

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	<p data-bbox="488 618 1382 707">Poprawa stanu czystości wód powierzchniowych i podziemnych, stanu powierzchni ziemi i powietrza atmosferycznego oraz warunków sanitarnych środowiska</p> <ul style="list-style-type: none"> <li data-bbox="488 719 1398 887">- 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; <li data-bbox="488 898 1398 954">- Prawidłowy system odbioru odpadów komunalnych uwzględniający segregację i zagospodarowanie odpadów; <li data-bbox="488 965 1398 1167">- 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 i Chmielowcach należy rekultywować w kierunku leśno – wodnym z uwzględnieniem funkcji rekreacyjnej; <li data-bbox="488 1178 1398 1290">- Propagowanie, a dla nowych obiektów budowlanych - wprowadzenie obowiązku, poprzez instrumenty realizacji polityki przestrzennej*, stosowania w celach grzewczych paliw niskoemisyjnych; docelowo – gazyfikacja obszarów zurbanizowanych; <li data-bbox="488 1301 1398 1503">- 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; <li data-bbox="488 1514 1398 1626">- 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
	<ul style="list-style-type: none"> - Ochrona lasów, niskiej i wysokiej zieleni łąkowej oraz torfowisk w dolinach i źródłiskach Prószkówki, Ochodzanki, Bródka i ich dopływów, fragmentu krawędzi morfologicznej pradoliny Odry pomiędzy Wawelnem i Polską Nową Wsią, ciągów zieleni przydrożnej – starodrzewu we wsiach Chmielowice, Żerkowice, Domecko, Komprachcice i Ochodze, parku w Domecku i Chmielowicach, 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 względem krajobrazowym zabudowy dopuszczonej w strefach niezurbanizowanych o dominacji krajobrazu naturalnego; - Niedopuszczenie do eksploatacji złoża węgla brunatnego w Polskiej Nowej Wsi.
	Ochrona zasobów naturalnych
	<ul style="list-style-type: none"> - Zakaz zmiany sposobu użytkowania terenów udokumentowanych złóż surowców ilastych i piasków schudzających ceramiki budowlanej Komprachcice w Chmielowicach oraz węgla brunatnego w Polskiej Nowej Wsi, do czasu wyeksploatowania kopalni 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
	<ul style="list-style-type: none"> - 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
	<ul style="list-style-type: none"> - 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 ochronę w zakresie zasadniczych elementów rozplanowania oraz formy i skali zabudowy; - Ochrona parków w Domecku i Chmielowicach oraz cmentarzy w Chmielowicach, Domecku, Komprachcicach, Dziekaństwie, Ochodzach, Żerkowicach, Osinach, Polskiej Nowej Wsi i Wawelnie 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	
<ul style="list-style-type: none"> - Ochrona obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ujętych w gminnej ewidencji zabytków, - Sporządzenie gminnego programu ochrony nad zabytkami. 	

GOSPODARKA, RYNEK PRACY	
Rozwój produkcji rolnej	Poprawa stanu rolniczej przestrzeni produkcyjnej
	<ul style="list-style-type: none"> - Modernizacja systemów melioracyjnych, w pierwszej kolejności w Chmielowicach i Polskiej Nowej Wsi; - Modernizacja dróg rolniczych na obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej; - Komasaacja rozdrobnionych gruntów gospodarstw rolnych.
	Działania wspomagające rozwój produkcji rolnej
	<ul style="list-style-type: none"> - 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
	<ul style="list-style-type: none"> - 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
	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - 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	<ul style="list-style-type: none"> - Wydzielenie w strukturze przestrzennej gminy terenów rozwoju zabudowy mieszkaniowej, kierując się: <ul style="list-style-type: none"> • 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: <ul style="list-style-type: none"> • sporządzanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,

	<ul style="list-style-type: none"> • 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
	<ul style="list-style-type: none"> - Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy wydzielać w strukturze przestrzennej wsi Komprachcice i Chmielowice 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 Dziekaństwie.
Integracja społeczności lokalnej	- Urządzenie w centrach wsi atrakcyjnych przestrzeni publicznych – placów z zielenią ozdobną, urządzeniami wypoczynkowo – rekreacyjnymi i placami 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	
<p>ozwój infrastruktury komunikacyjnej i technicznej poprzez usprawnienie istniejących systemów i realizację nowych</p>	<p>Komunikacja drogowa</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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, Chmielowice – Opole (Wójtowa Wieś); - Realizacja trwałych nawierzchni na drogach gminnych: Ochodze – Pucnik, Komprachcice – Dziekaństwo (dokończenie realizacji), Osiny – Komprachcice (ogrody działkowe) – Chróścina**, Chmielowice – cmentarz; - 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 uwzględnić 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). <ul style="list-style-type: none"> - 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.
	<p>Komunikacja kolejowa</p> <p>Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów sąsiadujących z terenami kolejowymi należy stosować zapisy dotyczące:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 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 niezagrożających funkcjonowaniu terenów kolejowych, - prawidłowego kształtowania terenów zielonych.

	<p>Infrastruktura techniczna</p> <ul style="list-style-type: none"> - Zakończenie realizacji pełnego systemu kanalizacji sanitarnej obejmującego obszary zurbanizowane; - Sukcesywny rozwój sieci wodociągowej 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 uwzględnić 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.
<p>Uzbrojenie obszarów zurbanizowanych</p>	<ul style="list-style-type: none"> - wyposażenie wszystkich ulic na terenach istniejącej zabudowy w : <ul style="list-style-type: none"> ▪ 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 <ul style="list-style-type: none"> - 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 przeznaczenie terenu	Lasy ochronne o funkcji wodochronnej i chroniącej środowisko przyrodnicze wokół miasta
Ogólne zasady zagospodarowania	<p>A – <u>Tereny lasów i gruntów leśnych</u> – obejmują fragment kompleksu leśnego Borów Niemodlińskich</p> <p>- Gospodarkę leśną, w zakresie użytkowania, hodowli i ochrony, <u>należy</u> prowadzić zgodnie z ustaleniami planów urządzenia lasów.</p> <p>- <u>Dopuszcza się</u> lokalizację:</p> <ul style="list-style-type: none"> • urzędzeń dla potrzeb turystyki i wypoczynku, • urzędzeń gospodarki leśnej, • urzędzeń infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, ujętych w zadaniach polityki przestrzennej <p><u>pod warunkiem</u> podporządkowania dopuszczonych inwestycji wymogom ochrony środowiska przyrodniczego.</p> <hr/> <p>A a – <u>Teren specjalny</u> – wydzielony na cele obronności i bezpieczeństwa państwa</p> <hr/> <p>R – <u>Tereny nieużytków i gruntów rolnych</u> – objętych granicą rolno – leśną</p> <p>- Należy zalesiać grunty odpowiednio do warunków glebowych, gruntowo – wodnych i typów siedliskowych lasów sąsiadujących.</p>

I.2 STREFA ROLNA

Podstawowe przeznaczenie terenu	Obszar rolniczej przestrzeni produkcyjnej
Ogólne zasady zagospodarowania	<p>¹A – Tereny głównie upraw polowych – obejmują grunty orne i użytki zielone oraz uprawy warzywnicze i sadownicze, ogrody działkowe, zalesienia i zadrzewienia śródpolne, zieleń łągową, zbiorniki wodne, rozproszoną zabudowę zagrodową, inną zabudowę rozproszoną związaną z rolnictwem oraz istniejącą rozproszoną zabudowę mieszkaniową.</p> <p>²A – <u>Tereny głównie upraw polowych</u> – obejmują grunty orne i użytki zielone oraz uprawy warzywnicze i sadownicze, ogrody działkowe, zalesienia i zadrzewienia śródpolne, zieleń łągową, zbiorniki wodne, rozproszoną zabudowę istniejącą oraz planowaną - dla której zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy.</p> <p>- <u>Należy</u></p> <ul style="list-style-type: none">• 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 łągową 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

¹ ustalenia skreślone uchwałą Nr Rady Gminy Komprachcice z dnia w sprawie: uchwalenia Zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Komprachcice

² ustalenia dodane uchwałą o której mowa w przypisie 1

<p>ogólne zasady zagospodarowania</p>	<p>- <u>Dopuszcza się</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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, • urządzenie ogrodów działkowych, • lokalizację sieci, obiektów, urządzeń infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz cmentarzy, ujętych w zasadach polityki przestrzennej, • eksploatację udokumentowanego złoża surowców ilastych, zgodnie 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, <p><u>pod warunkiem</u> podporządkowania dopuszczonych działań wymogom ochrony środowiska i krajobrazu.</p>
	<p>IS – <u>Tereny zamknięte</u> – wydzielone na cele obronności i bezpieczeństwa państwa.</p>
	<p>A c – <u>Teren lotniska.</u></p>
	<p>R – <u>Tereny możliwych przekształceń</u> – obejmują nieużytki i grunty rolne najniższych klas bonitacyjnych, o małej przydatności dla produkcji rolnej.</p> <p>- <u>Należy</u> stosować ogólne zasady zagospodarowania jak na obszarach rolniczej przestrzeni produkcyjnej z wyłączeniem lokalizacji inwestycji kolidujących z możliwym przekształceniem terenu.</p>
	<p>R a – <u>Tereny rozwoju funkcji rekreacyjnej</u> – obejmują głównie zbiorniki wodne w wyrobiskach poeksploatacyjnych i nieużytki, w dużej części zadrzewione i zakrzewione.</p> <p>- <u>Możliwe</u> zagospodarowanie i zainwestowanie terenów dla celów wypoczynku, sportu i rekreacji weekendowej, pod warunkiem podporządkowania w/w działań wymogom ochrony środowiska i krajobrazu.</p> <p>Na terenie położonym w rejonie nieczynnych glinianek na zachód od Chmielowic, z uwagi na występowanie stanowisk roślin chronionych (kotewka orzech wodny, centuria nadobna), przewiduje się rozwój funkcji rekreacyjnej związanej z wypoczynkiem weekendowym (ścieżki piesze i rowerowe, polany z obiektami małej architektury, itp.), przy czym ewentualną lokalizację obiektów i urządzeń związanych z rekreacją należy ograniczyć do terenu na którym znajdują się zabudowania byłego zakładu przemysłowego związanego z eksploatacją powierzchniową kruszywa. Wyklucza się wszelkie działania oraz sposób zagospodarowania terenu mogące mieć negatywny wpływ na zachowanie stanowisk roślin chronionych, w tym w szczególności prowadzące do niszczenia ich siedlisk, dokonywania zmian stosunków wodnych oraz prowadzenia hodowli ryb w sposób zagrażający roślinom.</p>

R b – Tereny rozwoju obszarów zurbanizowanych – obejmują głównie użytki rolne V i VI klasy bonitacyjnej (za wyjątkiem strefy w Chmielowicach pomiędzy ul. Cmentarną a linią energetyczną), 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
1. Chmielowice – Żerkowie (Ż-CH)	mieszkaniowa, mieszkaniowo – usługowa, mieszkaniowo – produkcyjna nieuciążliwa
2. Chmielowice (CH)	mieszkaniowa, mieszkaniowo – usługowa
3. Komprachcice – Osiny (K-OS)	mieszkaniowa, rekreacyjna, (możliwe łączenie funkcji)
4. Komprachcice (1.K)	mieszkaniowa, rekreacyjna, (możliwe łączenie funkcji)
5. Komprachcice (2.K)	mieszkaniowa, mieszkaniowo – usługowa
6. Komprachcice (przy drodze do Domecka (3.K))	mieszkaniowa, mieszkaniowo – usługowa, mieszkaniowo – produkcyjna nieuciążliwa alternatywnie produkcyjna, produkcyjno – usługowa o ograniczonej uciążliwości
7. Komprachcice (4.K)	mieszkaniowa, mieszkaniowo – usługowa
8. Komprachcice (5.K)	mieszkaniowa, mieszkaniowo – usługowa
9, 10. 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).
11. Wawelno (3.W)	mieszkaniowa, mieszkaniowo – usługowa, mieszkaniowo – produkcyjna nieuciążliwa
12. 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)

	17. Żerkowice (Ż)	produkcyjna, produkcyjno – usługowa (przez funkcję mieszkaniową należy rozumieć zabudowę mieszkaniową z usługami podstawowymi)
	<p>R c – Tereny możliwych zalesień – obejmujące głównie grunty rolne VI klasy bonitacyjnej, częściowo zalesione samosiewami</p> <p>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).</p>	
	<p>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 uwzględnić na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. ³ <i>Jako zgodne ze studium uznaje się ponadto uwzględnianie w sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego planowanych inwestycji dla których zostały wydane decyzje warunkach zabudowy.</i></p>	

II.OBSZARY ZURBANIZOWANE

II. 1 STREFA MIESZKANIOWA

Podstawowe przeznaczenie terenu	Zabudowa mieszkaniowa ekstensywna – głównie jednorodzinna z usługami podstawowymi
Ogólne zasady zagospodarowania	<p>A – Tereny istniejącej zabudowy – głównie mieszkaniowej jednorodzinnej</p> <p>- <u>Należy:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • zachować funkcję terenu poprzez utrzymanie istniejącej zabudowy (modernizację, przebudowę, wymianę) oraz uzupełnianie ciągów istniejącej zabudowy, zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu, <u>z uwzględnieniem</u> 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. <p>- <u>Dopuszcza się</u> działalność gospodarczą nie kolidującą z funkcją mieszkaniową.</p> <hr/> <p>Aa - Tereny usług oświaty i sportu – obejmujące tereny istniejących obiektów i urzędzeń</p> <p>- <u>Należy:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • zachować funkcję terenu poprzez utrzymanie istniejącego zainwestowania (modernizację, rozbudowę) oraz uzupełnianie o obiekty i urządzenia zgodnie z funkcją terenu. <p>- <u>Z uwzględnieniem</u> relacji przestrzenno – funkcjonalnych z zabudową sąsiadującą,</p> <ul style="list-style-type: none"> • Izolować zielenią od terenów zabudowy mieszkaniowej. <hr/> <p>R – Tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowej – obejmujące użytki rolne niskich klas bonitacyjnych położone pomiędzy istniejącą zabudową lub w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy</p>

³ *ustalenia dodane uchwałą o której mowa w przypisie 1*

	<p>- <u>Należy</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 Chmielowice, Komprachcice, Ochodze przewidzieć tereny pod lokalizację przedszkoli, zgodnie z polityką przestrzenną. <p>- <u>Dopuszcza się</u> działalność gospodarczą nie kolidującą z funkcją mieszkaniową.</p>
	<p>Ra - Tereny rozwoju usług i sportu – obejmujące tereny niezabudowane położone w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących obiektów i urządzeń sportowych</p> <p><u>Należy</u> tereny zagospodarować w kierunku podnoszenia jakości usług sportu z <u>uwzględnieniem</u> relacji przestrzennych z zabudową sąsiadującą.</p>
II. 2. STREFA MIESZKANIOWA – MIESZANA	
Podstawowe przeznaczenie terenu	Zabudowa mieszkaniowa, zagrodowa, usługowa i produkcyjna - nieuciążliwa
Ogólne zasady zagospodarowania	<p>A – Tereny istniejącej zabudowy – głównie mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej i rzemieślniczej</p> <p>- <u>Należy</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> zachować funkcję terenu poprzez utrzymanie istniejącej zabudowy (modernizację, przebudowę, wymianę) oraz uzupełnianie ciągów istniejącej zabudowy, zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu, <u>z uwzględnieniem</u> 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. <p>- <u>Dopuszcza się</u></p> <ul style="list-style-type: none"> 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), wydziałanie 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). <p>Aa - Tereny usług oświaty i sportu – obejmujące tereny istniejących obiektów i urządzeń</p> <p>- <u>Należy</u> stosować ogólne zasady zagospodarowania terenu, jak dla odpowiednich terenów w strefie mieszkaniowej.</p>

	<p>R – Tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowo – usługowej, mieszkaniowo – produkcyjnej nieuciążliwej – obejmujące użytki rolne niskich klas bonitacyjnych położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów istniejącej zabudowy</p> <p>- <u>Należy</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> kształtować zabudowę z <u>uwzględnieniem</u> 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). <p>- <u>Dopuszcza się</u> działalność związaną z wielokrotną obsługą transportową pojazdami ciężkimi wyłącznie przy drogach podstawowego układu komunikacyjnego (drogi powiatowe i ważniejsze drogi gminne uwzględnione na rysunku „Studium”).</p>
--	---

II. 3. STREFA KONCENTRACJI USŁUG PUBLICZNYCH

Podstawowe przeznaczenie terenu	Tereny głównie usług publicznych
Ogólne zasady zagospodarowania	<p>A – Tereny istniejącego zainwestowania z przewagą obiektów usług publicznych, komunalnych i komercyjnych</p> <p>- <u>Należy</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> zachować funkcję terenu poprzez utrzymanie istniejącej zabudowy (modernizację, przebudowę) oraz uzupełnianie zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu, z <u>uwzględnieniem</u> 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). <p>- <u>Dopuszcza się</u></p> <ul style="list-style-type: none"> funkcję mieszkaniową na wydzielonych działkach oraz łączenie funkcji usługowej i mieszkaniowej <p><u>pod warunkiem</u> zachowania dominacji funkcji usługowej i reprezentacyjnego charakteru strefy.</p> <p>R – Teren rozwoju usług publicznych – obejmuje teren użytków rolnych położonych w bezpośrednim sąsiedztwie terenów istniejącej zabudowy usługowej.</p> <p>- <u>Należy</u> lokalizować obiekty użyteczności publicznej zgodnie z polityką przestrzenną, z uwzględnieniem powiązań funkcjonalno – przestrzennych z zabudową sąsiadującą, reprezentacyjnego charakteru strefy oraz kontekstu krajobrazowego.</p>

II. 4. STREFA PRODUKCYJNO - SKŁADOWA

Podstawowe przeznaczenie terenu	Tereny głównie produkcyjne i składowe
Ogólne zasady zagospodarowania	<p>A – Tereny istniejącego zainwestowania, głównie produkcyjno – składowego</p> <p>- <u>Należy</u> zachować funkcję terenu poprzez utrzymanie istniejącej zabudowy (modernizację, przebudowę) oraz wymianę i uzupełnianie, zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu z <u>uwzględnieniem</u>:</p> <ul style="list-style-type: none"> relacji funkcjonalno – przestrzennych z zabudową sąsiadującą, wymogów ochrony środowiska i krajobrazu. <p>- <u>Dopuszcza się</u> zmianę funkcji na usługową lub łącznie funkcji produkcyjnej i usługowej.</p>

	<p>R – tereny rozwoju funkcji produkcyjno – składowej – obejmujące głównie tereny użytków rolnych głównie VI klasy bonitacyjnej i nieużytki położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych</p> <p>- <u>Należy</u> lokalizować zakłady produkcyjne i składowe lub zaplecza techniczne i zaplecza transportu o ograniczonej uciążliwości, zgodnie z polityką przestrzenną <u>z uwzględnieniem:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • relacji przestrzennych nowej zabudowy z zabudową sąsiadującą i krajobrazem, • w przypadku objęcia zabudową części terenu – możliwości kontynuacji zabudowy, • oddziaływania inwestycji na środowisko.
--	---

*** II. 4.1. STREFA PRODUKCYJNO – SKŁADOWA, DOCELOWO MIESZKANIOWO – USŁUGOWA**

Podstawowe przeznaczenie terenu	Tereny głównie produkcyjne i składowe, docelowo mieszkaniowo - usługowe
Ogólne zasady zagospodarowania	<p><u>Tereny istniejącego zainwestowania, głównie produkcyjno – składowego docelowo tereny rozwoju zabudowy mieszkaniowo - usługowej.</u></p> <p><u>Dopuszcza się:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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, <p><u>z uwzględnieniem:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • relacji przestrzennych nowej zabudowy z zabudową sąsiadującą i krajobrazem, • oddziaływania inwestycji na środowisko.

II. 5. STREFA REKREACYJNO - SPORTOWA

Podstawowe przeznaczenie terenu	Tereny sportu, rekreacji i wypoczynku
Ogólne zasady zagospodarowania	<p>A – <u>Tereny istniejących urządzeń sportowych</u></p> <p><u>Należy</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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. <p>R – <u>tereny rozwoju funkcji sportowo - rekreacyjnej</u> – obejmujący użytki rolne wokół istniejących urządzeń sportowych</p> <p>- <u>Należy:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • 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, <p>- <u>Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń wzbogacających funkcję terenu pod warunkiem zachowania dominacji funkcji podstawowej oraz wysokich walorów estetycznych terenu</u></p>

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.

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

2.2.1 a) Wskaźniki kształtowania zabudowy oraz zagospodarowania terenu

Na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, należy w miarę możliwości stosować następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

Dla terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy – maksymalnie 50% powierzchni działki (powierzchnia pod budynkami oraz powierzchnie utwardzone),
- wysokości budynków mieszkalnych – nie więcej niż 12m liczonych od poziomu gruntu do kalenicy dachu lub gzymsu,
- szerokość frontu działki – min 18m,
- minimalna liczba miejsc postojowych – min. 2 miejsca na jeden budynek (wliczając miejsca garażowe).

Ponadto należy określać

- geometrię dachu, kąt nachylenia głównych połaci dachowych,
- kolorystykę elewacji,
- materiały stosowane do pokrycia dachów,

Dla terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni działki (powierzchnia pod budynkami oraz powierzchnie utwardzone),
- wysokości budynków – nie więcej niż 12m liczonych od poziomu gruntu do kalenicy dachu lub gzymsu,

Ponadto należy określać w zależności od charakteru działalności oraz lokalnych uwarunkowań kulturowych:

- geometrię dachu, kąt nachylenia połaci dachowych,
- minimalna liczba miejsc postojowych.

Powyższe wskaźniki należy traktować jako pożądane, od których dopuszcza się odstępstwa w zależności od lokalnych uwarunkowań i potrzeb.

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

które należy uwzględnić 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,
- *⁴konieczność 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.

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

⁴ *ustalenia zmienione uchwałą o której mowa w przypisie 1*

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;

*Zgodnie z Rozporządzeniem Nr 0151/P/16/2006 Wojewody Opolskiego z dnia 8 maja 2006r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu w województwie Opolskim (Dz. U. Nr 33 poz. 1133);

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) eksploatawanie surowców mineralnych w sposób minimalizujący negatywne oddziaływanie na przyrodę,
 - h) preferowanie rekultywacji uwzględniającej potrzeby ochrony walorów przyrody żywej, nieożywionej i krajobrazu,
 - i) przeciwdziałanie przerywaniu korytarzy ekologicznych,
 - j) preferowanie regionalnych stylów architektonicznych w zabudowie oraz zabudowy zachowującej historyczne kierunki przestrzennego rozwoju miejscowości,
- 2) 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 łąkowej 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;

* Ustanowione Rozporządzeniem Nr 143 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 29 maja 1995r.

**Ustanowione Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa w sprawie szczegółowych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia w nich gospodarki leśnej;

- 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 najslabszych 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, źródeł 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 i Chmielowicach,
- Cmentarze – wszystkie,
- Pozostałe tereny zadrzewione w obszarach zurbanizowanych wsi Chmielowice, Żerkowice i Wawelno,
- Ciągi drzew przydrożnych we wsiach: Chmielowice, Żerkowice, 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:

*Wydzielone na podstawie przepisów ustawy o lasach;

**Ustalone na podstawie ustawy jak wyżej;

Wartościowe kompleksy gleb w rejonie wsi Wawelno, Komprachcice, Chmielowice 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.

⁵ ~~Udokumentowanie złoża kopalin w Chmielowicach i Polskiej Nowej Wsi.~~

⁶ Udokumentowanie złoża kopalin w Chmielowicach i 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 i Chmielowicach.

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;

⁵ ustalenia skreślone uchwałą o której mowa w przypisie 1

⁶ ustalenia dodane uchwałą o której mowa w przypisie 1

*Ujęcia nie posiadają ustanowionych formalnie stref ochrony sanitarnej, zasady sformułowane na podstawie Rozporządzenia Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa w sprawie ustanawiania stref ochronnych źródeł i ujęć 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 ochrony⁷

- 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 ochrony⁸

- 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.

D. Ochrona dóbr kultury

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

⁷ Ustalane na podstawie ustawy prawo ochrony środowiska;

⁸ Ustanowione rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze;

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 Nową Wsią,
- panoramy wsi Wawelno.

Cel ochrony:

Zachowanie walorów krajobrazowych.

Zasady ochrony

Wprowadza się zakaz – zadrzewiania i zakrzewiania oraz lokalizacji obiektów i urządzeń przysługających 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, urządzenie 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 Południową 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);
magistralna linia kolejowa nr132 relacji Bytom –	przebieg uwzględniony

Wrocław	
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 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), ⁹ GZWP 336 (Niecka Opolska) 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”;
drogi powiatowe nr: 1756O, 1766O	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 uwzględnić zadania ponadlokalne ujęte w niniejszym „Studium”.

⁹ ustalenia dodane uchwałą o której mowa w przypisie 1

4. Obszary wskazane do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży przekraczającej 400m², 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 przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze, wskazuje się tereny oznaczone symbolem 1.2 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 400m²

Na obszarze gminy wskazuje się teren rozwoju obszarów zurbanizowanych oznaczony symbolem 1.2Rb – Ż oraz obszar usługowy w sąsiedztwie Urzędu Gminy, w obrębie których przewiduje się możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m².

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, urządzenie terenów sportowo – rekreacyjnych w postaci boisk, placów zabaw oraz łowisk rekreacyjnych itp.) - w porozumieniu z właściwymi służbami ochrony zabytków.

Stalej rewaloryzacji wymagają tereny zieleni, a w szczególności: park w Chmielowcach, 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. Spis działek ewidencyjnych wchodzących w skład terenów zamkniętych, zamieszczono w ROZDZIALE I (UWARUNKOWANIA) ust. 9 niniejszego opracowania.

Zgodnie z przepisami obowiązującego prawa, dla terenów zamkniętych nie sporządza się miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. 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. Inne zagadnienia wynikające z Ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Na obszarze gminy Komprachcice nie występują zagadnienia związane z występowaniem:

- obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych,
- terenów górniczych,
- obiektów lub obszarów, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny,
- obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych.