentarzy dla wsi Komprachcice, Polska Nowa Wieś, Dziekańswto,
- Wydzielić jako teren zieleni publicznej park dworski w Domecku.

2.4.9 Analiza możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnych i infrastruktury technicznej oraz społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy.

W świetle braku możliwości wskazywania nowych obszarów inwestycyjnych wynikającej z przeprowadzonych analiz dotyczących zapotrzebowania na tereny nowej zabudowy, w związku z oszacowaną chłonnością obszarów objętych planami miejscowymi, w tym położonych w zasięgu obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, aspekt analiz ekonomicznych nie dotyczy nowych obszarów inwestycyjnych, których się nie wyznacza w studium. Ponadto należy zwrócić uwagę, iż realizacja zabudowy w granicach obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, również nie będzie prowadziła do powstania obciążeń dla gminy, ponieważ są to obszary wyznaczone w rejonie terenów uzbrojonych w tym wyposażonych w systemy komunikacji drogowej.

[3] *zapisy dodany uchwałą o której mowa w przypisie 1*

Jedynie rozwój terenów budowlanych na obszarach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, może w miarę ich aktywizacji, powodować konieczność finansowania przez gminę rozbudowy sieci komunikacji publicznej oraz infrastruktury technicznej. Z tabeli 2.4.6, w której przedstawiono chłonność obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej oraz pozostałych obszarów objętych planami zagospodarowania przestrzennego wynika, iż powierzchnia terenów potencjalnie wymagających nakładów finansowych gminy w zawiązku z ich aktywizacją, wynosi ok. 203 ha.

Przepisy prawne wskazują w szczególności następujące zadania własne gminy w zakresie infrastruktury technicznej: gminnych dróg, ulic, mostowych obiektów inżynierskich, placów, systemów wodociągów i kanalizacji, oczyszczania ścieków komunalnych oraz unieszkodliwienia odpadów komunalnych.

Większość wyznaczonych obszarów przeznaczonych w planach pod zabudowę posiada dostęp do drogi publicznej i sieci infrastruktury technicznej. Tworząc plany zagospodarowania przestrzennego, gmina każdorazowo sporządza prognozy skutków finansowych ustaleń planów, w których określa się potencjalne dochody oraz koszty realizacji postanowień uchwalanych planów zagospodarowania przestrzennego. Gmina wskazując nowe tereny inwestycyjne, ma świadomość obciążeń związanych z ich uzbrojeniem. Polityka gminy zmierza do optymalizacji kosztów, w związku z czym ogranicza się do niezbędnego minimum wyznaczanie nowych odcinków dróg publicznych dojazdowych, często przerzucając ciężar ich budowy na właścicieli nieruchomości poprzez rozwój terenów komunikacji wewnętrznej realizowanych w ramach inwestycji developerskich lub finansowanych przez właścicieli prywatnych. Zakłada się, że ok. 75% nowych dróg wydzielanych w obrębie terenów przeznaczonych pod zabudowę, będą stanowić drogi wewnętrzne.

Ponadto analizując rozmieszczenie terenów inwestycyjnych szacuje się, iż dla ok. 25% obszarów nowej zabudowy, uzbrojenie terenu jest wystarczające, ponieważ zlokalizowane są w bezpośrednim sąsiedztwie dróg oraz systemów infrastruktury technicznej. Jak wyżej wskazano, łączna powierzchnia terenów przewidzianych pod zainwestowanie w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (za wyjątkiem obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej) wynosi ok. 203 ha. Przewiduje się, iż uzbrojenia terenu w postaci rozbudowy dróg i sieci infrastruktury technicznej, będzie wymagało około 150 ha terenów inwestycyjnych. Praktyka planistyczna wskazuje, iż na każdy hektar terenów zabudowy, ok. 10% obszaru zajmuje system komunikacyjny. Przewiduje się zatem, iż powierzchnia terenu przeznaczona pod nowe drogi będzie obejmować ok. 15 ha, z czego przyjmując założenie, iż 75% stanowić będą drogi wewnętrzne – gmina będzie musiała zrealizować ok. 4,75 ha powierzchni dróg gminnych publicznych, przy założeniu szerokości dróg dojazdowych wynoszących 10 m. Koszt realizacji 100 m^2 określono w wysokości 21 580,00 zł (na podstawie Scalonych normatywów do wyceny budynków, budowli i obiektów małej architektury, Warszawskie Centrum Postępu Techniczno – Organizacyjnego Budownictwa WACETOB Sp. z o.o., Warszawa), co finalnie daje kwotę ok. 10 250 500 zł.

W zakresie uzbrojenia w sieci infrastruktury technicznej zakłada się, iż na każdy hektar terenów inwestycyjnych konieczna jest realizacja średnio ok. 100 mb sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej. W odniesieniu do 150 ha terenów inwestycyjnych, rozbudowa systemów wod-kan obejmie ok. 15 000 mb sieci.

Średni koszt budowy mb kanalizacji wynosi ok. 850 zł/mb, średni koszt budowy mb wodociągu pk. 395 zł/mb (na podstawie Biuletynu Cen Obiektów Budowlanych zeszyt

2019 r. oraz Scalonych Normatywów do Wyceny Budynków i Budowli, wg cen za IV kwartał 2019 r.).
Zatem szacowany koszt rozbudowy sieci kanalizacyjnej wyniesie ok. 12 750 000 zł a koszt rozbudowy sieci wodociągowej – ok. 5 925 000 zł.
Powyższe wyliczenia wskazują na wysokie koszty wykonania uzbrojenia terenów. Gmina może pozyskiwać na ten cel dotacje z funduszy Unii Europejskiej oraz krajowych funduszy celowych. Ponadto w przypadku realizacji developerskich znaczna część kosztów realnie pokrywana jest przez inwestorów. Należy podkreślić, iż procesy inwestycyjne będą postępować sukcesywnie, rozłożone w latach. Jak wynika z zestawień, tereny inwestycyjne posiadają znaczną rezerwą zabezpieczają gminę na okres 30 lat. Więc wydaje się, iż w tak długim okresie są to inwestycje możliwe do realizacji.
Obecnie nie przewiduje się inwestycji wynikających z konieczności realizacji zadań własnych związanych z rozwojem infrastruktury społecznej.

Aktywizacja nowych terenów inwestycyjnych będzie generowała również dochody: z podatków od nieruchomości, z tytułu wzrostu wartości nieruchomości (tzw. renta planistyczna), z opłat adiacenckich, z tytułu obrotu nieruchomościami). Zgodnie z uchwałą Nr XXVIII.156.2020 Rady Gminy Komprachcice z dnia 25 listopada 2020 r. w sprawie określenia stawek podatku od nieruchomości na rok 2021, można szacunkowo określić wysokość wpływów do gminy z tytułu podatków związanych z realizacją inwestycji.

Rodzaj zabudowy/działalności	powierzchnia terenów w m^2	powierzchnia użytkowa budynków w m^2 powierzchni użytkowej budynków	Podatek od gruntów (za $1m^2$ powierzchni terenu)	Podatek od budników lub ich części (za $1m^2$ powierzchni użytkowej)	Wartość podatku w przeliczeniu na m^2 terenu planowanej zabudowy	Wartość podatku w przeliczeniu na m^2 powierzchni użytkowej budynków
Tereny aktywności gospodarczej	275 000	56 450	0,98	24,70	269 500	1 394 315
Tereny mieszkaniowe	2 460 000	295 200	0,48	0,84	1 180 800	247 968
SUMA					**1 450 300**	**1 642 283**
					3 092 583	

Pozostałych kwot podatków nie wylicza się z uwagi na brak możliwości ich oszacowania. Należy zauważyć, iż w przypadku teoretycznego zainwestowania 100 % terenów wykazanych jako chłonność obszarów objętych planami zagospodarowania przestrzennego oraz położonych w obrębie obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno – przestrzennej, dochody z tytułu wyżej wyliczonych podatków stanowiły by ponad 10% kosztów uzbrojenia wszystkich terenów inwestycyjnych, co pozwoliłoby na zwrot poniesionych nakładów w okresie 10 lat. Realnie, po dodaniu pozostałych podatków (opłat adiacenckich, renty planistycznej, podatku od obrotu nieruchomościami) oraz obniżeniu kosztów realizacji uzbrojenia (wkład inwestorów, niższe ceny budowy uzyskane w drodze przetargów w odniesieniu do katalogowych wycen, wykorzystanie dotacji unijnych i krajowych funduszy celowych), należy przypuszczać, iż okres zwrotu poniesionych nakładów byłby istotnie krótszy.

2.5 Infrastruktura techniczna i komunikacyjna

2.5.1 System zaopatrzenia w wodę

Gmina Komprachcice jest zaopatrywana w wodę przez wodociąg grupowy Prószków, który swoim zasięgiem obejmuje teren pięciu gmin, w tym cztery: Prószków, Komprachcice (3 wsie), Dąbrowa, Krapkowice należące do Związku Gmin PROKADO oraz 6 wsi z gminy Lewin Brzeski. Łącznie wodociąg zaopatruje 44,5 wsi.

Podstawowym źródłem zasilającym wodociąg są dwie studnie wiercone S1 i S2 zlokalizowane pomiędzy wsią Zimnice Małe i Źlinice (gm. Prószków) o parametrach:

S1 – Q_{eks} = 185,0 m^3/h przy depresji S = 0,34 m,

S2 – Q_{eks} = 186,0 m^3/h przy depresji S = 0,74 m.

Istniejąca studnia S3 nie jest obecnie eksploatowana. Studnia S1 jest studnią podstawową a studnia S2 – uzupełniającą. Z uwagi na brak sterowania umożliwiającego przełączenie kolejności włączenia studni, nie są one eksploatowane równomiernie.

Dodatkowym niekontrolowanym źródłem wody dla wodociągu Prószków jest studnia wiercona zlokalizowana przy szkole podstawowej we wsi Rogów Opolski gm. Krapkowice. Studnia ta została włączona do eksploatacji w 1997 roku przez wodociągi Krapkowice.

Z ujęć woda tłoczona jest bezpośrednio (nie wymaga uzdatniania) do sieci wodociągowej i strefy obejmującej zasięgiem 4 wsie na terenie gminy Prószków. Nadmiar wody kierowany jest rurociągiem ø315 PVC do zbiornika wyrównawczego o pojemności 2000m^3 zlokalizowanego na najwyższym wzniesieniu terenowym w rejonie wsi Prószków.

Pompownia „Prószków" tłoczy wodę do sieci wodociągowych tranzytowych i rozdzielczych II strefy w dwóch kierunkach:

1. Prószków – Przysiecz – Ligota Prószkowska – Jaskowice,
2. Złotniki – Chrząszczyce – Górki – Winów – Nowa Kuźnia – gm. Komprachcice – gm. Dąbrowa – gm. Lewin Brzeski (6 wsi).

Na terenie gminy wybudowano dwie pompownie sieciowe, kontenerowe w celu zapewnienia odpowiednich ciśnień dla odbiorców terenowo wyżej położonych:

- na początku wsi Polska Nowa Wieś, Wawelno, Siedliska, Prądy i połowę najwyżej położonej części wsi Dąbrowa,
- na początku sieci wodociągowej tranzytowej we wsi Komprachcice – dla zapewnienia ciśnienia we wsi Ochodze.

Cały wodociąg grupowy posiada bardzo dobre wskaźniki energetyczne.

Wnioski do polityki przestrzennej

- obsługę w zakresie zaopatrzenia w wodę nowych terenów inwestycyjnych, należy oprzeć o istniejącą sieć wodociągową, sukcesywnie rozbudowywaną z ograniczaniem rozwiązań indywidualnych.

2.5.2 Kanalizacja sanitarna

Na obszarze gminy zrealizowana została sieć kanalizacji sanitarnej obejmująca miejscowości: Polska Nowa Wieś, Komprachcice, Osiny, w ramach projektu Funduszu Spójności ISPA, współfinansowanego ze środków Unii Europejskiej. Powstało prawie 45 km sieci kanalizacyjnej grawitacyjnej oraz ponad 8,5 km sieci kanalizacyjnej tłocznej,

obsługiwanych przez 13 pompowni sieciowych (Komprachcice – Osiny – 5, Polska Nowa Wieś – 7) oraz 87 pompowni przydomowych (stan na 2007r.). Głównym celem Projektu była ochrona zasobów zbiornika wód podziemnych GZWP 333 Opole – Zawadzkie, obejmującego zasięgiem części województwa Opolskiego i Śląskiego, zaliczanego do najbogatszych w zasoby wodne zbiorników w Polsce. Miasto Opole oraz tereny sąsiednie czerpią głównie wodę z zasobów zbiornika. Czystość wód zbiornika ulega stałemu pogorszeniu wskutek braku kanalizacji na obszarach aglomeracji miejskich oraz siedlisk wiejskich, z obszaru których ścieki przenikają do ziemi poprzez łatwo przepuszczalne warstwy wapienne.
W kolejnych latach zrealizowano sieć kanalizacyjną obejmującą pozostałe jednostki osadnicze. Sieci są na bieżąco rozbudowywane, w miarę rozwoju nowych terenów budowlanych.

Wnioski do polityki przestrzennej:
- nowe tereny inwestycyjne w obrębie wsi, winny być podłączane do istniejącej sieci, z docelowym wykluczeniem rozwiązań indywidualnych w zakresie odprowadzania ścieków.

2.5.3 Energetyka

a) Elektroenergetyka
Na terenie gminy Komprachcice zlokalizowane są następujące napowietrzne linie energetyczne:

- dwutorowa linia energetyczna 110kV relacji: Stacja Groszowice – GPZ Hermanowice, GPZ Gracze, przewidziana do modernizacji,
- dwutorowa linia energetyczna 400 kV relacji Dobrzeń - Wielopole,
- jednotorowa linia energetyczna 220 kV relacji Groszowice – Ząbkowice Śl., docelowo przewidziana do modernizacji do 400 kV,
- linie średniego i niskiego napięcia – 15 kV i 0,4 kV wraz ze stacjami transformatorowymi 15/0,4 kV .

Od linii energetycznych wysokich i najwyższych napięć, obowiązują strefy, w obrębie których, na etapie sporządzania należy, uwzględniać zasady określone w ROZDZIALE II pkt 2.2.1 w tabeli **„**szczególne zasady i ograniczenia kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów**”.**

Dla poprawy warunków napięciowych w najbliższych latach planowane są:

- sukcesywna wymiana przewodów gołych na izolowane w liniach napowietrznych 0,4 kV,
- modernizacja stacji transformatorowych 15/0,4 kV,
- budowa stacji transformatorowych 15/0,4 kV, wraz z powiązaniami z SN i NN w miejscowościach: Komprachcice, Polska Nowa Wieś.

Trudno ocenić zakres planowanych modernizacji istniejącego systemu sieci w stosunku do potrzeb odbiorców, wymaga to bowiem szczegółowej inwentaryzacji istniejącego systemu z uwzględnieniem stanu technicznego i „wydolności” poszczególnych jego elementów, co przekracza zakres niniejszego opracowania.

Wnioski do polityki przestrzennej:
- w celu formalnego uregulowania problemu uciążliwego oddziaływania linii wysokich napięć należy podjąć działania w kierunku ustanowienia dla nich obszarów ograniczonego użytkowania.
- w celu poprawy funkcjonowania sieci elektroenergetycznej n/n należy opracować projekt założeń do planu zaopatrzenia w energię elektryczną, (a w przypadku, gdy plany przedsiębiorstw energetycznych nie zapewniają

realizacji założeń – planu zaopatrzenia w energię elektryczną), dla obszarów zurbanizowanych i obszarów planowanych inwestycji uznanych przez gminę za priorytetowe,
- w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy wprowadzać ustalenia dotyczące zasad przebudowy i rozbudowy urządzeń i sieci energetycznych na warunkach określonych przez operatora, w przypadku zaistnienia kolizji projektowanych inwestycji z istniejącymi urządzeniami i sieciami energetycznymi.

b) Sieć gazowa

Przez teren gminy przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia relacji: Zdzieszowice – Wrocław DN 350 PN 4,0 MPa - odgałęzienie od gazociągu w kierunku SRP Tułowice DN 350/200 PN 4,0 MPa.

Wnioski do polityki przestrzennej
- na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy uwzględniać ograniczenia w zagospodarowaniu terenów sąsiadujących z gazociągami, a w szczególności stosować właściwe odległości projektowanej zabudowy uwzględniające strefy obowiązujące dla gazociągów, określone w przepisach odrębnych
- kierując się względami ekologicznymi należy podjąć działania zmierzające do gazyfikacji obszarów zurbanizowanych.

2.5.4 Telekomunikacja

W celu poprawy stanu usług telefonicznych oraz osiągnięcia maksymalnego wskaźnika telefonizacji na terenie gminy, należy przewidzieć sukcesywną rozbudowę sieci telekomunikacyjnej i abonenckiej w poszczególnych miejscowościach. Na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy przewidzieć lokalizację sieci teletechnicznej. Na terenie wsi Komprachcice został zrealizowany maszt telefonii komórkowej.

Wnioski do polityki przestrzennej:
- inwestycje telekomunikacyjne nie rzutują bezpośrednio na kierunki rozwoju przestrzennego. Rozwój telekomunikacji powinien być podporządkowany tym kierunkom. Z uwagi na fakt, że poziom telekomunikacji decyduje o jakości życia mieszkańców i atrakcyjności inwestycyjnej gminy, rozwój telekomunikacji powinien być przedmiotem zainteresowania i aktywnych działań gminy.

2.5.5 Gospodarka odpadami

Odpady komunalne

Na odpady komunalne składają się odpady stałe:
- z gospodarstw domowych i rolniczych,
- z obiektów infrastruktury,
- odpady wielkogabarytowe,
- zmiotki i odpady uliczne.

Odpady komunalne wywożone oraz składowane są poza granicami gminy Komprachcice, na składowisku w Opolu. Komunalne składowisko odpadów na terenie wsi Domecko, oddane do użytku w 1998 roku, zostało wybudowane wspólnie z gminą Prószków. Obecnie na składowisko nie wywożone są już odpady. Na obszarze gminy

funkcjonuje punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych, zlokalizowany w miejscowości Komprachcice przy ul. Rolniczej.

Wnioski do polityki przestrzennej:
- w celu wyeliminowania nieformalnego składowania odpadów w miejscach do tego nie przeznaczonych, należy kontrolować system odbioru odpadów komunalnych z uwzględnieniem segregacji.

Odpady przemysłowe
Na terenie gminy odpady przemysłowe nie stanowią istotnego problemu. Niewielkie ilości odpadów przemysłowych to głównie popioły i żużle z kotłowni zakładowych. Gruz i większość popiołów i żużli powinny być wykorzystane do utwardzania dróg lokalnych, pewne nadwyżki mogą być składowane na gminnym wysypisku z korzyścią dla procesu utylizacji odpadów komunalnych.

Potencjalne zagrożenie mogą stanowić opakowania po chemicznych środkach ochrony roślin w przypadku składowania ich w sposób nieuporządkowany.

Wnioski do polityki przestrzennej
- obowiązek zagospodarowania odpadów przemysłowych spoczywa na jednostce, która odpady wytwarza – zgodnie z przepisami odrębnymi. Zadaniem gminy w tym zakresie jest egzekwowanie przestrzegania przepisów.

2.5.6 Komunikacja

a) Komunikacja kolejowa

Przez teren gminy przebiegają dwie linie kolejowe:
- nr 132 Bytom - Wrocław
- nr 287 Opole – Nysa.

Linia 132 przebiega przez obszar gminy na odcinku 1 km, poza terenami zabudowanymi i ma charakter wyłącznie tranzytowy (bez przystanku na obszarze gminy). Prędkość maksymalna pociągów wynosi 120 km/h.
Linia 287 ma charakter lokalny. Na obszarze gminy przebiega przez Komprachcice. W Komprachcicach znajduje się stacja kolejowa towarowo – pasażerska. PKP nie przewiduje modernizacji linii w związku z czym utrzymana zostaje prędkość 70 km/h.

Wnioski do polityki przestrzennej:
- istniejąca linia kolejowa Opole – Nysa jest elementem sprzyjającym rozwojowi produkcji na potrzeby rynku lokalnego, co należy uwzględnić przy wyznaczaniu terenów lokalizacji rozwoju funkcji produkcyjnej.

b) Komunikacja drogowa

Nr drogi	Przebieg drogi	Klasa techniczna	Ilość pasów ruchu
429	Wawelno – Prószków	Z	2
435	Opole - Prądy	Z	2

Zgodnie z wytycznymi zarządców dróg, drogi wojewódzkie winny posiadać klasę zbiorczą, drogi powiatowe - klasę zbiorczą lub ewentualnie lokalną. Obecnie drogi nie spełniają parametrów odpowiadających danej klasie. W związku z powyższym

niezbędna jest sukcesywna modernizacja i rozbudowa dróg z uwzględnieniem wprowadzania stosownych ustaleń na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dotyczących w szczególności:
- realizacji chodników, kanalizacji deszczowej, oświetlenia w granicach terenów zabudowanych, ścieżek rowerowych na odcinkach łączących miejscowości, zatok autobusowych oraz wiat w miejscach przystanków komunikacji publicznej. Ograniczać należy wjazdy z projektowanych terenów inwestycyjnych i obsługiwać je poprzez układ gminnych dróg dojazdowych i dróg wewnętrznych.
W przypadku braku możliwości uzyskania normatywnej szerokości w liniach rozgraniczających terenu pod drogi, ze względu na istniejące zainwestowanie, dopuszcza się miejscowe zawężenie terenu w liniach rozgraniczających wyznaczanych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Nr drogi	Przebieg drogi	Klasa techniczna	Ilość pasów ruchu
1717 O	Komprachcice – Jaczowice	Z	2
1720 O	Dąbrowa – Wawelno	Z	2
1755 O	Osiny – Dziekaństwo	Z	2
1756 O	Chróścina – Polska Nowa Wieś	L	2
1763 O	Opole – Komprachcice	Z	2

Priorytetowym zadaniem powinna być budowa drogi powiatowej Komprachcice – Szydłów – Jaczowice.

Sieć dróg powiatowych uzupełniają drogi gminne, wśród których najistotniejszą rolę w ruchu lokalnym pełnią następujące drogi:

WAŻNIEJSZE DROGI GMINNE		
Przebieg drogi	Nawierzchnia	Projektowa klasa techniczna
Osiny – Komprachcice (ogrody działkowe)*	gruntowa	D/L
Komprachcice – Domecko (Pucnik)	asfaltowa	D
Komprachcice – Dziekaństwo	asfaltowa	D
Ochodze – Pucnik	gruntowa	D
Komprachcice – Wawelno (projektowana)		L

*wskazane przedłużenie do Chróściny, w porozumieniu z gminą Dąbrowa

W „Studium" zakłada się realizację projektowanej drogi gminnej klasy „L" – lokalnej, w przypadku aktywizacji „terenu rozwoju obszarów zurbanizowanych" przeznaczonego pod aktywność gospodarczą, położonego w Komprachcicach pomiędzy linią kolejową a projektowaną drogą powiatową 1717O. Droga będzie stanowić obejście komunikacyjne terenów zabudowanych wsi, do połączenia z drogą wojewódzką nr 435, po zachodniej stronie wsi Wawelno. Wylot drogi wojewódzkiej w kierunku zjazdu z autostrady 'Prądy' oraz do drogi krajowej nr 46 stanowi doskonałe połączenie komunikacyjne z Opolem, Wrocławiem, Katowicami, Nysą. Przebieg wyznaczony na rysunku Studium, należy doprecyzować na etapie opracowań szczegółowych.

Znacząca dla jakości życia mieszkańców jest jakość dróg gminnych w granicach terenów zabudowanych (ulic). Obecnie większość ulic ma nawierzchnie gruntowe. Niezbędna jest budowa ulic z uwzględnieniem jezdni, chodników, kanalizacji deszczowej i oświetlenia.

Ulice nie spełniające parametrów dróg klasy D (dojazdowej) powinny być w miarę możliwości przebudowywane i modernizowane do osiągnięcia właściwych parametrów technicznych. Drogi wewnętrzne winny być projektowane z uwzględnieniem zachowania określonych w przepisach odrębnych w szczególności przepisach przeciwpożarowych.

Dojazdy w formie sięgaczy powinny zakończone być placem manewrowym o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi.

Przez teren gminy przebiega autostrada A-4 na odcinku 1,6 km. Najbliższe włączenie do autostrady to węzeł „Prądy" położony ok. 3,0 km od granic gminy. Trasa autostrady przebiega wzdłuż południowej granicy gminy i przecina kompleks leśny położony w obszarze chronionego krajobrazu.

Wnioski do polityki przestrzennej
- gmina posiada właściwą sieć komunikacji drogowej zapewniającą prawidłową obsługę jednostek osadniczych oraz powiązanie z gminami sąsiadującymi;
- działania inwestycyjne powinny koncentrować się na modernizacji istniejących dróg, przede wszystkim realizacji utwardzonych nawierzchni, separacji ruchu pieszego i rowerowego poprzez budowę chodników i ścieżek rowerowych, na drogach gminnych oraz budowie ulic w granicach obszarów zurbanizowanych;
- wytyczanie tras rowerowych wzdłuż dróg gminnych i lokalnych łączących tereny gminy z gminami ościennymi;
- za zadanie priorytetowe uznaje się budowę drogi Komprachcice - Ochodze – Szydłów – Jaczowice;
- w celu formalnego uregulowania problemu uciążliwego oddziaływania autostrady na tereny przylegające, należy podjąć działania w kierunku ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania;
- realizacja projektowanej drogi gminnej klasy „L" – lokalnej, w przypadku aktywizacji „terenu rozwoju obszarów zurbanizowanych" przeznaczonego pod aktywność gospodarczą, położonego w Komprachcicach pomiędzy linią kolejową a projektowaną drogą powiatową 1717O, stanowiącej obejście terenów zabudowanych wsi do połączenia z drogą wojewódzką nr 435, po zachodniej stronie wsi Wawelno.

c) Komunikacja lotnicza

Na obszarze gminy położone jest lotnisko Aeroklubu Opolskiego im. Lotników Powstania Warszawskiego. Nie przewiduje się rozwoju oraz podniesienia rangi lotniska.

3. Struktura własnościowa gruntów

Dominującą formą własności gruntów na terenie gminy jest własność prywatna.
Drugim pod względem powierzchni terenów właścicielem gruntów jest Skarb Państwa, do którego należą m.in. tereny leśne będące w zarządzie Lasów Państwowych, tereny specjalne służące obronności państwa oraz teren lotniska.

Gmina nie posiada znaczących powierzchni gruntów w zasobach komunalnych. Do gminy należą tereny, na których zlokalizowane są komunalne obiekty i urządzenia usługowe (szkoły, przedszkola, obiekty cmentarne, dom kultury, itp.), urządzenia infrastruktury technicznej (gminne wysypisko śmieci), tereny dróg gminnych, rowów szczegółowych i melioracyjnych oraz niewielkie tereny niezagospodarowane.

Wnioski do polityki przestrzennej:
- w celu stworzenia warunków rozwoju gminy poprzez wykorzystanie instrumentów gospodarki przestrzennej należy tworzyć zasoby gruntów komunalnych.

4. Struktura przestrzenna gminy

4.1 Związki przestrzenne i funkcjonalne

Gmina Komprachcice położona jest w obszarze centralnym województwa, w bezpośrednim sąsiedztwie ośrodka wojewódzkiego – miasta Opola. Poza Opolem sąsiaduje z gminami wiejskimi: Dąbrowa, Tułowice i Prószków.

Powiązania zewnętrzne wyznaczają:
- autostrada A-4: Zgorzelec - Korczowa,
- droga wojewódzka:
  Wawelno – Prószków (429).
  Opole Prądy (435).
- drogi powiatowe:
  Komprachcice – Jaczowice (nr 1717 O),
  Dąbrowa – Wawelno (nr 1720 O)
  Osiny – Dziekaństwo (nr 1755 O)
  Chróścina – Polska Nowa Wieś (nr 1756 O),
  Opole – Komprachcice (nr 1763 O),
  Chmielowice – Prószków (1754 O).

- drogi gminne: Komprachcice – Chróścina
  Komprachcice – Dziekaństwo
  Komprachcice – Domecko – Ochodze

- linie kolejowe: drugorzędna - Opole – Nysa (nr 287).

- wodociąg grupowy ‘Prószków’,
- system kanalizacji sanitarnej,
- linie wysokich napięć:
  - dwutorowa linia energetyczna 110kV relacji Groszowice – Hermanowice, przewidziana do modernizacji,
  - dwutorowa linia energetyczna 400 kV relacji Dobrzeń - Wielopole,
  - jednotorowa linia energetyczna 220 kV relacji Groszowice – Ząbkowice Śl., docelowo przewidziana do modernizacji do 400 kV;
- gazociąg wysokiego ciśnienia relacji Zdzieszowice – Wrocław DN 350 PN 4,0 MPa - odgałęzienie od gazociągu w kierunku SRP Tułowice DN 350/200 PN 4,0 MPa,
- obszar chronionego krajobrazu Bory Niemodlińskie, w zasięgu którego znajduje się południowo – zachodni obszar gminy,
- obszar głównych zbiorników wód podziemnych: GZWP 335 (Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie), GZWP 337 (Dolina Kopalna Lasy Niemodlińskie), GZWP 333 (Opole – Zawadzkie) wymagających wysokiej ochrony zasobów wodnych.

4.2 Stan zagospodarowania obszaru gminy (związki przestrzenne i funkcjonalne wewnętrzne)

a) struktura przestrzenna

Strukturę przestrzenną gminy kształtują: tereny zabudowane, tereny rolne i tereny leśne w śród których dominują użytki rolne. Tereny leśne stanowią zwarty kompleks w południowo – zachodniej części gminy stanowiący ok. 21% powierzchni gminy. Obszary zabudowane tworzy 7 sołectw, które nie stanowią zwartych i czytelnych struktur przestrzennych. Występują negatywne zjawiska, takie jak rozpełzanie zabudowy, zatarcia granic miejscowości i łączenia się ich wzdłuż linii dróg o charakterze tranzytowym.

Efektem tych zjawisk jest m.in.:
- degradacja krajobrazu naturalnego i kulturowego,
- pogłębianie chaosu w zagospodarowaniu przestrzennym,
- powstawanie zabudowy o niskim standardzie i niewłaściwej strukturze przestrzennej - pod względem dostępności komunikacyjnej, dostępności do usług, warunków zdrowotnych i sanitarnych związanych z negatywnym oddziaływaniem tranzytowych tras komunikacyjnych.

Efektem nieracjonalnego kształtowania struktur osadniczych jest obniżanie jakości życia i nieuzasadniony wzrost kosztów społecznych.

b) Struktura funkcjonalna

Struktura funkcjonalna gminy jest prawidłowa. Ośrodek obsługi lokalnej z wykształconym centrum usługowym skupiającym obiekty usług publicznych (Urząd Gminy, ośrodek zdrowia, dom kultury, posterunek policji, bank lub reprezentacyjne obiekty handlowe i gastronomiczne) usytuowany jest centralnie na obszarze gminy i posiada dogodne połączenie ze wszystkimi jednostkami osadniczymi.

Zastrzeżenia budzi wewnętrzna struktura funkcjonalna jednostek osadniczych. Najistotniejsze wady tych struktur to: mieszanie kolidujących ze sobą funkcji, (co wywołuje konflikty między użytkownikami przestrzeni i dysonanse w sposobach i formach zagospodarowania) oraz niedogodne powiązania z usługami podstawowymi.

Wnioski do polityki przestrzennej – realizowanej na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego:
- należy uczytelniać granice terenów zabudowy i terenów o dominacji krajobrazu naturalnego, przeznaczając pod zabudowę tereny o powierzchni odpowiadającej faktycznemu zapotrzebowaniu,
- należy uczytelniać granice stref zabudowy o różnej funkcji i różnych zasadach zagospodarowania w obszarach osadniczych oraz przekształcać istniejące struktury w kierunku właściwego rozmieszczania (koncentrowania, przemieszczania bądź izolowania) zabudowy o różnej funkcji, ze szczególnym uwzględnieniem przestrzeni publicznych.

5. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych

1) Na obszarze gminy Komprachcice nie występują zadania rządowe służące realizacji celu publicznego o znaczeniu krajowym, o których mowa w art. 48 ust. 1 Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
2) Na obszarze gminy występują następujące uwarunkowania przestrzenne i kierunki zagospodarowania w wymiarze ponadlokalnym, określone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego:
   a)W zakresie komunikacji:
   - przebieg autostrady A4 (Zgorzelec – Korczowa);
   - przebieg drogi wojewódzkiej nr 435 (Opole – Prądy) – przewidzianej do modernizacji do pełnych parametrów klasy „Z";
   - przebieg drogi wojewódzkiej nr 429 (Wawelno – droga nr 45) – przewidzianej do modernizacji do pełnych parametrów klasy „Z";
   - przebieg drugorzędnej linii kolejowej nr 287 relacji Opole – Nysa.

   b) W zakresie komunikacji lotniczej:
   - lokalizacja lotniska cywilnego w Polskiej Nowej Wsi (zadanie nieaktualne z uwagi na zmiany własnościowe w sąsiedztwie lotniska).

   c) W zakresie infrastruktury technicznej
   - przebieg dwutorowej linii energetycznej wysokiego napięcia 400 kV relacji Dobrzeń – Wielopole;
   - przebieg jednotorowej linii energetycznej wysokiego napięcia 220 kV relacji Groszowice – Ząbkowice Śląskie, docelowo przewidzianej do modernizacji do 400 kV,
   - przebieg dwutorowej linii energetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Groszowice – Hermanowice przewidzianej do modernizacji,
   - projektowany odcinek linii energetycznej 400 kV stanowiący łącznik pomiędzy linią 400 kV relacji Groszowice – Ząbkowice (po przebudowie z 220kV na 400 kV) a linią 400 kV relacji Dobrzeń – Wielopole (zadanie niewynikające z Uchwały nr 409/2007 Zarządu Województwa Opolskiego z dnia 17.04.2007r. w sprawie zgłoszenia wniosków do sporządzenia zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komprachcice),
   - modernizacja gazociągu wysokiego ciśnienia stanowiącego odgałęzienie od gazociągu Zdzieszowice – Wrocław w kierunku SRP Tułowice DN 350/200 PN 4,0 MPa, na długości ok. 770 m,

   d) W zakresie ochrony i wykorzystania zasobów środowiska przyrodniczego:
   - położenie południowo – zachodniej części gminy w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Bory Niemodlińskie",
   - położenie w granicach obszarów głównych zbiorników wód podziemnych: GZWP 335 (Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie), GZWP 337 (Dolina Kopalna Lasy Niemodlińskie), GZWP 333 (Opole – Zawadzkie) wymagających wysokiej ochrony zasobów wodnych. wymagających wysokiej ochrony zasobów wodnych.

3) Do ponadlokalnych celów publicznych należy zaliczyć ponadto:
   W zakresie komunikacji:
   - realizację drogi powiatowej nr 1717O Komprachcice – Jaczowice, z dostosowaniem do parametrów drogi klasy Z (20 m);
   - uwzględnienie przebiegu dróg powiatowych: nr 1720O, 1754O, 1755O, 1763O, z dostosowaniem do parametrów klasy „Z" (20m);
   - uwzględnienie przebiegu drogi powiatowej nr 1756O z dostosowaniem do parametrów klasy „L" (15m);

- uwzględnienie możliwości realizacji ścieżek rowerowych łączących gminę z miastem Opole i gminami ościennymi.

6. Identyfikacja konfliktów przestrzennych i zagrożeń

6.1 Konflikty zachodzące na styku środowisko przyrodnicze – środowisko antropogeniczne

Identyfikacja konfliktów	Możliwości rozwiązania lub złagodzenia konfliktu
Zanieczyszczenie wód powierzchniowych i podziemnych w ciągach dolinnych ściekami z gospodarstw domowych, rolniczych, terenów nierolniczej działalności gospodarczej i instytucji	Znaczna poprawa może nastąpić po całkowitym zakończeniu realizacji systemu kanalizacji i wyeliminowaniu zrzutów bezpośrednich do wód i gruntów.
Kolizja istniejącej zabudowy wsi Komprachcice i Polska Nowa Wieś z ciągami ekologicznymi cieków wodnych.	Ograniczenie dalszej zabudowy obszarów dolinnych, w tym całkowite wykluczenie zwartych ciągów zabudowy prostopadłych do osi dolin.
Bariery w przebiegu ciągów dolinnych w postaci poprzecznych nasypów drogowych i kolejowych.	Udrożnienie istniejących i budowa nowych przepustów.
Kolizja przebiegu autostrady A-4 z obszarem chronionego krajobrazu.	Konieczne maksymalne ograniczenie uciążli-wości autostrady (przepusty dla zwierzyny, ogrodzenia zabezpieczające)
Kolizja przebiegu linii elektroenergetycznej w/n z obszarem chronionego krajobrazu	Likwidacja konfliktu praktycznie niemożliwa.
Niekontrolowane „dzikie" wysypiska śmieci.	Opracowanie i wdrożenie programu rekultywacji) istnieje możliwość pozyskania środków z funduszu ochrony środowiska

6.2 Konflikty wynikające ze sprzeczności interesów

a) konflikty na styku interes prywatny – interes społeczny

Identyfikacja konfliktu	Możliwości rozwiązania lub złagodzenia konfliktu
Urządzenia infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, dla których nie ma możliwości wyeliminowania uciążliwego oddziaływania na środowisko: - komunalne wysypisko śmieci, - linie elektroenergetyczne 110, 220 i 400 kV, - autostrada	Utworzenie obszarów ograniczonego użytkowania
Naciski ze strony inwestorów i właścicieli gruntów rolnych na przeznaczenie gruntów rolnych na cele budowlane poza obszarami zurbanizowanymi.	Uwzględnienie w gospodarce przestrzennej interesu prywatnego w granicach określonych przepisami prawa oraz zabezpieczenie możliwości ekonomicznego rozwoju gminy, z zachowaniem priorytetu racjonalnej gospodarki gruntami zgodnie z zasadami ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju.

b) konflikty interesów poszczególnych użytkowników przestrzeni

Identyfikacja konfliktu	Możliwości rozwiązania lub złagodzenia konfliktu
Funkcjonowanie potencjalnie uciążliwych obiektów produkcyjnych (rzemieślniczych) oraz obiektów hodowlanych w granicach lub w pobliżu terenów intensywnej zabudowy mieszkaniowej.	Ograniczanie negatywnego oddziaływania obiektów uciążliwych poprzez obligowanie i egzekwowanie przestrzegania przepisów z zakresu ochrony środowiska. Rozwoju uciążliwej działalności gospodarczej w terenach do tego wyznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Przeciwdziałanie powstawaniu nowych konfliktów poprzez tworzenie czytelnych struktur funkcjonalnych jednostek osadniczych i dopuszczania potencjalnie uciążliwej działalności w wydzielonych strefach.

7. Predyspozycje rozwoju (szanse, bariery, zagrożenia)

Gmina Komprachcice posiada korzystne warunki rozwoju:

Atuty gminy stwarzające szanse rozwoju to:
- położenie w sąsiedztwie ośrodka wojewódzkiego - miasta Opola,
- potencjał zasobów pracy,
- stan środowiska naturalnego,
- korzystny agroklimat,
- dostępne zasoby naturalne – złoże surowców ilastych i piasków schudzających oraz drewno.

Bariery ograniczające rozwój gminy to:
- niskie dochody budżetu gminy,
- braki w zakresie infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, w tym w szczególności wymagająca zakończenia realizacja kanalizacji sanitarnej, niedoinwestowania sieć elektroenergetyczna n/n,
- położenie gminy poza zasięgiem dróg o znaczeniu regionalnym,
- brak potencjału produkcyjnego.

8. Tereny zamknięte występujące na obszarze gminy

Na obszarze gminy Komprachcice występują tereny zamknięte w rozumieniu ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne:

1) zgodnie z decyzją nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. Min. Inf. Poz. 38 i 47), zmienionej decyzją nr 1 z dnia 13 stycznia 2021 r. (Dz. Urz. Min. Inf. Z 2021 r. poz. 2);

~~[4]2) zgodnie z decyzją Nr 38/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 13 marca 2019 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. Min. Obr. Nar. z 2019 r. poz. 46 ze zm.).~~

2) zgodnie z decyzją Nr 80/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 8 czerwca 2022 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. MON z 2022 r. poz. 46 ze zm.).

9. Inne zagadnienia wynikające z Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Na obszarze gminy nie występują poniższe zagadnienia związane z występowaniem:

- rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych,
- obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych,
- udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla,
- terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych,
- wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

[4] *zapisy zmienione uchwałą o której mowa w przypisie 1*

Rozdział II

KIERUNKI
ZAGOSPODAROWANIA
PRZESTRZENNEGO GMINY

1. Strategia rozwoju społeczno – gospodarczego gminy

1.1 Cele rozwoju społeczno – gospodarczego gminy

Uwzględniając przyjętą strategię rozwoju Aglomeracji Opolskiej i Wspólnoty Opolskiej oraz wnioski wynikające z analizy uwarunkowań rozwoju ustala się następujące cele rozwoju gminy:

MISJA (GŁÓWNY CEL ROZWOJU)

Ukształtowanie gminy Komprachcice jako atrakcyjnego i przyjaznego miejsca zamieszkania otwartego dla osób z zewnątrz.

Cel nadrzędny strategii:
Harmonijny rozwój społeczno – gospodarczy gminy wykorzystujący miejscowe zasoby i walory oraz położenie w sąsiedztwie ośrodka wojewódzkiego – Opola.

Cele strategiczne:
- poprawa jakości życia mieszkańców,
- harmonijny rozwój funkcji podstawowych i uzupełniających gminy przy zachowaniu wysokiej jakości środowiska przyrodniczego i kulturowego przyjmując jako funkcje:
  Podstawowe – mieszkalnictwo, rolnictwo, rekreacja weekendowa
  Uzupełniające – produkcja i usługi na potrzeby rynku lokalnego (rozwijane w celu równoważenia rynku pracy).

Cele szczegółowe* (według poszczególnych grup zagadnień wyodrębnionych w strategii rozwoju Aglomeracji Opolskiej i Wspólnoty Opolskiej):

Środowisko i zasoby naturalne
- poprawa stanu środowiska przyrodniczego oraz stanu sanitarnego środowiska,
- ochrona wartości przyrodniczych oraz zasobów naturalnych,
- poprawa stanu środowiska kulturowego oraz ochrona wartości kulturowych i krajobrazowych,

Gospodarka, rynek pracy
- rozwój produkcji rolnej,
- aktywizacja gospodarcza gminy,

Ludność i osadnictwo
- harmonijny i racjonalny rozwój budownictwa mieszkaniowego,
- poprawa ładu przestrzennego jednostek osadniczych,

Infrastruktura społeczna
- poprawa jakości usług publicznych, komunalnych i komercyjnych,
- integracja społeczności lokalnej,
- otwarcie gminy dla osób niepełnosprawnych,

Infrastruktura techniczna i komunikacyjna
- usprawnienie:
  - sieci drogowej z uwzględnieniem dróg rowerowych,
  - sieci wodociągowej,
  - sieci elektroenergetycznej n/n,
- realizacja:
  - systemu kanalizacji sanitarnej,
  - programu gazyfikacji gminy,
- uzbrojenie obszarów zurbanizowanych.

* Z uwagi na temat opracowania cele szczegółowe ograniczono do celów mających związek z zagospodarowaniem przestrzennym,

2. Polityka przestrzenna gminy

2.1 Cele, kierunki działań i przedsięwzięcia

Za cele polityki przestrzennej przyjmuje się cele rozwoju społeczno – gospodarczego, mające związek z zagospodarowaniem przestrzennym (sformułowane w grupie celów szczegółowych). Dla realizacji celów polityki przestrzennej ustala się następujące kierunki działań i zadania, według poszczególnych grup zagadnień:

Cele	Cele pośrednie, kierunki działań i zadania
ŚRODOWISKO I ZASOBY NATURALNE	
Poprawa stanu środowiska przyrodniczego oraz stanu sanitarnego środowiska	Poprawa stanu czystości wód powierzchniowych i podziemnych, stanu powierzchni ziemi i powietrza atmosferycznego oraz warunków sanitarnych środowiska
	- Zakończenie realizacji kompleksowego systemu kanalizacji sanitarnej uwzględniającego objęcie grupowym systemem oczyszczania ścieków obszarów zurbanizowanych oraz zespołów zabudowy mieszkaniowo – zagrodowej zlokalizowanych w obszarze otwartym. Do czasu zakończenia realizacji systemu kanalizacji, prowadzenie systemowego odbioru ścieków i wywozu do oczyszczalni ścieków oraz na wyznaczone pola filtracyjne spełniające wymogi formalno - prawne; - Prawidłowy system odbioru odpadów komunalnych uwzględniający segregację i zagospodarowanie odpadów; - Opracowanie i wdrożenie programu rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych uwzględniającego w pierwszej kolejności rekultywację miejsc niekontrolowanego składowania odpadów. Należy przyjąć, w miarę możliwości, kierunek rekultywacji zgodnie z pierwotnym użytkowaniem terenu lub poprzez rozwój systemu zieleni śródpolnej i zbiorników wodnych. Największe obszary zdegradowane w Osinach należy rekultywować w kierunku leśno – wodnym z uwzględnieniem funkcji rekreacyjnej; - Propagowanie, a dla nowych obiektów budowlanych - wprowadzenie obowiązku, poprzez instrumenty realizacji polityki przestrzennej*, stosowania w celach grzewczych paliw niskoemisyjnych; docelowo – gazyfikacja obszarów zurbanizowanych; - Kontrola przestrzegania i stosowania przepisów o ochronie środowiska przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą, w szczególności w zakresie posiadania wymaganych decyzji określających warunki korzystania ze środowiska i przestrzegania tych warunków (dot. m.in. pozwoleń wodno – prawnych na rolnicze wykorzystanie ścieków hodowlanych i użytkowanie zbiorników wodnych) oraz w zakresie przestrzegania norm dotyczących emisji hałasu i realizacji przepisów regulujących gospodarkę odpadami; - wystąpienie do właściwych organów administracji państwowej i samorządowej o ustanowienie obszarów ograniczonego użytkowania dla gminnego wysypiska śmieci, linii elektroenergetycznych 110 kV, 220 kV i 400kV, gazociągów wysokiego ciśnienia oraz autostrady.

* Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania przestrzennego,

Ochrona wartości przyrodniczych oraz zasobów naturalnych	Ochrona wartościowych zespołów przyrodniczych
	- *Ochrona lasów, niskiej i wysokiej zieleni łęgowej oraz torfowisk w dolinach i źródliskach Prószkówki, Ochodzanki, Bródka i ich dopływów, fragmentu krawędzi morfologicznej pradoliny Odry pomiędzy Wawelnem i Polską Nową Wsią, ciągów zieleni przydrożnej – starodrzewu we wsiach: Domecko, Komprachcice i Ochodze, parku w Domecku, starodrzewu na cmentarzu w Wawelnie i zieleni w obszarach zurbanizowanych;* -Systematyczny monitoring systemów obszarów chronionych oraz w uzasadnionych przypadkach, wprowadzenie dodatkowych form ochrony (np. ustanowienie użytków ekologicznych, ochrony gatunkowej roślin i zwierząt, pomników przyrody); - Udrożnienie lub wybudowanie nowych przepustów w nasypach drogowych i kolejowych przegradzających poprzeczne doliny cieków; - Podporządkowanie względom krajobrazowym zabudowy dopuszczonej w strefach niezurbanizowanych o dominacji krajobrazu naturalnego; - Niedopuszczenie do eksploatacji złoża węgla brunatnego w Polskiej Nowej Wsi.
	Ochrona zasobów naturalnych
	- *Zakaz zmiany sposobu użytkowania terenów udokumentowanych złóż surowców ilastych i piasków schudzających ceramiki budowlanej Komprachcice oraz węgla brunatnego w Polskiej Nowej Wsi, do czasu wyeksploatowania kopalin lub anulowania złoża*; - Ochrona wartościowych kompleksów glebowych przez wydzielenie ich w strukturze przestrzennej gminy i odpowiednie użytkowanie, w tym wyłączenie z zabudowy; - Ochrona istniejących ujęć wód podziemnych dla potrzeb obrony cywilnej oraz sytuacji awaryjnych.
Poprawa stanu środowiska kulturowego oraz ochrona wartości kulturowych i krajobrazowych	Ochrona wartości krajobrazowych
	- Uwzględnienie w kształtowaniu zabudowy zlokalizowanej w krajobrazie otwartym, kontekstu krajobrazowego; - Ochrona widoku krawędzi morfologicznej pradoliny Odry oraz widoku wsi Wawelno od strony północno – wschodniej.
	Ochrona wartościowych obszarów kulturowych
	- Ochrona fragmentów zabudowy wsi Komprachcice, Polska Nowa Wieś, Wawelno, Domecko, Ochodze, Dziekaństwo i Osiny, obejmujących układy ukształtowane na przełomie XIX i XX wieku, naruszone w stopniu uzasadniającym ich ochronęw zakresie zasadniczych elementów rozplanowania oraz formy i skali zabudowy; - *Ochrona parku w Domecku oraz cmentarzy w: Domecku, Komprachcicach, Dziekaństwie, Ochodzach, Osinach, Polskiej Nowej Wsi i Wawelnie, zgodnie z przepisami prawa miejscowego;* - Przeprowadzenie rewaloryzacji z przystosowaniem do celów wypoczynkowych parku w Domecku, zdegradowanego niekontrolowanym rozrostem samosiewów, zaśmiecaniem, niedrożnością cieków i zabudowę szklarniową (obecnie w ruinie).
	Ochrona obiektów zabytkowych
	- Ochrona obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków, - *(skreślony)*
GOSPODARKA, RYNEK PRACY	

Rozwój produkcji rolnej	Poprawa stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej
	- *Modernizacja systemów melioracyjnych, w pierwszej kolejności w Polskiej Nowej Wsi;* - Modernizacja dróg rolniczych na obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej; - Komasacja rozdrobnionych gruntów gospodarstw rolnych.
	Działania wspomagające rozwój produkcji rolnej
	- Wydzielenie w strukturze przestrzennej gminy rejonów lokalizacji obiektów produkcji rolnej oraz obsługi rolnictwa; - Podjęcie aktywnych działań na rzecz zagospodarowania nieużytkowanych obiektów hodowlanych w Domecku; - Propagowanie upraw sadowniczych.
Aktywizacja gospodarcza gminy	Rozwój funkcji rekreacyjnej
	- Wydzielenie w strukturze przestrzennej gminy wskazanych i możliwych terenów rekreacji; - Tworzenie warunków dla rozwoju inwestycji rekreacyjnych przez przygotowania gruntów (tworzenie zasobów gruntów komunalnych, opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zbrojenie terenów).
	Tworzenie warunków dla rozwoju produkcji i usług
	- Uwzględnienie w strukturze przestrzennej gminy terenów rozwoju funkcji produkcyjno – usługowej; - Tworzenie warunków dla rozwoju nowych zakładów przez przygotowanie gruntów (w sposób, jak wyżej); - Stosowanie preferencji dla rozwoju małych i średnich zakładów wykorzystujących lokalne surowce; - Wydzielenie w granicach obszarów osadniczych terenów pod rozwój drobnej przedsiębiorczości.
LUDNOŚĆ I OSADNICTWO	
Poprawa ładu przestrzennego jednostek osadniczych	- Usprawnienie funkcjonowania terenów zabudowanych przez rozmieszczenie zabudowy o różnej funkcji w sposób czytelny i wygodny, eliminujący konflikty między użytkownikami przestrzeni o różnym stopniu sąsiedztwa i dysonanse w sposobach i formach zagospodarowania terenu; - Rozgraniczenie obszarów zabudowanych, urządzonych i uzbrojonych oraz obszarów otwartych o naturalnym pokryciu; - Ograniczenie rozwoju zakładów uciążliwych; - Poprawa dostępności komunikacyjnej.
Harmonijny i racjonalny rozwój budownictwa mieszkaniowego	- Wydzielenie w strukturze przestrzennej gminy terenów rozwoju zabudowy mieszkaniowej, kierując się: • racjonalizacją wykorzystania terenów zabudowanych oraz istniejących sieci drogowych i infrastruktury technicznej, • uwarunkowaniami przestrzennymi, funkcjonalnymi i krajobrazowymi; - Sukcesywne przygotowywanie gruntów pod zabudowę mieszkaniową na wydzielonych terenach rozwoju zabudowy mieszkaniowej przez: • sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, • uzbrajanie terenów, • promowanie terenów przygotowanych pod budownictwo komercyjne
INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA	

Poprawa jakości usług publicznych, komunalnych i komercyjnych	Oświata
	- Modernizacja istniejących budynków szkolnych i przedszkolnych,
	Sport i rekreacja
	- Modernizacja istniejących obiektów i urządzeń sportowych oraz uwzględnianie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lokalizacji terenów sportu i rekreacji.
	Pozostałe
	- *Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy wydzielać w strukturze przestrzennej wsi Komprachcice centra handlowo – usługowe jako rejony koncentracji usług publicznych, komunalnych i komercyjnych, obejmujących tereny istniejących i projektowanych usług ponadpodstawowych;* - Utrzymanie obiektów sakralnych; - Uporządkowanie zagospodarowania centrum wsi Komprachcice; - Ewentualne urządzenie nowych cmentarzy w Komprachcicach, Polskiej Nowej Wsi i Dziekańswie.
Integracja społeczności lokalnej	- Urządzenie w centrach wsi atrakcyjnych przestrzeni publicznych – placów z zielenią ozdobną, urządzeniami wypoczynkowo – rekreacyjnymi i placykami zabaw dla dzieci, ciągów pieszych.
Otwarcie gminy dla osób niepełnosprawnych	- Opracowanie i sukcesywne wdrażanie programu przystosowania przestrzeni osadniczej do potrzeb osób niepełnosprawnych, w szczególności w zakresie komunikacji i dostępności obiektów użyteczności publicznej
INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I KOMUNIKACYJNA	
Rozwój infrastruktury	Komunikacja drogowa

komunikacyjnej i technicznej poprzez usprawnienie istniejących systemów i realizację nowych	- *Działania na rzecz poprawy stanu technicznego istniejących dróg z uwzględnieniem ścieżek rowerowych* i potrzeb komunikacji zbiorowej (zatoki dla autobusów) oraz budowy trwałych nawierzchni, w pierwszej kolejności na drodze Komprachcice – Szydłów (gmina Tułowice) i w dalszej kolejności: Polska Nowa Wieś - Chróścina;* - *Realizacja trwałych nawierzchni na drogach gminnych: Ochodze – Pucnik, Osiny – Komprachcice (ogrody działkowe) – Chróścina**;* - Realizacja projektowanej drogi gminnej klasy „L" – lokalnej, obsługującej „teren rozwoju obszarów zurbanizowanych" w Komprachcicach przeznaczony pod aktywność gospodarczą, stanowiącą obejście terenów zabudowanych wsi o połączenie z drogą wojewódzką nr 435 po zachodniej stronie wsi Wawelno. - Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy uwzględniać możliwość budowy i przebudowy dróg wojewódzkich i powiatowych w celu dostosowania ich do normatywnych parametrów techn., budowy ciągów pieszo –rowerowych, ekranów akustycznych i innych elementów poprawiających jakość infrastruktury drogowej. W rejonie skrzyżowań z innymi drogami publicznymi należy zabezpieczać tereny dla potrzeb ich przebudowy. Należy minimalizować ilość włączeń dopuszczonych jedynie w uzgodnieniu z właściwym zarządcą drogi. Realizacja sieci w pasie drogowym również wymaga uzyskania zezwolenia zarządcy drogi. Klasy techniczne i parametry dróg należy przyjmować zgodnie z ustaleniami zawartymi w ROZDZIALE I, pkt 2.5.6 b).
	- W przypadku braku możliwości uzyskania normatywnej szerokości w liniach rozgraniczających terenu pod drogi, ze względu na istniejące zainwestowanie, dopuszcza się miejscowe zawężenie terenu w liniach rozgraniczających wyznaczanych na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. - Za zgodne ze Studium uznaje się wyznaczanie na etapie sporządzania mpzp komunikacji wewnętrznej i dojazdowej w obrębie gruntów rolnych oraz w projektowanych terenach inwestycyjnych w ramach realizacji lokalnych układów drogowych.
	Komunikacja kolejowa
	Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów sąsiadujących z terenami kolejowymi należy stosować zapisy dotyczące: - prawidłowego sytuowania budynków oraz urządzeń przekaźnikowych w odległościach wynikających z przepisów odrębnych, - prawidłowej realizacji sieci infrastruktury technicznej oraz skrzyżowań z linią kolejową, - lokalizacji określonych funkcji terenu w obszarach sąsiadujących z terenami kolejowymi, - stosowania właściwych rozwiązań technologicznych niezagrażających funkcjonowaniu terenów kolejowych, - prawidłowego kształtowania terenów zielonych.
	Infrastruktura techniczna

	- *(skreślony)* - *Sukcesywny rozwój sieci wodociągowej i kanalizacji sanitarnej w miarę aktywizacji nowych terenów zurbanizowanych;* - Realizacja programu gazyfikacji gminy uwzględniającego zaopatrzenie w gaz do celów bytowych i grzewczych obszarów zurbanizowanych; - Opracowanie projektu założeń do planu zaopatrzenia w energię elektryczną i w razie potrzeby opracowanie projektu planu zaopatrzenia w energię elektryczną; aktywne działania na rzecz realizacji inwestycji według w/w opracowań; - W terenach inwestycyjnych, na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy uwzględniać lokalizację stacji transformatorowych wraz z drogami dojazdowymi oraz lokalizację napowietrznych i kablowych linii elektroenergetycznych, których typ uzależniony będzie od uwarunkowań terenowych; - Za zgodne ze Studium uznaje się lokalizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze gminy z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych. - Działania na rzecz rozwoju telekomunikacji.
Uzbrojenie obszarów zurbanizowanych	- wyposażenie wszystkich ulic na terenach istniejącej zabudowy w : ▪ kanalizację sanitarną z możliwością przyłączy, ▪ sieć wodociągową z możliwością przyłączy, ▪ kablową sieć elektroenergetyczną n/n oraz sieć telekomunikacyjną z możliwością przyłączy, ▪ kanalizację deszczową, ▪ oświetlenie, ▪ utwardzone nawierzchnie, w tym - jezdnie i chodniki, - ścieżki rowerowe, - pętle i place manewrowe, - ciągi pieszo jezdne, - poszerzenie do szerokości min. 5m węższych ciągów komunikacyjnych obsługujących tereny zabudowy, w przypadku ciągów nieprzejezdnych, zakończenie pętlą o promieniu min. 10m lub placem manewrowym o wymiarach 20 m x 20 m, - sukcesywna realizacja nowych ulic z wyposażeniem j.w. na terenach rozwoju zabudowy, w miarę zapotrzebowania na nowe tereny budowlane.

*ścieżki rowerowe należy uwzględnić na odcinkach łączących miejscowości na obszarze gminy, ścieżki można przedłużyć do granicy gminy, w porozumieniu z gminą sąsiadującą,

**odcinek Komprachcice (ogrody działkowe) – Chróścina należy budować w porozumieniu z gminą Dąbrowa.

Uwaga: Przyjęte kierunki polityki przestrzennej należy uwzględnić na wszystkich etapach realizacji polityki przestrzennej (w tym przy formułowaniu ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenów).

2.2 Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy

Kierunki zagospodarowania przestrzennego to określenie długofalowego procesu zmian struktury przestrzennej (wizja ewolucji struktur przestrzennych). Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy wyznaczają:

bezpośrednio - uwarunkowania i cele rozwoju społeczno – gospodarczego gminy,
- uwarunkowania wynikające ze stanu istniejącego przestrzeni,

pośrednio - kierunki polityki przestrzennej państwa,
- przepisy prawne regulujące strefę gospodarki przestrzennej.

Uwzględniając wyżej wymienione elementy, wyznacza się na obszarze gminy:
- obszary o odmiennym użytkowaniu – tworzące strukturę funkcjonalno – przestrzenną gminy,
- obszary objęte różnymi formami ochrony i ograniczeń użytkowania – tworzące system obszarów szczególnej ochrony środowiska.

Wyznaczone obszary nakładają się na siebie tworząc dwuwarstwową strukturę przestrzenną. Przy formułowaniu ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i warunków zabudowy i zagospodarowania terenu ustalenia dotyczące struktury przestrzennej należy stosować następująco:
- zagospodarowanie terenu powinno być zgodne z jego przeznaczeniem i zasadami zagospodarowania z uwzględnieniem zasad szczególnej ochrony środowiska,
- przebieg linii rozgraniczających jednostki strukturalne może być korygowany w dostosowaniu do stanu własności (władania) w stopniu nie naruszającym ustaleń polityki przestrzennej w zakresie ładu przestrzennego i ochrony zasobów środowiska.

2.2.1 Struktura przestrzenno – funkcjonalna gminy

Kierując się w szczególności uwarunkowaniami ekofizjograficznymi, dotychczasowym sposobem i stanem zagospodarowania terenów, zapotrzebowaniem na nowe tereny budowlane i rekreacyjne wynikającym z przyjętych celów rozwoju społeczno – gospodarczego gminy oraz względami ładu przestrzennego w aspekcie estetycznym, funkcjonalnym i ekonomicznym, wyznacza się na obszarze gminy strefy funkcjonalne z uwzględnieniem podobieństwa w sposobie użytkowania, zabudowy i wyposażenia terenu. Strefy obejmują tereny istniejącego zagospodarowania (zainwestowania) oraz tereny rozwoju funkcji zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną. Dodatkowo w strefach wydziela się tereny uznane za istotne ze względu na ich znaczenie przestrzenne lub społeczne.

Dla poszczególnych stref i wydzielonych terenów ustala się przeznaczenie podstawowe oraz ogólne zasady zagospodarowania i zabudowy:

I.OBSZARY OTWARTE

I.1 STREFA LEŚNA	
Podstawowe przezna-czenie terenu	Lasy ochronne o funkcji wodochronnej i chroniącej środowisko przyrodnicze wokół miasta
Ogólne zasady zagospodarowania	**A** – Tereny lasów i gruntów leśnych – obejmują fragment kompleksu leśnego Borów Niemodlińskich **-** Gospodarkę leśną, w zakresie użytkowania, hodowli i ochrony, należy prowadzić zgodnie z ustaleniami planów urządzenia lasów. **-** Dopuszcza się lokalizację: • urządzeń dla potrzeb turystyki i wypoczynku, • urządzeń gospodarki leśnej, • urządzeń infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, ujętych w zadaniach polityki przestrzennej pod warunkiem podporządkowania dopuszczonych inwestycji wymogom ochrony środowiska przyrodniczego.
	A a – Teren specjalny – wydzielony na cele obronności i bezpieczeństwa państwa
	R – Tereny nieużytków i gruntów rolnych – objętych granicą rolno – leśną - Należy zalesiać grunty odpowiednio do warunków glebowych, gruntowo – wodnych i typów siedliskowych lasów sąsiadujących.
I.2 STREFA ROLNA	
Podstawowe przeznaczenie terenu	Obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej
Ogólne zasady zagospodarowania	***A*** *– Tereny głównie upraw polowych – obejmują grunty orne i użytki zielone oraz uprawy warzywnicze i sadownicze, ogrody działkowe, zalesienia i zadrzewienia śródpolne, zieleń łęgową, zbiorniki wodne, rozproszoną zabudowę istniejącą oraz planowaną - dla której zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy.* - Należy • użytkować grunty orne i użytki zielone odpowiednio do warunków glebowych, wodnych i klimatycznych, • rozwijać rolniczą produkcję specjalistyczną, w szczególności uprawy sadownicze i warzywne, w tym pod szkłem i namiotami foliowymi, • utrzymywać istniejące zbiorniki wodne i użytkować je zgodnie z warunkami ustanowionymi w pozwoleniach wodno – prawnych, • chronić i uzupełniać zalesienie i zadrzewienie śródpolne oraz zieleń łęgową i zadrzewienia przydrożne, • nasadzać zadrzewienia śródpolne zapobiegające erozji gleb, • rekultywować wyrobiska poeksploatacyjne i dzikie wysypiska śmieci, w sposób określony w zasadach polityki przestrzennej, • modernizować i utrzymywać w należytym stanie urządzenia melioracyjne, • poprawiać jakość dróg rolniczych, • użytkować istniejące obiekty i urządzenia w sposób zgodny z przepisami o ochronie środowiska, • obsadzać granice terenów istniejącej zabudowy zielenią wysoką z preferencją rodzimych gatunków, a w przypadku siedlisk – drzew owocowych

ogólne zasady zagospodarowania	- Dopuszcza się • lokalizację siedlisk związanych z prowadzeniem gospodarstw rolnych, których wielkość wynosi co najmniej 15 ha, • lokalizację innych obiektów i urządzeń związanych z produkcją rolną, w tym produkcji roślinnej i zwierzęcej, obsługi rolnictwa i przetwórstwa rolno – spożywczego, • realizację urządzeń melioracyjnych, ujęć i zbiorników wodnych dla potrzeb rolnictwa, • urządzanie ogrodów działkowych, • lokalizację sieci, obiektów, urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz cmentarzy, ujętych w zasadach polityki przestrzennej, • eksploatację udokumentowanego złoża surowców ilastych, zgodne z warunkami określonymi w koncesji, • modernizację, przebudowę i wymianę istniejących obiektów oraz zmiany użytkowania z wykluczeniem zmian na działalność powodującą szkodliwe uciążliwości dla środowiska, • lokalizację nowych domów jednorodzinnych i siedlisk w uzupełnieniu istniejącej zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej, t.j. w lukach pomiędzy istniejącą zabudową – odległą od siebie nie więcej niż 70m oraz przy drogach – naprzeciw istniejącej zabudowy i naprzeciw luk, pomiędzy istniejącą zabudową, • lokalizację obiektów i urządzeń produkcyjnych o ograniczonej uciążliwości, składowych lub usługowych nie związanych z produkcją rolną, na terenach V i VI klasy bonitacyjnej, położonych w bezpośrednim zasięgu dróg publicznych i sieci infrastruktury technicznej – jeśli Rada Gminy uzna inwestycję za korzystną z punktu widzenia rozwoju gospodarczego gminy, • lokalizację urządzeń rekreacji i wypoczynku z towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi dla środowiska w dolinach cieków wodnych, pod warunkiem podporządkowania dopuszczonych działań wymogom ochrony środowiska i krajobrazu.
	IS – Tereny zamknięte – wydzielone na cele obronności i bezpieczeństwa państwa.
	A c – Teren lotniska.
	R – Tereny możliwych przekształceń – obejmują nieużytki i grunty rolne najniższych klas bonitacyjnych, o małej przydatności dla produkcji rolnej. - Należy stosować ogólne zasady zagospodarowania jak na obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej z wyłączeniem lokalizacji inwestycji kolidujących z możliwym przekształceniem terenu.
	R a – Tereny rozwoju funkcji rekreacyjnej – obejmują głównie zbiorniki wodne w wyrobiskach poeksploatacyjnych i nieużytki, w dużej części zadrzewione i zakrzewione. - Możliwe zagospodarowanie i zainwestowanie terenów dla celów wypoczynku, sportu i rekreacji weekendowej, pod warunkiem podporządkowania w/w działań wymogom ochrony środowiska i krajobrazu. *- (skreślony)*

R b – *Tereny rozwoju obszarów zurbanizowanych* – *obejmują głównie użytki rolne V i VI klasy bonitacyjnej, położone w zasięgu dróg podstawowego układu komunikacyjnego gminy o korzystnych warunkach ekofizjograficznych dla rozwoju zabudowy.* Aktywizacja obszaru w sąsiedztwie lotniska (PNW), wiąże się z zapewnieniem obsługi komunikacyjnej poprzez projektowany odcinek drogi gminnej do drogi powiatowej (obecnie grunt leśny) oraz zachowaniem funkcji, rozplanowania oraz parametrów projektowanych budynków uwzględniających sąsiedztwo lotniska, w uzgodnieniu z właściwymi instytucjami. Aktywizacja obszarów w Wawelnie (1.W i 2.W) możliwa pod warunkiem wykluczenia działalności oddziałujących negatywnie na przyrodę obszaru chronionego krajobrazu a w szczególności na szatę roślinną - stan sanitarny drzewostanu oraz położone w sąsiedztwie stanowisko roślin chronionych. Ponadto wyklucza się likwidację zadrzewień śródpolnych oraz wprowadzanie zmian stosunków wodnych. Należy wprowadzać zieleń izolacyjną.

Możliwa lokalizacja:

- osiedli lub grup zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo – usługowej, mieszkaniowo – produkcyjnej,
- zespołów produkcyjnych, produkcyjno – usługowych, zgodnie z polityką przestrzenną,
- zespołów rekreacyjno – wypoczynkowych,

pod warunkiem:

- zorganizowanej działalności inwestycyjnej w zakresie co najmniej przygotowania projektu zagospodarowania terenu i wykonania uzbrojenia terenu,
- uznania przez Radę Gminy inwestycji za korzystną z punktu widzenia rozwoju gospodarczo – społecznego gminy,
- podporządkowanie inwestycji wymogom ochrony środowiska i krajobrazu.

Przy lokalizacji inwestycji należy uwzględnić:

- relacje nowego zespołu jako całości z otaczającym krajobrazem, sąsiadującymi terenami zabudowanymi, innymi nowymi zespołami oraz zabudową istniejącą,
- możliwość kontynuacji zabudowy terenu,
- niżej określone funkcje terenów:

Lokalizacja terenu	Funkcja
(skreślony)	*(skreślony)*
(skreślony)	*(skreślony)*
1. Komprachcice – Osiny (K-OS)	mieszkaniowa, rekreacyjna, (możliwe łączenie funkcji)
2. Komprachcice (1.K)	mieszkaniowa, rekreacyjna, (możliwe łączenie funkcji)
3. Komprachcice (2.K)	mieszkaniowa, mieszkaniowo – usługowa
4. Komprachcice (przy drodze do Domecka (3.K))	mieszkaniowa, mieszkaniowo – usługowa, mieszkaniowo – produkcyjna nieuciążliwa alternatywnie produkcyjna, produkcyjno – usługowa o ograniczonej uciążliwości
5. Komprachcice (4.K)	mieszkaniowa, mieszkaniowo – usługowa
6. Komprachcice (5.K)	mieszkaniowa, mieszkaniowo – usługowa
7, 8. Wawelno (1.W oraz 2.W)	produkcyjna, produkcyjno – usługowa, z wykluczeniem działalności oddziałujących negatywnie na przyrodę obszaru chronionego krajobrazu a w szczególności na szatę roślinną (stan sanitarny drzewostanu oraz położone w sąsiedztwie stanowisko roślin chronionych).
9. Wawelno (3.W)	mieszkaniowa, mieszkaniowo – usługowa, mieszkaniowo – produkcyjna nieuciążliwa
10. Wawelno – Polska Nowa Wieś (W – PNW)	mieszkaniowa, mieszkaniowo – usługowa, mieszkaniowo – produkcyjna nieuciążliwa
13. Polska Nowa Wieś (lotnisko (PNW))	usługowa, usługowo – mieszkaniowa, rekreacyjna, (możliwe łączenie funkcji)
14. Komprachcice , Polska Nowa Wieś (wzdłuż linii kolejowej (K - PNW))	produkcyjno – usługowa
15, 16. Ochodze (1.O oraz 2.O)	mieszkaniowa, rekreacyjna, (możliwe łączenie funkcji)

	(skreślony)	*(skreślony)*
	(przez funkcję mieszkaniową należy rozumieć zabudowę mieszkaniową z usługami podstawowymi)	
	R c – Tereny możliwych zalesień – obejmujące głównie grunty rolne VI klasy bonitacyjnej, częściowo zalesione samosiewami Możliwe zalesienie gruntów odpowiednio do warunków glebowych, gruntowo – wodnych i typów siedliskowych lasów sąsiadujących (dla terenu we wsi Ochodze jest to możliwość alternatywna w stosunku do możliwości rozwoju zainwestowania).	
	Istniejąca zabudowa nieujawniona na rysunku studium, położona w granicach terenów rolniczych, w tym zrealizowana na podstawie wydanych decyzji o warunkach zabudowy, może podlegać modernizacji, przebudowie i rozbudowie, co należy uwzględniać na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jako zgodne ze studium uznaje się ponadto uwzględnianie w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego planowanych inwestycji dla których zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy.	

II.OBSZARY ZURBANIZOWANE

II. 1 STREFA MIESZKANIOWA	
Podstawowe przeznaczenie terenu	Zabudowa mieszkaniowa ekstensywna – głównie jednorodzinna z usługami podstawowymi
Ogólne zasady zagospodarowania	**A** – Tereny istniejącej zabudowy – głównie mieszkaniowej jednorodzinnej - Należy: • zachować funkcję terenu poprzez utrzymanie istniejącej zabudowy (modernizację, przebudowę, wymianę) oraz uzupełnianie ciągów istniejącej zabudowy, zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu, z uwzględnieniem zasad kompozycji przestrzennej ustalonych przez zabudowę istniejącą, w tym zasad lokalizacji, linii zabudowy, wysokości i dominującej formy budynków, • uzupełniać o usługi podstawowe i zieleń ozdobną i wypoczynkową, • neutralizować formy dysharmonijne poprzez przebudowę lub maskowanie zielenią (ciągi drzew, żywopłoty, pnącza), • ograniczać działalność uciążliwą dla funkcji mieszkaniowej. - Dopuszcza się działalność gospodarczą nie kolidującą z funkcją mieszkaniową.
	Aa - Tereny usług oświaty i sportu – obejmujące tereny istniejących obiektów i urządzeń - Należy: • zachować funkcję terenu poprzez utrzymanie istniejącego zainwestowania (modernizację, rozbudowę) oraz uzupełnianie o obiekty i urządzenia zgodnie z funkcją terenu. - Z uwzględnieniem relacji przestrzenno – funkcjonalnych z zabudową sąsiadującą, • Izolować zielenią od terenów zabudowy mieszkaniowej.
	R – Tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej – obejmujące użytki rolne niskich klas bonitacyjnych położone pomiędzy istniejącą zabudową lub w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy

	- Należy: • kształtować zabudowę zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu z uwzględnieniem relacji przestrzennych z zabudową sąsiadującą, kontekstu krajobrazowego oraz wysokich walorów użytkowych i estetycznych wnętrz urbanistycznych (ulic, placów), • realizować zabudowę po uprzednim wykonaniu ulic i uzbrojenia (co najmniej w wodę i energię elektryczną), • uwzględniać lokalizację usług podstawowych oraz zieleni ozdobnej i wypoczynkowej, • *w zespołach zlokalizowanych we wsiach Komprachcice, Ochodze przewidzieć tereny pod lokalizację przedszkoli, zgodnie z polityką przestrzenną*. - Dopuszcza się działalność gospodarczą nie kolidującą z funkcją mieszkaniową.
	Ra - Tereny rozwoju usług i sportu – obejmujące tereny niezabudowane położone w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących obiektów i urządzeń sportowych Należy tereny zagospodarować w kierunku podnoszenia jakości usług sportu z uwzględnieniem relacji przestrzennych z zabudową sąsiadującą.

II. 2. STREFA MIESZKANIOWA – MIESZANA	
Podstawowe przeznaczenie terenu	Zabudowa mieszkaniowa, zagrodowa, usługowa i produkcyjna - nieuciążliwa
Ogólne zasady zagospodarowania	**A** – Tereny istniejącej zabudowy – głównie mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i rzemieślniczej - Należy: • zachować funkcję terenu poprzez utrzymanie istniejącej zabudowy (modernizację, przebudowę, wymianę) oraz uzupełnianie ciągów istniejącej zabudowy, zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu, z uwzględnieniem zasad kompozycji przestrzennej ustalonych przez zabudowę istniejącą, w tym zasad lokalizacji, linii zabudowy, wysokości i dominującej formy budynków, • uzupełniać o usługi podstawowe oraz zieleń o charakterze ozdobnym i wypoczynkowym, • neutralizować formy dysharmonijne poprzez przebudowę lub maskowanie zielenią (ciągi drzew, żywopłoty, pnącza), • ograniczać działalność, której uciążliwość wykracza poza granice terenu, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny. - Dopuszcza się • hodowlę zwierząt gospodarskich w obiektach o obsadzie do 10 DJP, • działalność związaną z obsługą transportową wielokrotną pojazdami ciężkimi – wyłącznie przy drogach podstawowego układu komunikacyjnego (drogi powiatowe i ważniejsze drogi gminne uwzględnione na rysunku Studium), • wydzielanie działek budowlanych w drugiej linii zabudowy, wyłącznie dla posiadających własny dojazd, pod warunkiem dostosowania nowej zabudowy i elementów zagospodarowania terenu do istniejącego otoczenia (w szczególności w zakresie skali i formy budynków).
	Aa - Tereny usług oświaty i sportu – obejmujące tereny istniejących obiektów i urządzeń - Należy stosować ogólne zasady zagospodarowania terenu, jak dla odpowiednich terenów w strefie mieszkaniowej.
	R – Tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowo – usługowej, mieszkaniowo – produkcyjnej nieuciążliwej – obejmujące użytki rolne niskich klas bonitacyjnych położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów istniejącej zabudowy - Należy: • kształtować zabudowę z uwzględnieniem relacji przestrzennych z zabudową sąsiadującą oraz kontekstu krajobrazowego, podporządkowując gabaryty i formy zabudowy usługowej i produkcyjnej w zabudowie mieszkaniowej, • uwzględniać lokalizację usług podstawowych oraz zieleni ozdobnej, • realizować zabudowę po uprzednim wykonaniu ulic i uzbrojenia, (co najmniej w wodę i energię elektryczną). - Dopuszcza się działalność związaną z wielokrotną obsługą transportową pojazdami ciężkimi wyłącznie przy drogach podstawowego układu komunikacyjnego (drogi powiatowe i ważniejsze drogi gminne uwzględnione na rysunku „Studium").

II. 3. STREFA KONCENTRACJI USŁUG PUBLICZNYCH	
Podstawowe przeznaczenie terenu	Tereny głównie usług publicznych
Ogólne zasady zagospodarowania	**A** – Tereny istniejącego zainwestowania z przewagą obiektów usług publicznych, komunalnych i komercyjnych **-** Należy: • zachować funkcję terenu poprzez utrzymanie istniejącej zabudowy (modernizację, przebudowę) oraz uzupełnianie zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu, z uwzględnieniem zasad kompozycji przestrzennej ustalonych przez wartościową zabudowę istniejącą, w tym zasad lokalizacji, linii zabudowy, wysokości i dominującej formy budynków; • wymieniać zabudowę substandardową; • podnosić atrakcyjność terenu poprzez wydzielanie przestrzeni publicznej (placów, ciągów pieszych) oraz wysoki poziom estetyczny elementów zagospodarowania tej przestrzeni – nawierzchni, małej architektury, znaków i reklam, zieleni (warunki dotyczące zagospodarowania przestrzeni publicznej powinny być określone szczegółowo w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego). - Dopuszcza się • funkcję mieszkaniową na wydzielonych działkach oraz łączenie funkcji usługowej i mieszkaniowej pod warunkiem zachowania dominacji funkcji usługowej i reprezentacyjnego charakteru strefy.
	R – Teren rozwoju usług publicznych – obejmuje teren użytków rolnych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów istniejącej zabudowy usługowej. - Należy lokalizować obiekty użyteczności publicznej zgodnie z polityką przestrzenną, z uwzględnieniem powiązań funkcjonalno – przestrzennych z zabudową sąsiadującą, reprezentacyjnego charakteru strefy oraz kontekstu krajobrazowego.

II. 4. STREFA PRODUKCYJNO - SKŁADOWA	
Podstawowe przeznaczenie terenu	Tereny głównie produkcyjne i składowe
Ogólne zasady zagospodarowania	**A** – Tereny istniejącego zainwestowania, głównie produkcyjno – składowego **-** Należy zachować funkcję terenu poprzez utrzymanie istniejącej zabudowy (modernizację, przebudowę) oraz wymianę i uzupełnianie, zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu z uwzględnieniem: • relacji funkcjonalno – przestrzennych z zabudową sąsiadującą, • wymogów ochrony środowiska i krajobrazu. - Dopuszcza się zmianę funkcji na usługową lub łącznie funkcji produkcyjnej i usługowej.

	R – tereny rozwoju funkcji produkcyjno – składowej – obejmujące głównie tereny użytków rolnych głównie VI klasy bonitacyjnej i nieużytki położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych - Należy lokalizować zakłady produkcyjne i składowe lub zaplecza techniczne i zaplecza transportu o ograniczonej uciążliwości, zgodnie z polityką przestrzenną z uwzględnieniem: • relacji przestrzennych nowej zabudowy z zabudową sąsiadującą i krajobrazem, • w przypadku objęcia zabudową części terenu – możliwości kontynuacji zabudowy, • oddziaływania inwestycji na środowisko.
	R - E *– Strefy potencjalnej lokalizacji urządzeń związanych z produkcją energii o mocy przekraczającej 500kW, pozyskiwanej z energii słonecznej, wraz ze strefami ochronnymi* *Możliwa lokalizacja:* • *farm fotowoltaicznych związanych z produkcją energii, w tym o mocy przekraczającej 500kW, pozyskiwanej z energii słonecznej,* • *infrastruktury technicznej oraz dróg wewnętrznych związanych z obsługą farm fotowoltaicznych;* *Przy lokalizacji inwestycji należy uwzględnić:* • *strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu,* • *możliwość odprowadzenia wytworzonej energii elektrycznej do zewnętrznego systemu sieci i urządzeń elektroenergetycznych,* • *ograniczenia wynikające z przedbiegu sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia oraz gazociągu wysokiego cieśnienia.*

**** II. 4.1. STREFA PRODUKCYJNO – SKŁADOWA, DOCELOWO MIESZKANIOWO – USŁUGOWA***	
Podstawowe przeznaczenie terenu	*Tereny głównie produkcyjne i składowe, docelowo mieszkaniowo - usługowe*
Ogólne zasady zagospodarowania	*Tereny istniejącego zainwestowania, głównie produkcyjno – składowego docelowo tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowo - usługowej.* *Dopuszcza się:* • *zachowanie funkcji terenu poprzez utrzymanie istniejących zakładów produkcyjnych, z wykluczeniem lokalizacji nowych,* • *po zakończeniu działalności istniejących zakładów - wprowadzenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub nieuciążliwej działalności usługowej,* *z uwzględnieniem:* • *relacji przestrzennych nowej zabudowy z zabudową sąsiadującą i krajobrazem,* • *oddziaływania inwestycji na środowisko.* ****** *część Studium uchylona wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu z dnia 28.10.2013 r. II SA/Op 160/13*

II. 5. STREFA REKREACYJNO - SPORTOWA	
Podstawowe przeznaczenie terenu	Tereny sportu, rekreacji i wypoczynku
Ogólne zasady zagospodarowania	**A** – Tereny istniejących urządzeń sportowych Należy • zachować funkcję terenu poprzez utrzymanie istniejących urządzeń (modernizację, rozbudowę), • podnosić walory użytkowe i estetyczne terenu poprzez atrakcyjne zagospodarowania (mała architektura, zieleń) i uzupełnianie o obiekty i urządzenia wzbogacające funkcję terenu.
	R – tereny rozwoju funkcji sportowo - rekreacyjnej – obejmujący użytki rolne wokół istniejących urządzeń sportowych - Należy: • lokalizować ogólnodostępne obiekty i urządzenia zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu, z uwzględnieniem powiązań funkcjonalnych z istniejącymi urządzeniami sportowymi oraz wymogów ochrony środowiska i krajobrazu, • zapewnić atrakcyjność terenu poprzez wysoki poziom użytkowy i estetyczny obiektów architektonicznych, urządzeń sportowo – rekreacyjnych oraz elementów zagospodarowania terenu (małej architektury, kompozycji zieleni), • urządzić zieleń izolacyjną od strony terenów zabudowy mieszkaniowej, - Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń wzbogacających funkcję terenu pod warunkiem zachowania dominacji funkcji podstawowej oraz wysokich walorów estetycznych terenu

Za zgodne ze Studium uznaje się:
- lokalizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej na całym obszarze gminy, z uwzględnieniem ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych,
- wydzielanie dróg w obszarach zurbanizowanych.

2.2.1 a) Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

Opracowując miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, należy wprowadzać ustalenia dotyczące wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów w oparciu o poniższe wytyczne:

a) powierzchnia zabudowy pod budynkami nie powinna przekraczać:

- *w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz rekreacji indywidualnej - 30 % powierzchni działki budowlanej,*
- *w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 40 % powierzchni działki budowlanej,*
- *w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - 60 % powierzchni działki budowlanej,*
- *w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej - 40 % powierzchni działki budowlanej,*
- *w zabudowie zagrodowej (siedliskowej) - 50 % powierzchni działki budowlanej,*
- *w zabudowie związanej z rekreacją indywidualną – 25 % powierzchni działki budowlanej,*
- *w zabudowie usługowej - 60 % powierzchni działki budowlanej,*
- *w zabudowie produkcyjnej i magazynowej oraz infrastruktury technicznej - 70 % powierzchni działki budowlanej, z dopuszczeniem zwiększenia wskaźnika do 80 % w przypadku planowania inwestycji o wielko powierzchniowej zabudowie (np. centra logistyczne i przeładunkowe itp.);*

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy powinien wynosić:

- *w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 0,6,*
- *w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 0,7,*
- *w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - 0,8,*
- *w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,0,*
- *w zabudowie związanej z rekreacją indywidualną - 0,5,*
- *w zabudowie usługowej (usługi komercyjne i publiczne) - 1,2,*
- *w zabudowie produkcyjnej, magazynowej, składowej oraz infrastruktury technicznej - 1,0, z dopuszczeniem zwiększenia wskaźnika do 2,0 w przypadku planowania inwestycji o specyfice i technologii wymagającej znacząco większej intensywności zabudowy;*

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić:

- *w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i zagrodowej (siedliskowej) - 30 % powierzchni działki budowlanej,*
- *w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - 20 % powierzchni działki budowlanej,*
- *w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej - 20 % powierzchni działki budowlanej,*
- *w zabudowie związanej z rekreacją indywidualną - 50 % powierzchni działki budowlanej,*
- *w zabudowie usługowej - 15 % powierzchni działki budowlanej,*
- *w zabudowie produkcyjnej, magazynowej, składowej, infrastruktury technicznej oraz farm fotowoltaicznych - 10 % powierzchni działki budowlanej,*
- *w terenach cmentarzy – 5% powierzchni terenu,*
- *w terenach ogrodów działkowych - 90 % powierzchni działki budowlanej,*

d) maksymalna wysokość zabudowy powinna wynosić:

- *dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej (siedliskowej) - 12,0 m,*
- *dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 15,0 m,*
- *dla zabudowy usługowej (usługi publiczne) - 15,0 m,*
- *dla zabudowy usługowej (usługi komercyjne) - 12,0 m,*
- *dla zabudowy związanej z rekreacją indywidualną – 10 m,*
- *dla kubaturowej zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej - 15,0 m,*

- *dla farm fotowoltaicznych oraz kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej - 10,0 m.*
- *dla budowli rolniczych, budowli i instalacji produkcyjnych i infrastukturalnych – 20 m,*

e) minimalna liczba miejsc postojowych (w tym garażowych), powinna wynosić:

- *dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca postojowe przypadające na jeden lokal mieszkalny,*
- *dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 1 miejsce postojowe przypadające na jeden lokal mieszkalny,*
- *dla budynków rekreacji indywidualnej – 1 miejsce postojowe przypadające na jeden budynek,*
- *dla budynków usług publicznych - 1 miejsce postojowe przypadające na każde 150 m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych (z wyłączeniem obiektów oświatowych),*
- *dla budynków usług komercyjnych - 1 miejsce postojowe przypadające na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych,*
- *dla budynków produkcyjnych i magazynowych - 1 miejsce postojowe przypadające na każde 200 m^2 powierzchni użytkowej budynków.*

Powyższe wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów należy traktować jako pożądane. Na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania dopuszcza się ich korektę, jeżeli wynikać to będzie z lokalnych uwarunkowań wynikających z istniejącej intensywności zabudowy lub z wartości wskaźników ustalonych w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego a w przypadku budowli infrastruktury technicznej ze względu na potrzeby technologiczne realizacji inwestycji wynikające z oczekiwań operatorów sieci i urządzeń infrastruktury.

2.2.1 b) <u>Szczególne zasady i ograniczenia kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów,</u>

które należy uwzględniać na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego

<u>1) Na obszarach położonych w rejonie lotniska:</u>

- dopuszczalne wysokości zabudowy określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska,
- konieczność zgłoszenia do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego i oznakowania obiektów o wysokości 100m oraz wyższych, będących w rozumieniu prawa przeszkodami lotniczymi, zgodnie z przepisami odrębnymi,
- konieczność spełnienia wymogów dopuszczalnych wysokości zabudowy dla obiektów trudnodostrzegalnych z powietrza, w tym napowietrznych linii, masztów, wolnostojących anten, określone w przepisach odrębnych.

<u>2) Na obszarach sąsiadujących z ciekami wodnymi:</u>

- w miarę możliwości terenowych należy pozostawiać niezainwestowane pasy terenu
  o szerokości ok. 4,0m, dla potrzeb konserwacji cieków.

<u>3) Na obszarach sąsiadujących z liniami energetycznymi wysokich i najwyższych napięć</u>

- Od linii energetycznych wysokich i najwyższych napięć, obowiązują wyznaczone na „rysunku Studium" strefy, w obrębie których nie należy lokalizować budynków mieszkalnych oraz obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Inwestycje lokalizowane w obrębie stref wymagają uzgodnienia operatorem linii energetycznej. Ponadto należy wykluczyć prowadzenie nasadzeń zieleni wysokiej pod linią oraz w odległości 10m od rzutu poziomego skrajnego przewodu.

- od linii 400kV – strefa powinna wynosić do 40m od osi linii;
- od linii 220kV – strefa powinna wynosić do 25m od osi linii;
- od linii 110kV – strefa powinna wynosić ok. 15m od osi linii.

UWAGI

1. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się działania inne niż wyszczególnione
   w ogólnych zasadach zagospodarowania terenów, jeśli nie kolidują z tymi zasadami.
2. Użyte w ustaleniach terminy oznaczają:
   - Działalność o ograniczonej uciążliwości - [(115)]działalność gospodarcza niepowodująca przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny, z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne (w rozumieniu przepisów o ochronie środowiska).
   - Działalność nieuciążliwa – [(116)]działalność gospodarcza niepowodująca przekroczenia standardów jakości środowiska poza terenem, do którego prowadzący działalność posiada tytuł prawny z wykluczeniem przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których zostanie stwierdzona konieczność sporządzenia raportu oddziaływania na środowisko.
   - Działalność nie kolidująca z funkcją mieszkaniową – działalność nieuciążliwa z wykluczeniem działalności związanej z wielokrotną obsługą transformatorową t.j. więcej niż dwa kursy/dobę oraz pojazdami ciężkimi, tj. powyżej 2,5 t. i lokalizację miejsc składowych.

2.2.2 System obszarów szczególnej ochrony środowiska

Na obszarze gminy wydziela się obszary szczególnej ochrony środowiska, dla których ze względu na walory lub zagrożenie dla środowiska obowiązują, ustala się lub należy ustanowić specjalne warunki użytkowania i zagospodarowania.

A. Ochrona przyrody

Wydziela się następujące elementy środowiska przyrodniczego, które ze względu na walory objęte są ochroną lub wymagają ochrony:

Fragment Obszaru Chronionego Krajobrazu Bory Niemodlińskie w granicach gminy – obszar szczególnej ochrony ekologicznej

Cel ochrony:

- zachowanie i wzbogacanie składu gatunkowego flory i fauny,
- biologiczne zasilanie terenów zielonych w obrzeżach aglomeracji opolsko – kędzierzyńskiej,
- zapewnienie warunków dla turystyki i rekreacji w sposób nie powodujący zagrożeń dla środowiska.

Zasady ochrony

W celu zachowania walorów obszarów chronionego krajobrazu, na ich terenie Rozporządzenie wprowadza kierunki działań, związane ze sposobem użytkowania terenów oraz ich przeznaczeniem w tym w szczególności:

1) w zakresie ochrony ekosystemów leśnych:
   zachowanie i utrzymywanie w stanie zbliżonym do naturalnego śródleśnych cieków, mokradeł, polan, torfowisk, wrzosowisk oraz muraw napiaskowych poprzez m.in. niedopuszczanie do zarastania drzewami i krzewami otwartych przestrzeni;
2) w zakresie ochrony nieleśnych ekosystemów lądowych:

a) przeciwdziałanie sukcesji łąk,
b) ograniczenie zmian użytkowania łąk i pastwisk na grunty orne,
c) kształtowanie zróżnicowanego krajobrazu rolniczego poprzez ochronę oraz formowanie nowych założeń zieleni wiejskiej (zadrzewienia, zakrzaczenia, remizy śródpolne, parki wiejskie,
d) zachowanie śródpolnych torfowisk, zabagnień, podmokłości oraz oczek wodnych,
e) zachowanie zbiorowisk wydmowych, muraw napiaskowych, psiar, zbiorowisk muraw kserotermicznych,
f) realizowanie melioracji odwadniających z zachowaniem reżimów wilgotnościowych terenów podmokłych,
g) eksploatowanie surowców mineralnych w sposób minimalizujący negatywne oddziaływanie na przyrodę,
h) preferowanie rekultywacji uwzględniającej potrzeby ochrony walorów przyrody ożywionej, nieożywionej i krajobrazu,
i) przeciwdziałanie przerywaniu korytarzy ekologicznych,
j) preferowanie regionalnych stylów architektonicznych w zabudowie oraz zabudowy zachowującej historyczne kierunki przestrzennego rozwoju miejscowości;

3) w zakresie ochrony ekosystemów wodnych występujących na obszarze gminy:
a) zachowanie i ochrona zbiorników wód powierzchniowych wraz z pasem roślinności okalającej,
b) zachowanie pasów roślinności wzdłuż rowów melioracyjnych i cieków z dopuszczeniem prac związanych z utrzymaniem i konserwacją;
c) zwiększanie małej retencji poprzez zachowanie lub odtwarzanie siedlisk hydrogenicznych.

Ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów - jako zasoby przyrody objęte ochroną gatunkową podlegają ochronie zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz aktami wykonawczymi.
Siedliska przyrodnicze podlegające ochronie - zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 14.08.2001r. w sprawie określenia rodzajów siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie (wybrane miejsca wskazane zostały jako projektowane użytki ekologiczne.

Ciągi łąk, torfowisk i zieleni łęgowej w dolinach Prószkówki i jego lewobrzeżnych dopływów - Ochodzanki i Bródka oraz w dolinie Olszynki, fragment krawędzi morfologicznej pradoliny Odry pomiędzy Wawelnem i Polską Nową Wsią – obszar pośredniej ochrony ekologicznej.

Cel ochrony:

- powiązanie głównych elementów regionalnego systemu obszarów ochrony ekologicznej dla zapewnienia wymiany genów i rekolonizacji pomiędzy obszarami najbogatszymi
  w gatunki roślin i zwierząt dziko żyjących,
- ochrona wód powierzchniowych i ich źródeł oraz głównych obszarów zasilania wód podziemnych,
- ochrona terenów o wyróżniających się walorach krajobrazowych.

Zasady ochrony

1) Wprowadza się zakaz:
a) odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu,

b) likwidacji istniejących zadrzewień i zakrzewień,
c) - lokalizacji nowej zabudowy poza istniejącymi działkami budowlanymi i siedliskami –
w części obszaru o wzmożonym rygorze (dolina Prószkówki i fragment krawędzi morfologicznej pradoliny Odry pomiędzy Wawelnem i Polską Nową Wsią),
- lokalizacji nowej zabudowy nie związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego poza lukami istniejącej zabudowy – w pozostałej części obszaru,
d) kształtowania zabudowy w formie zwartych zespołów lokalizowanych w kierunku prostopadłym do osi pasma (obszaru),
e) lokalizowania nowych i rozbudowy istniejących obiektów nie wyposażonych w urządzenia do oczyszczania ścieków,
f) lokalizacji składowisk odpadów i wylewisk,
g) przekształceń rzeźby terenu i niszczenia gleby.

2) Wprowadza się ograniczenia poprzez uzależnienie od oceny wpływu na środowisko przyrodnicze:
a) chemicznego nawożenia upraw,
b) zmiany stosunków wodnych i regulacji cieków wodnych,
c) działalności produkcyjnej i hodowlanej.

3) Zaleca się:
a) zaprzestanie rolniczego użytkowania części gruntów najniższych klas bonitacyjnych
i w zależności od istniejących warunków naturalnych uzupełnianie i tworzenie nowych zalesień, zadrzewień i zakrzewień lub pozostawienie do renaturalizacji poprzez sukcesję,
b) zamianę użytków rolnych na trwałe użytki zielone,
c) zachowanie odległości pomiędzy budynkami min. 30,0m oraz stosowanie wskaźnika wykorzystania terenu max 10% powierzchni zabudowy działki, a dla działek mieszkaniowych i zagrodowych – 30%,
d) wprowadzenie dodatkowych form ochrony przyrody na podstawie szczegółowej inwentaryzacji przyrodniczej.

4) Dopuszcza się – lokalizowanie urządzeń rekreacji i wypoczynku z towarzyszącymi usługami nieuciążliwymi dla środowiska na powierzchni nie większej niż 2% całego obszaru.

Lasy ochronne - wszystkie lasy na terenie gminy

Cel ochrony:

- poprawa stanu drzewostanów (II strefa uszkodzenia przez przemysł),
- ochrona zasobów wód (lasy wodochronne),
- ochrona środowiska przyrodniczego wokół miasta.

Zasady ochrony:

W lasach ochronnych prowadzi się gospodarkę leśną w sposób zapewniający ciągłe spełnianie przez nie celów, dla których zostały wydzielone, w szczególności poprzez:

1) zachowanie trwałości lasów w drodze:
a) dbałości o stan zdrowotny i sanitarny lasów,
b) preferowanie naturalnego odnowienia lasów,
c) ograniczania regulacji stosunków wodnych do prac uzasadnionych potrzebami odnowienia lasów oraz użytkowania sąsiadujących z lasami ochronnymi gruntów nieleśnych,

d) ograniczanie trwałego odwadniania bagien śródleśnych do przypadków, w których wyniki przeprowadzonych badań i ekspertyz wykluczają niekorzystny wpływ tego zabiegu na stosunki wodne w lasach ochronnych;

2) zagospodarowanie i ochronę lasów w drodze:
   a) kształtowanie struktury gatunkowej i przestrzennej lasów zgodnie z warunkami siedliskowymi, w kierunku powiększania różnorodności biologicznej i zwiększania odporności lasów na czynności destrukcyjne,
   b) stosowanie indywidualnych sposobów zagospodarowania i ochrony poszczególnych drzewostanów,
   c) ustalanie etatu cięć według potrzeb hodowlanych lasów,
   d) ograniczania stosowania zrębów zupełnych do najsłabszych siedlisk leśnych, prowadzenie ścinki drzew, zrywki i wywozu drewna w sposób zapewniający w maksymalnym stopniu ochronę gleby i roślinności leśnej.

Lasy ograniczone dla rekreacji

Cel ochrony:
Zachowanie i ochrona upraw leśnych i młodników, lasów na siedliskach wilgotnych, źródlisk rzek.
Zasady ochrony*
1. Obowiązuje – zakaz lokalizowania urządzeń turystycznych i rekreacyjnych oraz wytyczania tras turystycznych.
2. Zaleca się – oznakowanie stosownymi tablicami.

Inne tereny zielone:
- *Parki wiejskie w Domecku,*
- *Cmentarze – wszystkie,*
- *Pozostałe tereny zadrzewione w obszarach zurbanizowanych wsi Wawelno,*
- *Ciągi drzew przydrożnych we wsiach: Domecko, Ochodze i Komprachcice,*
- *Ogrody działkowe w Komprachcicach i Polskiej Nowej Wsi.*

Cel ochrony:
- Zapewnienie właściwych warunków zdrowotnych, klimatycznych i wypoczynkowych,
- Ochrona walorów estetycznych obszarów zurbanizowanych i walorów krajobrazowych.

Zasady ochrony
1) Wprowadza się zakaz:
   a) usuwania drzew w celach nie związanych z pracami pielęgnacyjnymi, z wyłączeniem drzew owocowych,
   b) użytkowania i zagospodarowania terenów zadrzewionych i terenów sąsiadujących
   w sposób niekorzystnie wpływający na istniejący drzewostan.
2) Zaleca się – konserwację istniejącego drzewostanu oraz jego uzupełnianie.

B. Ochrona zasobów naturalnych
Wydziela się następujące elementy środowiska naturalnego, które ze względu na walory lub zagrożenia objęte są ochroną lub wymagają ochrony:

Wartościowe kompleksy gleb w rejonie wsi Wawelno, Komprachcice i Domecko.

Cel ochrony:
Zachowanie gruntów dla celów produkcji rolniczej, w tym przede wszystkim upraw polowych.

Zasady ochrony
Należy ograniczać zabudowę oraz przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze, a w przypadku realizacji zabudowy, należy na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wprowadzić zapisy ograniczające intensywność zabudowy.

Zaleca się:
- Modernizację systemu melioracyjnego,
- Inne działania ukierunkowane na utrzymanie i polepszanie żyzności gleb.

Udokumentowanie złoża kopalin w Komprachcicach, Domecku i Polskiej Nowej Wsi.

Cel ochrony:
Zachowanie warunków umożliwiających wydobywanie kopalin i ochrona przed ich dewastacją.

Zasady ochrony
Obowiązuje zakaz zmiany sposobu przeznaczania terenów do czasu wyeksploatowania kopaliny lub anulowania złoża.

Tereny wyrobisk poeksploatacyjnych (zdegradowane) w Osinach.

Cel ochrony:
Poprawa stanu powierzchni ziemi i przywrócenia jej funkcji użytkowych.

Zasady ochrony
- Zaleca się – rekultywację w kierunku leśno – wodnym z uwzględnieniem funkcji rekreacyjnej.

Teren ochrony ujęć wód podziemnych na terenie lotniska w Polskiej Nowej Wsi.

Cel ochrony:
Zachowanie właściwej jakości wód dla potrzeb obrony cywilnej i sytuacji awaryjnych.
Zasady ochrony*
W pasie gruntu otaczającego ujęcie wody o szerokości 20m licząc od zarysu budowli i urządzeń, służących do poboru wody:
1. Zabrania się użytkowania gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia wody.
2. Należy zapewnić:
   a) odprowadzanie wód opadowych w taki sposób, aby nie mogły one przedostawać się do urządzeń poboru wody,
   b) zagospodarowanie terenu zielenią,
   c) szczelne odprowadzanie poza granicę strefy ochronnej ścieków z urządzeń sanitarnych, przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy urządzeniach służących do poboru wody;
   d) ograniczenie do niezbędnych potrzeb osób nie zatrudnionych stale przy urządzeniach służących do poboru wody.

C. Higiena środowiska

Obejmuje się ochroną następujące obszary, na których występują uciążliwości dla środowiska.

Potencjalne obszary ograniczonego użytkowania w zasięgu oddziaływania: - linii elektroenergetycznych wysokich napięć, - gazociągi wysokiego ciśnienia - komunalnego wysypiska śmieci, - autostrady.

Cel ochrony:

Wyeliminowanie lub ograniczenie skutków uciążliwości i szkodliwych uciążliwości dla środowiska.

Zasady ochrony

- wprowadza się obowiązek:
  - Wystąpienia do właściwych organów administracyjnych o ustanowienie obszaru ograniczonego użytkowania przez jednostki organizacyjne użytkujące w/w urządzenia.
  - Uwzględnienia w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego oraz przy ustalaniu warunków zabudowy i zagospodarowania terenu ograniczeń w zakresie przeznaczenia terenu, wymagań technicznych dotyczących budynków oraz sposobu korzystania z terenu ustalonych w przepisach o tworzeniu obszaru ograniczonego użytkowania.

Strefy sanitarne cmentarzy.

Cel ochrony:

Ochrona przed zagrożeniami sanitarnymi użytkowników terenów sąsiednich.

Zasady ochrony

[5] ~~*- obowiązuje zakaz lokalizacji w odległości mniejszej niż:*~~

~~*1) 50m od cmentarza:*~~

- ~~*zabudowań mieszkalnych,*~~
- ~~*zakładów produkujących artykuły żywnościowe, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowujących artykuły żywności;*~~

~~*2) 150m od cmentarza:*~~

- ~~*studzien służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych.*~~

Należy uwzględniać strefy ochrony sanitarnej cmentarzy określone w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. nr 52 poz. 315), w obrębie których obowiązują zakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów.

[5] *zapisy zmienione uchwałą o której mowa w przypisie 1*

D. Ochrona dóbr kultury

Wydziela się następujące elementy środowiska kulturowego, które ze względu na walory objęte są ochroną lub wymają ochrony:

1. Zabytki wpisane do rejestru zabytków
2. Zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków - obiekty chronione zapisami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Spis zamieszczono w ROZDZIALE I (UWARUNKOWANIA), pkt 2.2.2. lit a) i b)

Cel ochrony:

Zachowanie i należyte utrzymanie elementów środowiska kulturowego mających znaczenie dla dziedzictwa i rozwoju kulturowego ze względu na ich wartość historyczną, naukową lub artystyczną.

Zasady ochrony

Obowiązuje zakaz:

- użytkowania zabytku nieruchomego w sposób niezgodny z zasadami opieki nad zabytkami i nie odpowiadający jego wartości zabytkowej,
- przerabiania, odnawiania, rekonstruowania, konserwacji, zabudowy, odbudowy, zdobienia, rozkopywania oraz dokonywania innych zmian, przemieszczania zabytków ruchomych z naruszeniem skomponowanego lub ustalonego tradycją układu terenowego i wykonywania robót mogących przyczynić się do zeszpecenia otoczenia zabytku nieruchomego lub widoku na ten zabytek – bez zezwolenia właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków.

Historycznie ukształtowane zespoły ruralistyczne – obszary, na których ze względu na ochronę walorów kulturowych obowiązują szczególne zasady kształtowania zabudowy (obszary chronione zapisami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego).
Fragmenty zabudowy wsi Osiny, Komprachcice, Polska Nowa Wieś, Wawelno, Dziekaństwo, Domecko, Ochodze obejmujące układy ukształtowane na przełomie XIX i XX wieku.

Cel ochrony:

Zachowanie lokalnych wartości kulturowych, historycznych i estetycznych założeń ruralistycznych decydujących o tożsamości kulturowej gminy.

Zasady ochrony

- wprowadza się obowiązek zachowania:

- układu przestrzennego zespołu, w tym układu dróg, zabudowy oraz zieleni (ozdobnej
  i ogrodów),
- zasad podziału na działki budowlane i zasad lokalizacji zabudowy, w tym linii zabudowy
  i orientacji budynków do ulicy (ustawienie kalenicowe lub szczytowe),
- tradycyjnej skali, formy i charakteru zabudowy.

Stanowiska archeologiczne

Spis zamieszczono w ROZDZIALE I (UWARUNKOWANIA), pkt 2.2.2. lit d)

Cel ochrony:

Zachowanie warunków umożliwiających prowadzenie prac archeologicznych i ochrona potencjalnych znalezisk przed zniszczeniem.

Zasady ochrony

- obowiązuje – zgłoszenie przed rozpoczęciem robót ziemnych i budowlanych podejmowanych w rejonie stanowiska archeologicznego, właściwym służbom ochrony zabytków i prowadzenie robót pod nadzorem archeologicznym.
- dopuszcza się – zabudowę wszystkich stanowisk archeologicznych po uprzednim przeprowadzeniu badań ratowniczych, z wyjątkiem grodziska w Domecku.

Przedpola wartościowych form krajobrazowych:
- fragment krawędzi pradoliny Odry pomiędzy Wawelnem i Polską Nowa Wsią,
- panoramy wsi Wawelno.

Cel ochrony:
Zachowanie walorów krajobrazowych.

Zasady ochrony
Wprowadza się zakaz – zadrzewiania i zakrzewiania oraz lokalizacji obiektów i urządzeń przysłaniających lub zakłócających panoramę widokową wyróżnionych form krajobrazowych.

Tereny kulturowe wymagające rehabilitacji.

Cel ochrony:
Przywrócenie wartości użytkowych, kulturowych i estetycznych terenów zdegradowanych.

Zasady ochrony
Zaleca się uporządkowanie zagospodarowania terenu oraz rewaloryzację istniejącego zabudowy z zachowaniem wartości historycznych.

3. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego

3.1 Zadania służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz obszary ich rozmieszczenia

Do zadań służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, zalicza się:

- realizację pełnego systemu kanalizacji sanitarnej (na obszarze wsie: Ochodze, Domecko, Wawelno);
- modernizację i rozwój (w nowych terenach inwestycyjnych) pozostałych sieci infrastruktury technicznej;
- realizację projektowanej drogi gminnej klasy „L” – lokalnej, obsługującej „teren rozwoju obszarów zurbanizowanych” w Komprachcicach przeznaczony pod aktywność gospodarczą, stanowiącą obejście terenów zabudowanych wsi do połączenia z drogą wojewódzką nr 435 po zachodniej stronie wsi Wawelno.
- modernizację dróg gminnych polegającą na realizacji nawierzchni utwardzonych na wszystkich odcinkach dróg osiedlowych, chodników, ścieżek rowerowych, oświetlenia;
- uporządkowanie i rekultywację zabytkowego parku w Domecku, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia działań związanych z rozwojem publicznej edukacji, kultury i sportu z bezwzględnym zachowaniem historycznego drzewostanu i układu zieleni, w porozumieniu z właściwymi służbami ochrony zabytków (tworzenie ścieżek naukowo – edukacyjnych, pieszo – rowerowych, urządzanie terenów sportowo – rekreacyjnych w postaci boisk, placów zabaw oraz łowisk rekreacyjnych itp.).

3.2 Zadania służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym oraz obszary ich rozmieszczenia

Organy administracji rządowej nie zgłosiły programów zawierających zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych o znaczeniu krajowym.

Uwarunkowania przestrzenne i kierunki zagospodarowania w wymiarze ponadlokalnym, określone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego:

cel publiczny	**zapisy Studium**
autostrada A4 (Zgorzelec – Korczowa), przewiduje się wariantową lokalizację węzła autostradowego na wysokości wsi Ochodze wraz z koncepcją połączenia drogowego z Obwodnicą Południowa Miasta Opola - tzw. Obwodnicą Piastowską	przebieg autostrady uwzględniony
droga wojewódzka nr 435 (Opole – Prądy)	przebieg uwzględniony, droga przewidziana do modernizacji do pełnych parametrów klasy „Z" (szerokość 25 m);
droga wojewódzka nr 429 (Wawelno - droga nr 45)	przebieg uwzględniony, droga przewidziana do modernizacji do pełnych parametrów klasy „Z" (szerokość 25 m);
(skreślony)	*(skreślony)*
drugorzędna linia kolejowa nr 287 relacji Opole – Nysa.	przebieg uwzględniony
lokalizacja lotniska cywilnego w Polskiej Nowej Wsi	zadanie nieaktualne z uwagi na zmiany własnościowe w sąsiedztwie lotniska
dwutorowa linia energetyczna wysokiego napięcia 400 kV relacji Dobrzeń – Wielopole	przebieg uwzględniony
jednotorowa linia energetyczna wysokiego napięcia 220 kV rel. Groszowice – Ząbkowice Śl.	przebieg uwzględniony, linia przewidziana docelowo do modernizacji do 400 kV
dwutorowa linia energetyczna wysokiego napięcia 110 kV relacji Groszowice – Hermanowice	przebieg uwzględniony, linia przewidziana do modernizacji
*projektowany odcinek linii energetycznej 400 kV stanowiący łącznik pomiędzy linią 400 kV relacji Groszowice – Ząbkowice (po przebudowie z 220kV na 400 kV) a linią 400 kV relacji Dobrzeń – Wielopole	przebieg uwzględniony
modernizacja gazociągu wysokiego ciśnienia stanowiącego odgałęzienie od gazociągu Zdzie-szowice – Wrocław w kierunku SRP Tułowice DN 350/200 PN 4,0 MPa, na długości ok. 770 m	uwzględnione
położenie południowo – zachodniej części gminy w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Bory Niemodlińskie"	uwzględnione
położenie w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych GZWP 335 (Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie), GZWP 337 (Dolina kopalna Lasy Niemodlińskie), GZWP 333 (Opole – Zawadzkie) wymagających wysokiej ochrony zasobów wodnych	uwzględnione
modernizacja linii kolejowej nr 287 relacji Nysa - Opole	uwzględnione

* Zadanie niewynikające z Uchwały nr 409/2007 Zarządu Województwa Opolskiego z dnia 17.04.2007r. w sprawie zgłoszenia wniosków do sporządzenia zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komprachcice

Do ponadlokalnych celów publicznych należy zaliczyć ponadto:

cel publiczny	zapisy Studium
realizacja drogi powiatowej nr 1717O Komprachcice – Jaczowice	przebieg uwzględniony, droga przewidziana do modernizacji do pełnych parametrów klasy „Z”;
drogi powiatowe nr: 1720O, 1754O, 1755O, 1763O	przebieg uwzględniony, drogi przewidziane do modernizacji do pełnych parametrów klasy „Z”;
droga powiatowa nr 17560	przebieg uwzględniony, drogi przewidziane do modernizacji do pełnych parametrów klasy „L”;
realizacja systemu ścieżek rowerowych łączących gminę z miastem Opole i gminami ościennymi	uwzględniona możliwość realizacji wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz w niezależnie od układu drogowego – zgodnie z projektowanym systemem ścieżek.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz innych dokumentach i opracowaniach szczegółowych, należy uwzględniać zadania ponadlokalne ujęte w niniejszym „Studium”.

4. Obszary wskazane do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400m^2, obszary przestrzeni publicznej

4.1 Obszary, dla których obowiązkowe jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Na obszarze gminy nie wskazuje się obszarów, dla których obowiązkowe jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych. Nie wskazuje się obszarów scaleń i podziału nieruchomości.

4.2 Obszary, dla których gmina zamierza opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

W związku z koniecznością zapewnienia prawidłowych rozwiązań urbanistycznych oraz zasad zachowania ładu przestrzennego, uwzględniającego aspekty funkcjonalne, estetyczne i ekologiczne, w związku ze zmianą przeznaczania gruntów rolnych na cele nierolnicze, wskazuje się tereny oznaczone symbolem I.2 Rb (tereny rozwoju obszarów zurbanizowanych) - jako obszary, dla których Gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczone obszary dotyczą terenów o znacznej powierzchni, przeznaczonych w „Studium” na rozwój nowych inwestycji. Zapewni to możliwość kształtowania właściwych układów komunikacyjnych oraz prawidłowych rozwiązań infrastrukturalnych. Przewiduje się sukcesywne sporządzanie planów dla pozostałych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, nieobjętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Wskazuje się teren parku w miejscowości Domecko oraz teren projektowanej drogi gminnej i powiatowej w rejonie lotniska w Polskiej Nowej Wsi, na odcinku przebiegającym przez grunty leśne, wymagającym zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, jako tereny dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

4.3 Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m^2

Na obszarze gminy wskazuje się obszar usługowy w sąsiedztwie Urzędu Gminy, w obrębie których przewiduje się możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m^2.

4.4 Obszary przestrzeni publicznej

Na obszarze gminy jako obszar przestrzeni publicznej wskazuje się zabytkowy park w Domecku, w obrębie którego przewiduje się prowadzenia działań związanych z rozwojem publicznej edukacji, kultury i sportu.
Za zgodne ze Studium uznaje się wyznaczanie, na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obszarów przestrzeni publicznej w obrębie innych terenów – w zależności od potrzeb.

5. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji

Na obszarze gminy występują obiekty i obszary cenne pod względem historycznym i kulturowym. Renowacji i oczyszczenia wymaga zabytkowy park w Domecku wpisany do rejestru zabytków. Roślinność parku powinna zostać uporządkowana poprzez właściwą pielęgnację łącznie z usunięciem samosiewów. Cieki powinny zostać udrożnione. Założenie parkowe należy przekształcić w miejsce wypoczynku i rekreacji z zachowaniem historycznych i przyrodniczych walorów, z uwzględnieniem możliwości prowadzenia działań związanych z rozwojem publicznej edukacji, kultury i sportu (tworzenie ścieżek naukowo – edukacyjnych, pieszo – rowerowych, urządzanie terenów sportowo – rekreacyjnych w postaci boisk, placów zabaw oraz łowisk rekreacyjnych itp.) - w porozumieniu z właściwymi służbami ochrony zabytków.
Stałej rewaloryzacji wymagają tereny zieleni, a w szczególności: starodrzewia, cenne aleje i szpalery drzew. Działania te powinny polegać na uzupełnianiu drzewostanu odpowiednimi gatunkami, porządkowaniu istniejących układów zieleni, renowacji starych oraz instalowaniu nowych elementów małej architektury.
Sukcesywnej rehabilitacji wymagają funkcjonujące w gminie systemy grzewcze. W terenach nowej zabudowy stosowane są już powszechnie nowoczesne sposoby ogrzewania oparte na paliwach ekologicznych.
Sieć drogowa na terenie gminy wymaga sukcesywnej modernizacji polegającej przede wszystkim na realizacji nawierzchni utwardzonych, chodników, ścieżek rowerowych, oświetlenia oraz podniesienia parametrów technicznych dróg.
Rekultywacji wymagają wyrobiska po powierzchniowej eksploatacji kruszyw oraz zagospodarowanie ich w kierunku rekreacyjnym lub leśnym. Spowoduje to: aktywizację terenów zdegradowanych, ograniczenie miejsc nielegalnego składowania odpadów oraz podniesie atrakcyjność gminy głównie dla swoich mieszkańców.

6. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na obszarze gminy Komprachcice występują tereny zamknięte w rozumieniu ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, związane z obronnością i bezpieczeństwem państwa, obejmujące tereny kolejowe oraz wojskowe, ustalone w stosownych decyzjach właściwych ministrów.

Na etapie sporządzania mpzp dla terenów sąsiadujących z terenami zamkniętymi należy
w szczególności:
- zapewnić dostęp komunikacyjny do terenów,
- uwzględniać ewentualne uciążliwości wynikające z sąsiedztwa z terenami zamkniętymi,
- projektować inwestycje na obszarach sąsiadujących z terenami zamkniętymi w sposób zapewniający możliwość wykorzystywania terenów zamkniętych zgodnie z ich przeznaczeniem.

7. Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Na obszarze gminy Komprachcice, wskazuje się obszar udokumentowanego złoża surowców ilastych „Komprachcice" IB 2294, w granicach którego, w celu ochrony istniejących obiektów infrastruktury technicznej, tj.: gazociągu wysokiego ciśnienia (relacji: Zdzieszowice – Wrocław DN 350 PN 4,0 MPa - odgałęzienie od gazociągu w kierunku SRP Tułowice DN 350/200 PN 4,0 MPa) oraz sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia (220 kV relacji Groszowice – Ząbkowice Śląskie) przebiegających przez obszar złoża, w przypadku ewentualnego prowadzenia w przyszłości działalności wydobywczej w obrębie złoża, niezbędne będzie wyznaczenie filarów ochronnych.

8. Inne zagadnienia wynikające z Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Na obszarze gminy Komprachcice nie występują zagadnienia związane z występowaniem:

- *obszarów oraz zasad ochrony uzdrowisk,*
- *obszarów i zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,*
- *obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych,*
- *obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych,*
- *obszarów wymagających remediacji,*
- *obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym,*
- *obszarów, na których przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2.*

Rozdział III

SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM, UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

1. OGÓLNE ZAŁOŻENIA KIERUNKÓW ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOMPRACHCICE

1.1 POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY - CELE, KIERUNKI DZIAŁAŃ I PRZEDSIĘWZIĘCIA

Za cele polityki przestrzennej przyjmuje się cele rozwoju społeczno – gospodarczego, mające związek z zagospodarowaniem przestrzennym. Dla realizacji celów polityki przestrzennej ustala się następujące kierunki działań i zadania, według poszczególnych grup zagadnień:

1.1.1. ŚRODOWISKO I ZASOBY NATURALNE

Wpływ uwarunkowań, uzasadnienie przyjętych rozwiązań

Na podstawie uwarunkowań określonych w ROZDZIALE I dotyczących naturalnych zasobów gminy, w szczególności walorów przyrodniczych, kulturowych i krajobrazowych, w ROZDZIALE II określono kierunki działań zmierzające do zapewnienia możliwości rozwoju Gminy z uwzględnieniem konieczności minimalizowania uciążliwości dla poszczególnych komponentów środowiska naturalnego oraz zachowania istniejących walorów przyrodniczych i kulturowych. Wyznaczone cele oraz kierunki działań uwzględniają potrzebę zrównoważonego rozwoju, pozwalającą na aktywizację nowych terenów inwestycyjnych z zachowaniem ładu przestrzennego oraz właściwym rozwiązywaniem problematyki oddziaływania na środowisko.

1) CEL: Poprawa stanu środowiska przyrodniczego oraz stanu sanitarnego środowiska

Kierunki działań:

- zakończenie realizacji kompleksowego systemu kanalizacji sanitarnej,
- prawidłową gospodarkę odpadami,
- rekultywacja wyrobisk poeksploatacyjnych,
- stosowanie w celach grzewczych paliw niskoemisyjnych – docelowo: gazyfikacja obszarów zurbanizowanych,
- kontrola przestrzegania i stosowania przepisów o ochronie środowiska przez podmioty prowadzące działalność gospodarczą,
- *ustanowienie obszarów ograniczonego użytkowania dla linii elektroenergetycznych 110 kV, 220 kV i 400kV oraz autostrady.*

2) CEL: Ochrona wartości przyrodniczych

Kierunki działań:

- ochrona lasów, niskiej i wysokiej zieleni łęgowej oraz torfowisk w dolinach i źródliskach cieków, fragmentu krawędzi morfologicznej pradoliny Odry pomiędzy Wawelnem i Polską Nową Wsią, ciągów zieleni przydrożnej, parków, starodrzewu i zieleni w obszarach zurbanizowanych,
- systematyczny monitoring systemów obszarów chronionych oraz w uzasadnionych przypadkach, wprowadzenie dodatkowych form ochrony,
- udrożnienie lub wybudowanie nowych przepustów w nasypach drogowych i kolejowych przegradzających poprzeczne doliny cieków,

- podporządkowanie względom krajobrazowym zabudowy dopuszczonej w strefach niezurbanizowanych o dominacji krajobrazu naturalnego,
- niedopuszczenie do eksploatacji złoża węgla brunatnego w Polskiej Nowej Wsi.

ochrona zasobów naturalnych poprzez:

- zakaz zmiany sposobu użytkowania terenów udokumentowanych złóż surowców mineralnych,
- ochrona wartościowych kompleksów glebowych z uwzględnieniem ekonomicznych aspektów rozwoju inwestycji na obszarze gminy,
- ochrona zasobów wód podziemnych (zakończenie realizacji systemu kanalizacji),
- ochrona istniejących ujęć wód podziemnych.

3) CEL: Ochrona wartości środowiska kulturowego oraz krajobrazu poprzez:

Kierunki działań:

- *ochrona obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w ewidencji zabytków oraz stanowisk archeologicznych,*
- ochrona historycznie ukształtowanych zespołów ruralistycznych,
- *ochrona parku w Domecku oraz terenów cmentarzy*,
- rewaloryzacja z przystosowaniem do celów wypoczynkowych parku w Domecku,
- *(skreślony)*

ochrona krajobrazu poprzez:

- kształtowanie zabudowy z uwzględnieniem zachowania walorów krajobrazowych,
- ochrona widoku krawędzi morfologicznej pradoliny Odry oraz widoku wsi Wawelno od strony północno – wschodniej.

1.1.2 GOSPODARKA, RYNEK PRACY

Wpływ uwarunkowań, uzasadnienie przyjętych rozwiązań

Diagnoza stanu poszczególnych elementów gospodarki oraz dziedzin funkcjonowania Gminy, z uwzględnieniem czynników wpływających na obserwowane zjawiska, pozwala na określenie polityki Gminy, polegającej na podejmowaniu odpowiednich działań dotyczących zagospodarowania przestrzennego, a w szczególności wyznaczania nowych obszarów inwestycyjnych wynikających z określonych potrzeb i oczekiwań mieszkańców. Analiza wniosków złożonych do Studium uzupełnia dane dotyczące lokalizacji terenów największego zainteresowania Inwestorów, kreując - wraz z wynikami przedstawionej w ROZDZIALE I diagnozy – obszary przyszłych inwestycji, które winny być ustalane i precyzowane na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przewidywany rozwój inwestycji, napływ nowych mieszkańców oraz inwestorów (podatki), będzie stanowił bodziec dla poprawy istniejących elementów takich jak infrastruktura techniczna, drogi, usługi publiczne.

1) CEL: Rozwój produkcji rolnej

Kierunki działań:

- modernizacja systemów melioracyjnych oraz dróg rolniczych,

- komasacja rozdrobnionych gruntów gospodarstw rolnych,
- wydzielenie w strukturze przestrzennej gminy rejonów lokalizacji obiektów produkcji rolnej oraz obsługi rolnictwa,
- zagospodarowania nieużytkowanych obiektów hodowlanych.

2) CEL: Rozwój funkcji rekreacyjnej oraz produkcyjno - usługowej

Kierunki działań:

- tworzenie warunków dla rozwoju inwestycji rekreacyjnych przez przygotowania gruntów (tworzenie zasobów gruntów komunalnych, opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zbrojenie terenów),

1.1.3 LUDNOŚĆ I OSADNICTWO

CEL: Poprawa ładu przestrzennego jednostek osadniczych oraz racjonalny rozwój budownictwa mieszkaniowego

Kierunki działań:

- prawidłowe kształtowanie terenów zabudowanych, z uwzględnieniem lokalizacji usług podstawowych,
- ograniczenie rozwoju inwestycji uciążliwych zlokalizowanych pośród zabudowy mieszkalnej,
- poprawa dostępności komunikacyjnej.
- wydzielenie w strukturze przestrzennej gminy terenów rozwoju zabudowy mieszkaniowej, kierując się:
  - racjonalizacją wykorzystania terenów zabudowanych oraz istniejących sieci drogowych i infrastruktury technicznej,
  - uwarunkowaniami przestrzennymi, funkcjonalnymi i krajobrazowymi,
- sukcesywne przygotowywanie gruntów pod zabudowę mieszkaniową na wydzielonych terenach rozwoju zabudowy mieszkaniowej przez:
  - sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
  - uzbrajanie terenów.

1.1.4 INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

CEL: Poprawa jakości usług publicznych, komunalnych i komercyjnych

Kierunki działań:

- modernizacja istniejących budynków szkolnych i przedszkolnych,
- modernizacja istniejących obiektów i urządzeń sportowych oraz uwzględnianie w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lokalizacji terenów sportu i rekreacji,
- *wydzielenie na etapie sporządzania planów miejscowych w strukturze przestrzennej wsi Komprachcice centrów handlowo – usługowych jako rejonów koncentracji usług publicznych komunalnych i komercyjnych, obejmujących tereny istniejących i projektowanych usług ponadpodstawowych,*
- ewentualne urządzenie nowych cmentarzy,
- urządzenie w centrach wsi atrakcyjnych przestrzeni publicznych,

- przystosowanie przestrzeni osadniczej do potrzeb osób niepełnosprawnych, w szczególności w zakresie komunikacji i dostępności obiektów użyteczności publicznej.

1.1.5 INFRASTRUKTURA TECHNICZNA I KOMUNIKACYJNA

1) CEL: Rozwój komunikacji drogowej

Kierunki działań:

- poprawa stanu technicznego istniejących dróg z uwzględnieniem ścieżek rowerowych i potrzeb komunikacji zbiorowej oraz budowy trwałych nawierzchni.

2) CEL: Zabezpieczenie terenów komunikacji kolejowej

Kierunki działań:

- Właściwe zagospodarowanie terenów sąsiadujących z terenami kolejowymi w zakresie stosowania normatywnych odległości, wprowadzania prawidłowych funkcji, realizacji infrastruktury technicznej oraz wprowadzania zieleni.

3) CEL: Rozwój infrastruktury technicznej

Kierunki działań:

- zakończenie realizacji pełnego systemu kanalizacji sanitarnej obejmującego obszary zurbanizowane,
- modernizacja istniejących sieci infrastruktury technicznej,
- sukcesywny rozwój sieci wodociągowej i energetycznej, w miarę aktywizacji nowych terenów zurbanizowanych,
- realizacja programu gazyfikacji gminy,

1.2 Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy

Wpływ uwarunkowań, uzasadnienie przyjętych rozwiązań

Określone w „Studium" kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy stanowią pochodną zawartych w ROZDZIALE I uwarunkowań ekofizjograficznych, dotychczasowego sposobu użytkowania oraz stanu zagospodarowania terenów, a także zapotrzebowania na nowe tereny budowlane i rekreacyjne, wynikającego z przyjętych celów rozwoju społeczno – gospodarczego gminy. Kierunki rozwoju zostały podporządkowane potrzebie zachowania ładu przestrzennego w aspekcie estetycznym, funkcjonalnym i ekonomicznym.

W „Studium" wyznacza się na obszarze gminy strefy funkcjonalne z uwzględnieniem podobieństwa w sposobie użytkowania, zabudowy i wyposażenia terenu. Strefy obejmują tereny istniejącego zagospodarowania (zainwestowania) oraz tereny rozwoju funkcji zgodnie z przyjętą polityką przestrzenną. Dodatkowo w strefach wydzielono tereny uznane za istotne ze względu na ich znaczenie przestrzenne lub społeczne.
Dla poszczególnych stref i wydzielonych terenów w Studium ustala się przeznaczenie podstawowe oraz ogólne zasady zagospodarowania i zabudowy określone w ROZDZIALE II.

Struktura przestrzenno – funkcjonalna gminy

1) OBSZARY OTWARTE

a) STREFA LEŚNA - lasy ochronne o funkcji wodochronnej i chroniącej środowisko przyrodnicze wokół miasta

- tereny lasów i gruntów leśnych – obejmujące fragment kompleksu leśnego Borów Niemodlińskich,
- teren specjalny – wydzielony na cele obronności i bezpieczeństwa państwa,
- tereny nieużytków i gruntów rolnych – objętych granicą polno – leśną.

b) STREFA ROLNA - obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej

- tereny głównie upraw polowych – obejmują grunty orne i użytki zielone oraz uprawy warzywnicze i sadownicze, ogrody działkowe, zalesienia i zadrzewienia śródpolne, zieleń łęgową, zbiorniki wodne, rozproszoną zabudowę istniejącą oraz planowaną - dla której zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy;
- tereny możliwych przekształceń – obejmujące nieużytki i grunty rolne najniższych klas bonitacyjnych, o małej przydatności dla produkcji rolnej;
- tereny rozwoju funkcji rekreacyjnej – obejmujące głównie zbiorniki wodne w wyrobiskach poeksploatacyjnych i nieużytki, w dużej części zadrzewione i zakrzewione;
- *tereny rozwoju obszarów zurbanizowanych – obejmujące głównie użytki rolne V i VI klasy bonitacyjnej, położone w zasięgu dróg podstawowego układu komunikacyjnego gminy o korzystnych warunkach ekofizjograficznych dla rozwoju zabudowy;*[6]
- tereny możliwych zalesień – obejmujące głównie grunty rolne VI klasy bonitacyjnej, częściowo zalesione samosiewami.

2) OBSZARY ZURBANIZOWANE

a) STREFA MIESZKANIOWA - zabudowa mieszkaniowa ekstensywna – głównie jednorodzinna z usługami podstawowymi

- tereny istniejącej zabudowy – głównie mieszkaniowej jednorodzinnej;
- tereny usług oświaty i sportu – obejmujące tereny istniejących obiektów i urządzeń;
- tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej – obejmujące użytki rolne niskich klas bonitacyjnych położone pomiędzy istniejącą zabudową lub w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy;
- tereny rozwoju usług i sportu – obejmujące tereny niezabudowane położone w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących obiektów i urządzeń sportowych.

b) STREFA MIESZKANIOWA – MIESZANA – zabudowa mieszkaniowa, zagrodowa, usługowa i produkcyjna - nieuciążliwa

- tereny istniejącej zabudowy – głównie mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i rzemieślnicze;
- tereny usług oświaty i sportu – obejmujące tereny istniejących obiektów i urządzeń;
- tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowo – usługowej, mieszkaniowo – produkcyjnej nieuciążliwej – obejmujące użytki rolne niskich klas bonitacyjnych położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów istniejącej zabudowy.

[6] *Zapis zmieniony uchwałą, o której mowa w przypisie 1*

c) STREFA KONCENTRACJI USŁUG PUBLICZNYCH – tereny głównie usług publicznych

- tereny istniejącego zainwestowania z przewagą obiektów usług publicznych, komunalnych i komercyjnych;
- teren rozwoju usług publicznych – obejmuje teren użytków rolnych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów istniejącej zabudowy usługowej.

d) STREFA PRODUKCYJNO - SKŁADOWA – tereny głównie produkcyjne i składowe

- tereny istniejącego zainwestowania, głównie produkcyjno – składowego;
- tereny rozwoju funkcji produkcyjno – składowej – obejmujące głównie tereny użytków rolnych głównie VI klasy bonitacyjnej i nieużytki położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych;
- tereny potencjalnej lokalizacji urządzeń związanych z produkcją energii, w tym o mocy przekraczającej 500kW, pozyskiwanej z energii słonecznej, wraz ze strefami ochronnymi.

~~**e) * STREFA PRODUKCYJNO – SKŁADOWA, DOCELOWO MIESZKANIOWO - USŁUGOWA** – tereny głównie produkcyjne i składowe, docelowo mieszkaniowo - usługowe~~

- ~~tereny istniejącego zainwestowania, głównie produkcyjno – składowego, docelowo mieszkaniowo - usługowe~~

~~**Uzasadnienie przyjętego rozwiązania**~~

~~**Biorąc pod uwagę konflikty społeczne związane z funkcjonowaniem tartaku w Polskiej Nowej Wsi, wprowadzona została funkcja terenu określona jako „strefa produkcyjno – składowa, docelowo mieszkaniowo – usługowa", uwzględniająca obecny sposób zagospodarowania terenu (tartak) oraz umożliwiająca w przyszłości przekształcenie terenu pod zabudowę mieszkaniową lub usługową.**~~

***** *część Studium uchylona wyrokiem Wojewódzkiego Sądu Administracyjnego w Opolu z dnia 28.10.2013 r. II SA/Op 160/13*

f) STREFA SPORTOWO - REKREACYJNA – tereny sportu, rekreacji i wypoczynku

- tereny istniejących urządzeń sportowych
- tereny rozwoju funkcji – sportowo – rekreacyjnej – obejmujące użytki rolne wokół istniejących urządzeń sportowych.

3) WSKAŹNIKI KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY ORAZ ZAGOSPODAROWANIA TERENU

2.2.1 a) Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

Opracowując miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, należy wprowadzać ustalenia dotyczące wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów w oparciu o poniższe wytyczne:

a) powierzchnia zabudowy pod budynkami nie powinna przekraczać:

- *w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej oraz rekreacji indywidualnej - 30 % powierzchni działki budowlanej,*

- *w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 40 % powierzchni działki budowlanej,*
- *w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - 60 % powierzchni działki budowlanej,*
- *w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej - 40 % powierzchni działki budowlanej,*
- *w zabudowie zagrodowej (siedliskowej) - 50 % powierzchni działki budowlanej,*
- *w zabudowie związanej z rekreacją indywidualną – 25 % powierzchni działki budowlanej,*
- *w zabudowie usługowej - 60 % powierzchni działki budowlanej,*
- *w zabudowie produkcyjnej i magazynowej oraz infrastruktury technicznej - 70 % powierzchni działki budowlanej, z dopuszczeniem zwiększenia wskaźnika do 80 % w przypadku planowania inwestycji o wielko powierzchniowej zabudowie (np. centra logistyczne i przeładunkowe itp.);*

b) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy powinien wynosić:
- *w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej - 0,6,*
- *w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej bliźniaczej - 0,7,*
- *w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - 0,8,*
- *w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej - 1,0,*
- *w zabudowie związanej z rekreacją indywidualną - 0,5,*
- *w zabudowie usługowej (usługi komercyjne i publiczne) - 1,2,*
- *w zabudowie produkcyjnej, magazynowej, składowej oraz infrastruktury technicznej - 1,0, z dopuszczeniem zwiększenia wskaźnika do 2,0 w przypadku planowania inwestycji o specyfice i technologii wymagającej znacząco większej intensywności zabudowy;*

c) minimalna powierzchnia biologicznie czynna powinna wynosić:
- *w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej wolnostojącej, bliźniaczej i zagrodowej (siedliskowej) - 30 % powierzchni działki budowlanej,*
- *w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej szeregowej - 20 % powierzchni działki budowlanej,*
- *w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej - 20 % powierzchni działki budowlanej,*
- *w zabudowie związanej z rekreacją indywidualną - 50 % powierzchni działki budowlanej,*
- *w zabudowie usługowej - 15 % powierzchni działki budowlanej,*
- *w zabudowie produkcyjnej, magazynowej, składowej, infrastruktury technicznej oraz farm fotowoltaicznych - 10 % powierzchni działki budowlanej,*
- *w terenach cmentarzy – 5% powierzchni terenu,*
- *w terenach ogrodów działkowych - 90 % powierzchni działki budowlanej,*

d) maksymalna wysokość zabudowy powinna wynosić:
- *dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej (siedliskowej) - 12,0 m,*
- *dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej - 15,0 m,*
- *dla zabudowy usługowej (usługi publiczne) - 15,0 m,*
- *dla zabudowy usługowej (usługi komercyjne) - 12,0 m,*
- *dla zabudowy związanej z rekreacją indywidualną – 10 m,*
- *dla kubaturowej zabudowy produkcyjnej, magazynowej i składowej - 15,0 m,*
- *dla farm fotowoltaicznych oraz kubaturowych obiektów infrastruktury technicznej - 10,0 m.*
- *dla budowli rolniczych, budowli i instalacji produkcyjnych i infrastukturalnych – 20 m,*

e) minimalna liczba miejsc postojowych (w tym garażowych), powinna wynosić:
- *dla budynków mieszkalnych jednorodzinnych – 2 miejsca postojowe przypadające na jeden lokal mieszkalny,*
- *dla budynków mieszkalnych wielorodzinnych – 1 miejsce postojowe przypadające na jeden lokal mieszkalny,*

- *dla budynków rekreacji indywidualnej – 1 miejsce postojowe przypadające na jeden budynek,*
- *dla budynków usług publicznych - 1 miejsce postojowe przypadające na każde 150 m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych (z wyłączeniem obiektów oświatowych),*
- *dla budynków usług komercyjnych - 1 miejsce postojowe przypadające na każde 100 m^2 powierzchni użytkowej budynków usługowych,*
- *dla budynków produkcyjnych i magazynowych - 1 miejsce postojowe przypadające na każde 200 m^2 powierzchni użytkowej budynków.*

Powyższe wskaźniki zagospodarowania oraz użytkowania terenów należy traktować jako pożądane. Na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania dopuszcza się ich korektę, jeżeli wynikać to będzie z lokalnych uwarunkowań wynikających z istniejącej intensywności zabudowy lub z wartości wskaźników ustalonych w obowiązujących planach zagospodarowania przestrzennego a w przypadku budowli infrastruktury technicznej ze względu na potrzeby technologiczne realizacji inwestycji wynikające z oczekiwań operatorów sieci i urządzeń infrastruktury.

2.2.1 b) Szczególne zasady i ograniczenia kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenów,

które należy uwzględniać na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego

1) Na obszarach położonych w rejonie lotniska:
- dopuszczalne wysokości zabudowy określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska,
- konieczność uzgadniania Prezesem Urzędu Lotnictwa Cywilnego lokalizacji obiektów o wysokości 50m oraz wyższych, będących w rozumieniu prawa przeszkodami lotniczymi,
- konieczność spełnienia wymogów dopuszczalne wysokości zabudowy dla obiektów trudnodostrzegalnych z powietrza, w tym napowietrznych linii, masztów, wolnostojących anten, określone w przepisach odrębnych.

2) Na obszarach sąsiadujących z ciekami wodnymi:
- w miarę możliwości terenowych należy pozostawiać niezainwestowane pasy terenu
  o szerokości ok. 4,0m, dla potrzeb konserwacji cieków.

3) Na obszarach sąsiadujących z liniami energetycznymi wysokich i najwyższych napięć
- Od linii energetycznych wysokich i najwyższych napięć, obowiązują wyznaczone na „rysunku Studium" strefy, w obrębie których nie należy lokalizować budynków mieszkalnych oraz obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Inwestycje lokalizowane w obrębie stref wymagają uzgodnienia operatorem linii energetycznej. Ponadto należy wykluczyć prowadzenie nasadzeń zieleni wysokiej pod linią oraz w odległości 10m od rzutu poziomego skrajnego przewodu.

- od linii 400kV – strefa powinna wynosić do 40m od osi linii;
- od linii 220kV – strefa powinna wynosić do 25m od osi linii;
- od linii 110kV – strefa powinna wynosić ok. 15m od osi linii.

2.3. SYSTEM OBSZARÓW SZCZEGÓLNEJ OCHRONY ŚRODOWISKA

Wpływ uwarunkowań, uzasadnienie przyjętych rozwiązań

Głęboka analiza stanu poszczególnych elementów środowiska, występowania obszarów i obiektów podlegających ochronie prawnej oraz potrzeba ochrony innych cennych obszarów występujących na obszarze gminy, stwierdzona między innymi na podstawie opracowania ekofizjograficznego, stanowią wytyczne dla określenia zapisanych w „Studium" zasad ochrony środowiska w aspekcie naturalnych walorów i zasobów przyrodniczych, dziedzictwa kulturowego oraz istniejącego krajobrazu.

Na obszarze gminy wydziela się obszary szczególnej ochrony środowiska, dla których ze względu na walory lub zagrożenie dla środowiska obowiązują, ustala się lub należy ustanowić specjalne warunki użytkowania i zagospodarowania.

1) OCHRONA PRZYRODY

Wydziela się następujące elementy środowiska przyrodniczego, które ze względu na walory objęte są ochroną lub wymagają ochrony:

- Fragment Obszaru Chronionego Krajobrazu Bory Niemodlińskie w granicach gminy – obszar szczególnej ochrony ekologicznej;
- Ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów - jako zasoby przyrody objęte ochroną gatunkową podlegają ochronie zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz aktami wykonawczymi;
- Siedliska przyrodnicze podlegające ochronie - jako zasoby przyrody objęte ochroną gatunkową podlegają ochronie zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody oraz aktami wykonawczymi;
- Projektowane użytki ekologiczne – w miejscu występowania wybranych siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie;
- Ciągi łąk, torfowisk i zieleni łęgowej w dolinach Prószkówki i jego lewobrzeżnych dopływów - Ochodzanki i Bródka oraz w dolinie Olszynki, fragment krawędzi morfologicznej pradoliny Odry pomiędzy Wawelnem i Polską Nową Wsią – obszar pośredniej ochrony ekologicznej;
- Lasy ochronne w tym lasy ograniczone dla rekreacji;
- *Inne tereny zielone (Parki wiejskie w Domecku, cmentarze, pozostałe tereny zadrzewione w obszarach zurbanizowanych wsi Wawelno, ciągi drzew przydrożnych we wsiach Domecko, Ochodze i Komprachcice).*

2) OCHRONA ZASOBÓW NATURALNYCH

Wydziela się następujące elementy środowiska naturalnego, które ze względu na walory lub zagrożenia objęte są ochroną lub wymagają ochrony:

- *wartościowe kompleksy gleb w rejonie wsi Wawelno, Komprachcice Domecko;*
- udokumentowanie złoża kopalin;
- tereny wyrobisk poeksploatacyjnych;
- teren ochrony ujęć wód podziemnych na terenie lotniska w Polskiej Nowej Wsi.

3) HIGIENA ŚRODOWISKA

Obejmuje się ochroną następujące obszary, na których występują uciążliwości dla środowiska.

- *potencjalne obszary ograniczonego użytkowania w zasięgu oddziaływania: linii elektroenergetycznych wysokich napięć, autostrady;*
- strefy sanitarne cmentarzy;

4) OCHRONA DÓBR KULTURY
Wydziela się następujące elementy środowiska kulturowego, które ze względu na walory objęte są ochroną lub wymają ochrony:

- zabytki wpisane do rejestru zabytków,
- zabytki ujęte w gminnej ewidencji zabytków - obiekty chronione zapisami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- historycznie ukształtowane zespoły ruralistyczne – obszary na których ze względu na ochronę walorów kulturowych obowiązują szczególne zasady kształtowania zabudowy (obszary chronione zapisami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego),
- stanowiska archeologiczne,
- przedpola wartościowych form krajobrazowych:
  - fragment krawędzi pradoliny Odry pomiędzy Wawelnem i Polską Nowa Wsią,
  - panoramy wsi Wawelno,

3. OBSZARY ROZMIESZCZENIA INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO

Wpływ uwarunkowań, uzasadnienie przyjętych rozwiązań

Ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wprowadza obowiązek określenia zadań służących realizacji celu publicznego oraz obszarów, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym. Kierunki rozwoju określone w „Studium" są spójne z uwarunkowaniami wynikającymi z planu zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego, (poza rozwojem lotniska cywilnego w Polskiej Nowej Wsi – zadanie nieaktualne w związku ze zmianami własnościowymi). Uwarunkowania w skali ponadlokalnej, kształtując cele polityki przestrzennej regionu, zapewniają funkcjonalne połączenie obszarów gmin sąsiednich oraz miasta Opola elementami infrastrukturalnymi oraz funkcjonalnymi. Wybitnym przykładem współpracy na szczeblu ponadgminnym jest niewątpliwie realizacja w wymiarze ponadlokalnym kanalizacji sanitarnej, które to zadanie należałoby zaliczyć jako cel publiczny o znaczeniu lokalnym. Uwarunkowania dotyczące pogarszającego się stanu czystości wód podziemnych w obrębie zbiornika zaopatrującego w wodę całą aglomerację opolską, spowodowały działania obejmujące swym zasięgiem tereny kilku gmin.

3.1 Zadania służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym oraz obszary ich rozmieszczenia

Do zadań służących realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym, zalicza się:

- realizację pełnego systemu kanalizacji sanitarnej (na obszarze wsie: Ochocze, Domecko, Wawelno);
- modernizację i rozwój (w nowych terenach inwestycyjnych) pozostałych sieci infrastruktury technicznej;
- modernizację dróg gminnych polegającą na realizacji nawierzchni utwardzonych na wszystkich odcinkach dróg osiedlowych, chodników, ścieżek rowerowych, oświetlenia;
- uporządkowanie i rekultywację zabytkowego parku w Domecku;
- rekultywację wyrobisk po eksploatacji kruszyw i surowców mineralnych;
- ochronę wskazanych obszarów pośredniej ochrony ekologicznej, poprzez ograniczenie inwestycji w ich zasięgu.

3.2 Zadania służące realizacji inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym oraz obszary ich rozmieszczenia

1) Organy administracji rządowej nie zgłosiły programów zawierających zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych o znaczeniu krajowym.
2) Uwarunkowania przestrzenne i kierunki zagospodarowania w wymiarze ponadlokalnym, określone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego:

cel publiczny	**zapisy Studium**
autostrada A4 (Zgorzelec – Korczowa), przewiduje się wariantową lokalizację węzła autostradowego na wysokości wsi Ochodze wraz z koncepcją połączenia drogowego z Obwodnicą Południowa Miasta Opola	przebieg autostrady uwzględniony
droga wojewódzka nr 435 (Opole – Prądy)	przebieg uwzględniony, droga przewidziana do modernizacji do pełnych parametrów klasy „Z" (szerokość 25 m);
droga wojewódzka nr 429 (Wawelno - droga nr 45)	przebieg uwzględniony, droga przewidziana do modernizacji do pełnych parametrów klasy „Z" (szerokość 25 m);
(skreślony)	*(skreślony)*
drugorzędna linia kolejowa nr 287 relacji Opole – Nysa.	przebieg uwzględniony
lokalizacja lotniska cywilnego w Polskiej Nowej Wsi	zadanie nieaktualne z uwagi na zmiany własnościowe w sąsiedztwie lotniska
dwutorowa linia energetyczna wysokiego napięcia 400 kV relacji Dobrzeń – Wielopole	przebieg uwzględniony
jednotorowa linia energetyczna wysokiego napięcia 220 kV relacji Groszowice – Ząbkowice ŚI	przebieg uwzględniony, linia przewidziana docelowo do modernizacji do 400 kV
dwutorowa linia energetyczna wysokiego napięcia 110 kV relacji Groszowice – Hermanowice	przebieg uwzględniony, linia przewidziana do modernizacji
*projektowany odcinek linii energetycznej 400 kV stanowiący łącznik pomiędzy linią 400 kV relacji Groszowice – Ząbkowice (po przebudowie z 220kV na 400 kV) a linią 400 kV relacji Dobrzeń - Wielopole	przebieg uwzględniony
modernizacja gazociągu wysokiego ciśnienia stanowiącego odgałęzienie od gazociągu Zdzieszowice – Wrocław w kierunku SRP Tułowice DN 350/200 PN 4,0 MPa, na długości ok. 770 m	uwzględnione
położenie południowo – zachodniej części gminy w Obszarze Chronionego Krajobrazu „Bory Niemodlińskie"	uwzględnione
położenie w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych GZWP 335 (Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie) i GZWP 337 (Dolina Kopalna Lasy Niemodlińskie), GZWP 333 (Opole – Zawadzkie) wymagających wysokiej ochrony zasobów wodnych.	uwzględnione
modernizacja linii kolejowej nr 287 relacji Nysa - Opole	uwzględnione

* Zadanie niewynikające z Uchwały nr 409/2007 Zarządu Województwa Opolskiego z dnia 17.04.2007r. w sprawie zgłoszenia wniosków do sporządzenia zmian w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komprachcice

3) Do ponadlokalnych celów publicznych należy zaliczyć ponadto:

cel publiczny	**zapisy Studium**
realizacja drogi powiatowej nr 1717O	przebieg uwzględniony, droga przewidziana do

Komprachcice – Jaczowice	modernizacji do pełnych parametrów klasy „Z”;
drogi powiatowe nr: 1720O, 1754O, 1755O, 1763O	przebieg uwzględniony, drogi przewidziane do modernizacji do pełnych parametrów klasy „Z”;
droga powiatowa nr 1756O	przebieg uwzględniony, drogi przewidziane do modernizacji do pełnych parametrów klasy „L”;
realizacja systemu ścieżek rowerowych łączących gminę z miastem Opole i gminami ościennymi	uwzględniona możliwość realizacji wzdłuż ciągów komunikacyjnych

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz innych dokumentach i opracowaniach szczegółowych, sporządzanych na poziomie gminy, należy uwzględniać zadania ponadlokalne ujęte w niniejszym „Studium”.

4. OBSZARY WSKAZANE DO OPRACOWANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wpływ uwarunkowań, uzasadnienie przyjętych działań

Uwarunkowania przestrzenne, wynikające z warunków fizjograficznych, występowania terenów chronionych lub cennych pod względem przyrodniczym, kulturowym i krajobrazowym oraz wynikające z potrzeby zapewnienia rezerw terenów związanych z przyszłym rozwojem Gminy, w „Studium” wyznaczono tereny rozwoju obszarów zurbanizowanych stanowiące rezerwy terenowe, umożliwiające w przyszłości zrównoważoną gospodarkę gruntami oraz aktywizację nowych terenów. Ze względu na dużą powierzchnię wyznaczonych obszarów, niezbędnym jest właściwe kształtowanie zabudowy i zagospodarowanie terenów w zgodzie z zasadami ładu przestrzennego oraz koniecznością zapewnienia prawidłowych rozwiązań komunikacyjnych, infrastrukturalnych oraz funkcjonalnych z uwzględnieniem ochrony walorów środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu. W celu umożliwienia etapowania sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla poszczególnych części wskazanych „terenów rozwoju obszarów zurbanizowanych”, na rysunku studium wyznaczono w ich obrębie wydzielone obszary.

1) Na obszarze gminy nie wskazuje się obszarów, dla których obowiązkowe jest opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych. Nie wskazuje się obszarów scaleń i podziału nieruchomości.

2) W związku z koniecznością zapewnienia prawidłowych rozwiązań urbanistycznych oraz zasad zachowania ładu przestrzennego, uwzględniającego aspekty funkcjonalne, estetyczne i ekologiczne, w związku ze zmianą przeznaczania gruntów rolnych na cele nierolnicze, wskazuje się tereny oznaczone symbolem I.2 Rb (tereny rozwoju obszarów zurbanizowanych) - jako obszary, dla których Gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Wyznaczone obszary dotyczą terenów o znacznej powierzchni, przeznaczonych w „Studium” na rozwój nowych inwestycji. Zapewni to możliwość kształtowania właściwych układów komunikacyjnych oraz prawidłowych rozwiązań infrastrukturalnych. Przewiduje się sukcesywne sporządzanie planów dla pozostałych terenów przeznaczonych pod zainwestowanie, nieobjętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Wskazuje się teren parku w miejscowości Domecko oraz teren projektowanej drogi gminnej i powiatowej w rejonie lotniska w Polskiej Nowej Wsi, na odcinku przebiegającym przez grunty leśne, wymagającym zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne, jako

tereny dla których gmina zamierza sporządzić miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

3) *Na obszarze gminy wskazuje się obszar w sąsiedztwie Urzędu Gminy, w obrębie których przewiduje się możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m^2.*
4) Na obszarze gminy jako obszar przestrzeni publicznej wskazuje się zabytkowy park w Domecku, w obrębie którego przewiduje się prowadzenia działań związanych z rozwojem publicznej edukacji, kultury i sportu.

5. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI

Wpływ uwarunkowań, uzasadnienie przyjętych rozwiązań

Uwarunkowania związane z obecnym stanem wybranych obszarów wartościowych pod względem kulturowym i społecznym, wykazały istnienie elementów wymagających przeprowadzenia stosownych działań zmierzających do rekultywacji terenu z nadaniem nowej funkcji użytkowej korespondującej z charakterem miejsca. Analiza stanu systemów infrastrukturalnych prowadzi do określenia zadań w dziedzinie poprawy jakości życia mieszkańców Gminy związanych z wyposażeniem terenów w technologie nowoczesne i przyjazne środowisku. Ponadto uwarunkowania przestrzenne związane z działalnością gospodarczą prowadzącą do degradacji terenów, powoduje konieczność rekultywacji obszarów w celu przywrócenia naturalnych warunków przyrodniczych w powiązaniu z nową formą zagospodarowania terenu.

Obiekty i obszary cenne pod względem historycznym i kulturowym:

- zabytkowy park w Domecku wpisany do rejestru zabytków;
- *tereny zieleni, a w szczególności: starodrzewia, cenne aleje i szpalery drzew;*
- sukcesywnej modernizacji wymagają systemy grzewcze budynków, sieć elektroenergetyczna;
- sieć drogowa na terenie gminy wymaga sukcesywnej modernizacji polegającej przede wszystkim na realizacji nawierzchni utwardzonych, chodników, ścieżek rowerowych, oświetlenia oraz podniesienia parametrów technicznych dróg;
- rekultywacji wymagają wyrobiska po powierzchniowej eksploatacji kruszyw oraz zagospodarowanie ich w kierunku rekreacyjnym lub leśnym. Spowoduje to: aktywizację terenów zdegradowanych, ograniczenie miejsc nielegalnego składowania odpadków oraz podniesie atrakcyjność gminy głównie dla swoich mieszkańców.

6. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Na obszarze gminy Komprachcice występują tereny zamknięte w rozumieniu ustawy Prawo geodezyjne i kartograficzne, związane z obronnością i bezpieczeństwem państwa, obejmujące tereny kolejowe oraz wojskowe, ustalone w stosownych decyzjach właściwych ministrów.

Na etapie sporządzania mpzp dla terenów sąsiadujących z terenami zamkniętymi należy w szczególności:

- zapewnić dostęp komunikacyjny do terenów,
- uwzględniać ewentualne uciążliwości wynikające z sąsiedztwa z terenami zamkniętymi,
- projektować inwestycje na obszarach sąsiadujących z terenami zamkniętymi w sposób zapewniający możliwość wykorzystywania terenów zamkniętych zgodnie z ich przeznaczeniem.

7. Obiekty i obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

Na obszarze gminy Komprachcice, wskazuje się obszar udokumentowanego złoża surowców ilastych „Komprachcice" IB 2294, w granicach którego, w celu ochrony istniejących obiektów infrastruktury technicznej, tj.: gazociągu wysokiego ciśnienia oraz sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia przebiegających przez obszar złoża, w przypadku ewentualnego prowadzenia w przyszłości działalności wydobywczej w obrębie złoża, niezbędne będzie wyznaczenie filarów ochronnych.

8. INNE ZAGADNIENIA WYNIKAJĄCE Z USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM

Na obszarze gminy Komprachcice nie występują zagadnienia związane z występowaniem:

- *obszarów oraz zasad ochrony uzdrowisk,*
- *obszarów i zasad ochrony dóbr kultury współczesnej,*
- *obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i osuwania się mas ziemnych,*
- *obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych,*
- *obszarów wymagających remediacji,*
- *obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym,*
- *obszarów, na których przewiduje się lokalizację obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000m^2.*

9. SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM, UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

Celem Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komprachcice, wprowadzonej uchwałą Nr XXI.143.2016 Rady Gminy Komprachcice z dnia 14 grudnia 2016 r., jest wprowadzenie możliwości uwzględniania, w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, wydanych decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu na obszarach oznaczonych w studium jako STREFA ROLNA, a także uaktualnienie zapisów w zakresie występowania na obszarze gminy terenów zamkniętych, udokumentowanych złóż kopalin oraz udokumentowanych wód podziemnych.

Decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, w świetle obowiązujących przepisów prawnych, nie muszą zachowywać zgodności z zapisem studium, w związku z czym, wydawane były na obszarze gminy również na terenach rolniczych niewskazanych w studium jako obszary rozwoju nowych inwestycji. Obecny zapis studium umożliwia uwzględnianie w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego powstałe budynki na mocy decyzji, nie przewiduje natomiast możliwości uwzględniania wydanych decyzji, na podstawie które nie zostały jeszcze wydane pozwolenia na budowę. W świetle obecnych zapisów obowiązującego studium, mogą powstawać roszczenia do Gminy z tytułu obniżenia wartości nieruchomości, w przypadkach nabycia przez inwestorów nieruchomości z wydanymi decyzjami, których w świetle obecnych zapisów studium nie można uwzględniać w sporządzanych planach zagospodarowania przestrzennego.

W związku z przepisem określonym w art. 95 *ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. - Prawo geologiczne i górnicze (Dz. U. z 2015r. poz. 196 ze zm.),* nastąpiła konieczność

weryfikacji ustaleń dotyczących występowania na obszarze gminy udokumentowanych złóż kopalin oraz udokumentowanych wód podziemnych, zawartych w obowiązującym studium. Uaktualniono zapisy studium o występujące na obszarze gminy udokumentowane złoże kruszywa naturalnego "Domecko" oraz doprecyzowano granicę złoża węgla brunatnego „Polska Nowa Wieś". Ponadto określono graficznie granicę Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 337 oraz doprecyzowano przebieg granicy GZWP 333.

W związku decyzją Nr 38/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 19.03.2016 r. *w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej*, nastąpiła konieczność weryfikacji zapisów studium w zakresie występowania terenów zamkniętych na obszarze gminy. Uaktualniono nr działek stanowiące tereny zamknięte, w tym uwzględniono nową działkę nr 1392/33 położoną w miejscowości Polska Nowa Wieś rejonie lotniska.

Ponadto, w świetle art. 118 *ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. - Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2015 r., poz. 469),* uzupełniono w Rozdziale I ustalenia wynikające z *Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry* w zakresie położenia obszaru gminy w granicach jednostek planistycznych gospodarowania wodami - jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP).

W związku z wejściem w życie ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2015, poz. 1777), której przepisy rozszerzają zakres opracowania studium w zakresie obligatoryjnego zbilansowania terenów przeznaczonych pod zabudowę, uzupełniono Rozdział I o wymaganą analizę,

Ponadto uaktualniono inne dane zawarte w części uwarunkowań.

Celem Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komprachcice, wprowadzonej uchwałą Nr LXV.347.2023 Rady Gminy Komprachcice z dnia 27 lutego 2023 r., jest wprowadzenie możliwości lokalizacji na wybranych obszarach, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW. Zaistniała jednocześnie potrzeba weryfikacji części rysunkowej oraz części tekstowej studium, w związku ze zmianą obszaru administracyjnego gminy związaną z przyłączeniem sołectw: Chmielowice i Żerkowice do miasta Opola.

Celem Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komprachcice, wprowadzonej uchwałą Nr …….. Rady Gminy Komprachcice z dnia …….. 2023 r., jest wprowadzenie możliwości lokalizacji na wybranych obszarach położonych w obrębie wsi Wawelno, urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 500 kW, korekta zasięgu wybranych terenów inwestycyjnych położonych w obrębach wsi: Komprachcice i Dziekaństwo oraz umożliwienie powiększenia cmentarza w Dziekaństwie.