

**ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO
GMINY KOMPRACHCICE**

Załącznik nr 1
do Uchwały Nr
Rady Gminy Komprachcice
z dnia

Komprachcice, 2016r.

Spis treści

WSTĘP

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 wejściowe do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komprachcice
2. Podstawy prawne opracowania „zmiany studium”
3. Uzasadnienie i metodologia sporządzenia „zmiany studium”

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komprachcice (wprowadzona uchwałą nr Rady Gminy Komprachcice z dnia)

1. Materiały wejściowe do sporządzenia zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Komprachcice
2. Podstawa prawna opracowania „Zmiany Studium”
3. Cel opracowania "Zmiany Studium"

Rozdział I - DIAGNOZA AKTUALNEJ SYTUACJI SPOŁECZNO – GOSPODARCZEJ GMINY I UWARUNKOWAŃ JEJ ROZWOJU W ASPEKcie ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO **- UWARUNKOWANIA -**

1. Podstawowe informacje o gminie	str. 1
1.1 Położenie, podział administracyjny	
1.2 Podstawowe dane statystyczne	
1.3 Funkcje gminy	
2. Zasoby gminy	str. 1
2.1 Stan i funkcjonowanie środowiska przyrodniczego	
2.1.1 Charakterystyka elementów środowiska przyrodniczego	
a) Położenie i rzeźba terenu	
b) Budowa geologiczna	str. 2
c) Surowce mineralne	
d) Wody powierzchniowe	str. 3
e) Wody podziemne	str. 4
f) Gleby	str. 6
g) Zieleń	
h) Warunki klimatyczne	str. 7
2.1.2 Obszary i elementy środowiska przyrodniczego prawnie chronione i wymagające ochrony	str. 8
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. 9
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. 10
2.2 Stan i funkcjonowanie środowiska kulturowego	str. 11
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. 12

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. 13
3) Inne obiekty i obszary o wartościach historycznych	str. 16
2.2.3 Krajobraz	str. 17
2.3 Sytuacja gospodarcza gminy	str. 18
2.3.1 Zasoby surowcowe	
2.3.2 Przemysł, produkcja pozarolnicza	
2.3.3 Rynek usług	str. 19
2.3.4 Gospodarka rolna	str. 22
2.4 Uwarunkowania demograficzne i społeczne	str. 23
2.4.1 Potencjał demograficzny	
2.4.a Analiza potrzeb i możliwości rozwoju gminy Komprachcice	str. 30
2.4.1.a Cel i metodologia sporządzenia analizy	
2.4.2 a Demografia	str. 34
2.4.3 a Prognoza demograficzna	str. 50
2.4.4. a Analiza środowiskowa	str. 51
2.4.5.a Bilans terenów na obszarze wsi, analiza ekonomiczna	str. 57
2.4.6.a Bilans terenów na obszarze gminy	str. 72
2.4.2 Rynek pracy	str. 73
2.4.3 Sytuacja mieszkaniowa	str. 79
2.4.4 Infrastruktura społeczna	str. 82
2.5 Infrastruktura techniczna i komunikacyjna	str. 94
2.5.1 System zaopatrzenia w wodę	
2.5.2 Kanalizacja sanitarna	str. 95
2.5.3 Energetyka	str. 96
2.5.4 Telekomunikacja	str. 97
2.5.5 Gospodarka odpadami	
2.5.6 Komunikacja	str. 99
3. Struktura własnościowa gruntów	str. 101
4. Struktura przestrzenna gminy	str. 102
4.1 Związki przestrzenne i funkcjonalne	
4.2 Stan zagospodarowania obszaru gminy (związki przestrzenne i funkcjonalne wewnętrzne)	str. 103
5. Zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych ...	str. 104
6. Identyfikacja konfliktów przestrzennych i zagrożeń	str. 105
6.1 Konflikty zachodzące na styku środowisko przyrodnicze – środowisko antropogeniczne	
6.2 Konflikty wynikające ze sprzeczności interesów	
7. Predyspozycje rozwoju (szanse, bariery, zagrożenia)	str. 106
8. Strategia rozwoju gminy jako części Aglomeracji Opolskiej i Wspólnoty Opolskiej	
9. Tereny zamknięte występujące na obszarze gminy	str. 108
10. Inne zagadnienia wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	str. 109

Rozdział II - KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

1. Strategia rozwoju społeczno – gospodarczego gminy	str. 111
1.1 Cele rozwoju społeczno – gospodarczego gminy	
2. Polityka przestrzenna gminy	str. 112
2.1 Cele, kierunki działań i przedsięwzięcia	
2.2 Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy	str. 117
2.2.1 Struktura przestrzenno – funkcjonalna gminy	str. 118
2.2.1a) Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu ..	str. 127
2.2.1b) Szczegółne zasady i ograniczenia kształtowania zabudowy oraz	

zagospodarowania terenów	
2.2.2 System obszarów szczególnej ochrony środowiska	str. 128
A. Ochrona przyrody	
B. Ochrona zasobów naturalnych	str. 131
C. Higiena środowiska	str. 133
D. Ochrona dóbr kultury	
3. Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego	str. 135
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	
4. Obszary wskazane do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	str. 137
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	
4.4 Obszary przestrzeni publicznej	
5. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji lub rekultywacji ...	str. 138
6. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych	str. 138
7. Inne zagadnienia wynikające z ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	str. 138

<u>Rozdział III - SYNTYZA USTANIEŃ STUDIUM, UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ</u>	str. 139
------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------

WSTĘP

ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOMPRACHCICE

¹(wprowadzona Uchwałą Nr XVI/93/12 Rady Gminy Komprachcice z dnia 18 października 2012 r.)

1. MATERIAŁY WYJŚCIOWE DO SPORZĄDZENIA ZMIANY 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.);

¹ ustalenia dodane uchwałą Nr Rady Gminy Komprachcice z dnia2016 r. w sprawie: uchwalenia Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komprachcice

- 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 (t.j. Dz. U. z 2012r., poz. 647), 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.

²ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOMPRACHCICE

(wprowadzona Uchwałą Nr Rady Gminy Komprachcice z dnia 2016 r.)

1. MATERIAŁY WYJŚCIOWE DO SPORZĄDZENIA ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KOMPRACHCICE

- OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE PODSTAWOWE DLA GMINY KOMPRACHCICE – autor: Biuro Projektowo – Konsultingowe BIPROK;
- INWENTARYZACJA I WALORYZACJA PRZYRODNICZA GMINY KOMPRACHCICE. Opracowanie pod kierunkiem dr K. Badory.
- PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA OPOLSKIEGO.

2. 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 2016r., poz. 778 ze zm.);
- Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

3. CEL OPRACOWANIA "ZMIANY STUDIUM"

Celem Zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komprachcice, wprowadzonej uchwałą Nr Rady Gminy Komprachcice z dnia, 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.

^{2 2} ustalenia dodane uchwałą Nr Rady Gminy Komprachcice z dnia2016 r. w sprawie: uchwalenia Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komprachcice