



PLAN OGÓLNY GMINY KOMPRACHCICE
UZASADNIENIE
CZĘŚĆ TEKSTOWA

Komprachcice, grudzień 2025

Projekt Planu Ogólnego Gminy Komprachcice

Spis treści:

1.	Wstęp - podstawa prawna oraz informacje o planie ogólnym, w tym charakterystyka gminy	3
2.	Opis ustaleń planu ogólnego gminy Komprachcice	4
2.1.	Podział na strefy planistyczne i przyczyny ich wyznaczenia w tym obliczenia potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy pzp	9
2.2.	Obszary uzupełnienia zabudowy	14
2.3.	Gminne standardy urbanistyczne wraz z katalogiem stref planistycznych	15
3.	Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy	28
3.1.	Polityka przestrzenna gminy określona w strategiach rozwoju	28
3.2.	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	32
3.3.	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	35
3.4.	Obszary gruntów zmeliorowanych	40
3.5.	Strefy ochronne ujęć wody	41
3.6.	Udokumentowane złoża kopalin, tereny górnicze i obszary górnicze	41
3.7.	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	42
3.8.	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	47
3.9.	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	48
3.10.	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	50
3.11.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	52
3.12.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	63
3.13.	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska	66
3.14.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	68
3.15.	Inne uwarunkowania, które obligatoryjnie uwzględnia się w POG	69

1. WSTĘP

Planowanie przestrzenne w Polsce normowane jest ustawą z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*. Dotychczasowe instrumenty planowania nie rozwiązywały problemów w przestrzeni współczesnych miejscowości i wymagały wprowadzenia systemowych zmian. Zgodnie z ustawą przyjętą w dniu 7 lipca 2023 r. *o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*, jednym z najistotniejszych założeń wprowadzanych zmian stało się wyeliminowanie studiów uwarunkowań gminy jako kierunkowego opracowania planistycznego i zastąpienie go planem ogólnym gminy, który winien stanowić podstawowy dokument gminy, o mocy prawa miejscowego. Zgodnie z wytycznymi ustawowymi graniczny termin przygotowania dokumentu to 30 czerwca 2026 r. Główną problematyką dotychczasowego opracowania, tj. studium gminy jest fakt, iż nie jest ono wiążące przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy. Oznacza to, że na terenach o kierunku rolniczym w studium możliwa jest realizacja zabudowy o każdej funkcji, w oparciu o decyzję o warunkach zabudowy, względnie decyzję o lokalizacji inwestycji celu publicznego – oczywiście nie ma to zastosowania na terenach, dla których gminy uchwaliły miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Rozwiązaniem tego problemu jest zastąpienie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego planami ogólnymi oraz w dalszej kolejności wymuszenie zgodności nowych planów miejscowych oraz decyzji o warunkach zabudowy z jego ustaleniami.

Podstawy prawne opracowania planu ogólnego

Projekt planu ogólnego gminy Komprachcice sporządzono na podstawie Uchwały Rady Gminy w Komprachcicach nr VIII.38.2024 z dnia 7 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Komprachcice.

Obowiązek przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Komprachcice wynika wprost z nowelizacji ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Zgodnie z art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwała plan ogólny gminy. Plan ten stanowić będzie akt prawa miejscowego; będzie jednocześnie podstawą do sporządzania planów miejscowych lub tworzenia decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

W art. 13i ustawy opizp, a także w rozporządzeniach wykonawczych do ustawy wskazano zakres merytoryczny dla planu ogólnego, tryb i procedurę jego uchwalania. Głównymi aktami wykonawczymi są:

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. *w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów*
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. *w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 729)

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. *zmieniające Rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów* (Dz. U. z 2024 r., poz. 1775).

Zgodnie z wymogami wskazanymi w powyższych aktach prawnych plan ogólny gminy określa podział na strefy planistyczne, ustala gminne standardy urbanistyczne i strefy uzupełnienia zabudowy. Dla poszczególnych stref ustalane są parametry: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. W planie ogólnym można także zawrzeć gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej określające zasady zapewnienia dostępu zabudowy mieszkaniowej do wybranych obiektów infrastruktury społecznej, np. żłobków, przedszkoli, obiektów kultury itd. W gminie Komprachcice, ze względu na jej charakter i specyfikę, brak jest podstaw do wyznaczania standardów dostępności infrastruktury społecznej, czy też wyznaczania (wymóg fakultatywny) obszarów zabudowy śródmiejskiej.

Zgodnie z art. 13i ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym procedura opracowania planu ogólnego obejmuje m.in. możliwość składania wniosków, konsultacje społeczne, etap opiniowania i uzgadniania projektu oraz uchwalenie planu. Nieodłącznymi elementami procedury jest strategiczna ocena oddziaływania na środowisko oraz dokument uzasadnienia planu ogólnego.

2. OPIS USTALEŃ PLANU OGÓLNEGO GMINY KOMPRACHCICE

Zakres rzeczowy planu ogólnego gminy, narzucony został przepisami prawa, zaś jego głównymi elementami są: rysunek planu oraz uzasadnienie. Głównym powodem, dla którego uzasadnienie jest opracowywane, jest wskazanie wszystkich uwarunkowań, na podstawie których przyjęto w planie ogólnym poszczególne rozwiązania.

Ustaień planu ogólnego Gminy Komprachcice dokonano w oparciu o uwarunkowania rozwoju przestrzennego obszaru, w szczególności:

- Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- Istniejące zagospodarowanie terenu,
- Wyznaczony, zgodnie z przepisami, obszar uzupełnienia zabudowy,
- Strategię Rozwoju Gminy Komprachcice na lata 2024-2033,
- Plan zagospodarowania przestrzennego Województwa Opolskiego,
- Audyt Krajobrazowy Województwa Opolskiego,
- Obszary i obiekty chronione na podstawie Ustawy o ochronie przyrody,
- Tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
- Strefy ochronne ujęć wody,
- Zabytki objęte formami ochrony przyrody lub ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków,
- Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
- Trasy gazociągów przesyłowych oraz linii elektroenergetycznych WN,

- Złoża kopalin,
- Grunty rolne i użytki klas I-III oraz grunty leśne,
- Wnioski i zalecenia zawarte w audycie krajobrazowym Województwa Opolskiego,
- Obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi,
- Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- Opracowanie ekofizjograficzne dla Gminy Komprachcice,
- Wyliczenia zawierające uzasadnienie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

Do części tekstowej uzasadnienia planu ogólnego Gminy Komprachcice dołączono mapę główną w skali 1:10 0000 oraz mapy pomocnicze, które umieszczono w tekście uzasadnienia.

Dokumenty niezbędne do sporządzenia projektu planu ogólnego

Przy tworzeniu planu ogólnego gminy opierano się na danych pochodzących z Państwowego Rejestru Granic – zawierających dane dotyczące podziału terytorialnego kraju oraz ewidencji miejscowości, ulic i adresów. Jest to system teleinformatyczny wykorzystujący informacje z ewidencji gruntów i budynków, bazy danych obiektów topograficznych oraz innych źródeł. W oparciu o ten system pobrano dane w zakresie przebiegu granic gminy, obrębów, ulic, itd.

Z obszaru gminy wydzielono tereny zamknięte inne niż te ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu. Zgodnie z art. 2 ust. 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2024 r., poz. 1151, 1824) teren zamknięty rozumie się jako tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych. Z opracowania wyłączono więc tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej, ujęto natomiast w opracowaniu tereny linii kolejowych.

Plan ogólny sporządza się w formie danych przestrzennych bazując na danych geodezyjnych udostępnionych przez właściwy wydział geodezji i kartografii. Dane te nie powinny być starsze niż dzień przystąpienia do uchwalenia planu ogólnego. Mapa została pobrana w dniu 05.03.2025 r. (Licencja Starosty Opolskiego nr GK.6642.468.2025.MMa_1609_P), a więc po podjęciu Uchwały Rady Gminy w Komprachcicach nr VIII.38.2024 z dnia 7 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Komprachcice. W trakcie trwania postępowania mapę również zaktualizowano.

Zgodnie z wytycznymi, o których mowa powyżej, strefy z zabudową mieszkaniową i zagrodową wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej. Gmina Komprachcice niemal w 100% pokryta jest obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. W planie ogólnym w dominującym stopniu utrzymano

dotychczasowe przeznaczenia, zaś tereny nowej zabudowy mieszkaniowej zostały dodane w niewielkiej ilości, w nawiązaniu do istniejącej struktury osadniczej.

Tabela 1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Nr	Tytuł uchwały miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego
1	Uchwała nr XXVII/191/05 Rady Gminy Komprachcice z dnia 5 grudnia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Osiny
2	Uchwała nr XXVII/192/05 Rady Gminy Komprachcice z dnia 5 grudnia 2005 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w Komprachcicach w rejonie ul. Krzyżowej
3	Uchwała nr XVI/92/12 Rady Gminy Komprachcice z dnia 18 października 2012 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obszarów, przez które przebiega trasa dwutorowej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Groszowice – Hermanowice w wcięciu do GPZ Gracze, na terenie gminy Komprachcice
4	Uchwała nr XXVIII.196.2017 Rady Gminy Komprachcice z dnia 6 września 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Dziekaństwo
5	Uchwała nr XXIX.203.2017 Rady Gminy Komprachcice z dnia 19 października 2017 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domecko
6	Uchwała nr XXXI.220.2017 Rady Gminy Komprachcice z dnia 19 grudnia 2017 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice
7	Uchwała nr XXXIX.280.2018 Rady Gminy Komprachcice z dnia 2018 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domecko
8	Uchwała nr VII.40.2019 Rady Gminy Komprachcice z dnia 28 marca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice
9	Uchwała nr X.48.2019 Rady Gminy Komprachcice z dnia 5 czerwca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Osiny
10	Uchwała nr X.49.2019 r. Rady Gminy Komprachcice z dnia 5 czerwca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Ochodze
11	Uchwała nr X.50.2019 Rady Gminy Komprachcice z dnia 5 czerwca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wawelno
12	Uchwała nr X.51.2019 Rady Gminy Komprachcice z dnia 5 czerwca 2019 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Polska Nowa Wieś

Projekt Planu Ogólnego Gminy Komprachcice

13	Uchwała nr XLVII/262/2022 Rady Gminy Komprachcice z dnia 28 marca 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice
14	Uchwała nr XLVII/263/2022 Rady Gminy Komprachcice z dnia 28 marca 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice
15	Uchwała nr XLVII/264/2022 Rady Gminy Komprachcice z dnia 28 marca 2022 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wawelno
16	Uchwała nr LXV/348/2023 Rady Gminy Komprachcice z dnia 27 lutego 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Domecko
17	Uchwała nr LXV/349/2023 Rady Gminy Komprachcice z dnia 27 lutego 2023 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Polska Nowa Wieś
18	Uchwała nr IX/40/2024 Rady Gminy Komprachcice z dnia 29 października 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Komprachcice
19	Uchwała nr IX/41/2024 Rady Gminy Komprachcice z dnia 29 października 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Osiny
20	Uchwała nr IX/42/2024 Rady Gminy Komprachcice z dnia 29 października 2024 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Wawelno – etap I

Dokumentem mającym bezpośredni wpływ na prowadzenie polityki przestrzennej gminy jest również Plan zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego zatwierdzony Uchwałą Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 24 kwietnia 2019 roku (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2019 r. poz. 1798) oraz Audyt krajobrazowy województwa opolskiego – uchwała Sejmiku Województwa Opolskiego nr XIV/158/2025 z dnia 25 marca 2025 r. W ww. planie określono zarys problematyki, dot. terenu Gminy Komprachcice.

Kolejnym istotnym dokumentem wpływającym na kształt planu ogólnego jest Strategia rozwoju Gminy Komprachcice na lata 2024-2033 wprowadzona Uchwałą nr XI.61.2024 z dnia 11 grudnia 2024 r.

Wszystkie powyższe opracowania: Strategia rozwoju Gminy Komprachcice, Plan zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego, rekomendacje i wnioski w Audycie krajobrazowym województwa opolskiego, rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu, znajdujące się na obszarze gminy formy ochrony przyrody oraz ich otuliny, obszary gruntów zmeliorowanych, udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji, zabytki, tereny zamknięte

i ich strefy ochronne, obszary ograniczonego użytkowania, obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji, grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne, a także dane wynikające z ekofizjografii, sporządzonej na potrzeby Planu ogólnego, stanowiły podstawę do wskazania granic poszczególnych stref.

Ogólna charakterystyka Gminy Komprachcice

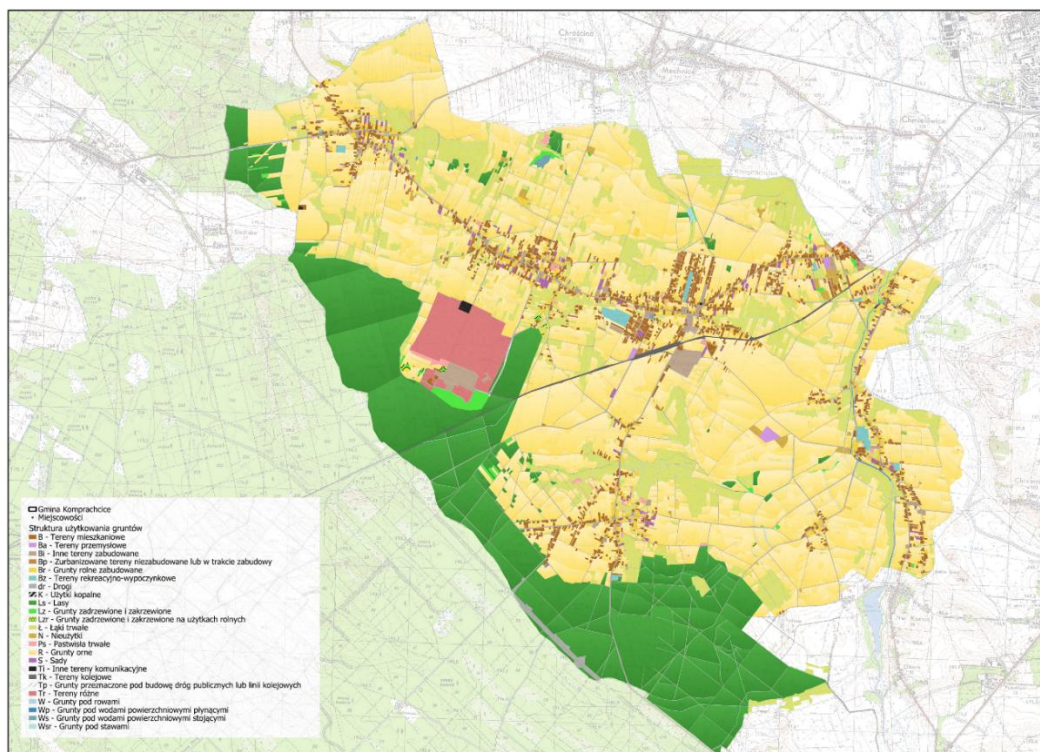
Gmina Komprachcice położona jest w centralnej części Województwa Opolskiego. Sąsiaduje ze stolicą regionu – Opolem. Od wschodu graniczy z Gminą Prószków, od południowego zachodu – z Gminą Tułowice, natomiast na północ od Komprachcic leży Gmina Dąbrowa.

Komprachcice to gmina wiejska, położona w powiecie opolskim. Gminę tworzy 7 sołectw: Domecko, Dziekaństwo, Komprachcice, Ochodze, Osiny, Polska Nowa Wieś i Wawelno. Całość obejmuje terytorium o powierzchni 50,55 km². Według danych GUS na dzień 31 grudnia 2023 r. Gmina Komprachcice liczyła 9357 mieszkańców, co daje gęstość zaludnienia na poziomie 183 osoby/ km².

Siedzibą władz Gminy są Komprachcice. Miejscowość ta jest położona ok 12 km od centrum Opola i przynależy do tzw. Aglomeracji Opolskiej, w skład której wchodzi 21 gmin.

Dobrze rozwinięta infrastruktura komunikacyjna jest jednym z atutów Gminy Komprachcice. Przez jej terytorium przebiega autostrada A4 z blisko położonymi węzłami „Prądy” i „Dąbrówka”, a także drogi wojewódzkie i powiatowe. Całość układu komunikacyjnego uzupełniana jest przez sieć dróg gminnych i osiedlowych, które umożliwiają swobodne poruszanie po terenie Gminy. Kolejnym elementem infrastruktury komunikacyjnej Komprachcic jest dostęp do połączeń kolejowych Opole – Nysa.

W 2024 roku aż 67% powierzchni Gminy stanowiły użytki rolne, a 22% - lasy i tereny zadrzewione. System zieleni obejmuje: zielenią łęgową i torfowiska, zielenią przydrożną, zielenią izolacyjną, ogrody działkowe oraz park w Domecku. Przez teren Gminy przebiega kilka małych rzeczek i cieków oraz znajdują się liczne stawy i zbiorniki małej retencji.



Mapa 1. Struktura użytkowania gruntów (opracowanie własne)

Geograficznie Gmina Komprachcice jest częścią makroregionu Niziny Śląskiej. Jej wschodni obszar leży w mezoregionie Pradoliny Odry, pozostałe terytorium na Równinie Niemodlińskiej.

2.1. PODZIAŁ NA STREFY PLANISTYCZNE I PRZYCZYNY ICH WYZNACZANIA

Obszar gminy podzielono na 386 stref planistycznych. Dla każdej ze stref określono profil funkcjonalny podstawowy zgodny z rozporządzeniem, profil dodatkowy dopasowany indywidualnie, wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Wyznaczone zostały następujące strefy planistyczne:

- 1) Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową oznaczona symbolem SW;
- 2) Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczona symbolem SJ;
- 3) Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową oznaczona symbolem SZ;
- 4) Strefa usługowa oznaczona symbolem SU;
- 5) Strefa gospodarcza oznaczona symbolem SP;
- 6) Strefa produkcji rolniczej oznaczona symbolem SR;
- 7) Strefa infrastrukturalna oznaczona symbolem SI;

- 8) Strefa zieleni i rekreacji oznaczona symbolem SN;
- 9) Strefa cmentarzy oznaczona symbolem SC;
- 10) Strefa otwarta oznaczona symbolem SO;
- 11) Strefa komunikacyjna oznaczona symbolem SK.

W granicach planu ogólnego nie wyznaczono strefy górnictwa ani strefy handlu wielkopowierzchniowego.

Ze względu na fakt, iż gmina Komprachcice niemal w 100% pokryta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, przy wyznaczaniu stref planistycznych wzięto pod uwagę przede wszystkim przeznaczenia terenów, ustalone w tych planach.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wskazano jedynie dla obszarów o takiej funkcji w miejscowych planach. Nie zaobserwowano wzmożonego zainteresowania i tym samym również zapotrzebowania na nowe tereny o takim przeznaczeniu.

Strefy wielofunkcyjne zabudową mieszkaniową jednorodzinną i strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową zostały wskazane w miejscach, w których takie przeznaczenie zostało określone w obowiązujących miejscowych planach. Jednocześnie dla terenów, które w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przeznaczone zostały pod zabudowę produkcji rolnej w gospodarstwach rolnych, zaś w tekście planu na obszarach tych dopuszczano również realizację zabudowy mieszkaniowej, w planie ogólnym wskazano strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową. Strefy te obejmują również w części niewielkie obiekty usługowe, jeśli nie trzeba było dla nich wyznaczać nowych obszarów uzupełnienia zabudowy – mając na względzie, iż zgodnie z profilem podstawowym niniejszych stref można w nich również lokalizować zabudowę usługową stwierdzono, iż doprecyzowanie funkcji nastąpi na etapie zmian miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie na obszarach, dla których w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego dopuszczono zabudowę lotniskową, również zostały wskazane jako strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, pomimo ich oczywistego rekreacyjnego charakteru (katalog stref planistycznych sztywno określa możliwość lokalizacji tego typu zabudowy jedynie w strefie SJ. Nowe obszary stref z zabudową jednorodzinną zostały wskazane jedynie w paru miejscach, w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy, przy istniejącej infrastrukturze i drogach, na gruntach klas niższych niż I-III – niniejsze wynika z faktu, iż gmina Komprachcice posiada znaczne rezerwy terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, a ich suma chłonności przekracza 130%.

Ważnym aspektem projektowym było rozgraniczenie funkcji zabudowy zagrodowej oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, które na obszarze gminy Komprachcice występują w układzie przemieszanym, bez jednolitej, funkcjonalnie spójnej struktury przestrzennej. W związku z powyższym wyraźne rozdzielenie tych dwóch funkcji było szczególnie utrudnione.

Należy zauważyć, że obecnie funkcja zagrodowa stopniowo zanika, natomiast dominującą formą użytkowania terenów staje się zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Z tego względu istotne jest zapewnienie warunków umożliwiających jej prawidłowe i harmonijne funkcjonowanie, dlatego też część obszarów przeznaczonych pod zabudowę zagrodową w miejscowych planach została w planie ogólnym wyznaczona jako strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną. Jednocześnie należy podkreślić, że zgodnie z obowiązującymi przepisami zabudowa zagrodowa w swoim dotychczasowym charakterze może funkcjonować do czasu zagospodarowania terenów zgodnie z ustaleniami nowego planu.

Strefy usługowe zostały wskazane na obszarach, które obecnie są w taki sposób użytkowane, oraz dla których w miejscowych planach ustalono funkcję usługową. Ponadto funkcję usługową dopuszczono w dwóch miejscach: w Wawelnie przy ul. Opolskiej na terenach własności gminy, ze względu na brak niezabudowanych obszarów o takiej funkcji, a także w Wawelnie przy ul. Nowowiejskiej – jest to przyjęcie wniosku właściciela nieruchomości, którego celem jest realizacja usług komercyjnych (także sportu i rekreacji), w tym miejscu.

Strefy gospodarcze wyznaczono na obszarach, które posiadały takie przeznaczenie w miejscowych planach, ale także na terenie dawnego składowiska odpadów, czy też zabudowy produkcji rolniczej. W granicach gminy wskazano również znaczny areał nowych terenów przeznaczonych pod zabudowę produkcyjną. Decyzja ta wynika z faktu, iż dotychczasowy zasób tego typu terenów był ograniczony, a ich istniejąca lokalizacja nie sprzyjała prawidłowej obsłudze komunikacyjnej ani efektywnej organizacji działalności produkcyjnej. Nowe obszary przeznaczone pod zabudowę produkcyjną zostały wyznaczone w oddaleniu od istniejącej zabudowy mieszkaniowej, w bezpośrednim sąsiedztwie drogi powiatowej, co zapewnia dogodne powiązania komunikacyjne oraz możliwość sprawnej obsługi transportowej. Przyjęta lokalizacja pozwala na ograniczenie potencjalnych oddziaływań związanych z funkcjonowaniem obiektów produkcyjnych, w szczególności w zakresie hałasu, emisji zanieczyszczeń oraz zwiększonego natężenia ruchu, a tym samym minimalizuje ryzyko konfliktów przestrzennych i funkcjonalnych. Jednocześnie sprzyja to racjonalnemu

kształtowaniu struktury przestrzennej gminy oraz tworzeniu warunków dla jej zrównoważonego rozwoju gospodarczego.

Strefy produkcji rolniczej wyznaczono w miejscach wskazanych pod produkcję rolniczą w miejscowych planach, z możliwością ich rozwoju (poszerzenie obszarów). Wskazano jeden większy teren pod produkcję rolniczą, w południowej części miejscowości Komprachcice, w oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej.

Strefy infrastrukturalne wskazano zgodnie z ustaleniami miejscowych planów, ale również w miejscach, w których obecnie zrealizowane są obiekty infrastruktury technicznej, które nie spełniają innych norm wskaźnikowych poszczególnych stref.

Strefy zieleni i rekreacji wskazano na obszarach o wysokich walorach krajobrazowych, a także służących obsłudze turystyki i rekreacji.

Strefy cmentarzy wskazano zgodnie z ich rozmieszczeniem w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Strefy otwarte obejmują wszystkie obszary rolnicze i leśne wyłączone z zabudowy. Dla paru terenów wskazano uzupełniający profil dopuszczając realizację elektrowni słonecznych – zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi.

Strefy komunikacyjne wskazano dla terenu autostrady i dróg klasy głównej.

OBLICZENIA POTWIERDZAJĄCE SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3 USTAWY PZP

Warunek określony w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy pzp ustala konieczność wyliczenia procentowego stosunku sumy chłonności terenów niezabudowanych w strefach z funkcją mieszkaniową do zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

Zgodnie z wyliczeniami, zawartymi na stronie 67 uzasadnienia, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Komprachcice wynosi 1213 mieszkańców.

Do wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych w granicach gminy Komprachcice, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach z zabudową mieszkaniową, uwzględnia się powierzchnię terenów niezabudowanych a także chłonność terenów, które wykorzystują dopuszczone wskaźniki w niewielkiej części (istnieje dla nich możliwość dogęszczenia zabudowy). Wartość chłonności wylicza się również w ilości mieszkańców.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy Komprachcice przewidziano łącznie niemal 677 ha pod zabudowę mieszkaniową lub zagrodową. Obecnie zabudowanych jest niemal 267 ha, co oznacza, że do wykorzystania pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną jest jeszcze ponad 410 ha.

Przyjmując, iż dla zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchnia działki wynosi ok. 0,1000 ha (tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej pozostają już zagospodarowane i nie bierze się ich w niniejszych obliczeniach pod uwagę), to w granicach terenów obecnie jeszcze niezagospodarowanych możliwe jest wyznaczenie jeszcze ok. 4100 działek budowlanych. Na każdej z tych nieruchomości intensywność zabudowy wykorzystanej wynosi średnio 0,7, co oznacza, że powierzchnia mieszkalna (przy założeniu, iż cała intensywność zabudowy zostanie przeznaczona na budynki mieszkalne) może wynieść 2 870 000 m². Przy wskaźniku korygującym, w którym 20% powierzchni użytkowej stanowią zabudowania towarzyszące zabudowie mieszkaniowej, jest to wartość 2 296 000 m².

Ponadto obecnie zagospodarowane działki również nie są wykorzystane w maksymalnym dopuszczonym wskaźnikami planu wymiarze.

Tabela 2. Dane, stanowiące podstawę do wyliczenia chłonności terenów zabudowanych.

Teren	Powierzchnia terenów o użytku B, Bp, Br-(...) netto [m ²]	Powierzchnia zabudowy istniejącej [m ²]	Średnia liczba kondygnacji	Istniejący wskaźnik intensywności zabudowy	Intensywność zabudowy wg MPZP (średnio)
Ochodze	357134	84154	1,46	0,3440	0,70
Domecko	379299	89860	1,54	0,3648	0,70
Dziekaństwo	93158	28198	1,53	0,4631	0,70
Komprachcice	755368	181035	1,48	0,3547	0,80
Osiny	190691	44558	1,46	0,3412	0,70
Wawelno	321212	77696	1,29	0,3120	0,70
Polska Nowa Wieś	570657	152646	1,32	0,3531	0,80

Z powyższej tabeli wynika, iż wskaźniki w dużej mierze wykorzystane są obecnie w niewielkim stopniu. Przy wykorzystaniu maksymalnego poziomu wskaźników na obecnie zagospodarowanych terenach można zabudowę znacznie zintensyfikować. W takim przypadku możliwa jest jeszcze realizacja zabudowy o powierzchni 748 034 m². Przy wyżej założonym wskaźniku korygującym dla zabudowy towarzyszącej pozostaje wartość 598 427 m².

Czyli łącznie, zgodnie z wyznaczonymi terenami pod zabudowę mieszkaniową w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z wyznaczonymi wskaźnikami, powstać może 2 894 427 m² powierzchni zabudowy mieszkaniowej.

Jeśli średni przyrost 10-letni powierzchni mieszkań w przeliczeniu na mieszkańca wynosi w gminie Komprachcice niepełne 4 m², to w przypadku utrzymania takiego tempa wzrostu niniejszej powierzchni za 20 lat (a więc dla czasokresu, w którym prognozuje się konieczność zapewnienia dla 1213 mieszkańców nowych terenów mieszkaniowych) średnia powierzchnia mieszkańca na m² wyniesie 44,3 m².

Mając na uwadze możliwą do zagospodarowania pod cele mieszkaniowe powierzchnię wynikającą z wyliczenia terenów niezabudowanych i wskaźników zabudowy dla nich (2 894 427 m²) wynika, iż dla wskazanej średniej mieszkania możliwa będzie realizacja

mieszkań dla 65 337 mieszkańców. Zauważyć należy, iż wyliczenia te realizowano dla maksymalnego zakresu dopuszczonej intensywności zabudowy, która – w dominującej części – nie jest w tym pełnym zakresie wykorzystywana. Niemniej jednak przekroczenia wartości zapotrzebowania są duże.

Przyjmując wyliczone wartości, stosunek sumy chłonności terenów niezabudowanych do zapotrzebowania na nową zabudowę wynosi: $65\,337 : 1213 \cdot 100\% = 5386\%$

Suma chłonności terenów niezabudowanych jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, zgodnie z obowiązującymi przepisami brak jest możliwości wyznaczania nowych stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową wielorodzinną oraz zabudową zagrodową poza obszarami, dla których w obowiązujących planach wskazano już taką funkcję. Zgodnie z § 1 ust. 5 rozporządzenia ws. sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy rozszerzono nieznacznie niniejsze funkcje w granicach tych obszarów.

2.2. OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Gmina Komprachcice niemal w 100% pokryta jest planami miejscowymi. Pomimo niemal pełnego pokrycia planistycznego w POG wyznaczone zostały obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) w celu weryfikacji, czy dokonane rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia jest zgodne zasadami określonymi w § 1 ust. 5 rozporządzenia ws. sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy.

Zasady wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy określa ww. rozporządzenie, zaś zgodnie z jego zapisami przeprowadzono następujące etapy:

1. Wyznaczono zgrupowania obejmujące co najmniej pięć budynków, przy czym obrys każdego budynku znajdował się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. Uwzględniono budynki sklasyfikowane według Klasyfikacji Środków Trwałych, w tym m.in.: budynki przemysłowe, handlowo-usługowe, biurowe, ochrony zdrowia, oświaty, sportu, pozostałe budynki niemieszkalne oraz budynki mieszkalne (każdy z budynków oznaczony odpowiednim symbolem). Do wyliczeń wzięto pod uwagę zarówno budynki z EGiB, jak i BDOT – umieszczone na jednej warstwie.
 2. Dla wyznaczonych zgrupowań określono obszary ograniczone linią poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków.
 3. Do tak wyznaczonych obszarów włączono dodatkowe tereny o powierzchni nieprzekraczającej 5000 m², ograniczone z każdej strony linią, o której mowa powyżej. Łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych na tym etapie wyniosła 885,0657 ha (Pb).
 4. W granicach powstałych obszarów wyznaczono linię w odległości 40 m od ich granicy, a następnie odjęto tereny znajdujące się pomiędzy tą linią a linią wyznaczoną w etapie drugim. W rezultacie uzyskano obszary uzupełnienia zabudowy o łącznej powierzchni 499,5292ha (Pu).
 5. Obszary te zostały miejscowo poszerzone o tereny planowanej zabudowy mieszkaniowej, wzdłuż istniejących dróg i sieci, co pozwoliło uzyskać obszar uzupełnienia zabudowy o powierzchni. Powierzchnia rozszerzenia OUZ wyniosła w planie ogólnym ok. 13 ha.
- Zgodnie z § 1 ust. 5 rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy dopuszcza się rozszerzenie granic tych obszarów, z uwzględnieniem lokalnych

uwarunkowań oraz polityki przestrzennej gminy, pod warunkiem że nie przekroczy ono wartości obliczonej według wzoru:

$$P_p = 25\% \times (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – maksymalna dopuszczalna powierzchnia rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy,

P_b – łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych na etapach 1–3,

P_u – łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych zgodnie z ust. 1.

Na podstawie powyższych danych maksymalna dopuszczalna powierzchnia rozszerzenia wynosi:

$P_p = 25\% \times (885,0657 - 499,5292) = 96,3841 \text{ ha}$, co oznacza, że zastosowane rozszerzenie o powierzchni **13,2251 ha** mieści się w dopuszczalnym limicie.

2.3. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE WRAZ Z KATALOGIEM STREF PLANISTYCZNYCH

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną [SW]

Profil podstawowy zawiera: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Profil ten można uzupełnić o: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Symbol strefy	Profil funkcjonalny dodatkowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SW		1.5	35	12	30
2SW		1.2	35	12	30
3SW		0.8	35	12	30
4SW		1.2	70	12	30
5SW		1.5	40	12	30

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną [SJ]

Profil podstawowy zawiera: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Profil ten można uzupełnić o: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Projekt Planu Ogólnego Gminy Komprachcice

Symbol strefy	Profil funkcjonalny dodatkowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SJ	teren zieleni naturalnej	0.8	40	12	50
2SJ		0.8	40	12	50
3SJ		0.7	40	12	30
4SJ		0.7	40	12	30
5SJ		1	40	12	10
6SJ		0.7	40	10	30
7SJ		1	40	12	10
8SJ		0.7	40	12	30
9SJ		0.8	40	12	50
10SJ		0.8	40	12	50
11SJ		0.6	30	12	30
12SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.9	40	12	40
13SJ		0.7	50	12	30
14SJ		0.8	30	12	50
15SJ		1	50	11	20
16SJ		0.8	50	12	50
17SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.8	50	11	30
18SJ		0.7	50	12	30
19SJ		0.7	50	12	30
20SJ		0.7	50	12	30
21SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0.8	40	10	50
22SJ		0.7	50	10	30
23SJ		1	50	12	20
24SJ		0.7	40	10	30
25SJ		0.7	40	10	30
26SJ		0.8	30	12	50
27SJ		0.8	30	12	50
28SJ		1	40	12	40
29SJ		1	30	12	50
30SJ		0.8	30	12	50
31SJ		1	50	12	30
32SJ		0.8	30	10	50
33SJ		1	50	12	30
34SJ		0.8	30	12	50
35SJ		0.8	30	12	50
36SJ		0.8	30	12	50
37SJ		1	50	12	30
38SJ		1	50	12	30
39SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0.8	50	12	40
40SJ		0.8	30	12	50

Projekt Planu Ogólnego Gminy Komprachcice

41SJ		1	50	11	20
42SJ		0.8	30	12	50
43SJ		1	50	12	30
44SJ		1	50	12	30
45SJ		1	50	12	30
46SJ		0.8	30	12	50
47SJ		1	50	12	30
48SJ		1	50	12	30
49SJ		0.8	30	12	40
50SJ		1	50	11	30
51SJ		1	50	11	20
52SJ		0.8	40	12	40
53SJ		0.6	40	11	40
54SJ		1	35	9	30
55SJ		1	50	11	30
56SJ		1	50	11	30
57SJ		0.6	40	10	40
58SJ		1	50	11	30
59SJ		0.5	30	9	50
60SJ		0.8	40	10	30
61SJ		0.5	30	9	50
62SJ		0.5	30	9	50
63SJ		0.5	30	9	50
64SJ		0.7	40	10	30
65SJ		0.7	40	10	30
66SJ		0.5	30	9	50
67SJ		0.5	30	9	50
68SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej	0.7	40	10	30
69SJ		0.7	30	10	50
70SJ		0.8	40	11	40
71SJ		1	50	11	20
72SJ		1	50	11	30
73SJ		0.6	30	12	50
74SJ		0.7	30	12	50
75SJ		0.7	50	10	30
76SJ		0.7	50	10	30
77SJ		0.7	50	10	30
78SJ		0.8	30	12	50
79SJ		0.7	50	10	30
80SJ		0.7	30	10	50
81SJ		0.5	50	10	30
82SJ		0.5	50	10	30
83SJ		0.7	30	10	50
84SJ		0.5	50	10	30
85SJ		0.5	50	10	30
86SJ		0.7	30	10	50
87SJ		0.7	30	10	50

Projekt Planu Ogólnego Gminy Komprachcice

88SJ		0.5	50	12	30
89SJ		0.7	30	10	50
90SJ		1	50	12	30
91SJ		0.7	30	10	50
92SJ		0.5	50	10	30
93SJ		0.7	30	10	50
94SJ		0.7	30	10	50
95SJ		1	40	12	30
96SJ		1	40	12	30
97SJ		0.5	50	10	30
98SJ		0.7	30	10	50
99SJ		0.7	30	10	50
100SJ		0.7	30	10	50
101SJ		0.7	30	10	50
102SJ		0.8	30	12	50
103SJ		1	50	12	30
104SJ		0.8	30	10	50
105SJ		0.8	30	12	50
106SJ		0.7	50	10	30
107SJ		0.8	30	12	50
108SJ		1	50	12	30
109SJ		0.8	50	12	30
110SJ		0.8	30	10	50
111SJ		1	50	12	30
112SJ		0.8	30	12	50
113SJ		0.7	50	12	30
114SJ		0.8	30	12	50
115SJ		0.7	50	12	30
116SJ	teren lasu	0.8	30	12	50
117SJ		1	50	12	30
118SJ		0.7	50	12	30
119SJ		0.7	50	12	30
120SJ		0.7	50	12	30
121SJ		0.7	50	10	30
122SJ		0.7	50	10	30
123SJ		0.8	40	12	40
124SJ		0.8	40	12	40
125SJ		0.6	30	12	50
126SJ		1	30	12	50
127SJ		0.8	30	12	50
128SJ		1	50	12	30
129SJ		0.8	30	12	50
130SJ		0.8	30	12	50
131SJ		0.7	50	12	30
132SJ		0.7	30	10	50
133SJ		0.7	50	10	30
134SJ		0.6	40	12	40
135SJ	teren zieleni naturalnej	0.8	40	12	50

136SJ		0.9	40	12	40
137SJ		0.9	40	12	40
138SJ		0.9	40	12	40
139SJ		0.7	30	12	30
140SJ		0.7	30	9	50

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową [SZ]

Profil podstawowy zawiera: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Profil ten można uzupełnić o: teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Symbol strefy	Profil funkcjonalny dodatkowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SZ		0.7	30	12	30
2SZ	teren usług	0.7	30	12	30
3SZ	teren usług	0.7	30	12	30
4SZ	teren usług	0.7	30	10	30
5SZ		0.7	30	12	30
6SZ	teren usług	0.7	30	12	30
7SZ		0.7	30	12	30
8SZ	teren usług	0.7	30	12	30
9SZ		0.7	30	12	30
10SZ	teren usług	0.7	30	12	30
11SZ		0.7	40	12	30
12SZ		0.7	30	12	30
13SZ		0.9	40	12	30
14SZ		0.7	40	12	30
15SZ		1	40	12	30
16SZ		0.7	40	10	30
17SZ		0.7	40	10	0.7
18SZ		0.8	40	12	30
19SZ		0.7	30	10	30
20SZ		0.7	40	10	30
21SZ		0.7	40	10	30
22SZ		0.8	40	10	30
23SZ		0.7	40	10	30
24SZ		0.7	40	10	30
25SZ		0.7	40	12	40
26SZ		0.7	40	10	30
27SZ		0.5	40	10	30
28SZ		0.5	40	10	30

Projekt Planu Ogólnego Gminy Komprachcice

29SZ		0.5	40	10	30
30SZ		0.5	40	10	30
31SZ		0.5	40	10	30
32SZ		0.5	40	10	30
33SZ		0.5	40	10	30
34SZ		0.5	40	10	30
35SZ		0.5	40	10	30
36SZ		0.5	40	10	30
37SZ		0.5	40	10	30
38SZ		0.5	40	10	30
39SZ		0.5	40	10	30
40SZ		0.5	40	10	30
41SZ		0.5	40	10	30
42SZ		0.7	30	12	30
43SZ		0.7	40	12	30
44SZ		0.7	40	10	30
45SZ		0.7	40	10	30
46SZ		0.7	40	10	30
47SZ		0.7	40	10	0.7
48SZ		0.7	40	12	30
49SZ		0.7	40	10	30
50SZ		0.8	40	10	0.8
51SZ		0.7	40	12	30
52SZ		0.7	40	12	30
53SZ		0.7	40	10	30
54SZ		0.7	40	12	30
55SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej	0.8	40	12	30
56SZ		0.8	40	12	30
57SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej	0.8	40	20	30
58SZ		0.8	40	12	30
59SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej	0.8	40	12	30
60SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren wód	0.8	60	10	25
61SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej	0.7	40	10	30
62SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej	0.7	40	10	30
63SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej	0.7	40	10	30
64SZ		0.7	50	12	30
65SZ		0.7	50	12	30

Strefa usługowa [U]

Profil podstawowy zawiera: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Profil ten można uzupełnić o: teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Symbol strefy	Profil funkcjonalny dodatkowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SU		1	70	12	20
2SU		0.8	60	8	20
3SU		0.7	40	12	50
4SU		0.8	40	10	50
5SU	teren zieleni naturalnej	0.2	20	9	50
6SU		0.9	40	12	40
7SU		1	50	12	20
8SU		1	50	12	30
9SU		0.7	50	12	30
10SU		0.7	50	12	30
11SU		0.6	40	20	50
12SU	teren składów i magazynów	0.8	30	12	40
13SU	teren zieleni naturalnej	1	60	20	30
14SU		1.2	40	12	30
15SU	teren zieleni naturalnej	0.2	20	9	50
16SU	teren składów i magazynów	1	40	12	30
17SU	teren składów i magazynów	2	90	12	30
18SU		1	70	12	30
19SU	teren składów i magazynów	1	40	12	30
20SU	teren składów i magazynów	0.3	30	12	20
21SU	teren składów i magazynów	1.8	60	12	20
22SU		1	40	20	40
23SU		1.8	60	18	20
24SU		1	40	6	40
25SU		0.7	70	6	5
26SU		1.2	60	12	20
27SU		1.2	60	12	20
28SU		1.8	60	12	20
29SU	teren składów i magazynów	0.5	30	9	50
30SU		0.2	20	20	70
31SU		0.7	40	8	15
32SU		0.7	40	10	20
33SU		0.8	40	10	40
34SU		0.7	40	10	30
35SU		0.7	60	12	30
36SU		0.7	60	10	30

Projekt Planu Ogólnego Gminy Komprachcice

37SU		0.7	50	10	30
38SU		1	60	12	30
39SU	teren składów i magazynów	0.8	40	12	40
40SU		0.5	40	10	50
41SU	teren składów i magazynów	0.5	30	10	50
42SU		1	40	12	30
43SU		0.2	40	18	50
44SU		1	50	12	30
45SU		1	50	12	30
46SU		1	50	12	30
47SU		1	50	12	30
48SU		0.6	40	9	40
49SU		0.5	40	12	40
50SU		0.9	40	12	40
51SU	teren zieleni naturalnej	0.8	40	9	50
52SU		0.7	40	9	40
53SU		0.7	40	9	40

Strefa gospodarcza [SP]

Profil podstawowy zawiera: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Profil ten można uzupełnić o: teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Symbol strefy	Profil funkcjonalny dodatkowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SP	teren usług	1	60	12	20
2SP	teren usług	1	40	12	30
3SP	teren usług	1	60	18	20
4SP	teren usług	1	60	18	20
5SP		1	60	18	20
6SP	teren usług	1	60	18	20
7SP		1	60	18	20
7SR		0.7	50	10	30
8SP		1	60	18	20
9SP	teren usług	1	60	18	20
10SP	teren usług	1	60	18	20
11SP	teren usług	0.8	60	10	15
12SP	teren usług	0.8	60	10	15
13SP	teren usług	0.7	50	10	30
14SP	teren usług	0.5	50	8	10
15SP	teren usług	0.8	60	15	30
16SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	1	50	12	30
17SP	teren usług	0.5	40	15	40

Strefa produkcji rolniczej [SR]

Profil podstawowy zawiera: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Profil ten można uzupełnić o: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Symbol strefy	Profil funkcjonalny dodatkowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SR		0.8	40	12	30
2SR		0.7	40	10	30
3SR		0.8	40	12	30
4SR		0.8	40	25	30
5SR		0.8	40	12	30
6SR		0.8	60	10	25
8SR		0.8	40	12	30
9SR		0.8	40	12	30
10SR		0.1	10	8	60
11SR		0.2	20	10	80
12SR		0.3	30	12	60
13SR		0.4	40	20	50

Strefa infrastrukturalna [SI]

Profil podstawowy zawiera: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych

Profil ten można uzupełnić o: teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Symbol strefy	Profil funkcjonalny dodatkowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SI	teren usług, teren produkcji	1	60	11	20
2SI					10
3SI		1			0

Strefa zieleni i rekreacji [SN]

Profil podstawowy zawiera: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Projekt Planu Ogólnego Gminy Komprachcice

Profil ten można uzupełnić o: teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu

Symbol strefy	Profil funkcjonalny dodatkowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji	0.2	20	14	30
2SN	teren zieleni naturalnej	0.3	30	8	50
3SN	teren zieleni naturalnej	0.1	10	5	80
4SN		0.1	10	3	80
5SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej	0.2	20	12	20
6SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.1	20	7	80
7SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.1	0.1	8	90
8SN		0.2	20	10	20
9SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej	0.2	20	12	20
10SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.3	30	8	50
11SN	teren zieleni naturalnej				50
12SN					50

Projekt Planu Ogólnego Gminy Komprachcice

13SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki	0.1	10	7	50
14SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.1	10	7	50
15SN					50
16SN					50
17SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0.9	20	10	50
18SN					50
19SN					50
20SN	teren usług sportu i rekreacji	0.1	10	10	80
21SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki	0.1	10	8	90
22SN	teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0.1	10	6	80
23SN	teren usług turystyki	0.4	20	8	50

Strefa cmentarzy [SC]

Profil podstawowy zawiera: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Profil ten można uzupełnić o: teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód

Symbol strefy	Profil funkcjonalny dodatkowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SC	teren usług kultu religijnego	0.1	10	9	30
2SC	teren usług kultu religijnego	0.2	10	9	30
3SC	teren usług kultu religijnego	0.1	10	10	30
4SC	teren usług kultu religijnego	0.1	10	10	30
5SC	teren usług kultu religijnego	0.1	10	6	30
6SC	teren usług kultu religijnego	0.1	10	10	30
7SC	teren usług kultu religijnego	0.1	10	9	30

Strefa otwarta [SO]

Profil podstawowy zawiera: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Profil ten można uzupełnić o: teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej

Symbol strefy	Profil funkcjonalny dodatkowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SO					
2SO	teren elektrowni słonecznej	0.5	30	15	10
3SO					
4SO					
5SO					
6SO					
7SO					
8SO					
9SO	teren elektrowni słonecznej	0.5	50	8	10
10SO					
11SO					
12SO					
13SO					
14SO					
15SO					
16SO					
17SO					
18SO					
19SO	teren elektrowni słonecznej	0.1	10	5	50
20SO					
21SO					
22SO					
23SO					
24SO					
25SO					
26SO					
27SO					
28SO					
29SO					
30SO					
31SO					
32SO					
33SO					
34SO					
35SO					

36SO					
37SO	teren elektrowni słonecznej	0.5	50	8	10
38SO					
39SO					
40SO					
41SO					
42SO					
43SO					

Strefa komunikacyjna [SK]

Profil podstawowy zawiera: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Profil ten można uzupełnić o: teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód

Symbol strefy	Profil funkcjonalny dodatkowy	Maksymalna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SK	teren drogi zbiorczej				
2SK					
3SK					
4SK	teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki	0.1	10	15	50
5SK					
6SK					
7SK					
8SK					
9SK					

3. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

3.1. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO

W celu określenia kierunków rozwoju Rada Gminy Komprachcice podjęła Uchwałę Nr XI.61.2024 z dnia 11 grudnia 2014 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Gminy Komprachcice na lata 2024 – 2033. Przy aktywnym wsparciu społeczności lokalnej, autorzy dokumentu wyodrębnili mocne i słabe strony Gminy w wymiarze przestrzennym, społecznym i gospodarczym.

Wśród walorów kulturowo- przestrzennych wymienia się obiekty zabytkowe o znaczeniu regionalnym takie, jak drewniany kościół w Ochodzach, zespół parkowo- dworski w Domecku oraz zbiorową mogiłę ofiar II wojny światowej w Komprachcicach. Autorzy SRG zwracają również uwagę na leżące m.in. na obszarze Gminy Komprachcice Bory Niemodlińskie, które posiadają wysoką wartość przyrodniczą i stanowią duży potencjał do rozwoju turystyki rowerowej w regionie.

W Strategii wskazano, iż sieć dróg w Gminie jest dosyć dobrze rozwinięta, w części zaś wymaga remontów. Jako zadanie do realizacji ustalono rozbudowę ciągów pieszo- rowerowych. Gmina jest skomunikowana z Opolem dzięki połączeniom kolejowym oraz autobusom podmiejskim. Problemem jest przemieszczenie się pomiędzy miejscowościami w obrębie Gminy, z powodu braku połączeń komunikacji zbiorowej.

Gmina Komprachcice zapewnia mieszkańcom wysoki poziom dostępu do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej i gazowej, a także – w części – do światłowodu.

Kierunki rozwoju Gminy Komprachcice zostały wyznaczone w taki sposób, by były spójne z hasłem przewodnim Gminy: „tradycyjnie, rodzinnie, z pomysłem”. W kontekście przestrzennym sugeruje się rozwój terenów rekreacyjnych, infrastruktury do uprawiania turystyki aktywnej oraz infrastruktury technicznej, gwarantującej komfort życia na terenie Gminy. Jako cel strategiczny wyznaczono przygotowanie gminy na skutki zmian klimatycznych, a także promowanie działań przyjaznych dla środowiska.

W celu osiągnięcia wysokiej jakości przestrzeni i infrastruktury autorzy strategii wyznaczyli następujące działania:

- organizację ruchu, służącą zwiększeniu dostępności dróg "osiedlowych" dla służb ratunkowych, a także edukację kierowców
- modernizację i rozwój infrastruktury drogowej, w tym oświetlenia, dróg, ciągów pieszych i rowerowych
- rozwój infrastruktury wodno-kanalizacyjnej, w tym umożliwienie dostępu do niej na terenach nowej zabudowy mieszkalnej
- rozwój infrastruktury sportowo-rekreacyjnej, w tym przyszkolnej
- modernizację i wyposażenie świetlic wiejskich w celu umożliwienia integracji mieszkańców, prowadzenia działalności organizacji pozarządowych i grup nieformalnych
- stworzenie miejsca spotkań w Komprachcicach

- modernizację infrastruktury placówek oświatowych, w tym dostosowania do potrzeb wychowawczych, dydaktycznych i opiekuńczych
- modernizację budynków użyteczności publicznej wpisanych do gminnej ewidencji zabytków
- zagospodarowanie przestrzeni publicznych, poprzez wyposażenie w małą infrastrukturę oraz – jeśli to zasadne – obejmowanie ich monitoringiem
- zagospodarowanie terenów nad zbiornikiem wodnym w Komprachcicach, poprzez rozbudowę infrastruktury służącej spędzaniu czasu przez mieszkańców
- rozwój infrastruktury turystycznej, zwłaszcza rowerowej (np. wiaty do odpoczynku, urządzenia do naprawy rowerów)
- wytyczanie szlaków rowerowych i pieszych
- dostosowanie budynków i przestrzeni publicznych do osób ze szczególnymi potrzebami

Drugim kierunkiem rozwoju w wymiarze przestrzennym jest przygotowanie Gminy na skutki zmian klimatycznych oraz uczynienie jej bardziej przyjaznej środowisku naturalnemu. Dla zrealizowania tych planów SRG sugeruje następujące działania:

- poprawę efektywności energetycznej budynków użyteczności publicznej
- instalację odnawialnych źródeł energii w obiektach publicznych
- rozwój terenów zielonych, w tym rewitalizację parku dworskiego w Domecku
- wspieranie i promocję małej retencji
- wspieranie wymiany źródeł ciepła na ekologiczne
- zapobieganie lokalnym podtopieniom - wprowadzenie rozwiązań technicznych związanych z rowami melioracyjnymi, ciekami wodnymi
- tworzenie powiązań komunikacją zbiorową między poszczególnymi miejscowościami gminy i tym samym minimalizacja transportu indywidualnego
- przeznaczanie terenów o niskich walorach rolniczych na cele związane z produkcją "zielonej energii"
- zintensyfikowanie edukacji ekologicznej.

Strategia jako efekt tych działań podaje podniesienie poziomu komunikacji oraz szerszą ofertę przestrzeni i obiektów publicznych, z których chętnie korzystają mieszkańcy.

Strategia Rozwoju Gminy przedstawia również model przestrzenno-funkcjonalny dla Komprachcic wraz z zaleceniami dotyczącymi rozwoju w wymiarze przestrzennym. Został on oparty na 9 następujących obszarach:

1. Ochrona środowiska i jego zasobów, w tym ochrona powietrza, przyrody i krajobrazu

Ochrona przyrody i krajobrazu powinna polegać m.in. na zachowaniu ekosystemów: mokradeł, torfowisk, wrzosowisk, muraw i cieków wodnych, przeciwdziałaniu zarastania otwartych przestrzeni przez drzewa i krzewy, ochronie łąk, pastwisk, torfowisk i oczek wodnych przed zmianą użytkowania oraz na kształtowaniu zróżnicowanego krajobrazu rolniczego.

W zakresie gospodarki wodnej i melioracji zaleca się zachowanie wilgotności terenów podmokłych przy melioracji, ochronę zbiorników wodnych i pasów roślinności wzdłuż cieków, a także zwiększenie małej retencji poprzez ochronę siedlisk wodnych.

Autorzy Strategii proponują również w tym obszarze zasady zagospodarowania przestrzennego polegające na zakazie lokalizacji nowej zabudowy poza istniejącymi działkami i siedliskami, zakazie przekształcania rzeźby terenu i niszczenia gleb, a także na ograniczeniu zabudowy w klinach napowietrznych.

Zarekomendowano również zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu, zakaz likwidacji zadrzewień i zakrzewień oraz zakaz usuwania drzew bez uzasadnienia pielęgnacyjnego. Zalecono także zakaz lokalizacji składowisk odpadów i obiektów bez oczyszczalni ścieków.

Strategia Rozwoju Gminy sugeruje prowadzenie konserwacji i bieżącego uzupełniania drzewostanu, stosowania rodzimych gatunków roślin oraz uwzględniania okresów lęgowych ptaków i siedlisk nietoperzy przy pracach budowlanych.

2. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

W obszarze ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków zaleca się preferowanie regionalnych stylów architektonicznych oraz zachowanie historycznego układu przestrzennego miejscowości.

W SRG zaleca się wprowadzenie zakazu niewłaściwego użytkowania zabytków nieruchomych, przekształcania zabytków bez zgody konserwatora oraz działań szpecących otoczenie zabytku. Jednocześnie postuluje się wdrożenie obowiązku zachowania historycznego układu przestrzennego, tradycyjnego podziału działek i orientacji budynków, a także skali, formy i charakteru zabudowy.

Wszelkie roboty wykonywane w rejonie stanowisk archeologicznych powinny być zgłaszane do odpowiednich służb – co wynika również z przepisów prawa. Strategia pozostawia możliwość zabudowy po przeprowadzeniu badań ratowniczych, z wyjątkiem grodziska w Domecku.

W celu ochrony panoramy rekomenduje się zakaz zadrzewiania, zakrzewiania i lokalizacji obiektów zakłócających widok na wieś Wawelno i fragment krawędzi pradoliny Odry.

3. Kierunki zmian w strukturze zagospodarowania terenów

Strategia Rozwoju Gminy proponuje ograniczenie przeznaczania gruntów rolnych na cele nierolnicze oraz – w przypadku realizacji zabudowy – konieczność wprowadzenia zapisów ograniczających intensywność zabudowy na etapie sporządzania MPZP.

Strategia określa również zasady zabudowy w rejonie lotniska mówiące, że wysokość zabudowy musi być zgodna z dokumentacją rejestracyjną lotniska. Jednocześnie wskazane jest zgłaszanie do Prezesa Urzędu Lotnictwa Cywilnego, zgodnie z wytycznymi ustawy Prawo lotnicze.

Wzdłuż cieków wodnych, dla celów konserwacyjnych, wskazano konieczność stosowania niezainwestowane pasy terenu o szerokości 4 metrów.

W strefach oddziaływania linii wysokiego napięcia ograniczono możliwość lokalizacji budynków mieszkalnych ani obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Inwestycje w tych strefach wymagają uzgodnienia z operatorem sieci.

4. Zasady lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego

Strategia Rozwoju Gminy wskazuje obszar usługowy w sąsiedztwie Urzędu Gminy, w obrębie którego przewiduje się możliwość lokalizacji obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 400 m².

5. Zasady lokalizacji kluczowych inwestycji celu publicznego

Autorzy Strategii podkreślają, że konieczne jest zachowanie rezerw terenowych pod realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym i regionalnym, bez uszczegółowienia ich lokalizacji.

6. Zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW.

Na obszarze Gminy wyznaczono strefy potencjalnej lokalizacji instalacji OZE (odnawialnych źródeł energii) o mocy powyżej 500 kW, pozyskujących energię ze słońca. Strefy te znajdują się w rejonie miejscowości Wawelno (przy drogach wojewódzkich nr 429 i 435), Polskiej Nowej Wsi (przy drodze powiatowej nr 17560) oraz Domecka. Dodatkowo przewidziano dla nich strefy ochronne. Lokalizacja tych urządzeń możliwa jest wyłącznie na gruntach o niskiej klasie bonitacyjnej (gleby słabe lub bardzo słabe), z zachowaniem odpowiedniego dystansu od zabudowy mieszkaniowej.

7. Zasady lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko

Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko rekomenduje się wprowadzić na terenach zabudowy mieszkaniowej, rekreacji indywidualnej, usług sakralnych, sportu i rekreacji, turystyki, usług publicznych, produkcji, składów i magazynów, obsługi samochodowej.

Dopuszczono lokalizację urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej i komunikacyjnej.

Na terenach obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych i hodowlanych również obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, z wyjątkiem infrastruktury technicznej i komunikacyjnej oraz przedsięwzięć związanych z chowem lub hodowlą zwierząt.

Przedsięwzięcia mogące znacząco oddziaływać na środowisko są dopuszczalne na terenach przeznaczonych do gospodarowania odpadami.

8. Zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

W obszarze gruntów rolnych rekomenduje się wycofanie z użytkowania rolniczego gruntów o najniższej klasie bonitacyjnej, zalesianie, zadrzewianie, zakrzewianie lub pozostawienie terenów do naturalnej renaturalizacji oraz przekształcanie użytków rolnych w trwałe użytki zielone. Jednocześnie zaleca się modernizację i działania poprawiające żyzność gleb w rejonach Wawelno, Komprachcice, Domecko.

Gospodarka leśna powinna opierać się na ochronie trwałości lasów. Należy również doprecyzować zasady zagospodarowania lasów.

Winien obowiązywać zakaz lokalizacji infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej oraz tras turystycznych w uprawach leśnych i młodnikach, w lasach na siedliskach wilgotnych oraz w źródłiskach rzek.

9. Zasady kształtowania zagospodarowania przestrzennego na obszarach zdegradowanych i obszarach rewitalizacji oraz obszarach wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

W powyższym zakresie w Strategii zarekomendowano następujące działania:

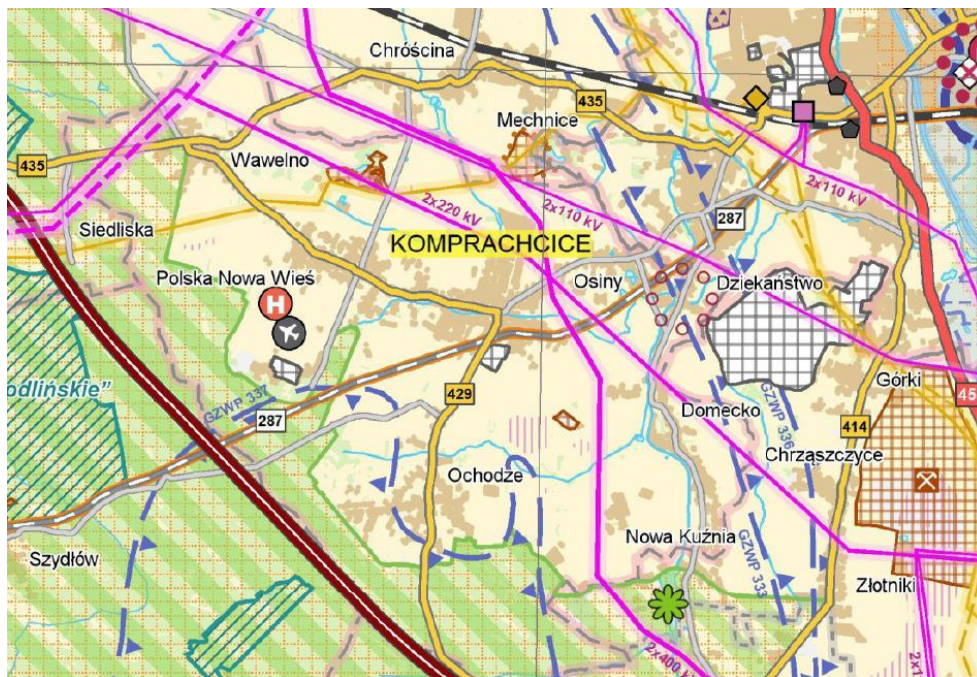
- rekultywację terenów poeksploatacyjnych w kierunku leśno- wodnym w Osinach
- renowację i oczyszczenie zabytkowego parku w Domecku
- rewaloryzację starodrzewia, alei i szpalerów drzew, uzupełnienie drzewostanu odpowiednimi gatunkami, porządkowanie układów zieleni oraz renowację małej architektury
- modernizację infrastruktury, która powinna obejmować utwardzenie nawierzchni, budowę chodników i ścieżek rowerowych oraz poprawę parametrów dróg.

3.2. POWIĄZANIE PLANU OGÓLNEGO Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA

Pierwotna wersja PZPWO została opracowana i uchwalona w latach 2000–2002. Jednakże zmiana uwarunkowań społeczno- gospodarczych, w tym aktualizacja Strategii Rozwoju Województwa Opolskiego, członkostwo Polski w Unii Europejskiej oraz inne czynniki rozwojowe, doprowadziły do dezaktualizacji dokumentu. W związku z tym, w raporcie z 2006 roku zarekomendowano opracowanie nowej wersji planu.

Nowy Plan został przyjęty przez Sejmik Województwa Opolskiego w dniu 28 września 2010 r., uchwałą Nr XLVIII/505/2010. Następnie, w związku z wdrożeniem Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 oraz zmianami legislacyjnymi i strategicznymi na poziomie krajowym, konieczne było dokonanie kolejnej aktualizacji. Obowiązująca obecnie wersja PZPWO została przyjęta w 2019 roku Uchwałą Nr VI/54/2019 (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2019 r., poz. 1798 z dnia 14 maja 2019 r.).

Zgodnie z Koncepcją Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030, w województwie opolskim wskazano miejskie obszary funkcjonalne oraz ośrodki subregionalne. Obszar funkcjonalny Opola, obejmujący Gminę Komprachcice, jest tożsamy z Aglomeracją Opolską.



Mapa 2. Wyrys z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Opolskiego

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Opolskiego porusza kwestie dotyczące kształtowania atrakcyjności turystycznej regionu. Obszar Borów Niemodlińskich obejmujący również tereny Gminy Komprachcice został wskazany jako jeden z najatrakcyjniejszych obszarów turystycznych regionu, dla których wyznaczono następujące zasady prowadzenia polityki kształtowania atrakcyjności turystycznej:

- podnoszenie standardu zagospodarowania w obszarach rozwoju turystyki,
- dostosowanie zagospodarowania turystycznego i intensywności jego wykorzystania do cech i chłonności przyrodniczej środowiska,
- ochrona i racjonalne wykorzystanie zasobów przyrodniczo – krajobrazowych i dziedzictwa kulturowego.

Kolejnym aspektem dotyczącym Gminy Komprachcice – a poruszonym w PZPWO – jest kształtowanie struktur przestrzennych wspierających zdolności obronne państwa. Dokument rekomenduje dostosowanie linii kolejowej nr 287 Opole Zachodnie – Komprachcice, uznanej za obronną, do wymaganych parametrów technicznych.

Jednym z kluczowych ustaleń wskazanych w granicach Gminy Komprachcice jest ustalenie lotniska (lądowiska stałego) jako punktu bazowego dla Lotniczego Pogotowia Ratunkowego.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Opolskiego planuje gazyfikację wszystkich gmin wiejskich celem uzyskania jednakowych standardów zaopatrzenia w gaz na całym obszarze województwa opolskiego. Wśród gmin objętych tym planem jest również Gmina Komprachcice. Zaznacza się jednak, że powyższe przedsięwzięcie jest uzależnione od uzyskania pozytywnych wskaźników ekonomicznej opłacalności inwestycji – ponadto

w kontekście obecnej sytuacji geopolitycznej wydaje się być działaniem niemożliwym do realizacji.

Analizując główne uwarunkowania rozwoju przestrzennego MOF Opola – Aglomeracji Opolskiej autorzy PZPWO zauważają, że Gmina Komprachcice znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie miasta Opola i podlega intensywnym procesom suburbanizacji, wynikającym z przesuwania się funkcji mieszkaniowych z rdzenia Aglomeracji Opolskiej na tereny gmin otaczających miasto. Zjawisko to przejawia się w dynamicznym rozwoju zabudowy mieszkaniowej, wzroście liczby inwestycji budowlanych oraz kształtowaniu się strefy podmiejskiej Opola.

Dla Gminy Komprachcice oznacza to wzrost presji inwestycyjnej na tereny niezabudowane, konieczność dostosowania infrastruktury technicznej i społecznej do rosnących potrzeb mieszkańców oraz potrzebę zrównoważonego planowania przestrzennego, uwzględniającego ochronę terenów rolnych, przyrodniczych i krajobrazowych.

Proces suburbanizacji w Komprachcicach wymaga strategicznego podejścia do zarządzania przestrzenią, aby zapewnić harmonijny rozwój Gminy w powiązaniu z funkcjami metropolitalnymi Opola.

Zgodnie z założeniami Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 (KPZK 2030), Gmina Komprachcice jako obszar wiejski położony w bezpośrednim sąsiedztwie Opola, uczestniczy w procesach rozwojowych poprzez funkcjonalną integrację z ośrodkiem miejskim.

Komprachcice charakteryzują się dobrą dostępnością komunikacyjną do Opola i usług wyższego rzędu, co wiąże się bezpośrednio z migracjami wahałowymi – codziennymi dojazdami mieszkańców do pracy w mieście. Gmina wyróżnia się specjalizacją funkcjonalną wynikającą z bliskości miasta, dobrym dostępem do usług podstawowych oraz relatywnie wysokim potencjałem rolniczym, a także miejscami pracy w sektorze okołorolniczym.

Dzięki położeniu w strefie oddziaływania Opola, Komprachcice odgrywają istotną rolę w rozwoju regionalnym. Jednocześnie Gmina doświadcza zjawiska suburbanizacji, objawiającej się rozlewaniem zabudowy mieszkaniowej i transformacją funkcji wiejskich w kierunku funkcji mieszkaniowych – jako zaplecze bytowe dla miasta.

PZPWO wyznaczył cele rozwoju przestrzennego dla obszarów wiejskich uczestniczących w procesach rozwojowych, w tym:

- integrację funkcjonalną z miastem dla pełniejszego wykorzystania potencjału obszaru,
- ograniczenie niekontrolowanego rozlewania się zabudowy,
- zapewnienie wysokiej jakości życia mieszkańcom,
- rozwój wielofunkcyjny, w tym rozwój funkcji i infrastruktury turystyki i rekreacji,
- poprawa dostępności czasowej do miasta, w tym zintegrowanie transportu publicznego dla wsparcia mobilności mieszkańców,

- zachowanie zasobów przyrodniczych i kulturowych,
- rozwój infrastruktury technicznej i komunalnej.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Opolskiego, w dziale *X. Polityki przestrzenne w obszarach funkcjonalnych*, wymienia tereny zamknięte resortu obrony narodowej. Wśród nich znajduje się również obiekt położony na terenie Gminy Komprachcice: Kompleks numer 2347. Jest to teren zastrzeżony ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa.

W Dziale *XI. Realizacja ustaleń planu* wymienia się modernizację linii kolejowej E30/CE30 Zgorzelec – Wrocław – Katowice – Kraków, rewitalizację linii kolejowej nr 287 Nysa – Opole, które przebiegają przez Gminę Komprachcice, jako inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Kolejnym przedsięwzięciem dotyczącej Komprachcice jest Poprawa gospodarki wodno-ściekowej dla aglomeracji Opole – TRIAS OPOLSKI etap III, w tym modernizacja oczyszczalni ścieków w Opolu ze względu na jakość odprowadzanych ścieków. W celu poprawy ochrony zdrowia planuje się budowę bazy Śmigłowcowej Służby Ratownictwa Medycznego w Polskiej Nowej Wsi.

W ramach prac Zespołu ds. Zachowania Dziedzictwa Kulturowego Wsi i Ochrony Krajobrazu Wiejskiego Opolszczyzny, działającego pod kierunkiem Wojewody Opolskiego, przeprowadzono analizę przestrzenną wsi województwa opolskiego pod kątem ich wartości kulturowych i krajobrazowych. W ocenie uwzględniono m.in. historyczne układy przestrzenne miejscowości, zachowane fragmenty zabudowy o jednolitym charakterze, wartości architektoniczne obiektów, cechy wyróżniające poszczególne wsie. Na podstawie tych kryteriów wytypowano 53 miejscowości wiejskie, które wymagają szczególnej ochrony i dalszych działań konserwatorskich oraz planistycznych. Wśród wymienionych charakteryzujących się jednolitymi fragmentami historycznego układu przestrzennego (klasyfikacja: wybitne i bardzo wysokie) znajduje się miejscowość Dziekaństwo.

Ustalenia Strategii gminy Komprachcice oraz Planu zagospodarowania województwa opolskiego zostały uwzględnione przy ustalaniu stref planistycznych, w szczególności w zakresie wskazania głównych ciągów komunikacyjnych, obszarów chronionych, czy zabezpieczenia gruntów wyższych klas bonitacyjnych przed nadmiernym zabudowywaniem.

3.3. FORMY OCHRONY PRZYRODY I ICH OTULINY

Na terenie gminy Komprachcice znajdują się obszary o podwyższonej wartości przyrodniczej, obejmujące fragmenty dolin cieków wodnych, lasów oraz tereny podmokłe i źródłiskowe. Stanowią one istotne ostoje dla wielu gatunków roślin i zwierząt oraz pełnią funkcje korytarzy ekologicznych łączących lokalny krajobraz z systemem przyrodniczym całego województwa opolskiego. Najważniejszym jednak elementem systemu przyrodniczego jest południowo- zachodnia część gminy, zlokalizowana w granicach obszaru chronionego krajobrazu Bory Niemodlińskie. Tą formą ochrony zostało objęte około 21,5% powierzchni gminy.

Ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów; siedliska przyrodnicze podlegające ochronie

Zgodnie z wynikami *Inwentaryzacji przyrodniczej Gminy Komprachcice*, opracowanej pod kierunkiem dra Krzysztofa Badory, na obszarze gminy stwierdzono występowanie licznych gatunków roślin naczyniowych, grzybów oraz zwierząt objętych ochroną gatunkową, zgodnie z zapisami ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz.U. 2004 nr 92 poz. 880 z późn. zm.). Inwentaryzacja ta wskazuje na znaczną różnorodność biologiczną badanego terenu, stanowiącą istotny element lokalnego dziedzictwa przyrodniczego oraz potencjał dla kształtowania działań z zakresu ochrony środowiska.

Warto jednak podkreślić, że mimo dokładnego opisu gatunków oraz wskazania ich obecności na terenie gminy, dokument nie zawiera szczegółowej lokalizacji przestrzennej stanowisk. Oznacza to, że dla większości gatunków brak jest opracowania kartograficznego obrazującego ich rozmieszczenie, co ogranicza możliwość pełnej analizy przestrzennej i wykorzystania danych w planowaniu przestrzennym oraz w działaniach ochronnych.

Z danych kartograficznych pozyskanych z Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska wynika, iż na obszarze Gminy Komprachcice odnotowano stanowiska następujących roślin naczyniowych: barwinka pospolitego (*Vinca minor*), centurii pospolitej (*Centaurea erythraea*), chondrilli sztywnej (*Chondrilla juncea*), gwiazdnicy długolistnej (*Stellaria longifolia*), jarzęba brekinii (*Sorbus torminalis*), niedośpiątka małego (*Kickxia spuria*), rzepiku wonnego (*Agrimonia procera*), stokłosa żytniej (*Bromus secalinus*) oraz śniedka baldaszkowatego (*Ornithogalum umbellatum*). Ponadto odnotowano obecność kumaka nizinnego (*Bombina orientalis*) – gatunku płaza objętego ścisłą ochroną, będącego jednocześnie jednym z kluczowych elementów fauny obszarów podmokłych. Niniejsze stanowiska, a także miejsce występowania kumaka, zostały wskazane w opracowaniach kartograficznych, co pozwala na ich uwzględnienie przy wskazywaniu funkcji stref w obszarze ich lokalizacji/bytowania.

Obszary pośredniej ochrony ekologicznej

Zgodnie z zaleceniami zawartymi w dostępnych opracowaniach środowiskowych oraz dokumentacjach planistycznych, do obszarów pośredniej ochrony ekologicznej na terenie gminy zaliczyć należy: dolinę Prószkówki, Ochodzanki, Bródka, Olszynki oraz fragment pradolinny Odry. Obszary te pełnią istotną funkcję w systemie przyrodniczym gminy, zapewniając ciągłość korytarzy ekologicznych, a także ochronę zasobów wodnych i walorów krajobrazowych.

W celu zachowania ich integralności przyrodniczej oraz ograniczenia presji antropogenicznej, rekomenduje się wdrożenie następujących zasad i ograniczeń:

- zakaz odprowadzania nieoczyszczonych ścieków oraz budowy nowych obiektów budowlanych poza granicami istniejących siedlisk i działek ewidencyjnych
- zakaz realizacji zabudowy niezwiązanej z funkcją rolniczą w obszarach luk pomiędzy istniejącą zabudową

- w zakresie infrastruktury technicznej – zakaz budowy obiektów pozbawionych systemu oczyszczania ścieków, a także zakaz lokalizacji składowisk odpadów, wylewisk i innych obiektów mogących negatywnie oddziaływać na środowisko
- zakaz niszczenia gleb, przekształcania rzeźby terenu oraz usuwania zadrzewień i zakrzewień o charakterze biocenotycznym lub krajobrazowym
- ograniczenie nawożenia mineralnego i chemicznego, a także regulacji cieków wodnych i ingerencji w stosunki wodne w sposób mogący zaburzyć funkcjonowanie ekosystemów dolinnych
- ograniczenie intensywnej produkcji rolniczej i hodowlanej, zwłaszcza w formach generujących uciążliwości zapachowe, hałasowe lub odpadowe.

Ponadto zaleca się:

- renaturalizację gruntów o niskiej klasie bonitacyjnej oraz przekształcanie gruntów ornych w trwałe użytki zielone, celem poprawy retencji wodnej i zwiększenia bioróżnorodności
- zachowanie minimalnej odległości pomiędzy budynkami wynoszącej co najmniej 30 metrów, w celu utrzymania ład przestrzennego i ograniczenia fragmentacji siedlisk
- wprowadzenie dodatkowych form ochrony przyrody (np. użytków ekologicznych, zespołów przyrodniczo-krajobrazowych) po przeprowadzeniu szczegółowej inwentaryzacji przyrodniczej.

W granicach obszarów pośredniej ochrony ekologicznej dopuszcza się lokalizację obiektów o funkcji rekreacyjno-wypoczynkowej, w tym obiektów z usługami nieuciążliwymi, pod warunkiem że nie będą one kolidować z celami ochrony przyrody.

Lasy ochronne i lasy ograniczone dla rekreacji

Na mocy Zarządzenia Nr 143 Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 29 maja 1995 r. wszystkie kompleksy leśne położone w granicach administracyjnych Gminy Komprachcice zostały zakwalifikowane do kategorii lasów ochronnych. Decyzja ta została uzasadniona pełnionymi przez nie funkcjami środowiskowymi, w szczególności:

- funkcją wodochronną, polegającą na stabilizowaniu stosunków wodnych, ograniczaniu spływu powierzchniowego i erozji gleb oraz wspieraniu naturalnej retencji wodnej,
- funkcją osłonową wobec środowiska przyrodniczego aglomeracji opolskiej, w tym redukcją zanieczyszczeń powietrza, tłumieniem hałasu oraz łagodzeniem skutków antropopresji,
- przynależności do II strefy uszkodzenia przez przemysł.

Lasy te pełnią zatem istotną rolę w utrzymaniu równowagi przyrodniczej regionu, stanowiąc kluczowy element systemu ekologicznego gminy. Oprócz funkcji ochronnych, wykazują one również wysokie walory rekreacyjno-turystyczne oraz krajobrazowe,

co potwierdza ich zakwalifikowanie do grupy lasów wypoczynkowych, zgodnie z zasadami gospodarki leśnej i klasyfikacją funkcji lasów stosowaną przez Państwowe Gospodarstwo Leśne *Lasy Państwowe*.

W obrębie kompleksu Borów Niemodlińskich, obejmującego część lasów znajdujących się w gminie, wyróżnia się strefy o zróżnicowanym sposobie użytkowania i dopuszczalnej penetracji antropogenicznej. Do terenów udostępnionych dla celów turystyki i rekreacji należą obszary o ustabilizowanej strukturze drzewostanów, wyposażone w infrastrukturę rekreacyjną, ciągi komunikacyjne oraz szlaki piesze i rowerowe. Natomiast w ramach tzw. stref wyłączonych obowiązują ograniczenia w zakresie dostępności publicznej. Obejmują one w szczególności młodniki i uprawy leśne, wymagające ochrony przed zadeptywaniem i zniszczeniem, a także siedliska wilgotne oraz źródliska, stanowiące cenne mikrosiedliska o wysokiej wartości przyrodniczej i hydrologicznej.

Z uwagi na powyższe uwarunkowania, lasy Gminy Komprachcice należy traktować jako obszar o znaczeniu priorytetowym dla zachowania ciągłości ekologicznej, retencji wodnej oraz kształtowania mikroklimatu regionu. Ich utrzymanie i zrównoważone użytkowanie jest jednym z kluczowych czynników warunkujących odporność środowiska przyrodniczego na presję antropogeniczną oraz skuteczne wdrażanie zasad zrównoważonego rozwoju na poziomie lokalnym.

Inne tereny zielone

Na obszarze Gminy Komprachcice występuje zróżnicowany system terenów zieleni, obejmujący zarówno obszary o charakterze urządzonej, jak i naturalnym. Do najistotniejszych elementów tej struktury należą: park wiejski w Domecku, cmentarze na terenie gminy, tereny zadrzewione w obszarach zurbanizowanych Wawelna, ciągi drzew przydrożnych we wsiach Domecko, Ochodze i Komprachcice, a także ogrody działkowe w Komprachcicach i Polskiej Nowej Wsi.

Tereny te pełnią istotne funkcje ekologiczne, społeczne i estetyczne, wpływając bezpośrednio na kształtowanie warunków mikroklimatycznych, w tym regulację temperatury powietrza, zwiększanie wilgotności oraz ograniczanie efektu miejskiej wyspy ciepła, a także poprawę jakości powietrza poprzez pochłanianie zanieczyszczeń gazowych i pyłowych oraz produkcję tlenu. Tereny zieleni wspomagają retencję wód opadowych i ograniczają spływ powierzchniowy, co sprzyja stabilizacji stosunków wodnych. Ponadto wszystkie warstwy zieleni chronią przed hałasem i wiatrem, szczególnie w obszarach zabudowanych, podnoszą wartość estetyczną i krajobrazową przestrzeni publicznej, a tym samym atrakcyjność osiedleńczą i turystyczną gminy.

Z tego względu tereny zieleni w gminie należy traktować jako elementy systemu ekologicznego i kulturowego, istotne dla zachowania równowagi środowiskowej oraz poprawy jakości życia mieszkańców.

W celu zapewnienia trwałości i prawidłowego funkcjonowania tych terenów zaleca się stosowanie zasad ochrony i racjonalnego gospodarowania zielenią, obejmujących w szczególności zakaz usuwania drzew (z wyjątkiem zabiegów pielęgnacyjnych i sanitarnych),

zakaz użytkowania i zagospodarowania terenów zadrzewionych oraz przyległych w sposób mogący niekorzystnie oddziaływać na istniejący drzewostan, w tym poprzez jego mechaniczne uszkodzenie, zanieczyszczenie lub przesuszenie gleb, konserwację istniejącego drzewostanu oraz jego systematyczne uzupełnianie w ramach nasadzeń kompensacyjnych lub nowych układów zieleni, a także utrzymanie ciągłości powiązań przyrodniczych pomiędzy poszczególnymi enklawami zieleni, co przyczynia się do zachowania lokalnej bioróżnorodności.

Podejście to ma charakter zasad ogólnych ochrony i kształtowania zieleni, wynikających z dbałości o zachowanie walorów środowiskowych, klimatycznych i krajobrazowych gminy. Stanowią one podstawę do formułowania szczegółowych wytycznych w zakresie planowania przestrzennego, gospodarki komunalnej oraz polityki zrównoważonego rozwoju.

Pomniki przyrody

Na terenie Gminy Komprachcice nie stwierdzono obiektów objętych formą ochrony przyrody w postaci pomników przyrody. Oznacza to, że w granicach administracyjnych gminy nie ustanowiono – w drodze aktu prawa miejscowego – ochrony indywidualnej dla drzew, krzewów, głązów narzutowych czy innych tworów przyrody o szczególnej wartości przyrodniczej, naukowej, kulturowej bądź krajobrazowej.

Brak pomników przyrody nie świadczy jednak o niskich walorach przyrodniczych obszaru. Wskazane jest rozważenie potrzeby identyfikacji i ewentualnego ustanowienia nowych obiektów tej kategorii ochronnej, zwłaszcza w odniesieniu do drzew o ponadprzeciętnych rozmiarach, wieku lub znaczeniu historycznym, a także elementów przyrody nieożywionej o charakterze geologicznym czy geomorfologicznym. Działanie to mogłoby przyczynić się do zwiększenia rozpoznawalności i ochrony dziedzictwa przyrodniczego gminy oraz wzmocnienia lokalnej tożsamości krajobrazowej.

Tereny zlokalizowane w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu Bory Niemodlińskie, jak również obszary przyległe do cieków wodnych, czy też grunty zadrzewione w dominującej części wskazane zostały jako strefy otwarte z zakazem zabudowy.

3.4. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Melioracja gruntów ma na celu regulację stosunków wodnych w sposób zapewniający optymalne odwodnienie terenów podmokłych (obniżenie wód gruntowych, zapobieganie zastojom wody na gruntach rolnych), nawadnianie terenów suchych (dostarczanie wody w trakcie suszy), czy też ochronę przed powodzią (regulacja cieków wodnych oraz urządzenia im towarzyszące pozwalają na odprowadzanie nadmiarów wody i regulację jej przepływu).

W granicach Gminy Komprachcice istnieje wiele większych i mniejszych cieków wodnych, które uzupełniane są rowami szczegółowymi, mającymi na celu zoptymalizowanie wykorzystania terenu, ale również stanowiącymi zabezpieczenie w przypadku nadmiernych opadów. Dominująca ilość z nich przebiega przez tereny rolne, które w planie ogólnym zaliczone zostały do stref otwartych. Obszary gruntów zmeliorowanych obejmują tereny

przylegające do istniejących cieków wodnych i w dużej mierze łąk. Obejmują one powierzchnię ok. 638 ha. Zgodnie z nowymi ustaleniami, w planie ogólnym większą zmianą na obszarze gruntów zmeliorowanych jest wprowadzenie terenów 3SU-5SU i 15 SU, jednak wskazano dla nich minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50%, celem konieczności odpowiedniego wyważenia sposobu zagospodarowania terenu, minimalizującego negatywne skutki.

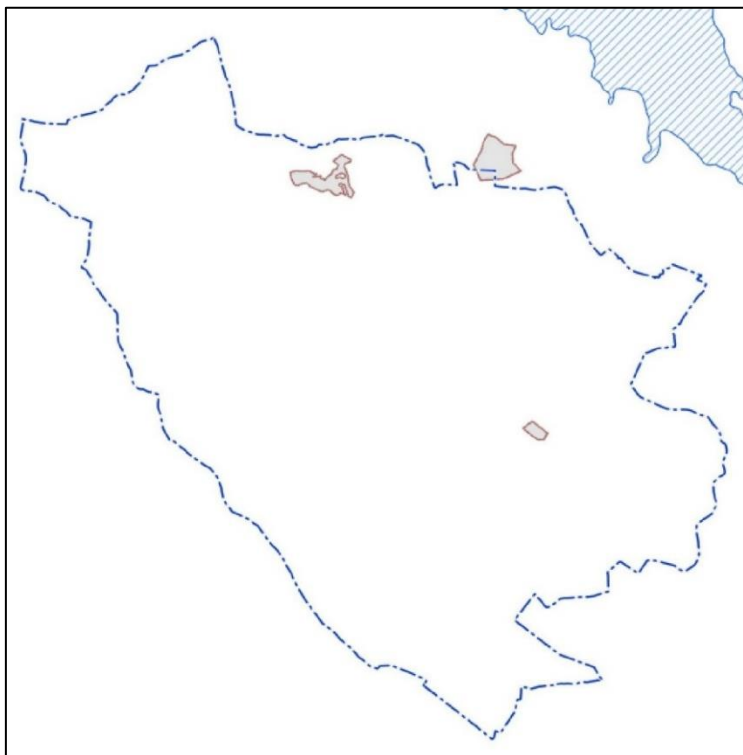
3.5. STREFY OCHRONNE DLA UJĘĆ WODY

Gmina Komprachcice zaopatrywana jest w wodę z ujęć zlokalizowanych poza jej granicami. W granicach Gminy Komprachcice nie zlokalizowano ujęć wód ze strefami ochronnymi.

3.6. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI, UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI

Na terenie Gminy Komprachcice nie występują aktualnie tereny górnicze, ale stwierdzono występowanie surowców ilastych ceramiki budowlanej, węgla brunatnego oraz kruszyw naturalnych (piasków, żwirów). Obecnie nie ma otwartych eksploatacji w granicach gminy.

Złoże węgla brunatnego udokumentowane decyzją Prezesa Centralnego Urzędu Geologii z dnia 14.05.1981r., znak KZK/012/K/4268/81 na terenie Polskiej Nowej Wsi nie jest eksploatowane. Dość powszechnie na terenie Gminy występują piaski i pospółki wodno-lodowcowe. Złoże te jednak nie zostały udokumentowane formalnie.



Mapa 4. Położenie złóż w przestrzeni gminy Komprachcice (opracowanie własne)

3.7. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECE NAD ZABYTKAMI LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Na terenie Gminy Komprachcice znajdują się liczne obiekty dziedzictwa kulturowego, w tym zarówno zabytki wpisane do rejestru zabytków, jak i ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków. Ponadto na obszarze gminy występują liczne stanowiska archeologiczne, dokumentujące ciągłość osadnictwa i bogatą historię regionu. W strukturze przestrzennej gminy zachowały się również historyczne układy ruralistyczne wsi, które stanowią cenny element krajobrazu kulturowego i świadectwo tradycyjnego układu przestrzennego osad wiejskich.

Zgodnie z art. 13b pkt 3 lit. j ustawy z dnia 27 marca 2003 r. *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.), w procesie sporządzania planu ogólnego gminy należy uwzględniać zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. *o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami* (Dz.U. z 2024 r. poz. 1292), a także obiekty ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.

Formami ochrony zabytków, zgodnie z przepisami ww. ustawy, są: wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa, wpis do rejestru zabytków, uznanie za pomnik historii, utworzenie parku kulturowego oraz ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub w decyzjach administracyjnych dotyczących lokalizacji inwestycji celu publicznego, warunków zabudowy, realizacji inwestycji drogowych, kolejowych bądź lotniskowych.

Obiekty i zespoły zabytkowe zlokalizowane na terenie Gminy Komprachcice, ze względu na swoje walory historyczne i architektoniczne, wymagają prowadzenia działań konserwatorskich i rewaloryzacyjnych, mających na celu zachowanie dziedzictwa kulturowego gminy oraz utrzymanie jego integralności przestrzennej i kompozycyjnej.

Szczególną ochroną objęte są zabytki wpisane do rejestru zabytków, które podlegają najszerszej ochronie prawnej. Obiekty te pozostają pod pełną ochroną wynikającą z przepisów ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a ich użytkowanie powinno odbywać się w sposób zapewniający poszanowanie ich wartości historycznych, artystycznych i naukowych.

Tabela 3. Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków

Obiekt	Adres	Nr decyzji o wpisie do rejestru
Dwór	Domecko	2006/74 z dnia 24.04.1974 r.
Park	Domecko	73/83 z dnia 01.08.1983 r.
Mogiła zbiorowa ofiar II wojny światowej	Komprachcice, ul. Cmentarna	174/88 z dnia 20.06.1988 r.
Kościół parafialny pw. św. Marcina	Ochodze, ul. Myśliwska	108/54 z dnia 5.06.1954 r.

Tabela 4. Wykaz stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków

Numer według ewidencji WKZ	Lokalizacja Stanowiska	Numer w rejestrze zabytków
3	Domecko	A – 346/72
8	Ochodze	A – 58/2007

Tabela 5. Wykaz obiektów zabytkowych ujętych w Gminnej ewidencji zabytków

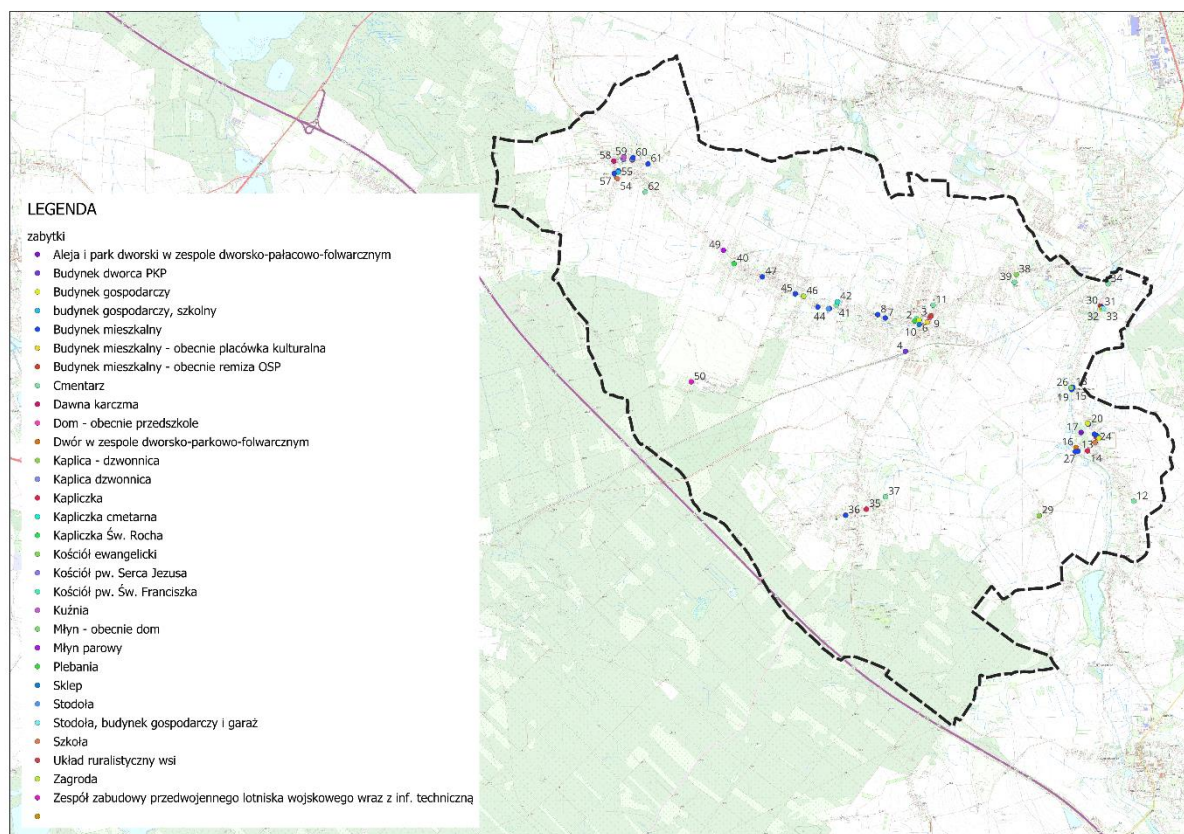
Lp.	Obiekt	Adres
1.	Kościół par. pw. Św. Franciszka	Komprachcice, ul. Niemodlińska 16
2.	Plebania w zespole kościelnym	Komprachcice, ul. Niemodlińska 16
3.	Dom (obecnie przedszkole)	Komprachcice, ul. Opolska 1
4.	Budynek dworca PKP (obecnie dom)	Komprachcice, ul. Wojskowa
5.	Dom (obecnie placówka kulturalna)	Komprachcice, ul. Niemodlińska 2
6.	Budynek gospodarczy	Komprachcice, ul. Niemodlińska 14
7.	Dom	Komprachcice, ul. Niemodlińska 43
8.	Dom	Komprachcice, ul. Niemodlińska 62
9.	Dom (obecnie remiza OSP)	Komprachcice, ul. Opolska 3
10.	Sklep	Komprachcice, ul. Kolejowa 2
11.	Cmentarz katolicki	Komprachcice
12.	Cmentarz katolicki	Domecko
13.	Kapliczka	Domecko, ul. Opolska 48
14.	Kapliczka	Domecko, ul. Zamkowa
15.	Kaplica- dzwonnica	Domecko, ul. Opolska 12
16.	Dwór w zespole dworsko – parkowo - folwarcznym	Domecko, ul. Zamkowa 12
17.	Aleja i park dworski w zespole dworsko – pałacowo - folwarcznym	Domecko, ul. Zamkowa 12
18.	Dom	Domecko, ul. Opolska 7

Projekt Planu Ogólnego Gminy Komprachcice

19.	Dom	Domecko, ul. Opolska 14
20.	Dom	Domecko, ul. Opolska 32
21.	Budynek gospodarczy	Domecko, ul. Opolska 32
22.	Dom	Domecko, ul. Opolska 46
23.	Szkoła (obecnie placówka kulturalna)	Domecko, ul. Opolska 52
24.	Dom	Domecko, ul. Opolska 59
25.	Budynek gospodarczy (obecnie dom)	Domecko, ul. Opolska 65
26.	Młyn (obecnie dom)	Domecko, ul. Opolska 12
27.	Dom	Domecko, ul. Zamkowa 15
28.	Dom	Domecko, ul. Zamkowa 18
29.	Kaplica – dzwonnica	Domecko przysiółek Pucnik, ul. Jaśkowska 8
30.	Kapliczka	Dziekaństwo, ul. Opolska 35
31.	Dom	Dziekaństwo, ul. Opolska 37
32.	Budynek gospodarczy	Dziekaństwo, ul. Opolska 37
33.	Stodoła, budynek gospodarczy i garaż	Dziekaństwo, ul. Opolska 37
34.	Cmentarz katolicki	Dziekaństwo
35.	Kościół parafialny pw. Św. Marcina	Ochodze, ul. Myśliwska 10
36.	Kapliczka	Ochodze, ul. Średnia
37.	Dom	Ochodze, ul. Myśliwska 1
38.	Cmentarz katolicki	Ochodze
39.	Kościół ewangelicki	Osiny, ul. Opolska
40.	Cmentarz katolicki	Osiny
41.	Kapliczka Matki Boskiej	Osiny
42.	Budynek mieszkalny	Osiny 5
43.	Budynek mieszkalny	Osiny 10
44.	Budynek mieszkalny	Osiny 57
45.	Karczma	Osiny 12
46.	Budynek mieszkalny	Osiny 16
47.	Budynek mieszkalny	Osiny 21
48.	Budynek mieszkalny	Osiny 24
49.	Kapliczka Św. Rocha	Polska Nowa Wieś, ul. Siedliskowa
50.	Kapliczka cmentarna	Polska Nowa Wieś
51.	Budynek mieszkalny (obecnie lecznica zwierząt)	Polska Nowa Wieś
52.	Budynek mieszkalny	Polska Nowa Wieś, ul. Lipowa 13
53.	Stodoła	Polska Nowa Wieś, ul. Lipowa 13
54.	Budynek mieszkalny	Polska Nowa Wieś, ul. Lipowa 47

Projekt Planu Ogólnego Gminy Komprachcice

55.	Budynek mieszkalny (obecnie szkoła)	Polska Nowa Wieś, ul. Lipowa 56
56.	Zagroda	Polska Nowa Wieś, ul. Lipowa 64
57.	Budynek mieszkalny	Polska Nowa Wieś, ul. Lipowa 71
58.	Budynek mieszkalny	Polska Nowa Wieś, ul. Lipowa 106
59.	Kuźnia, opuszczona	Polska Nowa Wieś, ul. Lipowa 75
60.	Budynek mieszkalny	Polska Nowa Wieś, ul. Łąkowa 2
61.	Młyn parowy	Polska Nowa Wieś, ul. Lipowa 142
62.	Zespół zabudowy przedwojennego lotniska wojskowego wraz z infrastrukturą techniczną	Polska Nowa Wieś
63.	Murowana kapliczka polna	Polska Nowa Wieś
64.	Cmentarz katolicki	Polska Nowa Wieś
65.	Układ ruralistyczny wsi	Wawelno
66.	Kościół pw. Serca Jezusa	Wawelno, ul. Opolska 12
67.	Kaplica – dzwonnica	Wawelno, ul. Opolska 12
68.	Szkoła	Wawelno, ul. Nowowiejska 14a
69.	Budynek gospodarczy, szkolny	Wawelno, ul. Nowowiejska 14a
70.	Dom nauczyciela	Wawelno, ul. Nowowiejska 14a
71.	Budynek mieszkalny	Wawelno, ul. Leśna 8
72.	Dawna karczma	Wawelno, ul. Opolska 2
73.	Kuźnia	Wawelno, ul. Opolska 15
74.	Budynek mieszkalny	Wawelno, ul. Opolska 29
75.	Budynek mieszkalny	Wawelno, ul. Opolska 32
76.	Cmentarz katolicki	Wawelno



Mapa 5. Lokalizacja obiektów zabytkowych na tle gminy (opracowanie własne)

Tabela 6. Wykaz stanowisk archeologicznych na obszarze Gminy

Lokalizacja	Nr stanowiska	Funkcja
Domecko	stanowisko 1	śląd osadnictwa
Domecko	stanowisko 2	śląd osadnictwa, kultura łużycka
Domecko	stanowisko 3	grodzisko
Domecko	stanowisko 4	punkt osadniczy
Domecko	stanowisko 5	punkt osadniczy
Domecko	stanowisko 6	osada
Domecko	stanowisko 7	śląd osadnictwa
Domecko	stanowisko 8	śląd osadnictwa
Domecko	stanowisko 9	śląd osadnictwa
Domecko	stanowisko 10	śląd osadnictwa
Domecko	stanowisko 11	śląd osadnictwa
Domecko	stanowisko 12	śląd osadnictwa
Domecko	stanowisko 13	stanowisko hutnicze
Komprachcice	stanowisko 1	punkt osadniczy
Komprachcice	stanowisko 2	punkt osadniczy
Komprachcice	stanowisko 3	punkt osadniczy
Komprachcice	stanowisko 4	śląd osadnictwa
Komprachcice	stanowisko 5	punkt osadniczy

Projekt Planu Ogólnego Gminy Komprachcice

Komprachcice	stanowisko 6	punkt osadniczy
Komprachcice	stanowisko 7	śląd osadnictwa
Komprachcice	stanowisko 8	skarb monet
Komprachcice	stanowisko 9	punkt osadniczy
Komprachcice	stanowisko 10	śląd osadnictwa
Komprachcice	stanowisko 11	śląd osadnictwa
Komprachcice	stanowisko 12	punkt osadniczy
Ochodze	stanowisko 1	piecowisko
Ochodze	stanowisko 2	skarb
Ochodze	stanowisko 3	śląd osadnictwa
Ochodze	stanowisko 4	punkt osadniczy
Ochodze	stanowisko 5	śląd osadnictwa, stanowisko hutnicze
Ochodze	stanowisko 6	śląd osadnictwa
Ochodze	stanowisko 7	śląd osadnictwa
Ochodze	stanowisko 8	grodzisko
Polska Nowa Wieś	stanowisko 1	śląd osadnictwa
Polska Nowa Wieś	stanowisko 2	śląd osadnictwa
Wawelno	stanowisko 1	śląd osadnictwa
Wawelno	stanowisko 2	osada przeworska
Wawelno	stanowisko 4	osada
Wawelno	stanowisko 5	śląd osadnictwa
Wawelno	stanowisko 6	śląd osadnictwa
Wawelno	stanowisko 7	śląd osadnictwa
Wawelno	stanowisko 8	skarb monet

Wszystkie zabytki zlokalizowane w granicach gminy Komprachcice, umiejscowione są w granicach terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, w których wpisano ustalenia, mające na celu ich ochronę. W planie ogólnym ustalona w planie funkcja terenów, została utrzymana.

3.8. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

Tereny zamknięte MON

Decyzją Ministra Obrony Narodowej nr 91/MON z dnia 24 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej) Dz. Urz. Min. Obr. Nar. z 2024 r. poz. 115 i 230, z 2025 r. poz. 54, 139 i 226) pod pozycjami 321 i 322 wpisano tereny zamknięte na w granicach administracyjnych Gminy Komprachcice:

- w Polskiej Nowej Wsi na ark. mapy 11 działki:
 - 1392/10,
 - 1392/29,
 - 1392/32,

- 1392/33,
- 1392/34,
- 1392/35,
- 1392/36,
- 1392/37,
- 1392/38,
- 1392/41,
- 1392/42,
- 1392/43,
- 1392/48,
- 1392/49,
- w Komprachcicach – działka nr 1345/1.

Działki te zgodnie z przepisami wyłączone zostały z opracowania, zaś przeznaczenie terenów sąsiednich zostało utrzymane, zgodnie z obowiązującymi ustaleniami planów miejscowych i nie powinno powodować negatywnego oddziaływania na teren MON.

Tereny zamknięte PKP

Zgodnie z Załącznikiem do Decyzji nr 62 Ministra Infrastruktury z dnia 26 września 2005 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, na terenie Gminy Komprachcice ustanowiono tereny zamknięte PKP:

- Dziekaństwo – działki nr 2, 3, 6, 7, 10, 11, 12, 15, 16, 19/2,
- Komprachcice – działki nr 794, 1086/11, 1223, 1639,
- Ochodze – działka nr 746,
- Osiny – działki nr 866/190, 974/12, 977/180,
- Polska Nowa Wieś – działki nr 1349, 1393.

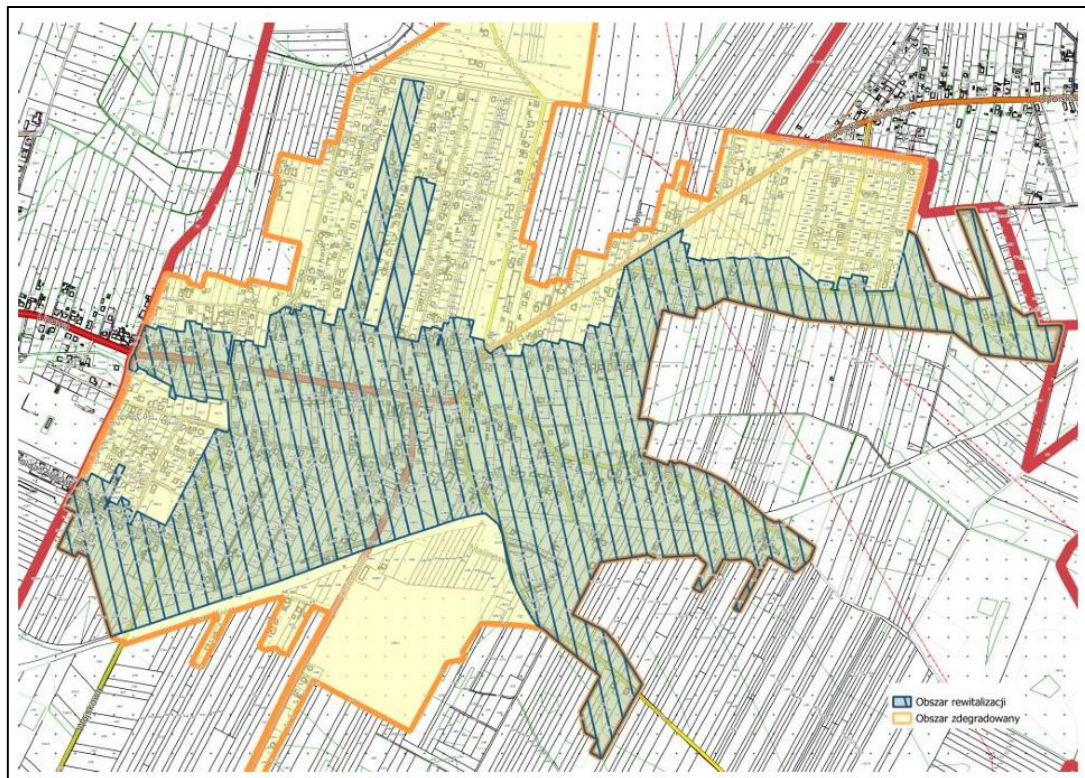
Obszary linii kolejowej otrzymały symbol strefy komunikacyjnej, z wyłączeniem terenu przyległego do istniejącej stacji kolejowej, który – zgodnie z wnioskiem – przeznaczony został na strefę gospodarczą.

3.9. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

Rada Gminy Komprachcice Uchwałą nr VIII.35.2024 z dnia 7 października 2024 r. przyjęła Gminny Program Rewitalizacji Gminy Komprachcice na lata 2024 – 2030. W uchwale wyznaczono obszar zdegradowany w miejscowości Komprachcice, którą wyróżnia szczególna koncentracja negatywnych zjawisk społecznych, oraz w której zdiagnozowano występowanie jednego negatywnego zjawiska w sferze przestrzenno-funkcjonalnej. Obszar wyznaczony jako zdegradowany zajmuje 249,87 ha, tj. 4,96% powierzchni gminy. Na terenie tym mieszkają 2832 osoby, tj. 32% ogólnej liczby mieszkańców gminy.

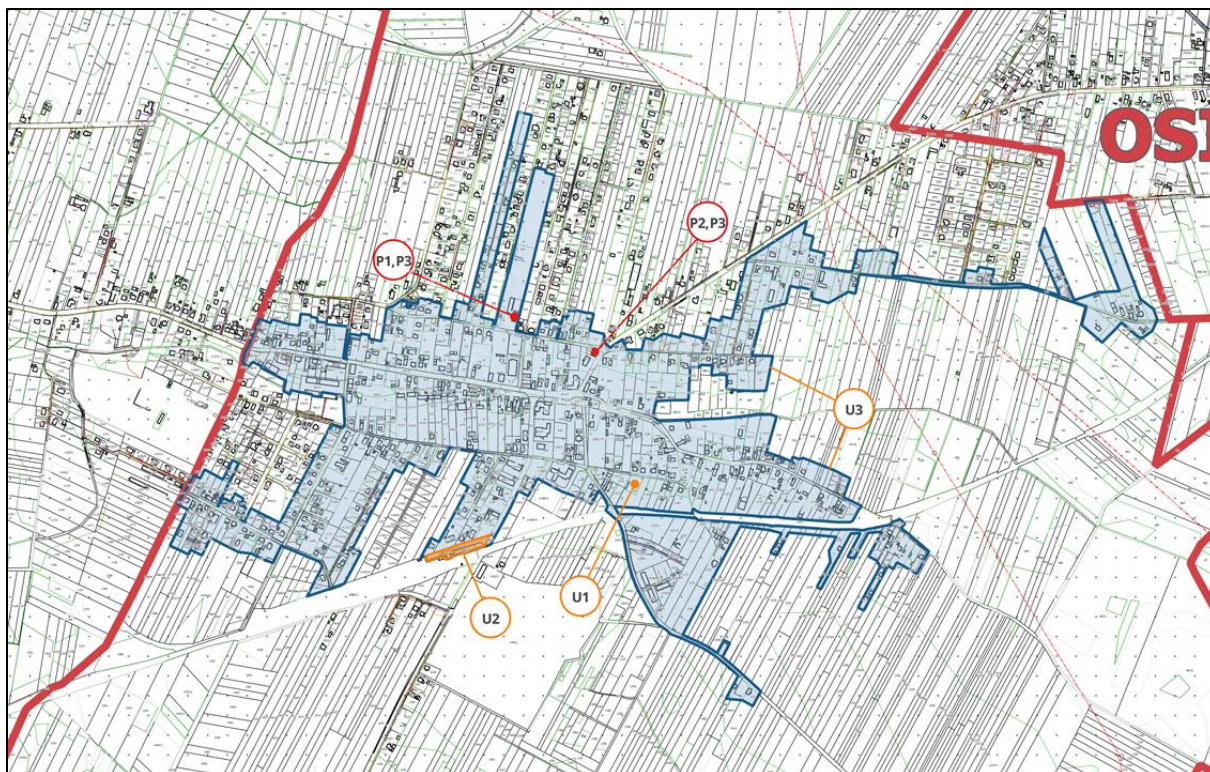
W odniesieniu do obszaru zdegradowanego wyznaczono obszar rewitalizacji, który zamieszkiwany jest łącznie przez 1490 osób, tj. 16,84% ogółu mieszkańców gminy. Jego powierzchnia zajmuje łącznie 115,64 ha, tj. 2,3% powierzchni gminy. Obejmuje ulice: Cichą,

Fabryczną, Klasztorną, Kolejową, Kościelną, Krzyżową, ks. Prałata B. Bilińskiego, Niemodlińską, Polną, Prószkowską, Sienną, Szeroką, Szkolną, Torową i Wojskową.



Mapa 6. Granice obszaru zdegradowanego oraz obszaru rekultywacji – wyrys

Ustalone w strefach planistycznych wskaźniki zabudowy i zagospodarowania w obszarze zdegradowanym oraz obszarze rewitalizacji nie ograniczają przedsięwzięć rewitalizacyjnych wskazanych w tym dokumencie, tj. wsparcia oddolnych inicjatyw integrujących mieszkańców, włączania w życie lokalne osób wykluczonych społecznie, zagrożonych wykluczeniem oraz nowych mieszkańców, budowy zaufania publicznego poprzez wykorzystanie tożsamości lokalnej, współpracy z liderami lokalnymi, celem rozwiązywania problemów społecznych oraz wsparcie podmiotów gospodarczych, pozwalające na zwiększenie zatrudnienia.



Mapa 7. Rozmieszczenie zadań wskazanych w ramach programu (część uchwały ws. rewitalizacji):

P1 – Wiejski Klub Aktywności Społecznej

P2 – Zagospodarowanie garaży w budynku Gminnej Biblioteki Publicznej w Komprachcice na cele sołeckie

P3 – Komprachcickie spotkania

U1 – Utworzenie Centrum Wsparcia Rodziny i Seniora

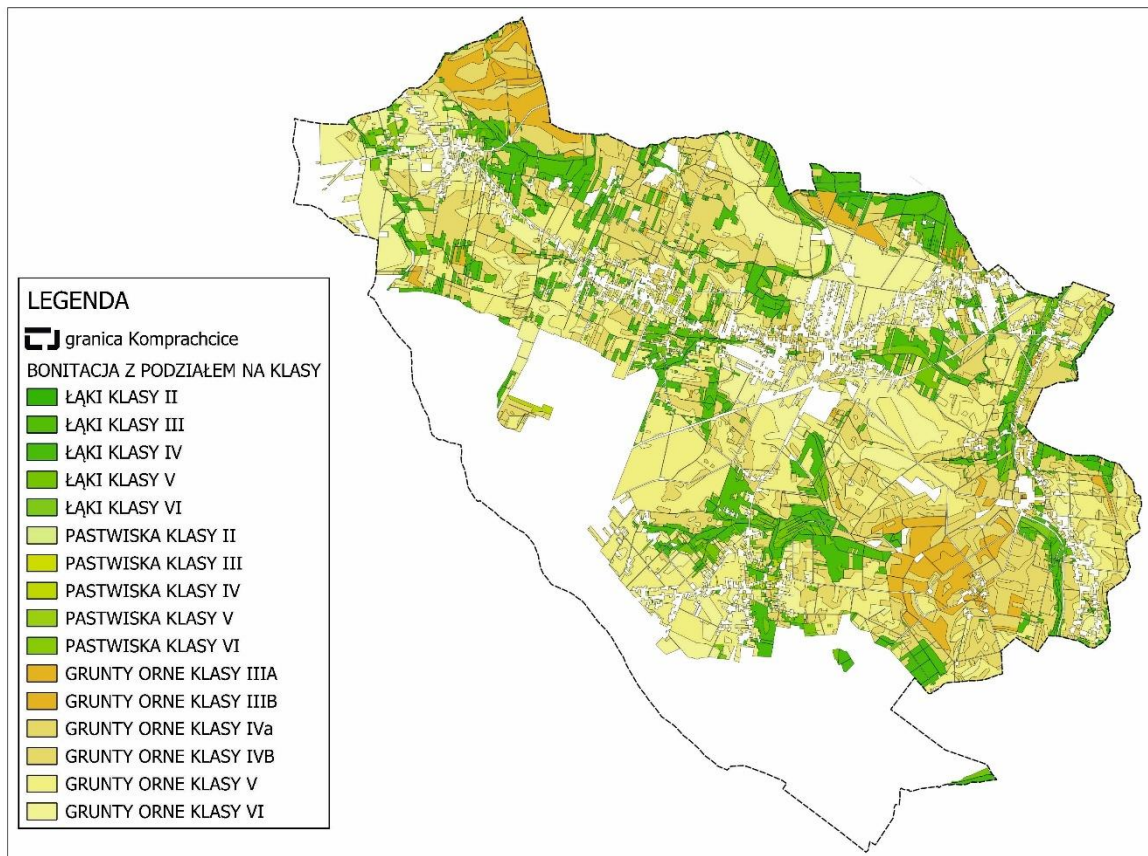
U2 – Komprachcicka Kooperatywa

U3 – Komprachcicka wspólnota (projekt realizowany na całym obszarze rewitalizacji)

3.10. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE

W Planie Ogólnym Gminy Komprachcice uwzględniono użytki rolne klasy II i III, gdyż na terenie Gminy nie występują użytki klasy I. Łączna powierzchnia gruntów chronionych na obszarze objętym opracowaniem wynosi 5,68% wszystkich gruntów rolnych. Przy wyznaczaniu obszarów uzupełnienia zabudowy uwzględniono konieczność ich ochrony zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729): na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast, rozszerzenie granic, o którym mowa w ust. 5, jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu

przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad. W przypadku gminy Komprachcice takie tereny nie występują. W planie ogólnym dopuszczono zabudowę gruntów klasy II i III poza obszarami uzupełnienia zabudowy, jednak przy istniejącej infrastrukturze drogowej i technicznej, jedynie w niewielkim stopniu – pod funkcję usługową.

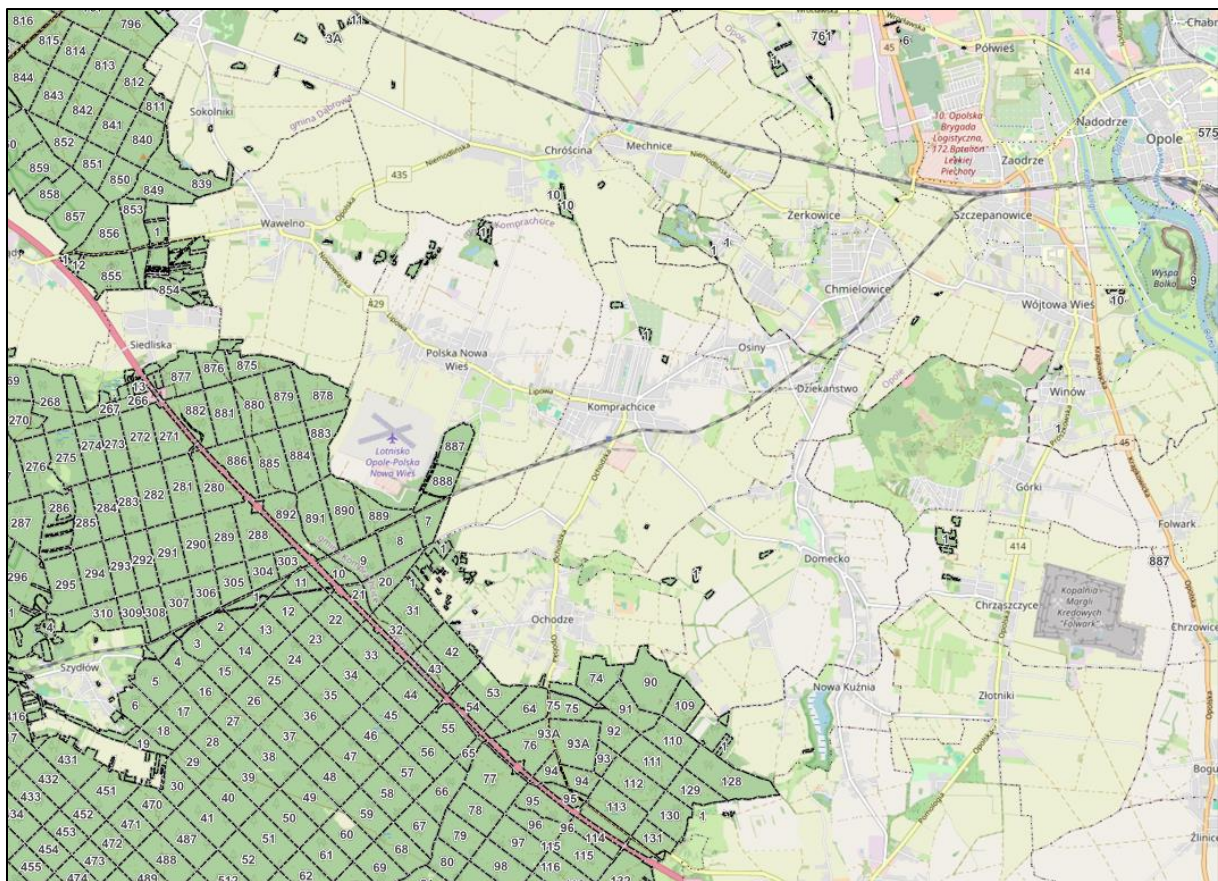


Mapa 8. Bonitacja gruntów rolnych (opracowanie własne)

Lasy w Gminie Komprachcice w dominującej części tworzą zwarty kompleks w południowo- zachodniej części gminy (Bory Niemodlińskie). Pozostałe małe skupiska rozrzucone są po całej gminie: Najwięcej w rejonie krawędzi morfologicznej pradoliny Odry między Wawelnem i Polską Nową Wsią. Większość terenów leśnych jest własnością Lasów Państwowych i podlega Nadleśnictwu w Prószkowie. Lasy w rejonie Komprachcic leżą w obrębie II przyrodniczo – leśnym Krainy Śląskiej, dzielnicy IV Równiny Niemodlińsko – Grodkowskiej.

Dominują siedliska boru mieszanego świeżego i lasu mieszanego świeżego. Niewielkie obszary, głównie źródłiska rzek, stanowią siedliska wilgotne: bór mieszany wilgotny, las mieszany wilgotny i las wilgotny. Gatunkami lasotwórczymi są sosna, dąb, świerk, brzoza, w domieszce – modrzew, grab, olcha.

Plan ogólny w odniesieniu do terenów leśnych uwzględnia potrzebę ich ochrony poprzez ustalenie dla nich stref otwartych.



Mapa 9. Tereny leśne w obszarze gminy Komprachcice [Źródło: Bank danych o lasach]

3.11. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

1. Infrastruktura społeczna

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

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

Tabela 7. Wykaz przedszkoli w gminie wraz z ilością dzieci

Lp.	Nazwa	Liczba dzieci
1.	Przedszkole Publiczne w Komprachcicach	140
2.	Przedszkole Publiczne w Polskiej Nowej Wsi	50
3.	Przedszkole Publiczne w Ochodzach	25
Ogółem gmina		215
z oddziałami przedszkolnymi		302

Tabela 8. Wykaz szkół również z oddziałami przedszkolnymi w gminie wraz z ilością dzieci

Lp.	Nazwa	Liczba dzieci
1.	Publiczna Szkoła Podstawowa im. Ks. Jana Twardowskiego w Komprachcicach	252
2.	Publiczna Szkoła Podstawowa w Domecku z oddziałem przedszkolnym	67 45
3.	Publiczna Szkoła Podstawowa w Wawelnie z oddziałem przedszkolnym	64 42
4.	Publiczna Szkoła Podstawowa im. Janusza Korczaka w Polskiej Nowej Wsi	96
5.	Publiczna Stowarzyszeniowa Szkoła Podstawowa w Ochodzach	74
Ogółem gmina		553

W zakresie podstawowym ochrony zdrowia mieszkańcy gminy obsługiwani są przez ośrodek zdrowia we wsi Komprachcice. Ze względu na niewielką powierzchnię gminy i dobre powiązania komunikacyjne, nie wydaje się konieczna realizacja nowych placówek ambulatoryjnych.

Poza społeczną służbą zdrowia na terenie gminy działa kilka prywatnych gabinetów lekarskich. W zakresie leczenia specjalistycznego mieszkańcy gminy korzystają z placówek w Opolu. Obecnie na terenie gminy znajduje się Publiczny Żłobek w Polskiej Nowej Wsi składający się z 4-ech grup dla najmłodszych dzieci od 1 do 3 roku życia. Dzięki

temu możliwy jest powrót rodziców do aktywności zawodowej po zakończonym okresie wychowawczym. Brak natomiast domów opieki społecznej dla ludzi starszych. Faktyczne zapotrzebowanie na usługi tego typu są zależne przede wszystkim od istniejących w gminie wzorców kulturowych i dla ich określenia należałoby przeprowadzić badania sondażowe wśród społeczności lokalnej.

W Komprachcicach funkcjonuje dobrze utrzymany obiekt Samorządowego Ośrodka Kultury z salą kinową i pomieszczeniami klubowymi, w którym prowadzone są zajęcia kółek i klubów zainteresowań. W Komprachcicach znajduje się także Gminna Biblioteka Publiczna. Wobec powyższego dostępność w gminie do działalności kulturalnej można uznać za dostateczną. Ewentualne nowe obiekty użyteczności publicznej lokalizować można na terenach wyznaczonej strefy usługowej (SU).

Tabela 9. Wykaz obiektów sportowych na terenie gminy Komprachcice

Lp.	miejsowość	obiekt
1.	Komprachcice	Pawilon sportowy z kompleksem boisk
2.	Polska Nowa Wieś	boisko sportowe z obiektem socjalnym i widownią
3.	Wawelno	boisko LZS
4.	Ochodze	boisko LZS z obiektem socjalnym
5.	Domecko	boisko przy OSP
6.	Osiny	plac sportowy

Wyposażenie sołectw Gminy Komprachcice w infrastrukturę sportowo-rekreacyjną należy uznać za wystarczające w kontekście podstawowych potrzeb mieszkańców. Na terenie gminy funkcjonują obiekty i urządzenia umożliwiające aktywne formy spędzania wolnego czasu, zarówno w wymiarze indywidualnym, jak i zbiorowym. W celu utrzymania i dalszego podnoszenia atrakcyjności oferty rekreacyjnej gminy wskazane jest jednak systematyczne podnoszenie standardu istniejących obiektów, ich modernizacja oraz dostosowywanie do zmieniających się potrzeb społecznych, w tym w zakresie dostępności dla osób z niepełnosprawnościami i zróżnicowanych grup wiekowych.

Funkcje wypoczynkowo-rekreacyjne w strukturze przestrzennej gminy pełnią również tereny zielone o zróżnicowanym charakterze i potencjale użytkowym, w szczególności park dworski w Domecku oraz ogrody działkowo- wypoczynkowe zlokalizowane we wsiach Komprachcice i Polska Nowa Wieś.

Park dworski w Domecku, ze względu na swoje walory historyczne i krajobrazowe, posiada predyspozycje do pełnienia funkcji ogólnodostępnego terenu rekreacyjnego o charakterze lokalnym. Wymaga jednak działań rewitalizacyjnych, obejmujących zarówno odtworzenie kompozycji przestrzennej, jak i nasadzeń zieleni.

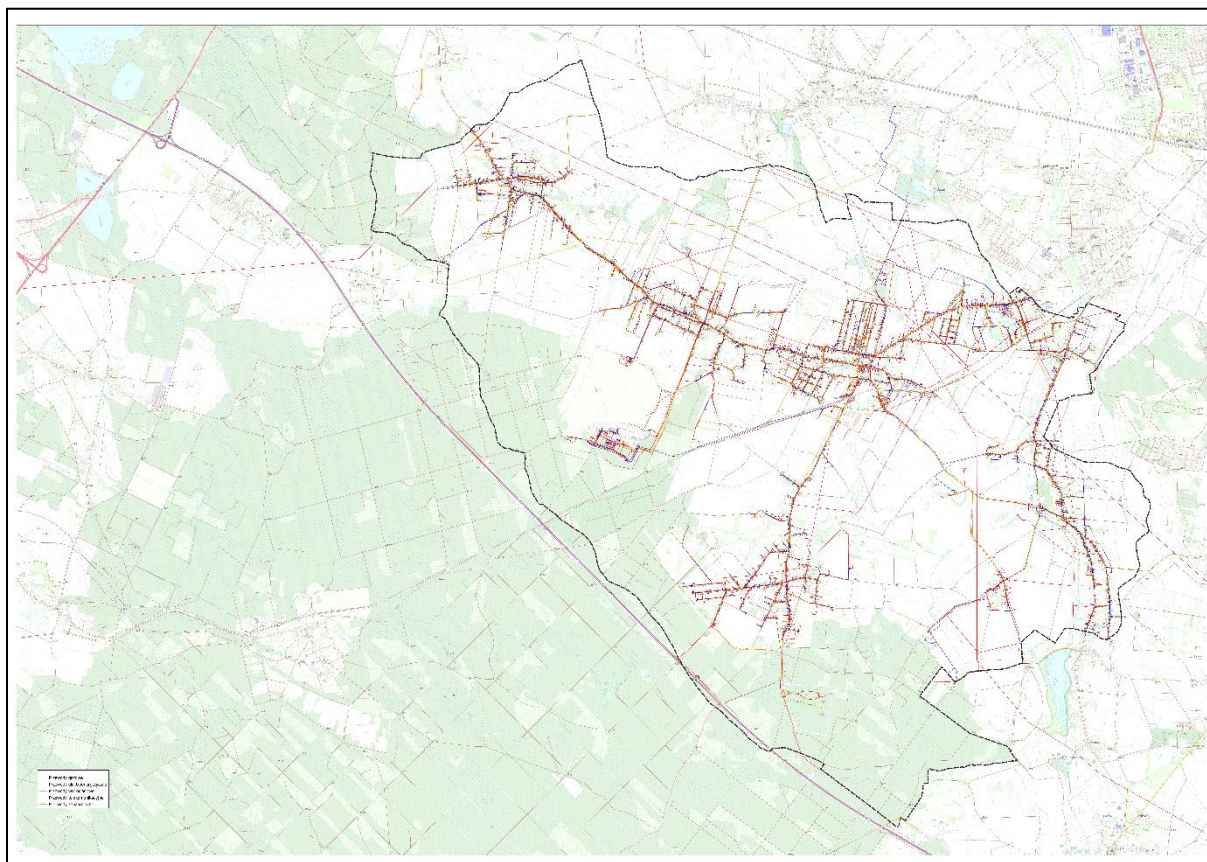
Dodatkowo, liczne zbiorniki wodne, również te poeksploatacyjne, pełnią obecnie funkcje rekreacyjne o charakterze nieformalnym i stanowią teren o dużym potencjale rozwojowym. W przyszłości mogą one zostać zagospodarowane w sposób planowy, z przeznaczeniem na cele sportowo-wypoczynkowe i rekreacji plenerowej, z zachowaniem zasad ładu przestrzennego i poszanowaniem walorów przyrodniczych terenu.

Na terenie gminy znajduje się 7 kościołów, w tym 6 wyznania rzymsko katolickiego (w Komprachcicach, Wawelnie, Ochodzach, Polskiej Nowej Wsi, Domecku) i 1 wyznania ewangelickiego (w Osinach). We wszystkich miejscowościach znajdują się czynne cmentarze parafialne. Dla obiektów w Wawelnie, Domecku i Ochodzach istnieje możliwość rozbudowy, natomiast nowe obiekty należy rozważyć dla miejscowości: Komprachcice, Polska Nowa Wieś oraz Dziekaństwo. Wynika to bezpośrednio z konieczności spełnienia wymogów w zakresie stref sanitarnych (Polska Nowa Wieś, Komprachcice), ale także lokalizacji na gruntach podlegających ochronie (Dziekaństwo).

Utrzymanie powyższych funkcji zostało zabezpieczone w planie ogólnym poprzez wskazanie dla poszczególnych przeznaczeń stref o odpowiadających profilach podstawowych.

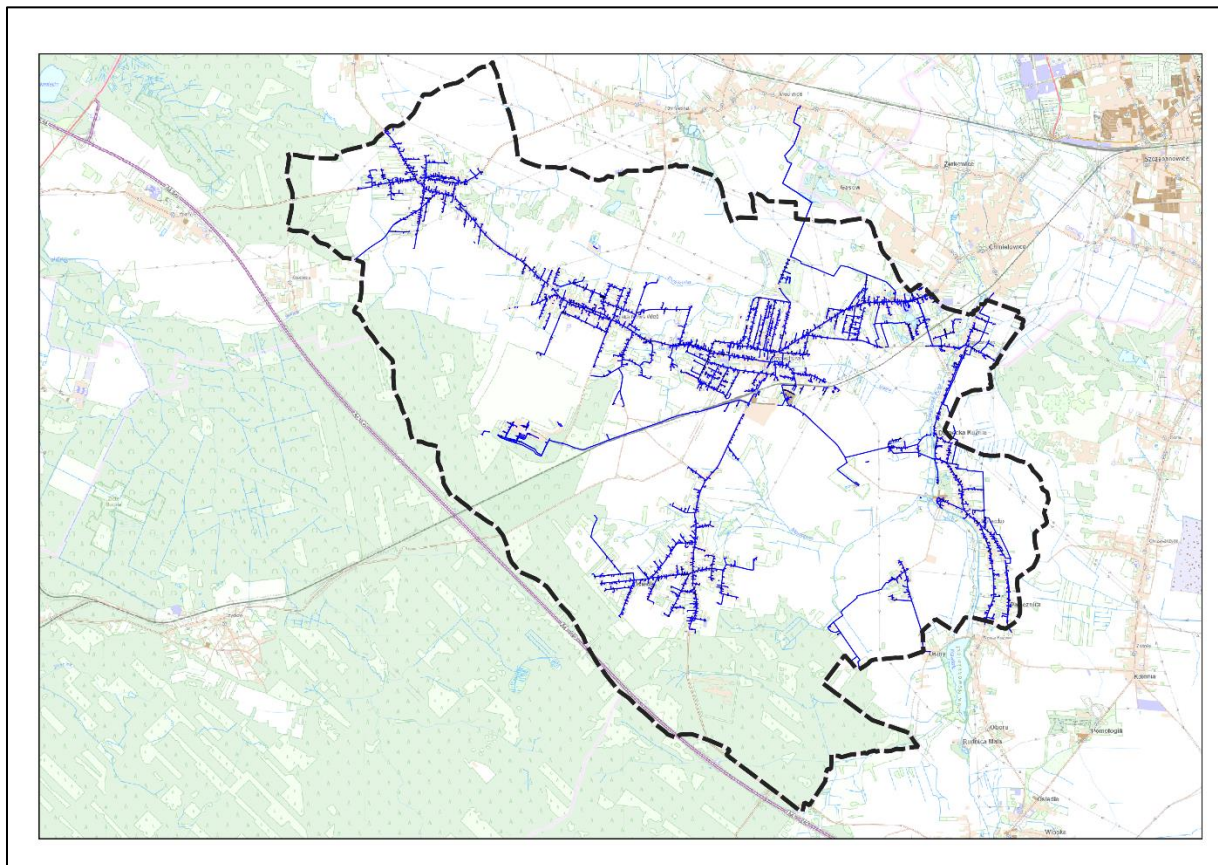
2. Infrastruktura techniczna

W Gminie Komprachcice można stwierdzić wysoki poziom rozwoju infrastruktury technicznej, zarówno wodociągowej, kanalizacji sanitarnej, energetycznej, jak i sieci gazowej.



Mapa 10. Sieci infrastruktury technicznej na tle gminy Komprachcice (opracowanie własne).

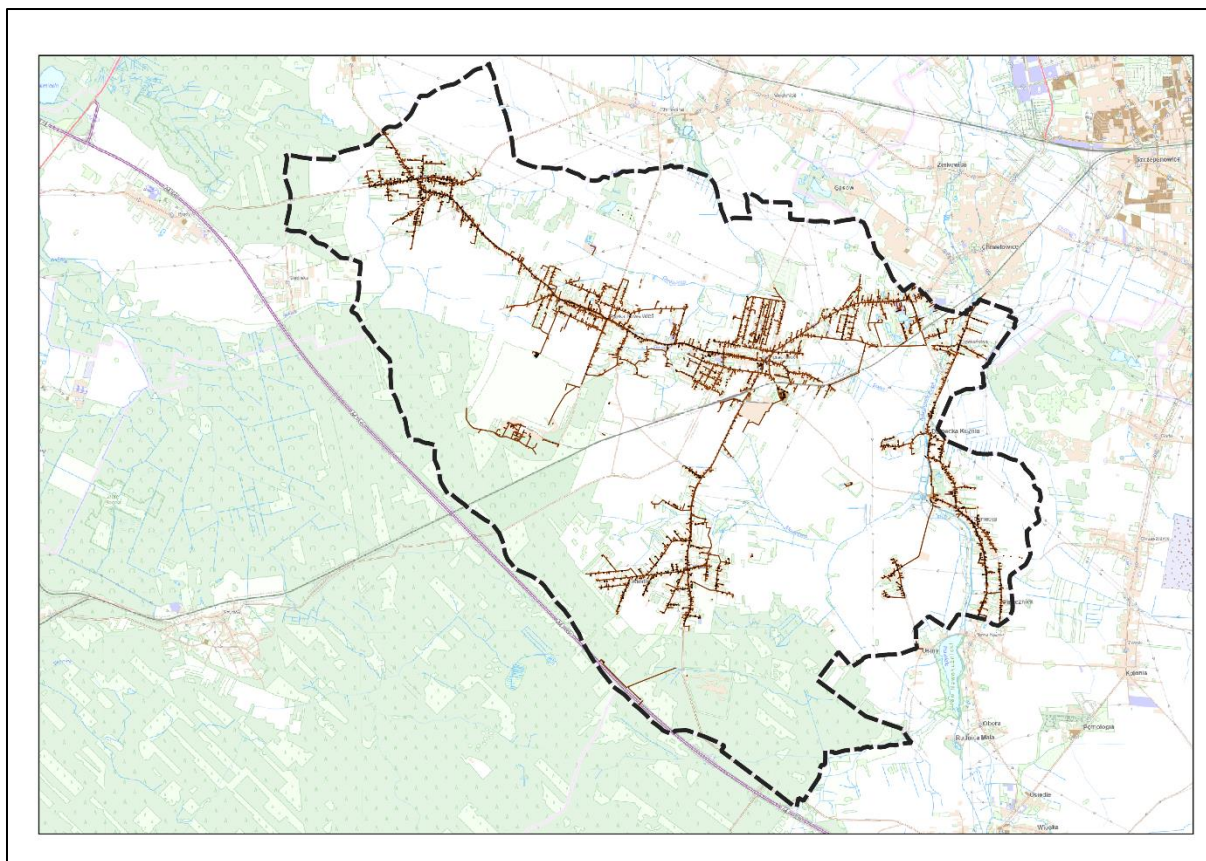
Gmina Komprachcice jest zaopatrywana w wodę przez wodociąg grupowy Prószków. Podstawowym źródłem zasilającym wodociąg są studnie wiercone zlokalizowane na terenie gminy Prószków. Na terenie gminy zlokalizowano pompownie sieciowe kontenerowe w celu zapewnienia odpowiednich ciśnień dla odbiorców terenowo wyżej położonych na początku wsi Polska Nowa Wieś oraz na początku sieci wodociągowej tranzytowej we wsi Komprachcice – dla zapewnienia ciśnienia we wsi Ochodze.



Mapa 11. Sieć wodociągowa w obszarze gminy Komprachcice (opracowanie własne)

Gmina Komprachcice wyposażona jest w dobrze rozwiniętą sieć kanalizacji sanitarnej tłocznej, obsługiwanej przez pompownie sieciowe. Ścieki dostarczane są do oczyszczalni w Opolu.

Głównym celem realizacji i rozbudowy sieci kanalizacji sanitarnej jest ochrona zasobów zbiornika wód podziemnych GZWP 333 Opole – Zawadzkie zaliczanego do najbogatszych zbiorników wody pitnej w Polsce. Sieć kanalizacyjna jest stale rozbudowywana i modernizowana i poziom skanalizowania wynosi ponad 96%.



Mapa 12. Sieć kanalizacji sanitarnej w obszarze gminy Komprachcice (opracowanie własne)

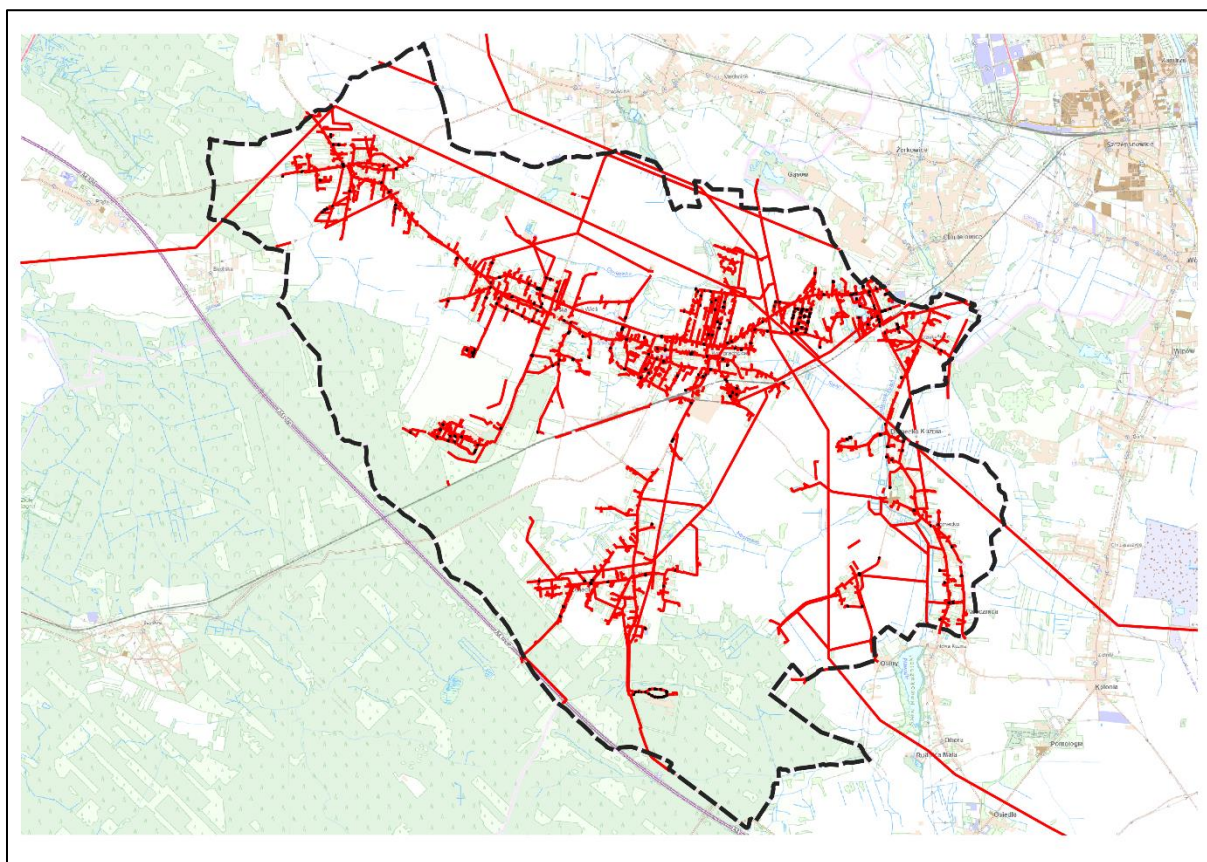
Sieć dystrybucyjna energii elektrycznej, zgodnie z definicją obejmuje sieć wysokich, średnich i niskich napięć, za których ruch sieciowy jest odpowiedzialny operator systemu dystrybucyjnego (OSD). Do sieci dystrybucyjnej nie należy kwalifikować linii i stacji elektroenergetycznych nie będących własnością OSD. W planie ogólnym na wszystkich terenach dopuszczona jest lokalizacja elementów infrastruktury technicznej, zaś na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego konieczne jest uszczegółowienie ustaleń dotyczących sposobów zachowania sieci, a także rozwiązań dla jej rozwoju, ze szczególnym uwzględnieniem obostrzeń w zagospodarowaniu terenu, wynikających z ich lokalizacji (wyznaczanie pasów technologicznych).

Na szczególną uwagę i analizę przy wskazywaniu poszczególnych stref w planie ogólnym gminy zasługują sieci wysokich i najwyższych napięć. Na terenie gminy Komprachcice zlokalizowane są następujące napowietrzne linie energetyczne:

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

Od linii energetycznych wysokich i najwyższych napięć obowiązują strefy, w obrębie których nie należy lokalizować budynków mieszkalnych oraz obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi. Inwestycje w obrębie stref wymagają uzgodnienia z operatorem linii energetycznej. Ponadto należy wykluczyć prowadzenie nasadzeń zieleni wysokiej pod linią oraz w odległości 10 m od rzutu poziomego skrajnego przewodu. Strefy ochronne wynoszą odpowiednio:

- od linii 400 kV – strefa powinna wynosić 60 m od osi linii (po 30 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym),
- od linii 220 kV – strefa powinna wynosić do 50 m od osi linii (po 25 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym);
- od linii 110 kV – strefa powinna wynosić 15 m od osi linii.



Mapa 13. Sieć elektroenergetyczna w obszarze gminy Komprachcice (opracowanie własne)

Przez teren gminy przebiega sieć gazowa wysokiego ciśnienia relacji Zdieszowice – Wrocław DN 350 PN 4,0MPa – odgałęzienie od gazociągu w kierunku SRP Tułowice DN350/200 PN 4,0 MPa.

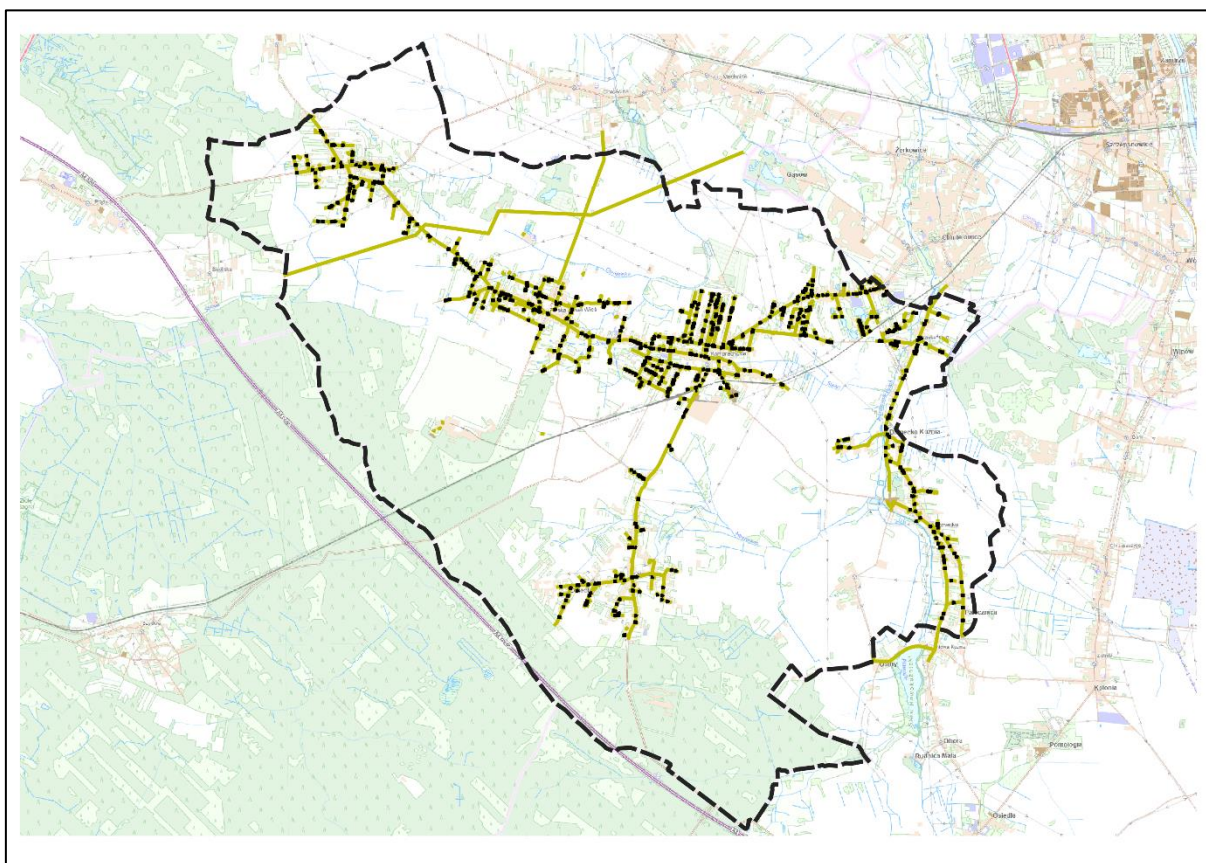
Zgodnie z informacją Polskiej Spółki Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Opolu na terenie gminy znajdują się gazociągi dystrybucyjne średniego ciśnienia (MOP powyżej 10,0 kPa do 0,5 MPa włącznie) o długości 64 804 m oraz przyłącza gazu średniego ciśnienia w ilości 839 sztuk i łącznej długości 5 913 m.

W strefach kontrolowanych niniejszych gazociągów obowiązuje zakaz wznoszenia budynków, urządzenia stałych składów i magazynów, sadzenia drzew i krzewów oraz podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji. Strefy te wyznacza się zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 26.04.2013 r. w sprawie warunków jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie, wraz ze wszelkimi wymogami, określonymi w §10 pkt 2-5 niniejszego rozporządzenia. Szerokości stref kontrolowanych wyznacza się na podstawie parametrów poszczególnych gazociągów; dla powyższych gazociągów są to:

- 1) DN200 PN 4,0 MPa, rok budowy 1980;
- 2) DN200 MOP 5,5 MPa, rok budowy 2025.

Na podstawie niniejszych danych stwierdzić można, iż maksymalne szerokości stref kontrolowanych gazociągów wynoszą odpowiednio 70 m (1) i 6 m (2).

Dopuszczenie budowy nowych sieci gazowych w strefach kontrolowanych istniejących gazociągów stanowić będzie ustalenie na etapie tworzenia projektów nowych planów miejscowych.



Mapa 14. Sieć gazowa w obszarze gminy Komprachcice (opracowanie własne)

3. Komunikacja

Przez teren gminy przebiega linia kolejowa 287 relacji Opole – Nysa; trasa biegnie przez miejscowość Komprachcice, w której znajduje się stacja kolejowa towarowo – pasażerska.

Przez obszar gminy przebiegają: autostrada A4, drogi wojewódzkie, powiatowe oraz gminne. Zgodnie z wytycznymi zarządców dróg, drogi wojewódzkie powinny posiadać klasę główną lub zbiorczą, drogi powiatowe klasę zbiorczą lub ewentualnie lokalną. Aby drogi spełniały parametry odpowiadające danej klasie dróg konieczna jest sukcesywna ich rozbudowa oraz modernizacja. Implikuje to konieczność wprowadzania stosownych ustaleń na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dotyczących w szczególności realizacji chodników, kanalizacji deszczowej, oświetlenia w granicach terenów zabudowanych, ścieżek rowerowych na odcinkach łączących miejscowości, zatok autobusowych oraz wiat w miejscach przystanków komunikacji publicznej. Ograniczać należy również wjazdy z projektowanych terenów inwestycyjnych i obsługiwać je poprzez układ gminnych dróg dojazdowych i dróg wewnętrznych.

Przez południową część gminy przebiega autostrada A-4 na odcinku 1,6 km. Najbliższe włączenie do autostrady to węzeł Prądy położony ok. 3,0 km od granic gminy.

Tabela 10. Wykaz dróg wojewódzkich i powiatowych

Nr drogi	Nazwa drogi	Rodzaj drogi
429	Wawelno - Prószków	wojewódzka
435	Opole - Prądy	wojewódzka
1717 O	Komprachcice – Jaczowice	powiatowa
1720 O	Dąbrowa – Wawelno	powiatowa
1755 O	Osiny – Dziekaństwo	powiatowa
1756 O	Chróścina – Polska Nowa Wieś	powiatowa
1763 O	Opole - Komprachcice	powiatowa
1754 O	Opole - Prószków	powiatowa



Mapa 15. Fragment mapy z systemem dróg, udostępnianej przez powiat opolski [wyk. R. Sawczyn ZDP Opole]

Uzupełnieniem drogi krajowej, drów wojewódzkich i powiatowych są liczne drogi gminne.

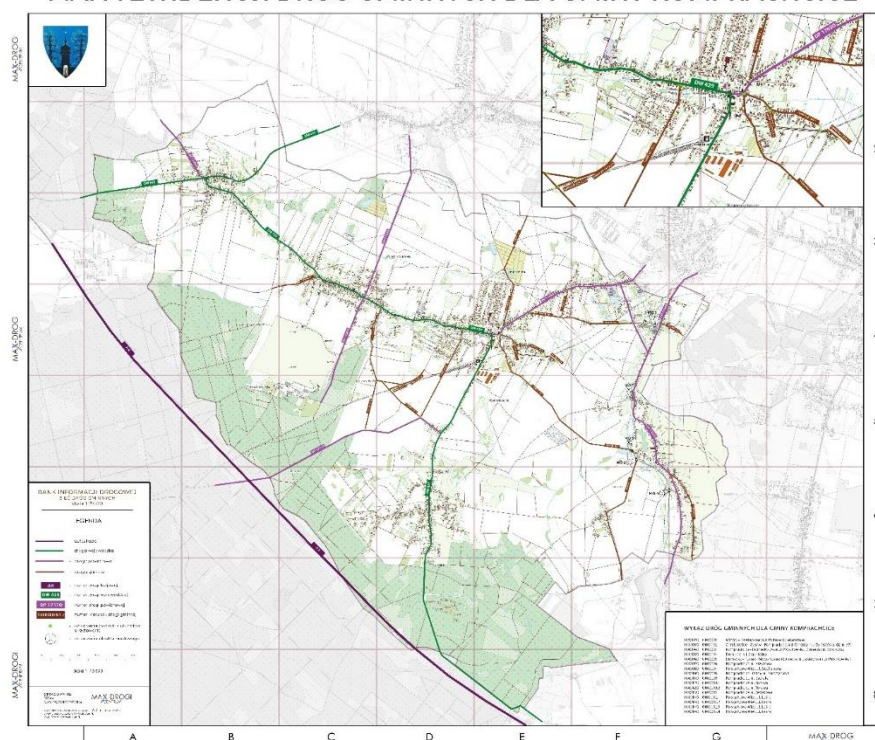
Tabela 11. Wykaz dróg gminnych na obszarze gminy Komprachcice

WYKAZ DRÓG GMINNYCH GMINY KOMPRACHCICE		
Nr drogi	Nr uchwały	Nazwa
104002 O	uchwała nr 968/2004 Zarządu Województwa Opolskiego z dnia 26.01.2004r.	Winów – Dziekaństwo (ul. Polna w Dziekaństwie)
104003 O	uchwała nr 968/2004 Zarządu Województwa Opolskiego z dnia 26.01.2004r.	Chmielowice – Gąsów – Komprachcice (ul. Cmentarna, ul. Chróścińska, dz. nr 97 k. m. 1)
104004 O	uchwała nr 968/2004 Zarządu Województwa Opolskiego z dnia 26.01.2004r.	Komprachcice – Domecko (K-ce ul. Prószkowska, Domecko ul. Brzozowa)
104005 O	uchwała nr 968/2004 Zarządu Województwa Opolskiego z dnia 26.01.2004r.	Domecko, ul. Cmentarna
104006 O	uchwała nr 968/2004 Zarządu Województwa Opolskiego z dnia 26.01.2004r.	Domecko – Pucnik – Nowa Kuźnia (Domecko ul. Jaśkowska i ul. Prószkowska)

Projekt Planu Ogólnego Gminy Komprachcice

104007 O	uchwała nr 5166/2021 Zarządu Województwa Opolskiego z dnia 20.07.2021r.	Komprachcice, ul. Krzyżowa
104008 O	uchwała nr 968/2004 Zarządu Województwa Opolskiego z dnia 20.07.2021r.	Polska Nowa Wieś, ul. Siedliskowa
104010 O	uchwała nr 1043/2015 Zarządu Województwa Opolskiego z dnia 02.09.2015 r	Komprachcice - Osiny, ul. Bursztynowa
104011 O	uchwała nr 5397/2018 Zarządu Województwa Opolskiego z dnia 30.04.2018 r.	Komprachcice, ul. Szeroka
104012 O	uchwała nr 5397/2018 Zarządu Województwa Opolskiego z dnia 30.04.2018 r.	Komprachcice, ul. Torowa
104013 O	uchwała nr 5397/2018 Zarządu Województwa Opolskiego z dnia 30.04.2018 r.	Komprachcice, ul. Wojskowa
104014 O	uchwała nr 5397/2018 Zarządu Województwa Opolskiego z dnia 30.04.2018 r.	Polska Nowa Wieś, ul. Leśna

MAPA EWIDENCJI DRÓG GMINNYCH DLA GMINY KOMPRACHCICE



Mapa 11. Mapa obrazująca przebieg dróg w obszarze gminy Komprachcice [mapa udostępniona na stronie podmiotowej Urzędu Gminy Komprachcice]

W planie wskazano strefy komunikacyjne dla autostrady A4, dróg wojewódzkich nr 429 i 435, dla terenu lotniska oraz dla linii kolejowej nr 287.

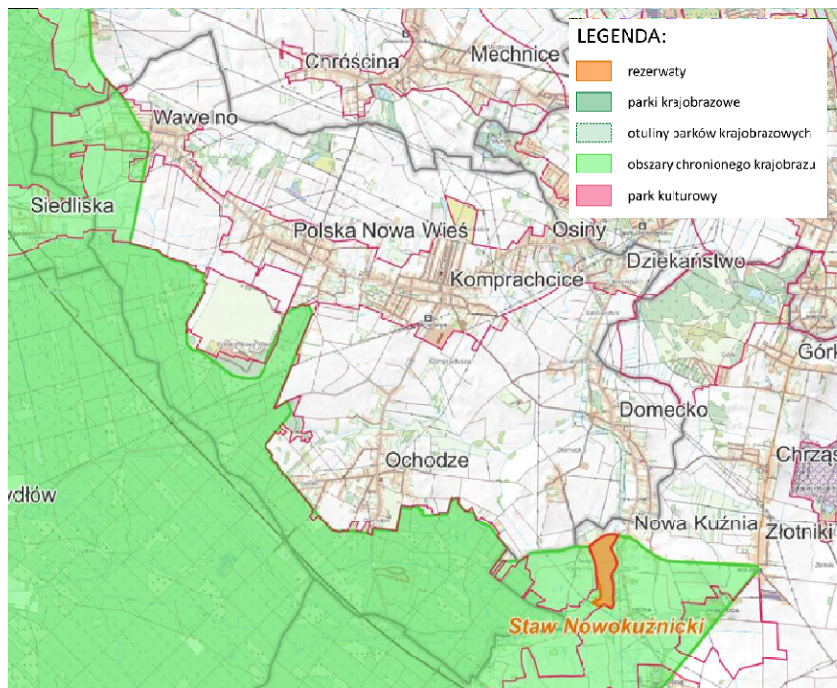
Znacząca dla jakości życia mieszkańców jest jakość dróg gminnych w granicach terenów zabudowanych. Niezbędna jest budowa ulic z uwzględnieniem jezdni, chodników, kanalizacji deszczowej i oświetlenia.

Ulice nie spełniające parametrów dróg klasy D (dojazdowej) powinny być w miarę możliwości przebudowywane i modernizowane do osiągnięcia właściwych parametrów technicznych. Drogi wewnętrzne winny być projektowane z uwzględnieniem zachowania określonych w przepisach odrębnych w szczególności przepisach przeciwpożarowych. Dojazdy w formie sięgaczy powinny być zakończone placem manewrowym o wymiarach zgodnych z przepisami odrębnymi.

Na obszarze gminy położone jest lotnisko Aeroklubu Opolskiego im. Lotników Powstania Warszawskiego. Lotnisko pełni głównie rolę szkoleniowo-sportową. Nie przewiduje się rozwoju oraz podniesienia rangi lotniska.

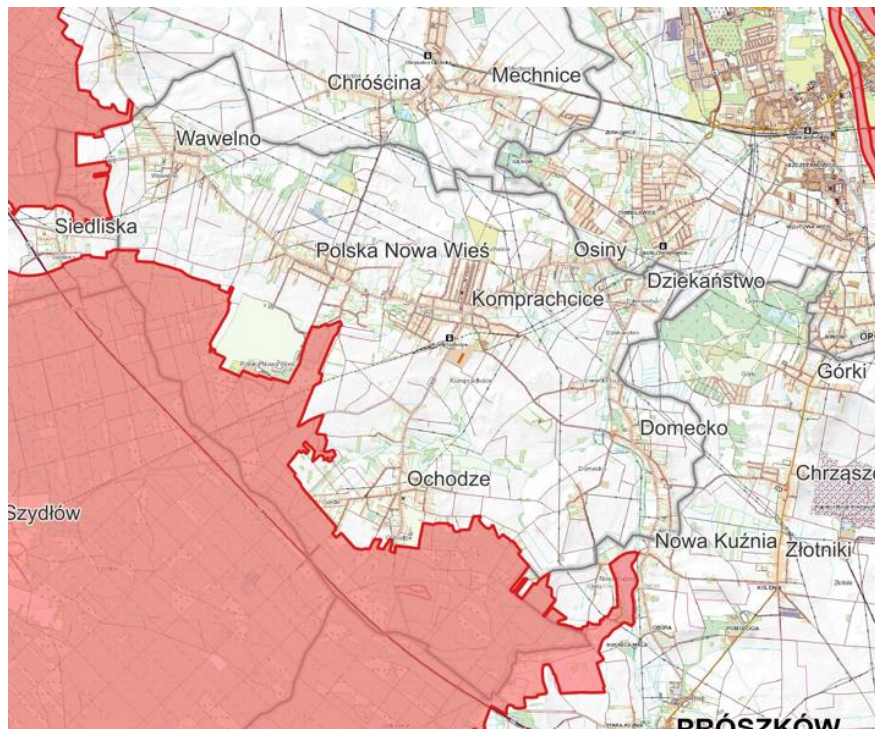
3.12. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

Audyt Krajobrazowy Województwa Opolskiego to dokument przyjęty Uchwałą nr XIV/158/2025 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 25 marca 2025 r. Dokument ten – pozwalający integrować ochronę przyrody, dóbr kultury i planowanie przestrzenne – powstał na mocy uchwalonej w 2015 r. *ustawy krajobrazowej*. W wyniku przeprowadzonych wnikliwych badań i obserwacji wytypowano jeden krajobraz priorytetowy znajdujący się częściowo na obszarze gminy Komprachcice z wyróżniającymi się cechami przyrodniczymi.



Mapa 16. Mapa obszarów, o których mowa w art. 38 a ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczonych w Audycie krajobrazowym

Po wskazaniu Obszaru Chronionego Krajobrazu Bory Niemodlińskie część zlokalizowaną w granicach Gminy Komprachcice (11,724 km²) włączono w krajobraz priorytetowy o kodzie 16-318.55-01. W jego ocenie wskazano, iż stanowi on ważny element systemu przyrodniczego województwa, który pełni funkcję obszaru węzłowego i korytarza ekologicznego.



Mapa 17. Krajobrazy priorytetowe dla gminy Komprachcice, wyznaczone w Audycie krajobrazowym województwa opolskiego

Dla krajobrazu przygotowano ocenę zagrożeń dla możliwości zachowania wartości krajobrazu i na jej podstawie przygotowano rekomendacje i wnioski, dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów priorytetowych.

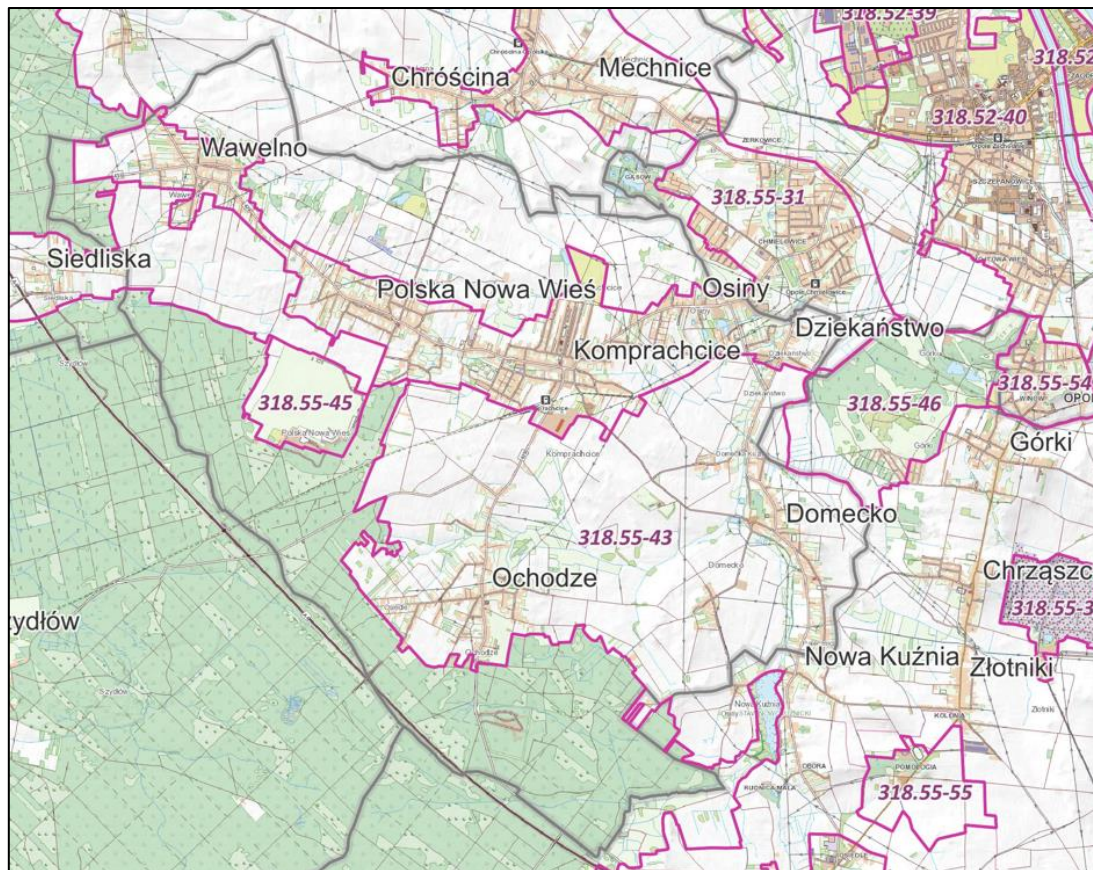
W zakresie wytycznych na poziomie działań lokalnych wskazano zadania, z których część odnosi się do Gminy Komprachcice:

- *Zachowanie dotychczasowego sposobu przeznaczenia i użytkowania terenu, z zachowaniem mozaiki terenów leśnych, rolno-ląkowych i wodnych,*
- *Nielokalizowanie zabudowy związanej z trwałą wycinką lasu i odlesianiem gruntów w celu zapobiegania fragmentacji siedlisk leśnych, za wyjątkiem służącej celom turystyczno-rekreacyjnym oraz budowie obiektów i urządzeń służących celom gospodarki leśnej, ochronie przyrody, ochronie przeciwpożarowej oraz przeciwpowodziowej,*
- *Zmiany w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów i zasadach ich zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi gminnymi aktami planowania przestrzennego (APP) gminy (...) Komprachcice, (...),*
- *Utrzymanie i rozbudowa infrastruktury turystyczno-rekreacyjnej, z ukierunkowaniem ruchu turystycznego oraz czytelnym oznakowaniem szlaków turystyki pieszej, rowerowej i konnej,*

- *Zagospodarowanie terenu i prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z ustaleniami planu urządzenia leśnego Nadleśnictwa Tułowice i Nadleśnictwa Prószków, ze szczególnym uwzględnieniem ciągłości i zrównoważonego wykorzystania lasu oraz dostosowania drzewostanów do zmieniających się warunków klimatycznych,*
- *Utrzymanie obiektów zabytkowych, ujętych w rejestrach i ewidencjach zabytków: średniowiecznych grodzisk w rejonie Grodzca, Grabina, Ochodzy i Przechodu, parku pałacowego w Dobrej oraz parku pałacowego w Jakubowicach, parku dworskiego w Oldrzychowicach oraz kościoła pw. Św. Józefa Oblubieńca NMP w Szydłowie.*
Ponadto w zakresie rekomendacji i wniosków dla zachowania wartości danego krajobrazu ustalono:
- *Zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu, z zachowaniem dominującej mozaiki terenów leśnych, rolno-ląkowych i wodnych, decydujących o wysokich walorach krajobrazowych. Przeznaczeniu terenów i zasady ich zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi gminnymi aktami planowania przestrzennego (APP) gminy (...) Komprachcice (...),*
- *Prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z obowiązującymi planem urządzenia lasu Nadleśnictwa Brzeg, ze szczególnym uwzględnieniem ciągłości i zrównoważonego wykorzystania lasu oraz dostosowania drzewostanów do zmieniających się warunków klimatycznych,*
- *Zachowanie spójności, integralności przestrzennej oraz bioróżnorodności terenów leśnych oraz zapewnienie ich powiązania z otoczeniem zewnętrznym,*
- *Kształtowanie stref ekotonowych na granicy stawów hodowlanych i ich otoczenia leśno-rolnego,*
- *Kształtowanie roślinności przybrzeżnej w obrębie stawów w celu stworzenia/utrzymania strefy buforowej i utrwalenia miejsc bytowania ptactwa,*
- *Podejmowanie działań minimalizujących obecność dysharmonijnej infrastruktury w krajobrazie,*
- *Zapewnienie ochrony istniejącym wyróżnikom kulturowym, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów o wartości edukacyjnej (arboretum w Lipnie) i historyczno-architektonicznej, podlegających/predysponowanych do objęcia ochroną prawną (grodziska w okolicach wsi Grodziec, Grabin, Ochodze i Przechód, park pałacowy w Dobrej, park pałacowy w Jakubowicach, kościół filialny z 1913 r. pw. św. Józefa Oblubieńca NMP w Szydłowie, zespół basenów w Lipnie),*
- *Prowadzenie prac konserwatorskich i rewaloryzacji w obiektach i obszarach zabytkowych,*
- *Zachowanie spójności i powiązań przestrzennych elementów regionalnego systemu ekologicznego – obszaru węzłowego Borów Niemodlińskich i korytarza ekologicznego Ścinawy Niemodlińskiej.*

Jednocześnie duża część ustaleń Audytu Krajobrazowego dla tego obszaru priorytetowego nie dotyczy terenu gminy Komprachcice, ze względu na fakt, iż w granicach obszaru nie jest zlokalizowana zabudowa, nie planuje się jej również w dokumentach planistycznych. Określone w planie ogólnym gminy Komprachcice strefy planistyczne dla obszaru sprzyjają realizacji pozostałych zadanych celów.

W audycie zidentyfikowano również innego rodzaju krajobrazy, jednak nie zostały one zakwalifikowane do priorytetowych. Są to krajobrazy o typie podmiejskim, osadniczym, wiejskim oraz komunikacyjnym. W części z nich wskazano wartościowe elementy, które należy chronić, w tym zadrzewienia i zakrzewienia, gęstość cieków naturalnych, czy różnorodność powierzchniową.



Mapa 18. Zidentyfikowane krajobrazy, wyznaczone w Audycie krajobrazowym województwa opolskiego.

Plan ogólny gminy Komprachcice powstał w oparciu o obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego i utrzymuje w dominującej części funkcje terenów, a także wskaźniki dla poszczególnych funkcji ustalone. Audyt krajobrazowy powstał w oparciu o już istniejącą strukturę przestrzenną, ukształtowaną właśnie niniejszymi planami.

3.13. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA

Zgodnie z art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo Ochrony Środowiska, określając ustalenia planu ogólnego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez:

1. Ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami.

2. Uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż.
3. Zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni.
4. Uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej.
5. Zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych.
6. Uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom.
7. Uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

W ustępie 2 i 3 art. 72 POŚ wskazano konieczność uwzględniania proporcji pozwalających na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a także zasad kształtowania zagospodarowania przestrzennego w odniesieniu do obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju ponadlokalnego oraz miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Ze względu na to, iż niniejsze nie odnosi się do planu ogólnego gminy, nie zostało uwzględnione w opracowaniu.

W planie ogólnym gminy Komprachcice wytyczne art. 72 ust. 1 zostały uwzględnione w następujący sposób:

Ad. 1. W planie ogólnym nie ujęto programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi ani racjonalnego gospodarowania gruntami, gdyż zagadnienia te nie stanowią przedmiotu opracowań ekofizjograficznych. Przy wyznaczaniu poszczególnych stref funkcjonalnych uwzględniono natomiast predyspozycje środowiskowe i krajobrazowe terenów, determinujące możliwe i pożądane kierunki ich użytkowania. Ustalenia te znajdują odzwierciedlenie również w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Dominującym działaniem podjętym dla terenów o walorach przyrodniczych jest włączenie ich do stref otwartych z zakazem zabudowy.

Ad. 2. Ze względu na brak istniejących terenów i obszarów górniczych w granicach gminy Komprachcice, a także brak potencjalnych działań w kierunkach wydobywczych, w granicach gminy nie wyznaczono stref górnictwa, w tym również dla terenów zidentyfikowanych złóż.

Ad. 3. Plan ogólny gminy Komprachcice utrzymuje istniejącą strukturę osadniczą, z niewielkimi zmianami i powiększeniami terenów mieszkaniowych w ciągach istniejących dróg i sieci infrastrukturalnych. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wpisano szczegółowe zasady kształtowania sieci infrastruktury technicznej.

Ad. 4. Dla znacznej powierzchni gminy wskazano strefę rolniczą z zakazem zabudowy, jednak ze względu na zakres merytoryczny planu ogólnego, nie ma możliwości uwzględnienia ochrony wód przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki wodnej (brak podstaw prawnych i miejsca do wpisania jakichkolwiek ograniczeń w tym zakresie).

Ad. 5. Ochrona walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych została zapewniona poprzez utrzymanie rolniczego oraz leśnego charakteru obszaru – wskazanie obszarów otwartych z zakazem zabudowy.

Ad. 6. W granicach gminy Komprachcice nie występują obszary zagrożone ruchami masowymi ziemi, ani ich skutkom.

Ad. 7. W obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ustalenia zostały ukształtowane w sposób uwzględniający ochronę powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi. Ze względu na specyfikę i zakres szczegółowości planu ogólnego nie jest możliwe ściśle przeniesienie ustaleń bezpośrednio z planów miejscowych. Zostały one w większej części uwzględnione, poprzez ustalenie stref o funkcjach tożsamyh ze wskazanymi w miejscowych planach. Ponadto obszary stref gospodarczych, które mogą powodować uciążliwości, zostały zlokalizowane w znacznej odległości od zabudowy mieszkaniowej, z uwzględnieniem dominującego kierunku wiania wiatru, przy drodze powiatowej, co bezpośrednio przekłada się na zmniejszenie uciążliwości obsługi komunikacyjnej (ograniczenie wpływu hałasu i wibracji). Dominująca część nowych terenów mieszkaniowych zlokalizowana została przy drogach o niższym obciążeniu ruchem komunikacyjnym, a także poza strefami oddziaływania sieci elektroenergetycznych wysokich i średnich napięć, jak również poza strefami kontrolowanymi gazociągów.

3.14. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Zgodnie z rozporządzeniem przywołanym na wstępie, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M20 - (PUM0/P20)$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M20 – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P20 – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Dane udostępnione w GUS pochodzą z 2024 r.

Prognozowana liczba mieszkańców wynosi 8569, i tym samym na podstawie danych z GUS otrzymujemy:

$$M20 = 8569 * 105\% = 8998$$

$$M0 = 9341 \text{ (liczba mieszkańców w roku 2024)}$$

$$P0 = 36,3 \text{ (powierzchnia użytkowa mieszkania w przeliczeniu na 1 mieszkańca w roku 2024)}$$

$P-10 = 35,5$ (powierzchnia użytkowa mieszkania w przeliczeniu na 1 mieszkańca w roku 2014)

$P-20 = 29$ (powierzchnia użytkowa mieszkania w przeliczeniu na 1 mieszkańca w roku 2004)

$PUM0 = 339\,434$ (łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie – dane na 2024 r.)

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P20 = 3P0 - 2P-10 \quad (I)$$

$$P20 = 2P0 - P-20 \quad (II)$$

W wersji I mamy:

$$P20 = 3 \cdot 36,3 - 2 \cdot 35,5 = 37,9$$

W wersji II mamy:

$$P20 = 2 \cdot 36,3 - 29 = 43,6$$

Analogicznie mamy dwie możliwości obliczenia ZAP:

$$(I): ZAP = 8998 - (339434/37,9) = 41,96$$

$$(II): ZAP = 8998 - (339434/43,6) = 1212,82$$

Dlatego też przyjmując wersję, w której w gminie Komprachcice wystąpi zapotrzebowanie na większą ilość zabudowy mieszkaniowej, przyjmuje się, iż należy zabezpieczyć nowe tereny mieszkaniowe dla **1213 mieszkańców**.

3.15. INNE UWARUNKOWANIA, KTÓRE OBLIGATORYJNIE UWZGLĘDNIĄ SIĘ W PLANIE OGÓLNYM

Oprócz ujętych powyżej uwarunkowań, które zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym podlegają uwzględnieniu w planie ogólnym, konieczne jest również uwzględnienie w szczególności: obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wałów przeciwpowodziowych wraz z pasami ochronnymi o szerokości 50 m od stopy wału, terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy, kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla oraz podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji, obszarów uzdrowisk oraz obszarów ochrony uzdrowiskowej, dóbr kultury współczesnej, obszarów pomników zagłady wraz z ich strefami ochronnymi, obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych, obszarów ograniczonego użytkowania, obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, obszarów cichych w aglomeracji oraz obszary cichych poza aglomeracją, zakładów o zwiększonym oraz dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, a także obszarów pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

W związku z brakiem występowania ww. uwarunkowań na obszarze gminy, w ustaleniach planu ogólnego nie wprowadzono rozwiązań odnoszących się do tych zagadnień.

Plan ogólny sporządzono zatem w oparciu o pozostałe obowiązujące dokumenty planistyczne oraz uwarunkowania wynikające z przepisów odrębnych, przy zachowaniu zasad ładu przestrzennego, zrównoważonego rozwoju oraz spójności ustaleń planistycznych.