

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 gminnego wysypiska śmieci, linii elektroenergetycznych 110 kV, 220 kV i 400kV oraz autostrady.

2) CEL: Ochrona wartości przyrodniczych

Kierunki działań:

- ochrona lasów, niskiej i wysokiej zieleni łąkowej oraz torfowisk w dolinach i źródłiskach 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 względem krajobrazowym zabudowy dopuszczanej 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 gminnej ewidencji zabytków oraz stanowisk archeologicznych,
- ochrona historycznie ukształtowanych zespołów ruralistycznych,
- ochrona parków w Domecku i Chmielowcach oraz terenów cmentarzy,
- rewaloryzacja z przystosowaniem do celów wypoczynkowych parku w Domecku,
- sporządzenie gminnego programu ochrony nad zabytkami.

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 i Chmielowice 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

- ~~¹tereny głównie upraw polowych – obejmujące grunty orne i użytki zielone oraz uprawy warzywnicze i sadownicze, ogrody działkowe, zalesienia i zadrzewienia śródpolne, zieleń łęgową, zbiorniki wodne, rozproszoną zabudowę zagrodową i inną zabudowę rozproszoną związaną z rolnictwem oraz istniejącą rozproszoną zabudowę mieszkaniową;~~
- ²tereny 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 (z 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;
- 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.

c) STREFA KONCENTRACJI USŁUG PUBLICZNYCH – tereny głównie usług publicznych

- tereny istniejącego zainwestowania z przewagą obiektów usług publicznych, komunalnych i komercyjnych

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

- 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.

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 umożliwiającą w przyszłości przekształcenie terenu pod zabudowę mieszkaniową lub usługową.

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

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,

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

Dla terenów zabudowy usługowej i produkcyjnej:

- wskaźnik wielkości powierzchni zabudowy – maksymalnie 70% powierzchni działki (powierzchnia pod budynkami oraz powierzchnie utwardzone),

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

- wysokości zabudowy,
- 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 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 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;
- Lasy ochronne w tym lasy ograniczone dla rekreacji;
- Inne tereny zielone (Parki wiejskie w Domecku i Chmielowicach, cmentarze, pozostałe tereny zadrzewione w obszarach zurbanizowanych wsi Chmielowice, Żerkowice i Wawelno, ciągi drzew przydrożnych we wsiach Chmielowice, Żerkowice, 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, Chmielowice i 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, komunalnego wysypiska śmieci, autostrady;
- strefy sanitarne cmentarzy;

4) OCHRONA DÓBR KULTURY

Wydziela się następujące elementy środowiska kulturowego, które ze względu na walory objęte są ochroną lub wymagają 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 Nową 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 Południową 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);
magistralna linia kolejowa nr 132 relacji Bytom – Wrocław	przebieg uwzględniony
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 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), ³ GZWP (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

3) 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

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

³ ustalenia dodane uchwałą o której mowa w przypisie 1

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 przeznaczenia 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 teren rozwoju obszarów zurbanizowanych oznaczony symbolem I.2Rb – Ż oraz obszar w sąsiedztwie Urzędu Gminy, w obrębie których przewiduje się możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400m².
- 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 PRZEKSZTAŁCENÍ, 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: park w Chmielowcach, starodrzewia, cenne aleje i szpalery drzew;
- sukcesywnej modernizacji wymagają systemy grzewcze budynków, sieć elektroenergetyczna;
- sieć drogową 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. 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,
- uwzględnić 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,
- innych obszarów problemowych.

4.8. SYNTEZA USTALEŃ ZMIANY STUDIUM, UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ

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.

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 uwzględnić 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 złoża kruszywa naturalnego "Domecko" oraz doprecyzowano granicę złoża węgla brunatnego „Polska Nowa Wieś”. Ponadto zaktualizowano granice Głównych Zbiorników Wód Podziemnych: GZWP nr 337, GZWP 333 i GZWP 336.

W związku decyzją Nr 42/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 04.03.2016 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.

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