

**Urząd Gminy w Łubnianach
ul. Opolska 104 46 – 024 Łubniany**

Gmina Łubniany

**Studium uwarunkowań i kierunków
zagospodarowania przestrzennego**

zmiana

w zakresie obszaru wsi Kępa

Łubniany 2010 rok

Niniejszy tekst obejmuje wyodrębnione ustalenia jakie zostały wprowadzone dla obszaru wsi Kępa wraz z informacją w jakich rozdziałach i punktach zostały wprowadzone w zasadniczej treści studium Gminy Łubniany przyjętego uchwałą nr XI/54/99 Rady Gminy Łubniany i zmianą przyjętą uchwałą Nr XXVII/164/06 z dnia 24 kwietnia 2006 roku.

Wprowadzone zmiany w treści studium zostały wyróżnione czcionką koloru granatowego.

I Informacje wprowadzające do zmiany w studium w zakresie wsi Kępa

1. Przedmiot opracowania

Przedmiotem opracowania jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany zatwierdzonego uchwałą NRXI/54/99 Rady Gminy Łubniany z dnia 9 grudnia 1999 roku **w części obejmującej obszar wsi Kępa w granicach administracyjnych.**

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany sporządzone zostało pod rządami nieobowiązującej już ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 roku.

2. Podstawa opracowania.

Po przeprowadzeniu oceny aktualności Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany uchwalonego w 1999 roku w świetle istniejących uwarunkowań przestrzennych i prawnych, Wójt Gminy Łubniany stwierdził potrzebę zmiany studium w zakresie dotyczącym obszaru wsi Kępa i wystąpił z wnioskiem do Rady Gminy o dokonanie zmiany w tej części.

Rada Gminy w Łubnianach podjęła uchwałę Nr XXIV/124/09 w dniu 20 kwietnia 2009 roku o przystąpieniu do sporządzenia zmiany w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany obejmującej obszar wsi Kępa w granicach administracyjnych.

3. Cel opracowania

Podjęta uchwała dotycząca zmiany studium w części obejmującej obszar wsi Kępa ma na celu przede wszystkim doprowadzenie do zgodności między dokumentami a mianowicie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kępa z kierunkami rozwoju przestrzennego określonymi dla wsi w studium.

Wieś Kępa objęta była miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany sporządzonym w oparciu o przepisy nieobowiązującej ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 1994 roku, w którym dokonano szeregu zmian w oparciu o przepisy obowiązującej ustawy z 27 marca 2003 roku (Dz. Ustaw z 2003r. Nr 80, poz. 717 z późn. zmianami), w wyniku czego na obszarze wsi Kępa funkcjonowało 6 miejscowych planów zagospodarowania, których ustalenia nie były

=====

w zgodzie ze studium. Niezgodność ta nie była w sprzeczności z rozwojem przestrzennym wsi, a w trakcie sporządzania zmian w planie wymóg zgodności nie był wymagany.

Zapisy art. 20 ust. 1 ustawy z 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zobowiązują radę gminy do uchwalenia planu miejscowego, po stwierdzeniu jego zgodności z ustaleniami studium.

Dla uporządkowania i przyjęcia określonego kierunku w zakresie zabudowy i zagospodarowania terenów Rada Gminy w Łubnianach podjęła uchwałę o sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wsi Kępa w granicach administracyjnych uwzględniającego ustalenia dotychczas sporządzonych zmian w planie a także uwzględnienia złożonych wniosków i usunięcie z treści studium przedsięwzięć nieaktualnych.

W celu doprowadzenia do zgodności ww. dokumentów z kierunkami rozwoju przestrzennego gminy Łubniany dla obszaru wsi Kępa, niezbędnym jest sporządzenie zmiany studium w tej części.

Jednocześnie dokonana zmiana w studium odnośnie wsi Kępa uwzględnia:

- = wnioski o zmianę przeznaczenia i zagospodarowania terenów złożone przez zainteresowanych, których zamierzenia nie były uwzględnione w studium,
- = wymogi wynikające z przepisów art. 10 ust. 1 i 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy;
- = nieuwzględnione zadania realizujące ponadlokalne cele publiczne, ujęte w aktualnie obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego;
- = dostosowanie zapisów *Studium* do nowych regulacji prawnych, przy czym te zapisy odnoszą się do obszaru wsi Kępa.

W świetle powyższego aktualizacja w ww. zakresie wymaga:

- = zmian w części tekstowej polegających na uzupełnieniu ustaleń odnoszących się do wsi Kępa zgodnie z nowymi uwarunkowaniami i przyjętymi kierunkami jej rozwoju,
- = sporządzenia rysunku zmiany w studium określającego kierunki zagospodarowania przestrzennego dla obszaru wsi Kępa w granicach administracyjnych.

[Ww. informacje wprowadza się w zasadniczym tekście studium](#)

[Dz. I. Informacje wstępne](#)
[jako pkt. 8](#)

II. Uwarunkowania rozwoju wsi

1. Położenie

Wieś Kępa położona jest w południowej części gminy Łubniany i graniczy:

- od północy z wsią Luboszyce,
- od wschodu z wsią Zawada gm. Turawa,
- od południa z miastem Opolem,
- od południowego – zachodu i zachodu z wsią Krzanowice gmina Dobrzeń Wielki.

[Wprowadzono jako pkt. 3.1.1a](#)

=====

2. Uwarunkowania rozwoju wsi wynikające ze stanu środowiska przyrodniczego

2.1. Warunki fizyczno - geograficzne

Zgodnie z podziałem fizyczno – geograficznym J. Kondrackiego i W. Walczaka obszar wsi położony jest w obrębie mezoregionu Równina Opolska, która jest fragmentem jednostki wyższego rzędu, tj. makroregionu Nizina Śląska.

Pod względem hipsometrycznym obszar wsi wykazuje małe zróżnicowanie. Zaznacza się nieznaczny spadek terenu w kierunku zachodnim, ku zbiegowi rzeki Swornicy, Chrzastawy oraz Małej Panwi.

Pod względem geologicznym obszar wsi leży w obrębie jednostki zwanej Monokliną przedłudecką.

W głębokim podłożu zalega kompleks osadów triasowych reprezentowanych przez utwory triasu dolnego, triasu środkowego i triasu górnego. Na osadach triasowych występują utwory kredowe. Jest to brzeźna część tzw. Niecki Opolskiej, wypełnionej osadami kredowymi. W południowej części obszaru występują stosunkowo płytko, natomiast w części środkowej występuje głębokie obniżenie powierzchni kredowej wypełnione utworami trzeciorzędowymi – miocenu w postaci iłów i piasków. W południowej części obszaru wsi zalegają osady wieku trzeciorzędowego powstałe z intensywnego wietrzenia margli. Na powierzchni cały ten teren pokrywają utwory czwartorzędowe.

Wprowadzono jako pkt. 3a

2.2. Warunki wodne

– Obszar wsi pod względem hydrograficznym wchodzi w skład zlewni I rzędu rzeki Odry, zlewni II rzędu rzeki Mała Panew, zlewni III rzędu Chrzastawy (Jemielnicy), która zasila Małą Panew na zachód od terenu opracowania, zlewni IV rzędu rzeki Swornicy.

Obszar opracowania znajduje się w zlewni rzeki Jemielnicy, wyznaczająca północną granicę wsi Kępa, a także Swornicy, której przebieg stanowi granicę południową.

Do wód powierzchniowych zaliczyć należy również zbiornik wodny znajdujący się w północno – wschodniej części obszaru, stanowiący zawodnione wyrobisko powstałe w wyniku eksploatacji piasków i żwirów rzecznych.

Wody podziemne – pierwszy poziom wodonośny występuje w utworach czwartorzędowych i ma charakter wód gruntowych, obszar wsi jest równinny i dość nisko położony w stosunku do przepływających rzek i cieków. Wg opracowania ekofizjograficznego sporządzonego na potrzeby studium wydzielono trzy obszary o zróżnicowanych warunkach:

Poziom I – gdzie wody gruntowe występują płycej niż 0,5 m p.pt, obejmuje dno doliny Swornicy i Jemielnicy oraz dna ich bocznych dopływów. Wahania zwierciadła mogą powodować podtopienia najniższej położonych partii terenu, zwłaszcza w dolinie Swornicy.

Poziom II – w strefie 0,5 – 1,0 m p.pt. obejmuje środkowy obszar wsi stanowiący terasę bałtycką oraz skrzydła dolin rzecznych.

Poziom III – gdzie woda występuje poniżej 1,0 – 2,0 m p.pt. Tereny te obejmują piaszczysto – żwirową terasę plejstoceniową.

Wprowadzono jako pkt. 4.1

2.3. Uwarunkowania hydrogeologiczne

– warunki geologiczne pozwalają na wydzielenie 4 poziomów wodonośnych: permotriasowy, górnokredowy, trzeciorzędowy i czwartorzędowy.

Obszar wsi znajduje się w obrębie czterech Głównych Zbiorników Wód Podziemnych (GZWP), z którymi związane są głębsze poziomy wodonośne:

- **GZWP nr 333 Opole – Zawadzkie** - zbiornik triasu środkowego, graniczący z terenem obszaru wsi od strony południowej, którego granica przebiega zgodnie z doliną Swornicy;
- **GZWP nr 334 Dolina kopalna rzeki Mała Panew** - związany z utworami czwartorzędowymi. Główna oś doliny kopalnej przebiega na wschód od terenu opracowania, ale występuje też hydrogeologiczna obszar z doliną kopalną;
- **GZWP nr 335 Zbiornik Krapkowie – Strzelce Opolskie** - związany z triasem dolnym;
- **GZWP nr 336 Niecka Opolska** - obejmuje kredowy poziom wodonośny, jego północny fragment przebiega przez obszar wsi. Zbiornik zaliczany jest do obszaru wysokiej ochrony (OWO). Średnia głębokość ujęć wodnych na zbiorniku wynosi 50-80 m, a zasoby dyspozycyjne wynoszą 25 tys. m³/d. Poziom ten drenowany jest przez rzekę Odrę. Ujęcia wody z tego poziomu eksploatowane są głównie w obrębie miasta Opola.

Wprowadzono jako pkt. 4.1.2

2.4. Gleby

- gmina Łubniany należy do **opolskiego regionu** glebowo-rolniczego. Charakteryzuje się on dominacją gleb słabych wytworzonych z piasków pochodzenia aluwialnego, współczesnych i starych teras akumulacyjnych. Występują tu głównie utwory piaszczyste (86% pow.), a tylko nieznacznie pojawiają się gliniaste i organiczne. Z utworów tych wytworzyły się następujące typy gleb:

pseudobielicowe - gleby kwaśne w całym profilu; **brunatne wyługowane i kwaśne** zajmują niewielkie powierzchnie; **czarne ziemie** - posiadają głębokie i dobrze wykształcone poziomy próchnice, **mady** - wytworzone z osadów aluwialnych wyścielających współczesne doliny rzeczne, o charakterystycznej warstwowej budowie, wysokim poziomie wód gruntowych i znacznej zawartości substancji organicznej w całym profilu (zajmują znaczne powierzchnie w południowej części gminy: od granic gminy w Kępie do linii lasu w okolicy Biadacza, występują także na południe od Jełowej oraz nad wszystkimi ciekami, szczególnie szerokim pasem wzdłuż Brynicy); **hydrogeniczne: torfowe murszowo-mineralne** - powstałe w wyniku osuszania terenów (niewielkie powierzchnie między Brynicą, a Łubnianami, wzdłuż rzeczki Brynica).

Według bonitacji gruntów ornych przeważają tu gleby słabe.

Na terenie gminy Łubniany nie występują gleby najlepsze i bardzo dobre.

Najsłabsze gleby orne występują w: Biadaczu, Dąbrówce Łubniańskiej, Kolanowicach, **Kępie**, Luboszycach i Grabiach. W Brynicy, obok gleb słabych, występują stosunkowo duże powierzchnie gleb klasy IIIb i IVa (około 44%). Najlepsze gleby posiadają wsie: Masów, Łubniany, Kobylno i Jełowa. Pod względem przydatności terenów ze względów przyrodniczych dla produkcji rolnej dobre warunki posiadają Gracie, Kobylno i Masów, a najslabsze Kolanowice i Luboszyce.

Na obszarze wsi Kępa nie występują gleby pochodzenia organicznego tj. torfowe, mułowe, murszowe czy murszowate.

Według wskaźnika waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej (JUNG Puławy), gmina Łubniany posiada średnie możliwości produkcji rolnej (68,5 pkt.).

=====

Wskaźnik ten lokuje ją na dalekim 39 miejscu na liście gmin w województwie (średnia dla woj. opolskiego - 82,8 pkt).

Wprowadzono jako pkt. 5a

2.5. Klimat lokalny – zdecydowaną większość obszaru wsi Kępa cechują korzystne warunki klimatu lokalnego pod względem termiczno – wilgotnościowym i nadaje się do zabudowy związanej z przebywaniem ludzi.

Tereny o niekorzystnych warunkach klimatu lokalnego obejmują obszary podmokłe, głównie doliny rzek i dna bocznych dopływów, w obrębie których wskazuje się jako niekorzystne warunki wilgotnościowe, a także możliwość stagnacji zimnego powietrza, zwiększone zjawiska inwersyjne, oraz większą ilość przymrozków.

Wprowadzono jako pkt. 6a

2.6. Surowce mineralne – na obszarze wsi Kępa występują udokumentowane surowce mineralne w postaci kruszywa naturalnego (piaski i żwiry rzeczne) eksploatowane metodą odkrywkową w północno – zachodniej części wsi.

Wprowadzono jako pkt. 3b

2.7. Szata roślinna - w/g dostępnych źródeł rejon wsi Kępy, znajdujący się w południowej części gminy Łubniany, nie posiada wyraźnego potencjału związanego z występowaniem stanowisk chronionych, w tym zwłaszcza rzadkich gatunków roślin i grzybów.

Wśród notowanych na terenie opracowania siedlisk nie zidentyfikowano siedlisk przyrodniczych objętych ochroną prawną. Istniejące ciągi i niewielkie powierzchnie łągów olszowych występuje wzdłuż koryt cieków nawiązują do chronionych łągów olszowych i jesionowo – olszowych, jednak są to wysoce zantropizowane pozostałości łągów nie występujące w postaci klasycznej.

Roślinność potencjalną która wykształciłaby się po zaprzestaniu działalności człowieka stanowią siedliska leśne:

- w dolinie Swornicy oraz wzdłuż koryta Jemielnicy i cieką stanowiącego wschodnią granicę wsi, są to łągi jesionowo – olszowe,
- na pozostałym obszarze z uwagi na luźne i przepuszczalne gleby powinny występować suboceaniczne bory świeże i kontynentalne bory mieszane,
- jedynie na wzniesieniu w południowej części obszaru, w obszarze występowania rędzin, panują warunki pozwalające na wykształcenie się żyznych lasów grądowych.

Roślinność rzeczywistą na obszarze wsi Kępa tworzą siedliska:

- **siedliska leśne i zaroślowe** – których występowanie ogranicza się do niewielkich płatów o charakterze borów sosnowych. Są to dwa małe płaty – bory świeże, znajdujące się w części wschodniej wsi. W podszyciu występuje bez czarny, głóg jednoszyjkowy, a także tarnina.

W lokalnym krajobrazie podstawowe znaczenie przyrodnicze mają zakrzewienia i zakrzewienia łągowe, ciągnące się wzdłuż koryt cieków, zwłaszcza wzdłuż Swornicy i cieką ograniczającego teren opracowania od wschodu. Wzdłuż cieków rosną: olsza czarna, jesion wyniosły, wierzba krusza, wierzba iwa i inne gatunki wierzb, tarnina.

- **elementy zieleni wysokiej** – dotyczą drzewostanów przydrożnych, a zwłaszcza wzdłuż ul. Opolskiej. Są to lipy drobnolistne.

- =====
- *siedliska wilgotnych łąk oraz siedliska łąk świeżych* – występują fragmentarycznie w dolinie Swornicy, w znacznym stopniu podlegające zarastaniu przez podrost olszynowy.
 - *siedliska szuwarów trawiastych* – są zantropogenizowane i ubogie gatunkowo występują z roślinnością zielną tworząc pospolite agregacje.
 - *zbiorniska upraw zbożowych i okopowych* – występują w różnej postaci w zasięgu prowadzonych upraw ornych tj. na terenie gruntów ornych wokół zabudowań wsi.

Wprowadzono jako pkt. 9a

2.8. Różnorodność biologiczna

Na obszarze opracowania najbardziej wartościowe faunistycznie ekosystemami są:

- *Dolina Swornicy* wraz z doliną jej prawego dopływu wyznaczającego wschodnią granicę wsi. W obszarach współistnieją ekosystemy wód płynących, łąkowe, zadrzewieniowo – zaroślowe oraz pól uprawnych, tworząc mozaikę .
- *Ekosystemy leśne* – mają podwyższony potencjał jedynie w skali miejscowej, gdyż są to płaty niewielkie.

Pozostałe ekosystemy cechuje niska różnorodność biologiczna, uwarunkowana głównie stosowanymi zabiegami rolnymi.

Wprowadzono jako pkt. 3b

2.9. Świat zwierząt

Dostępne materiały charakteryzujące faunę gminy Łubniany i tym samym wsi Kępa wskazują, iż na terenie występują wyłącznie pospolite w skali kraju gatunki zwierząt do których można zaliczyć:

- z gatunku płazów i gadów – ropucha szara, ropucha zielona, rzekotka drzewna, żaba wodna, traszka zwyczajna, jaszczurka zwinka, padalec, zaskroniec,
 - z ptaków – wróbel, jerzyk, muchołówka szara, kos, szpak, sikora modra, sikora bogatka,
 - z ssaków – jeż zachodni, kret, ryjówka aksamitna, gacek brunatny, łasica, wiewiórka,
- Wymienione wyżej gatunki objęte są w Polsce ochroną gatunkową.

Wprowadzono jako pkt. 10a

2.10. Powiązania przyrodnicze obszaru z jego szerszym otoczeniem

Za podstawowe elementy systemu przyrodniczego odpowiedzialne za zapewnienie zewnętrznych powiązań przestrzennych należy uznać:

- **Dolinę Swornicy**, która obejmuje południową część obszaru wsi,
- **Dolinę Chrzastawy** (Jemielnicy) ciągnąca się wzdłuż granicy północnej.

Częściową funkcjonalność ekologiczną zapewnia jedynie dolina Swornicy.

Obszar opracowania znajduje się pomiędzy wymienionymi rzekami.

Wymienione korytarze ekologiczne (dolina Swornicy) zapewniają powiązania przyrodnicze w zakresie przemieszczania się i migracji organizmów, w tym wodnych i preferujących siedliska wilgotne. Na terenie województwa opolskiego dolina Swornicy, zwłaszcza Chrzastawy, ze względu na swój regionalny charakter, utrzymuje powiązania przyrodnicze z terenami wyżynnymi mezoregionu Chełm, skąd Chrzastawa bierze swoje źródła oraz terenami nizinnymi regionu, kontaktując się bezpośrednio z doliną Małej Panwi. Korytarz ekologiczny utrzymuje również powiązania przestrzenne z wielkopowierzchniowymi kompleksami leśnymi, które równocześnie podlegają ochronie – Obszar chronionego Krajobrazu Lasy Stobrawsko - Turawskie

Wprowadzono jako pkt. 10.b

2.11. Obszary i obiekty prawnie chronione

W skali wsi Kępa nie występują szczególne zasoby roślinności, gdyż obszar jest wysoce zantropogenizowany. Nie stwierdzono zwłaszcza: rzadkich w skali regionu i kraju gatunków roślin, przyrodniczych siedlisk chronionych, zespołów i zbiorowisk roślinnych rzadkich i koniecznych do ochrony ze względu na walor, gatunków roślin chronionych na podstawie Dyrektywy Siedliskowej.

Na terenie objętym opracowaniem nie stwierdzono występowania obszarów oraz obiektów chronionych na podstawie Ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody [Dz. U. nr 92, poz.880 ze zm.]

Nie wskazywano również obiektów i obszarów projektowanych do ochrony.

Wprowadzono jako pkt. 3.1.3

3. Funkcje wsi

Położenie Kępy w bezpośrednim sąsiedztwie z miastem Opolem spowodowało, że z wsi o funkcji rolniczej stała się wsią o funkcji mieszkaniowo – rolniczej. Mieszkańcy miasta Opola chętnie osiedlają się na terenie wsi Kępa, na co ma wpływ zarówno bliskie sąsiedztwo miasta, dobre powiązania komunikacyjne jak również dostęp do rynku pracy obejmującego zarówno zakłady pracy jak i szeroki wachlarz usług.

Wprowadzono jako pkt. 1.1.2a

4. Ludność – sytuacja demograficzna

Wg informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy w Łubnianach na koniec 2008 roku liczba ludności gminy Łubniany wynosiła 9107 mieszkańców zameldowanych na stałe, w tym **881 mieszkańców we wsi Kępa**, co stanowi ok. 10% jej mieszkańców.

Kępa należy do wsi o średniej liczbie ludności w gminie. Wsie o większym zaludnieniu to Brynica (1309), Jełowa (1880), Luboszyce (1068), Łubniany (1557).

W ogólnej liczbie 881 mieszkańców wsi:

- mężczyzn – 432

- kobiet – 449 , co stanowi – 51% ludności.

Na 100 mężczyzn przypada 103,9 kobiet.

4.1. Struktura wieku ludności wsi.

Analizując ludność w/g grup wiekowych sytuacja przedstawia się następująco:

- **0-6 lat:**

kobiet -16

mężczyzn – 20

Razem w grupie 0-6 lat – 36, co stanowi 4% ogółu ludności

-**7-15 lat:**

kobiet – 38

mężczyzn – 32

- **16-19 lat:**

kobiet – 20,

mężczyzn – 15

Razem w grupie 0 – 19 lat – 141, co stanowi – 16% ogółu ludności

- 20- 60 lat:

kobiet – 284

- 20- 65 lat:

mężczyzn – 321

Razem grupa zawodowo czynna – 605, co stanowi 68,9% ogółu ludności,

powyżej 60 lat kobiet – 91,

powyżej 65 lat mężczyzn – 44

Razem w grupie poprodukcyjnej – 135, co stanowi 15,3% ogółu ludności.

Powyższe zestawienie wskazuje na niski udział ludzi młodych w strukturze wieku - 20% przy stosunkowo dużym udziale osób w wieku powyżej 60 lat.

Analizując wieś Kępę na tle gminy stwierdza się korzystniejszy udział we wszystkich trzech grupach wiekowych na co ma zasadniczy wpływ położenie wsi blisko aglomeracji miejskiej miasta Opolą.

Wprowadzono jako pkt. 1.3a

4.2. Rynek pracy - bezrobocie

Brak jest danych dotyczących wskaźnika bezrobocia w samej wsi Kępa. Należy uznać, że jest podobny jak dla całej gminy i wynosi w grupie produkcyjnej – 2,5:

- mężczyźni – 2,0

- kobiet - 3,1

Jest to jeden z niższych wskaźników w skali województwa gdzie wskaźnik bezrobocia przedstawia się następująco:

= ogółem bezrobotni w liczbie ludności w grupie produkcyjnej – 5,3 na wsiach 4,4

= mężczyźni – 4,3 na wsiach 3,3

= kobiety – 6,4 na wsiach 5,6

Korzystne wskaźniki na terenie wsi należy upatrywać w jej korzystnym położeniu blisko aglomeracji opolskiej z dużym wachlarzem miejsc pracy w zakładach produkcyjnych i usługowych.

Wprowadzono jako pkt. 1.4a

5. Warunki życia mieszkańców wsi

5.1. Sytuacja mieszkaniowa

Brak danych statystycznych odnośnie wskaźników odnoszących się do wsi Kępa nie pozwala na głębszą ocenę. Warunki mieszkaniowe zatem ocenia się na podstawie danych statystycznych dla gminy i istniejącego zagospodarowania wsi dokonana o wizje w terenie.

Wg danych GUS w 2008 roku wskaźniki dla gminy Łubniany kształtowały się następująco:

- przeciętna powierzchnia mieszkania – 104m²,

- na 1 osobę przypadało 32m².

Są one korzystne na tle województwa, które kształtowały się:

96,2 m² przeciętna powierzchnia mieszkania,

28,2 m² na 1 osobę.

Analizując zasoby mieszkaniowe należy stwierdzić, że obejmują one głównie zabudowę mieszkaniową w zabudowie zagrodowej i w zabudowie jednorodzinnej, gdzie standardy, w szczególności w zabudowie jednorodzinnej są korzystne.

Położenie wsi w bliskim sąsiedztwie miasta Opola spowodowało rozwój zabudowy mieszkaniowej, bardzo często o wysokim standardzie, co nie bez znaczenia ma na osiągnięte ogólnie wskaźniki oceniające warunki życia mieszkańców wsi.

Gospodarność i zaradność stałych mieszkańców wsi, dbałość o warunki zamieszkania pozwala na pozytywną ocenę również „starych” zasobów mieszkaniowych. Część tych zasobów zostało poddanych remontom, przebudowie i rozbudowie, co w znacznym stopniu polepszyło warunki mieszkaniowe.

Wyposażenie wsi w zorganizowany system kanalizacji sanitarnej dodatkowo wpłynęło na podwyższenie wskaźników oceniających warunki mieszkaniowe.

Aspekt demograficzny ludności wsi małe rodziny 3-4 osoby/1 rodzinę i budowa 5-6 izb w budynku wskazuje, że wskaźniki zagęszczenia na 1 mieszkanie również kształtują się korzystnie na tle gminy a nawet powiatu i województwa.

5.2. Wyposażenie w usługi

Na terenie wsi z usług publicznych funkcjonują:

- przedszkole zlokalizowane przy ul. Luboszyckiej; jest to obiekt jednooddziałowy do którego uczęszcza 19 dzieci.

Dla celów sportowo rekreacyjnych w sąsiedztwie przedszkola funkcjonuje boisko sportowe.

Z innych usług dla ludności w zachodniej części wsi istnieje cmentarz.

W zakresie pozostałych usług publicznych mieszkańcy Kępy obsługiwani są przez obiekty zlokalizowane we wsi gminnej w Łubnianach.

W zakresie usług komercyjnym na terenie Kępy funkcjonują małe placówki handlowe, brak jest usług w zakresie gastronomii.

5.3. Zasoby produkcyjne

Na terenie wsi znajduje się kilka zakładów produkcyjnych, usługowych oraz obiektów magazynowych. Część z nich zlokalizowana jest w obiektach wykorzystywanych wcześniej do celów hodowlanych i rolniczych, które zlokalizowane są w północnej oraz zachodniej części wsi, natomiast część znajduje się w bezpośrednim sąsiedztwie terenów mieszkaniowych.

Do obiektów produkcyjno – usługowych zlokalizowanych na terenie wsi należą m.in.:

- Zakład Produkcyjno – usługowy JAL s.j. ul. Zawadzka 12,
- Zakład produkcji tuszy i tonerów do drukarek CHAMELEON Sp. z o. o.,
- Zakład Usług Transportowo – Sprzętowych „RUDATOM” – ul. Zawadzka 5,
- Auto – Czok – Zakład Usługowo – Handlowy ul. Wróbliska 17 B,
- Piekarnia A. Wodnicki – ul. Opolska,
- ZOF – MAR Przedsiębiorstwo Handlowo – Usługowe A. Wróbel – ul. Opolska 5,
- Fermy drobiu: ul. Słowackiego 12; Słowackiego 8; Wróbliska 30; Zbożowa 3b,
- Zakład Mechaniki Pojazdowej s.c. PRO – ul. Wróbliska 13,
- Szklarnie ul. Słowackiego 4; ul. Reymonta 27,
- obiekty magazynowe oraz hurtownie.

Położenie wsi Kępa blisko miasta Opola i dostęp do komunikacji zewnętrznej jaką jest obwodnica północna m. Opola powoduje, że sporo inwestorów jest zainteresowanych prowadzeniem działalności na obszarze wsi. Jedynym utrudnieniem jest słaba sieć komunikacyjna na terenie wsi nie spełniająca warunków dla prowadzenia transportu zwłaszcza ciężkiego. Droga powiatowa, główna nitka komunikacyjna przebiegająca

=====

południkowo przez obszar wsi jest w części w bardzo złym stanie technicznym i nie posiada warunków dla jej przebudowy kosztem istniejącej zabudowy co jest zabiegiem bardzo utrudnionym.

Wprowadzono jako pkt. 5.2a

6. Uwarunkowania wynikające ze stanu rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

6.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Wskaźnik jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej gminy Łubniany wynosi 68,5 punkta, co stawia gminę na 39 miejscu, w grupie gmin o średnio-dobrych możliwościach produkcyjnych dla rolnictwa w województwie (max. 102,3 gmina Pawłowiczki, min. 57,3 gmina Jemielnica).

Jest to wynikiem:

- występującej tu dość dużej ilości gleb średnich i słabych,
- mało korzystnych warunków wodnych,
- korzystnego klimatu ,
- zdecydowanej przewagi rzeźby płasko równinnej, nie utrudniającej stosowania wszechstronnych zabiegów agrotechnicznych oraz prawidłowej organizacji gospodarki rolnej.

Gmina Łubniany należy do strefy żywicielskiej miasta Opola.

Mało korzystne warunki glebowo-przyrodnicze terenu gminy powodują, że głównym kierunkiem w produkcji roślinnej jest pszenżyto i jęczmień oraz hodowla drobiu.

Miejscowość Kępa na tle wsi gminy wg punktacji IUNG Puławy przedstawia się następująco:

- bonitacja gleb	- 27,7 pkt.	średnia gminy 35,7 pkt.
- przydatność rolnicza	- 54,7	53,7
- jakość gleb	- 40,1	44,5
- warunki wodne	- 2,5	3,5
- wskaźnik ogółem	- 61,9	68,5

Miejsce wsi w gminie - 10

W gminie przeważa prywatna własność gruntów rolnych.

Przewaga udziału gruntów własności prywatnej jest zasadniczym ograniczającym czynnikiem w zagospodarowaniu przestrzennym gminy.

Wprowadzono jako pkt. 3.3.3a

6.2. Leśna przestrzeń produkcyjna

W gminie Łubniany lasy zajmują 6108 ha, co stanowi 48,7% powierzchni gminy. Wskaźnik lesistości gminy jest prawie dwukrotnie wyższy od przeciętnej lesistości województwa (25,5%) i kraju (27,5%).

Lasy w gminie należą do dużego zwartej kompleksu Lasów Stobrawsko - Turawskich.

Tak wysoki udział lasów w strukturze użytkowania gruntów jest wynikiem małej presji na ich rolnicze wykorzystanie, w związku ze słabą jakością i przydatnością gleb.

Najbardziej zalesiona jest południowa część gminy (do linii Bładacz – Kolanowice), gdzie położona jest wieś Kępa. Na jej obszarze występują dwa stosunkowo niewielkie płaty

leśne we wschodniej części wsi i nie odgrywają one większej roli w gospodarce leśnej.

Wprowadzono jako pkt. 3.3.3b

7. Wartości kulturowe

KEPA /opol. – Kempa/niem. - Muhlenbach/

Nazwa wsi wywodzi się od często używanej nazwy dla niw. Kępa była własnością książęcą. W okresie wczesnego średniowiecza wieś rozwijała się jako owalnica. Wskazuje na to kształt i usytuowanie działek otaczających zabudowane obecnie wrzecionowate nawsie. W wyniku XIX i XX wiekowej urbanizacji wieś przekształciła się w ulicówkę na osi północ - południe, a następnie w wielodrożnicę. Morfogenetyczny układ przestrzenny owalnicy jest obecnie nieczytelny w przestrzeni i słabo czytelny w planie siedliska.

Obecnie wieś rozwija się w kierunku północnym jako podopolskie osiedle mieszkalne i ośrodek produkcji drobiarskiej.

Najstarsze istniejące obiekty wsi, a wśród nich te objęte ochroną konserwatorską, usytuowane są jako zwarty zespół wzdłuż ulicy Opolskiej, która zachowała charakter wsi o układzie ulicowym z zabudowaniami zagrodowymi z przełomu XIX i XX wieku. W związku z powyższym, cały zespół budynków usytuowanych wzdłuż południowej części ul. Opolskiej powinien zostać wpisany do gminnego rejestru zabytków i poddany ochronie na podstawie decyzji Samorządu lokalnego w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Obiekty zabytkowe :

1. Kapliczka murowana, I poł. XIX w., ul. Luboszycka,
1. Kapliczka murowana, poł. XIX w., ul. Opolska 9,
2. Kapliczka murowana, k. XIX w., ul. Opolska 14,
3. Dom mieszkalny, murowany, k. XIX w., ul. Polna 3,
4. Dom mieszkalny, murowany, 1884 r., ul. Polna 9,
5. Dom mieszkalny, murowany, k. XIX w., ul. Opolska 7,
6. Dom mieszkalny, murowany, k. XIX w., ul. Opolska 9,
7. Dom mieszkalny, murowany, k. XIX w., ul. Opolska 12,
8. Dom mieszkalny, murowany, k. XIX w., ul. Opolska 16,
9. Dom mieszkalny, murowany, k. XIX w., ul. Opolska 18,
10. Dom mieszkalny, murowany, k. XIX w., ul. Opolska 20,
11. Dom mieszkalny, murowany, k. XIX w., ul. Opolska 28,
12. Budynek gospodarczy, murowany, k. XIX., ul. Opolska 16.

Oprócz obiektów zabytkowych na obszarze stwierdzono ślady osadnictwa:

1. punkt osadniczy - epoka brązu - fragmenty ceramiki,
punkt osadniczy - wczesne średniowiecze - fragmenty ceramiki,
2. punkt osadniczy - młodsza epoka kamienia - krzemienne ostrze
cmentarzysko - kultura przeworska - III-IV w.n.e. fragmenty ceramiki, okres
wpływow rzymskich - 2 fragmenty kości
3. punkt osadniczy - neolit - fragmenty ceramiki, krzemienie
4. punkt osadniczy - pradzieje - 2 fragment ceramiki, 9 żużli dymarkowych - dz. nr
175/87
punkt osadniczy - średniowiecze - 4 fragmenty ceramiki
5. punkt ceramiki - pradzieje - 1 fragment ceramiki - dz. nr 164/72

- =====
- punkt osadniczy - późne średniowiecze - 6 fragm. ceramiki
 - punkt osadniczy - kultura łużycka - 13 fragm. ceramiki
 - 6. osada - kultura łużycka - 13 fragmentów ceramiki - dz. nr 311/144
 - osada - kultura przeworska, późny okres wpływów rzymskich - 1 żużel dymarkowy
 - punkt osadniczy - późne średniowiecze - 2 fragmenty ceramiki
 - 7. punkt osadniczy - kultura łużycka, okr. halsztacki - 4 fragm. ceramiki - dz. nr 201/48
 - punkt osadniczy - okres wczesnośredniowieczny - 2 fragm. ceramiki
 - punkt osadniczy - późne średniowiecze - 4 fragmenty ceramiki
 - 8. punkt osadniczy - późne średniowiecze - 8 fragm. ceramiki, 1 żużel żelazny - dz. nr 9 i 40/10
 - 9. punkt osadniczy - późne średniowiecze - 2 fragm. ceramiki, 2 żużle żelazne - dz. nr 200/3 i 142/27
 - 10. punkt osadniczy - kultura przeworska - okres wpływów rzymskich - 8 fragm. ceramiki - dz. nr 52
 - punkt osadniczy - późne średniowiecze - 1 fragm. ceramiki
 - 11. osada - XIII w. - 7 fragm. naczyń obtaczanych

Wprowadzono jako pkt. 3.2.1

8. Uwarunkowania wynikające ze stanu komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno – ściekowej, energetycznej

8.1. Komunikacja

Jednym z podstawowych czynników warunkujących rozwój społeczno – gospodarczy gminy Łubniany jest dostępność i funkcjonalność układów transportowych. Powiązania komunikacyjne między gminne, a także z miastem wojewódzkim – Opolem są korzystne. Dotyczy to również wsi Kępa, która jest dobrze skomunikowana z jednostkami osadniczymi w gminie, z siedzibą gminy, a także z jednostkami położonymi w jej bezpośrednim sąsiedztwie m.in. z miastem Opolem.

Przez obszar wsi Kępa przebiega południkowo od węzła na obwodnicy północnej miasta Opola:

- **droga powiatowa** nr 1703 0 relacji Opole – Łubniany.

Droga zwłaszcza w południowym odcinku jej przebiegu przez wieś jest w złym stanie technicznym nie posiada wymaganych parametrów technicznych;

- **drogi gminne:** 15 ciągów o łącznej długości 121km, w tym o nawierzchni twardej 48km, a o nawierzchni ulepszonej 37 km.

- 102601 0 ciąg drogowy ul. Zawadzka – Zawada,
- 102602 0 ul. Polna,
- 102603 0 ul. Wróblińska a i b,
- 102604 0 ul. Słowackiego,
- 102605 0 ul. Grunwaldzka,
- 102606 0 ul. Reymonta,
- 102607 0 ul. Kótka,
- 102608 0 ul. Zbożowa,
- 102609 0 ul. 1 - go Maja,
- 102610 0 ul. Tulipanów,
- 102611 0 ul. Sportowa,
- 102612 0 ul. Nowa,
- 102613 0 ul. Kasztanowa,
- 102614 0 ul. Akacjowa,

=====

- 102615 0 ul. Luboszycka.

Część dróg gminnych nie spełnia wymaganych parametrów technicznych, są za wąskie, nie posiadają chodników.

Wprowadzono jako pkt. 1.7

8.2. Infrastruktura Techniczna

8.2.1. Zaopatrzenie w wodę

Gmina Łubniany posiada uregulowany system zaopatrzenia w wodę. Wszystkie wsie gminy są wyposażone w sieć wodociągową, wybudowaną w latach 1993 – 1998. Tworzy ona dwa oddzielnie funkcjonujące wodociągi grupowe:

- **wodociąg „Północ”** – zasilany z ujęcia Kobyło – Niwa, obsługujący miejscowości Kobyło, Grabie, Jełowa, Dąbrówka Łubniańska, Brynica, Łubniany, Masów;
- **wodociąg „Południe”** - zasilany z sieci wodociągowej miasta Opolą obsługujący miejscowości Luboszyce, **Kępa**, Kolanowice, Biadacz.

Całkowita długość sieci wodociągowej wybudowanej z rur PCV o średnicy od 90 mm – 220mm, wynosi 116,8km. Właścicielem wodociągów jest Urząd Gminy w Łubnianach, zaś od 2004 roku ich eksploatatorem jest **Przedsiębiorstwo Łubniańskie Wodociągi i Kanalizacja Sp. z o.o. Luboszyce**

Wprowadzono jako pkt. 1.7.1a

8.2.2. Odprowadzanie ścieków

Gmina Łubniany jest częściowo skanalizowana, dalszy etap budowy kanalizacji jest przewidziany na kolejne lata. Ilość zbiorników na terenie gminy kształtuje się na poziomie 1852.

Ścieki z tych zbiorników są odprowadzane w sposób niezorganizowany. Na terenie gminy znajduje się ok. 10 przydomowych oczyszczalni ścieków.

Ścieki z obszary gminy są odprowadzane do 2 oczyszczalni ścieków:

- **oczyszczalnia ścieków w Kotorzu Małym** (gm. Turawa) – obsługuje miejscowości Jełowa, Kolanowice, Masów, Łubniany, Dąbrówka Łubniańska,
- **oczyszczalnia w Opolu** – obsługuje miejscowości Luboszyce, **Kępa**, Biadacz.

Ścieki z Brynicy będą docelowo odprowadzane do oczyszczalni ścieków w Dobrzenu Wielkim.

Skanalizowanie w gminie Łubniany:

- **Kępa – 95%**,
- Luboszyce – 90%,
- Kolanowice – 20%,
- Biadacz - 90%,
- Jełowa -55%.

Wprowadzono jako pkt. 1.7.2a

8.2.3. Elektroenergetyka

Przez teren gminy przebiegają tranzytowe linie elektroenergetyczne:

=====

= wn. 110 KV (Dobrzeń - Ozimek) oraz sieć niskich napięć. Główne zasilanie jest siecią 15 KV wyprowadzonych z GZP Opole - Zakrzów.

Przez obszar wsi Kępa przebiegają:

= dwutorowa linia wysokiego napięcia 110KV relacji Dobrzeń – Ozimek,

= jednotorowa linia wysokiego napięcia 110KV relacji Dobrzeń – Groszowice.

Odbiorcy energii elektrycznej zasilani są siecią 15KV z GPZ Zakrzów i GPZ Bierdzany, które są zlokalizowane poza terenem gminy.

Na terenie wsi Kępa zlokalizowanych jest 7 słupowych i 2 wieżowe stacje transformatorowe. Przebieg sieci napowietrznych przez tereny zabudowane lub projektowane do zabudowy w dużym stopniu utrudniają rozwój zabudowy.

Wprowadzono jako pkt. 1.7.4a

8.2.4 Gazownictwo

Teren gminy przecina gazociąg wysokiego ciśnienia (6,3 MPa) relacji Opole – Kępno.

Na terenie wsi nie jest zlokalizowana stacja redukcyjna gazu.

Wieś Kępa jest zgazyfikowana w oparciu o sieć gazowniczą miasta Opola.

Wprowadzono jako pkt. 1.7.5a

8.2.5. Telekomunikacja

Gmina jest całkowicie objęta siecią telefoniczną – aktualnie jest 1700 numerów. Ponadto we wszystkich sołectwach ustawione zostały aparaty telefoniczne ogólnego dostępu.

System komunikacji internetowej jest w trakcie początkowego rozwoju.

Wprowadzono jako pkt. 1.7.6a

8.2.6. Ciepło

Gmina nie posiada zorganizowanego systemu zaopatrzenia w ciepło.

Mieszkańcy wsi Kępa w ciepło zaopatrują się z własnych źródeł opartych o gaz, w mniejszym stopniu o paliwo stałe (koks, węgiel, miał węglowy) a także o olej opałowy i energię elektryczną.

Wprowadzono jako pkt. 1.7.7a

9. Uwarunkowania wynikające ze stanu funkcjonowania środowiska gminy.

9.1. Zagrożenia rzeźby i powierzchni ziemi – związane są z antropogeniczną działalnością człowieka i obejmują:

- odkrywkowa eksploatację kopaliny w północno – wschodniej części gminy, w wyniku której powstaje zawodnione wyrobisko poeksploatacyjne,

- wysypisko odpadów komunalnych, odznaczające się w krajobrazie wysoką na kilka metrów ponad teren, kopułą masy odpadów. Wysypisko jest obecnie nieczynne, częściowo jest pokryte warstwą gruntu i zieleni niskiej.

- występowanie terenów o przekształconej rzeźbie, wynikających z zasypania warstwą materiału nasypowego – takie dwa obszary występują na obszarze wsi w płu-wsch gdzie jest prowadzona eksploatacja piaski i żwiru i na południu w dolinie Swornicy, przy ul. Opolskiej (składowisko materiałów sypkich).

- koryto rzeki Jemielnicy, na którym jeszcze obecnie trwają prace regulujące linie brzegową, niszcząc całkowicie naturalne skarpy i krawędzie morfologiczne.

9.2. Zagrożenia dla wód powierzchniowych i podziemnych

- zmiany stosunków wodnych – całkowite uregulowanie rowów i lokalnej sieci rzecznej,
- gospodarka rolna – przejęcie gruntów ornych użytkowanych wcześniej jako łąki oraz prowadzenie orki do samego koryta rzeki,
- deponowanie odpadów budowlanych i komunalnych na gruntach traktowanych jako niczyje a stanowiące najwartościowsze w skali regionu tereny przyrodnicze, np. zakrzewienia w dolinie Swornicy,
- największym zagrożeniem dla wód powierzchniowych i podziemnych na terenie Kępy jest produkcja rolna i hodowla zwierząt. Produkcja rolna i zwierzęca, a w szczególności zabiegi agrotechniczne ze stosowaniem środków ochrony roślin i nawozów sztucznych oraz rozlewanie na pola gnojowicy, mogą powodować zanieczyszczenia wód.

9.3. Zagrożenia dla gleb

- największym zagrożeniem dla gleb jest produkcja rolna i hodowla zwierząt, a w szczególności zabiegi agrotechniczne ze stosowaniem środków ochrony roślin i nawozów sztucznych oraz rozlewanie na pola gnojowicy, mogą powodować zanieczyszczenia gleb,
- przez obszar wsi nie przebiegają podstawowe szlaki drogowe o dużym natężeniu ruchu a także nie występują duże zakłady przemysłowe, czy stacje paliwowe, mogące emitować zanieczyszczenia w takich ilościach aby mogły powodować zauważalne zmiany jakościowe gleb.

9.4. Zagrożenia hałasem i wibracjami

- podstawowym źródłem hałasu na obszarze wsi Kępy jest hałas komunikacyjny drogowy, a w znacznie mniejszym przemyśle,
- najbardziej uciążliwą drogą jest droga powiatowa Opole – Łubniany, która na terenie wsi Kępa jest ul. Luboszycką przebiegającą na kierunku północ – południe, Na jej przebiegu w południowym odcinku ciągu tej drogi zabudowa mieszkaniowa jest zlokalizowana bardzo blisko jezdni, gdzie hałas drogowy może być odczuwalny.
- zagrożenie hałasem występuje również na terenach położonych po południowej stronie miejscowości, w których sąsiedztwie przebiega obwodnica północna miasta Opola,
- oddziaływanie akustyczne z pozostałych dróg, zlokalizowanych na terenie wsi, ma charakter lokalny i nie powoduje przekroczenia wartości dopuszczalnych nawet w bezpośrednim ich sąsiedztwie. Związane jest to z niewielkim natężeniem ruchu na tych drogach.
- hałas przemysłowy – istniejące obiekty magazynowe istniejące na terenie wsi, są źródłem hałasu o charakterze jedynie lokalnym, nie wykraczającym poza teren inwestycji, gdzie w bezpośrednim sąsiedztwie istnieje zabudowa mieszkaniowa.

9.5. Zagrożenie zanieczyszczenia powietrza

- w skali miejscowości Kępa podstawowymi uciążliwościami w odniesieniu do zanieczyszczeń powietrza są: ulica Luboszycka, sąsiadująca z gruntami Kępy od południa obwodnica m. Opola, małe zakłady produkcyjne, w tym także ферmy chowu zwierząt,
- zakłady produkcyjne zobowiązane są do przestrzegania norm w zakresie emisji do powietrza, a więc nie mogą powodować ponadnormatywnego wpływu poza granicami własności, zagrożenia dla terenów sąsiednich z tego tytułu nie przewiduje się,
- oprócz zanieczyszczeń komunikacyjnych, zlokalizowane na terenie wsi ферmy chowu zwierząt są źródłem nieprzyjemnych zapachów. Odczuwalność tych zapachów

=====

w powietrzu sięga 300-500m w zależności od warunków wietrznych i pogodowych. Biorąc pod uwagę przeważającą dla obszaru częstotliwość wiatrów z kierunku zachodniego i południowego, częstotliwość uciążliwości odorami jest obniżona w stosunku do zabudowy mieszkaniowej Kępy, która znajduje się po stronie południowej oraz zachodniej w stosunku do obiektów chowu.

9.6. Zagrożenie elektromagnetycznym promieniowaniem niejonizującym

- głównym źródłem promieniowania elektromagnetycznego niskiej częstotliwości na obszarze wsi są linie elektroenergetyczne wysokich napięć tj. 110kV, przebiegające przez obszar opracowania w południowo – wschodniej i w północno – wschodniej jej części; położenie w znacznym oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej znacznie obniża to zagrożenie.

- źródłami promieniowania elektromagnetycznego w zakresie fal radiowych, znajdującymi się w środowisku, a charakteryzującymi się emisją ponadnormatywną, są przede wszystkim: nadajniki radiowe i telewizyjne, nadajniki stacji bazowych telefonii komórkowej, radiolinie.

Wprowadzono jako pkt. 3.1.4

10. Ograniczenia rozwoju wsi wynikające z formalno – prawnych warunków udostępniania, użytkowania i zagospodarowania terenu

wynikają przede wszystkim z obowiązujących przepisów szczególnych prawa, które określają możliwości użytkowania i zagospodarowania terenu, są to:

- *ograniczenia wynikające z ochrony gruntów rolnych i leśnych:*

* ustawa z dnia 3 lutego 1995r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2004r. nr 121, poz.1266 z późn. zm.),

* ustawa z dnia 28 września 1991r. o lasach, określająca zasady gospodarki leśnej (Dz U. z 2005r. Nr 45, poz.435 z późn. zm.),

* rozporządzenie Ministra OŚZNiL z 28 sierpnia 1992r. (Dz. U. nr 67, poz.337) w sprawie szczegółowych zasad i trybu uznawania lasów za ochronne oraz szczegółowych zasad prowadzenia w nich gospodarki leśnej. W gminie 32% lasów zostało uznanych za ochronne.

- *ograniczenia wynikające z ochrony środowiska i niektórych jego elementów:*

* ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2008r. Nr 28, poz. 150 z późn. zm.),

* ustawa z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody, określająca szczególne formy ochrony przyrody (Dz. U. Nr 92. poz.880 z późn. zm.),

* ustawa z dnia 18 lipca 2001r. Prawo wodne – o zasadach gospodarowania zasobami wód (Dz. U. z 2005r. Nr 239, poz. 2019 z późn .zm.),

* ustawa z dnia 27 kwietnia 2001r. o odpadach (Dz. U. z 2007r. Nr 39, poz. 251 z późn. zm.),

- *ograniczenia wynikające z przepisów prawa budowlanego i warunków technicznych realizacji inwestycji:*

* ustawa z dnia 7 lipca 1994r. Prawo budowlane (Dz. U. z 2006r. Nr 156, poz. 1118 z późn. zm.),

* rozporządzenie Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2002r. Nr 75, poz. 690, z 2003r. nr 33 poz. 270, z 2004r. Nr 109, poz. 1156),

=====

* ustawa z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późn. zm.),

* ustawa z 31 stycznia 1959r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. z 2000r. Nr 23, poz. 295 z późn. zm.).

- ograniczenia wynikające z ochrony wartości kulturowych:

* ustawa z dnia 23 lipca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. Nr 162, poz. 1568 z późn. zm.).

- ograniczenia wynikające ze statusu terenów zamkniętych, na terenie wsi takie tereny nie występują.

Wprowadzono jako pkt. 5.3

11. Ograniczenia i preferencje wynikające z warunków wyposażenia terenu w infrastrukturę techniczną

W tym aspekcie analizowano istniejące wyposażenie terenów wsi Kępy w sieci: wodociągową, kanalizacyjną, gazową, elektryczną i telekomunikacyjną oraz istniejące, potencjalne możliwości wyposażenia.

Oceniając ogólne warunki wyposażenia obszaru wsi w urządzenia i sieci infrastruktury technicznej stwierdzono, że są one korzystne dla rozwoju zabudowy. Wieś wyposażona jest w sieć wodociągową, kanalizacyjną, energetyczną, telekomunikacyjną i gaz przewodowy.

Wieś posiada bardzo korzystne warunki inwestowania i gwarantuje racjonalność inwestowania z ekonomicznego punktu widzenia i osiągnięcie maksymalnego efektu przy minimalnych kosztach.

Ograniczenia w inwestowaniu dotyczą zwłaszcza w obsłudze komunikacji drogowej terenów inwestycyjnych, które ze względu na parametry nie są przystosowane do przejazdu ciężkiego taboru samochodowego.

Wprowadzono jako pkt. 5.4

12. Ograniczenia i preferencje wynikające z warunków inżynierskich

W tej analizie i ocenie wzięto pod uwagę:

- budowę geologiczną,

- rzeźbę terenu,

- warunki hydrogeologiczne - tereny o wysokim poziomie wód gruntowych, zalewane lub podtapiane (stałe lub okresowo).

Analiza ta pozwala na stwierdzenie, że większość obszaru wsi posiada generalnie jednakowe warunki fizjograficzne. Wieś położona jest na utworach o cechach inżynierskich korzystnych dla realizacji zabudowy. Gorsze warunki inżynierskie występują w granicach terenów doliny Swornicy.

Wprowadzono jako pkt. 5.5

13. Uwarunkowania wynikające ze stanu prawnego gruntów

Na terenie wsi Kępa zdecydowanie dominuje sektor prywatny do którego należy ponad 90% powierzchni gruntów.

Większość terenów, które w wyniku analiz zostały uznane jako potencjalne dla rozwoju zabudowy mieszkaniowej, usługowo – mieszkaniowej a także produkcyjne stanowią własność prywatną.

Generalnie więc zainwestowanie gruntów odbywać się będzie w obrocie prywatnym.

=====

Ograniczone możliwości władz gminy w tym zakresie zmuszają do wzięcia pod uwagę konieczności pozyskania gruntów, które nie stanowią własności prywatnej.

Wprowadzono jako pkt. 4.1

14. Uwarunkowania wynikające z innych dokumentów planistycznych

14. 1. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego w zakresie polityki przestrzennej i zadań rządowych na terenie gminy Łubniany w odniesieniu do wsi Kępy.

Na obszarze gminy Łubniany plan zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego przewiduje następujące kierunki polityki przestrzennej w wymiarze ponadlokalnym:

1/ w zakresie infrastruktury technicznej:

- = adaptację dwutorowej linii elektroenergetycznej 110 kV relacji Dobrzeń – Ozimek;
- = adaptację jednotorowej linii 110kV relacji Dobrzeń – Groszowice,
- = adaptację gazociągu wysokoprężnego relacji Kluczbork - Opole (o nominalnym ciśnieniu 6,3 MPa i przekroju DN200) oraz jego modernizację wraz ze stacją redukcyjno – pomiarową;

2/ w zakresie ochrony i wykorzystania zasobów środowiska przyrodniczego:

- = występowanie złoża kruszywa naturalnego;
- = występowanie terenów zagrożenia powodziowego;
- = położenie w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych:
 - **GZWP nr 333** Opole – Zawadzkie,
 - **GZWP nr 334** Dolina kopalna rzeki Mała Panew,
 - **GZWP nr 335** Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie,
 - **GZWP nr 336** Niecka Opolska.

14.2. Ustalenia studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin sąsiednich:

Gmina Łubniany graniczy z gminami z którymi istnieją silne powiązania poprzez sieć drogową i infrastrukturalną. Ustalenia gmin sąsiednich są spójne z ustaleniami studium gminy Łubniany i uwzględniają;

- = rozwój systemu komunikacji drogowej poprzez utrzymanie i modernizację dróg powiatowych których przebieg obejmuje sąsiadujące ze sobą gminy;
- = ciągłość liniowej infrastruktury technicznej poprzez utrzymanie:
 - istniejącej linii wysokiego napięcia 110kV relacji Dobrzeń – Ozimek,
 - istniejącej linii 110kV relacji Dobrzeń – Groszowice.

Występują więc powiązania gminy Łubniany z innymi gminami w ramach systemu elektroenergetycznego. Konieczność rozbudowy systemu do potrzeb rozwojowych gminy i uzbrajaniem nowych terenów może w przyszłości wymagać współpracy między ww gminami w zakresie systemu elektroenergetycznego.

- przebieg gazociągu wysokoprężnego relacji Kluczbork – Opole. Gazyfikacja rejonu północnej Opolszczyzny obejmuje oprócz gminy Łubniany, gminy z nią sąsiadujące, takie jak: Dobrzeń, Turawa. Stąd rozbudowa systemu gazowniczego może w przyszłości wymagać współpracy między ww. gminami. Współpraca między gminami realizowana będzie w ramach działalności przedsiębiorstw energetycznych (np. budowa gazociągu będzie wymagała współpracy między gminami w zakresie uzgodnienia trasy jego przebiegu).

Wprowadzono jako pkt. 5.6

15. UWARUNKOWANIA - PODSUMOWANIE

– analiza uwarunkowań wewnętrznych

Wieś Kępa posiada korzystne warunki rozwoju:

Walory i predyspozycje wsi:

- położenie i ukształtowanie terenu,
- znaczna ilość mieszkańców w wieku produkcyjnym,
- możliwość przestrzennego rozwoju ,
- czyste powietrze,
- znaczny potencjał gospodarczy w sferze rolnictwa, a także mieszkalnictwa,
- dostępność komunikacyjna ,
- wyposażenie wsi w podstawowe sieci infrastruktury technicznej:
 - sieć wodociągowa
 - sieć kanalizacyjna
 - sieć energetyczna,
 - sieć gazową,
 - sieć telekomunikacyjna.

Bariery rozwoju wsi;

- prognozowany wysoki udział ludności w wieku poprodukcyjnym (starzenie się ludności),
- brak odpowiedniego wykształcenia ludności, w tym w zakresie prowadzenia gospodarki rolnej,

Jak wynika z zestawienia mocnych i słabych stron, wieś ma predyspozycje głównie do rozwoju:

- rolnictwa, w tym ekologicznego - produkcji warzyw i owoców oraz związanego z tym przetwórstwa warzywno – owocowego,
- wytwórczości związanej z funkcjonowaniem małych zakładów produkcyjnych
- mieszkalnictwa związanego z chęcią osiedlania się ludności z poza gminy.

Wprowadzono jako pkt. 6.4

III Kierunki Rozwoju Przestrzennego

1. Funkcje wsi

Położenie Kępy w bezpośrednim sąsiedztwie z miastem Opolem powoduje, że dla wsi należy przyjąć rozwój:

- funkcji mieszkaniowo – rolniczej.

Bliskie sąsiedztwo miasta jak i dostęp do rynku pracy obejmującego zarówno zakłady pracy jak i szeroki wachlarz usług powoduje chęć osiedlania się na terenie wsi ludności z poza gminy Łubniany i wsi Kępa.

Funkcja mieszkaniowa sukcesywnie będzie wypierać funkcje rolniczą.

Wprowadzono jako pkt. 1.1.2a

2. Prognoza demograficzna

Wg informacji uzyskanych w Urzędzie Gminy w Łubnianach na koniec 2008 roku liczba ludności zameldowanej na stałe we wsi Kępa wynosiła 881 mieszkańców, co stanowiło ok. 10% mieszkańców gminy.

Położenie wsi w bliskim sąsiedztwie miasta Opola, rozwój funkcji mieszkaniowej i zachodzące powolne nowe tendencje procesów demograficznych pozwala na niewielki, ale wzrost liczby ludności wsi w okresie 2015 - 2020 roku.

Szacuje się, że ta liczba wyniesie:

- 2015r. - 850 M,

- 2020r. - 950M.

Wprowadzono jako pkt. 2.1

3. Kierunki rozwoju przestrzennego

- charakterystyka planowanych kierunków rozwoju przestrzennego wsi

Rysunek zmiany „Studium” w zakresie obszaru wsi Kępa w granicach administracyjnych ustala ogólną dyspozycję funkcjonalno – przestrzenną wsi.

Zostały wyróżnione tereny:

= niezurbanizowane; tereny o funkcjach ekologicznych,

= obszary zurbanizowane, związane z działalnością gospodarczą człowieka.

Do obszarów niezurbanizowanych zaliczono:

- obszary przyrodniczo – czynne systemu ekologicznego,

- obszary rolne, wspomagające system ekologiczny.

Wyróżnione obszary zurbanizowane generalnie posiadają funkcje: mieszkaniową, usługowo – mieszkaniową, usługową i produkcyjną z infrastrukturą techniczną.

Sposób użytkowania terenów oraz rozwój przestrzenny wsi został zdeterminowany warunkami przyrodniczymi oraz istniejącym zainwestowaniem.

W ramach zmiany studium nie wprowadza się istotnych zmian w strukturze przestrzennej wsi.

Utrzymuje się główne kierunki zagospodarowania wsi określone dotychczas w studium gminy i uwzględnionych w sporządzonych zmianach miejscowego planu

=====
zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany w odniesieniu do wsi Kępy w zakresie:

- = wyznaczonych terenów dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usług;
- = wyznaczonych terenów usług publicznych,
- = wyznaczonych obszarów dla lokalizacji działalności gospodarczej - rolniczej, produkcyjnej, składowania i magazynowania.

Planowane zmiany polegają głównie na korektach granic terenów budowlanych i dostosowaniu ich do ustalonych wcześniej w sporządzanych zmianach planu zagospodarowania przestrzennego gminy Łubniany dot. wsi Kępy, a także uwzględnienia wniosków do zmiany studium.

Zmiana studium ma na celu umożliwienie prowadzenia dalszej polityki przestrzennej prowadzącej do:

- = poprawy stanu środowiska przyrodniczego,
- = poprawy ładu przestrzennego min. poprzez ograniczenie rozpraszania zabudowy,
- = porządkowania i pielęgnowania funkcji krajobrazu kulturowego wsi,
- = usprawnienia systemu komunikacji drogowej,
- = realizacji urządzeń infrastruktury technicznej.

Obszary przewidziane do uzupełniania istniejącej struktury wsi będą podlegać na dogęszczaniu zainwestowania, z możliwością wprowadzenia nowych funkcji nieuciążliwych - usług. Skala porządkowania poszczególnych obszarów może być różna, dostosowana do istniejących możliwości i potrzeb.

Ukształtowana dotychczas struktura funkcjonalno – przestrzenna wsi Kępa pozwala na wyodrębnienie w ramach dwóch zasadniczych stref funkcjonalnych urbanizacji i ekologicznej obszarów:

◆ **w strefie urbanizacji:**

- obszar osadniczy, zabudowany,
- obszary wskazane do zabudowy dla:
 - mieszkalnictwa i usług ,
 - działalności gospodarczej usługowo – produkcyjnej i produkcyjnej,

◆ **w strefie funkcji ekologicznych:**

- obszary systemu ekologicznego przyrodniczo czynne, szczególnej ochrony i ograniczonym zakresie działań i ingerencji,
- obszary rolnicze,
- obszary leśne.

Strefy i obszary są ze sobą wzajemnie powiązane. W strefie urbanizacji – na obszarach zabudowanych występują tereny o funkcjach ekologicznych jak zieleni, cmentarze, tereny sportu i rekreacji, zbiorniki i cieki wodne z zielenią towarzyszącą.

STREFA URBANIZACJI

Obszar osadniczy, zabudowany:

Główne funkcje tego obszaru to:

- mieszkaniowa,
- usługowa,

- produkcyjna.

Główne działania na tych obszarach winny prowadzić do intensyfikacji zabudowy i modernizacji jej zasobów zarówno mieszkaniowych, usługowych oraz usługowo - produkcyjnych i produkcyjnych jakie istnieją poprzez przekształcenia, uzupełnianie, porządkowanie terenów do wymogów ochrony środowiska.

Kierunki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

Na obszarze osadniczym zabudowanym

- * zachować funkcję terenów poprzez utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością jej modernizacji, przebudowy, rozbudowy, wymiany.
- * zabudowę usługową wyposażać w miejsca do parkowania samochodów,
- * zabudowę lokalizowaną w lukach nawiązywać do zabudowy istniejącej w bezpośrednim otoczeniu pod względem linii zabudowy, wysokości, formy dachów, układu kalenicy i formy architektonicznej,
- * tereny zabudowane wzbogacać elementami o funkcji ekologicznej jak: zieleń, ogrody przydomowe, sady.

Obszary wskazane do zabudowy:

= dla lokalizacji zabudowy mieszkaniowej i usług dla ludności:

Kierunek strategiczny rozwoju tych obszarów - preferowane przeznaczenie, to zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z obiektami i urządzeniami jej towarzyszącymi oraz usługami dla ludności o charakterze publicznym i komercyjnym.

Kierunki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

Nową zabudowę należy kształtować zgodnie z podstawowym przeznaczeniem terenu z uwzględnieniem:

- * relacji przestrzennych z zabudową sąsiadującą ,
- * tworzyć jednorodne pod względem formy architektonicznej, wysokości, formy dachów i układu kalenicy zespoły zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- * usługi podstawowe w zagospodarowaniu winny uwzględniać miejsca postojowe do parkowania samochodów oraz elementy zieleni ozdobnej,
- * nie wprowadzania działalności usługowej uciążliwej dla funkcji mieszkaniowej.

Zabudowę na wydzielonych nowych obszarach należy realizować po uprzednim wykonaniu ulic i uzbrojenia (co najmniej w wodę i energię elektryczną).

Obszary osadnicze zabudowane i obszary rozwoju mieszkalnictwa i usług dla ludności zostały określone na rysunku zmiany studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” - **symbolem: M**

= dla realizacji usług publicznych – obejmujący istniejące obiekty w zakresie oświaty i wychowania oraz sportu i rekreacji oznaczone na rysunku zmiany studium symbolem: UP

Kierunek strategiczny rozwoju tych obszarów – utrzymanie i rozwijanie usług publicznych.

Kierunki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- zachować funkcje terenu jako usługi publiczne z możliwością rozbudowy przebudowy, zmiany sposobu użytkowania obiektów z dostosowywaniem ich do aktualnych potrzeb publicznych zarówno w skali wsi jak i gminy.

= dla działalności inwestycyjnej usługowo – mieszkaniowej – obejmująca lokalizację funkcji usługowo – produkcyjnych, składowania i magazynowania z możliwością lokalizacji zabudowy mieszkaniowej przez prowadzącą działalność oznaczone na rysunku studium symbolem: UM

Kierunek strategiczny rozwoju tych obszarów – rozwijanie działalności gospodarczej w powiązaniu z zabudową mieszkaniową i wymogami ochrony środowiska.

Kierunki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- na terenach istniejących zachować funkcje terenu poprzez utrzymanie istniejącej zabudowy z możliwością modernizacji, remontów, rozbudowy, przebudowy z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska,
- dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa lub mieszkanie wyłącznie jako obiekt towarzyszący dla prowadzącego działalność, bez możliwości dokonywania podziału nieruchomości dla wydzielenia działki wyłącznie z budynkiem mieszkalnym,
- inwestycje mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest przeprowadzenie postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko wyłącznie w zakresie produkcji rolnej, dróg, infrastruktury technicznej,
- preferowana działalność na tych obszarach to:
 - usługi komercyjne,
 - małe zakłady usługowo – produkcyjne i produkcji różnych branż wraz z zapleczem administracyjno – socjalnym,
 - składy, magazyny, hurtownie artykułów spożywczych i przemysłowych.

= dla działalności związanej z produkcją rolną w gospodarstwach zabudowy zagrodowej, ogrodniczej i hodowlanej oznaczone na rysunku studium symbolem: RM

Kierunek strategiczny rozwoju tych obszarów – rozwijanie działalności rolniczej, w tym produkcji zdrowej żywności i zgodnie wymogami ochrony środowiska.

Kierunki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- na terenach zabudowy zagrodowej (modernizacja, remonty, przebudowa, rozbudowa) z możliwością przekształcenia na zabudowę nierolniczą,
- rozwój gospodarstw specjalistycznych ogrodniczych i hodowlanych.

= dla działalności inwestycyjnej – obejmująca lokalizację funkcji produkcyjnych, usługowo – produkcyjnych, składowania i magazynowania, oznaczone na rysunku studium symbolem: P

Kierunek strategiczny rozwoju tych obszarów – rozwijanie działalności gospodarczej wielofunkcyjnej i zgodnie wymogami ochrony środowiska.

Kierunki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- na terenach istniejących zachować funkcje terenu z możliwością modernizacji, remontów, przebudowy, wymianę i uzupełnianie zagospodarowania z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska,

- dopuszczane łączenie funkcji produkcyjnej i usługowej,
- nie dopuszczalna zabudowa mieszkaniowa, dopuszczalne mieszkanie wyłącznie jako obiekt towarzyszący,
- inwestycje mogące znacząco oddziaływać na środowisko, dla których wymagane jest przeprowadzenie postępowania w sprawie oceny oddziaływania na środowisko wyłącznie w zakresie produkcji rolnej, dróg, infrastruktury technicznej.
- preferowana działalność na obszarze to:
 - usługi komercyjne,
 - zakłady produkcji różnych branż wraz z zapleczem administracyjno – socjalnym,
 - składy, magazyny, hurtownie artykułów spożywczych i przemysłowych,
 - bazy budowlane i transportowe,
 - urządzenia infrastruktury technicznej,
 - bazy gospodarki komunalnej,
 - inna wymagająca oddalenia od zabudowy mieszkaniowej.

= dla działalności inwestycyjnej – obejmującej eksploatację surowców mineralnych oznaczone na rysunku studium symbolem: PE

Kierunek strategiczny rozwoju tych obszarów – rekultywacja obszaru po wyeksploatowaniu złoża w kierunku rolnym lub rekreacyjnym.

Kierunki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- prowadzenie eksploatacji złoża z uwzględnieniem wymogów ochrony środowiska.

Dotychczasowa działalność inwestycyjna w gminie jak i przyjęta przez samorząd strategia rozwoju wskazują, że wieś Kępa powinna być obszarem działania przede wszystkim dla rozwoju usług dla ludności, produkcji, przetwórstwa produkcji rolnej, małych zakładów produkcyjnych i usługowo – produkcyjnych, składów, magazynów, handlu hurtowego nastawionych na obsługę Gminy, a także miasta Opola.

STREFA FUNKCJI EKOLOGICZNYCH

Na obszarze wsi strefę funkcji ekologicznych tworzą:

- ❖ obszary systemu ekologicznego, obejmujące ciągi dolin i cieków wodnych czynne przyrodniczo szczególniej ochrony ograniczonego działania i ingerencji,
- ❖ obszary leśne,
- ❖ obszary rolne.

Strategicznym kierunkiem rozwoju na obszarach tworzących strefę ekologiczną jest konserwacja i ochrona naturalnych zasobów i walorów środowiska przyrodniczego poprzez kształtowanie równowagi między procesami naturalnymi a działalnością gospodarczą.

Kierunki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu oraz istniejącej flory i fauny,
- zachowanie cech fizjonomii krajobrazu,

- =====
- ograniczenie gospodarczego wykorzystywania i użytkowania obszaru oraz wprowadzenie specjalnych zasad w gospodarce, zmierzających do dostosowania jej do funkcji ekologicznej obszaru, polegających na ograniczeniu zabiegów gospodarczych do czynności pielęgnacyjnych, ograniczeniu pozyskiwania surowca i stosowania wszelkich środków chemicznych, stosowania odnowień naturalnych i biologicznych metod ochrony,
 - na obszarze kompleksów leśnych – uzupełnianie i zwiększanie zasobów, przebudowa drzewostanów uszkodzonych lub zniekształconych na zgodne z charakterem siedliska.
- ❖ **obszary systemu ekologicznego, obejmujące ciągi dolin i cieków wodnych czynne przyrodniczo szczególnej ochrony ograniczonego działania i ingerencji**

Na terenie wsi obejmują:

- **obszary dolin rzeki Swornicy i rzeki Jemielnicy, które ze względu uwarunkowania fizjograficzne winny zostać wyłączone spod zabudowy.** Obszary te wiążą się ściśle z obszarami ekologicznymi cennymi przyrodniczo wymagającymi ochrony i ograniczonego zakresu działań i ingerencji.

❖ **Obszary leśne**

Obejmują one stosunkowo niewielkie na obszarze wsi tereny użytków leśnych.

Kierunki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów:

- * gospodarkę leśną prowadzić zgodnie z planem urządzenia lasów z uwzględnieniem ogólnych zasad ochrony, w tym m.in.:
- kształtowanie drzewostanów zgodnie z siedliskiem,
- zalesiać grunty o niskiej przydatności rolniczej gatunkami drzew zgodnymi z istniejącymi siedliskami lasów.

Obszary leśne zostały określone na rysunku studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego” - symbolem **ZL**

❖ **Obszary rolne**

Polityka dotycząca rozwoju tych obszarów, to ochrona przed zainwestowaniem.

Kierunki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania obszarów rolniczych:

- * prowadzić produkcję zbożową i roślinną do warunków glebowych i rzeźby terenu,
- * na terenach otwartych i dużych kompleksów użytków czysto rolnych rozwijać rolnicza produkcję specjalistyczną,
- * przestrzegać właściwych zabiegów agrotechnicznych, uwzględniających odpowiednie następstwa roślin,
- * ograniczania stosowania środków chemicznych, a na to miejsce wprowadzanie biologicznych metod ochrony roślin,
- * dostosowanie nawożenia organicznego i mineralnego do potrzeb wynikających z lokalnych warunków,

Obszary rolnicze zostały określone na rysunku studium „Kierunki zagospodarowania przestrzennego”

- symbolem **R** - użytki rolne (grunty orne),
- symbolem **RZ** - użytki rolne (łąki i pastwiska)

Zarówno strefy jak i obszary są ze sobą ściśle powiązane, a nawet wzajemnie się uzupełniają i przenikają. Na obszarach zabudowanych występują tereny o funkcjach ekologicznych wymagające ochrony i ograniczonego zakresu działań, a mianowicie zieleń cmentarz, tereny sportu i rekreacji, cieki wodne z zielenią towarzyszącą, sady i ogrody. Na ich obszarze obowiązują działania związane z ich ochroną jako częścią systemu ekologicznego.

Obszar wsi położony jest na chronionych Głównych Zbiornikach Wód Podziemnych nr 333, 334, 335 i 336 omówionych w dziale II Uwarunkowań rozwoju.

Podstawowym kierunkiem polityki przestrzennej na tych obszarach jest ochrona wód i gleb przed zanieczyszczeniami poprzez dostosowanie użytkowania gruntów do warunków przyrodniczych i uwarunkowań wynikających z zasad ochrony i kształtowania środowiska. Ponieważ obszar zalegania zbiorników obejmuje zarówno strefę zurbanizowaną jak i systemu ekologicznego ochrona wód podziemnych i gleb jest celem nadrzędnym w obu strefach i wyodrębnionych obszarach funkcjonalnych.

Wprowadzono jako pkt. 8.1.1.

4. Ustalenia dotyczące kierunków i wskaźników zagospodarowania oraz użytkowania terenów, w tym parametry i wskaźniki urbanistyczne.

Dla realizacji kierunków i celów polityki przestrzennej w ramach zmiany Studium gminy w zakresie wsi Kępa dla wyznaczonych obszarów funkcjonalnych ustala się wskaźniki dotyczące zagospodarowania i użytkowania terenów:

1. Obszary zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług: M

Przeznaczenie podstawowe obszaru:

- zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna: wolnostojąca, bliźniacza, szeregowa,

Przeznaczenie dopuszczalne i uzupełniające:

- usługi podstawowe – publiczne, komercyjne,
- usługi zajmujące do 30% powierzchni lokalu mieszkalnego,
- usługi handlu do 100 m² pow. sprzedaży, gastronomii, drobnego rzemiosła usługowego,
- ogólnie dostępne urządzenia rekreacji i wypoczynku takie jak urządzenia sportu i zabaw dla dzieci,
- budynki towarzyszące (gospodarcze i garaże, wiaty),
- urządzenia rekreacji przydomowej, zieleń i obiekty małej architektury,
- miejsca postojowe dla samochodów.

Ograniczenia zagospodarowania:

- zakaz lokalizacji usług wymagających obsługi transportem ciężkim,

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów:

- powierzchnia biologicznie czynna na działce – min. 60%,
- powierzchnia zabudowy – do 35%,
- powierzchnia działek budowlanych:
 - a) działki zabudowy wolnostojącej – 700 – 1200m²,
 - b) działki zabudowy jednorodzinnej bliźniaczej – 350 - 600m²,
 - c) działki zabudowy jednorodzinnej z usługami – 800-1500m²,
 - d) wysokość zabudowy mieszkaniowej do 2 kondygnacji nadziemnych w tym poddasze użytkowe, przy czym wydzielony nowy zespół zabudowy należy realizować w jednorodnej formie architektonicznej pod względem wysokości, układu głównej kalenicy i linii zabudowy,

- =====
- wysokość budynków gospodarczych i garaży – jedna kondygnacja nadziemna z dopuszczeniem poddasza użytkowego,
 - minimalna odległość obiektów budowlanych od dróg publicznych – zgodnie z przepisami szczególnymi i odrębnymi.

2. Obszary zabudowy usług publicznych: UP

Przeznaczenie podstawowe obszaru:

- zabudowa usług publicznych.

Uzupełniające i dopuszczalne zagospodarowanie

- urzędnia i obiekty towarzyszące,
- zieleń towarzysząca,
- plac zabaw dla dzieci,

Ograniczenia zagospodarowania

- zakaz wprowadzania innych funkcji niż publicznych.

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów

- powierzchnia zabudowy – do 45%,
- powierzchnia biologicznie czynna – min.60%, w przypadku przedszkola i usług sportu i rekreacji – min. 70% .
- wysokość obiektów jednokondygnacyjne,
- miejsca postojowe dla samochodów i rowerów w ilości 1 miejsce na 10 zatrudnionych.

3. Obszary zabudowy usługowo – mieszkaniowej oznaczone na rysunku studium symbolem: UM

Przeznaczenie podstawowe obszaru:

- zabudowa usługowo – mieszkaniowa,

Uzupełniające i dopuszczalne zagospodarowanie

- urzędnia i obiekty towarzyszące zabudowie,

Ograniczenia zagospodarowania

- zabudowa mieszkaniowa wyłącznie jako towarzysząca w formie budynku mieszkalnego lub mieszkania,
- zakaz podziału nieruchomości i wydzielenia działki wyłącznie pod budynek mieszkalny.

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów

- wielkość działki pod planowane zamierzenie minimum 0,25 ha,
- powierzchnia biologicznie czynna nie mniej niż 15% powierzchni działki planowanej inwestycji,
- obiekty jednokondygnacyjne z możliwością poddaszy użytkowych na cele mieszkalne lub administracyjno – socjalne,
- miejsca postojowe dla samochodów i rowerów w ilości 1 miejsce na 10 zatrudnionych.

4. Obszary działalności produkcji rolniczej w gospodarstwach rolnych oznaczone na rysunku studium symbolem: RM

Przeznaczenie podstawowe obszaru:

- zabudowa zagrodowa,
- gospodarstwa specjalistyczne produkcji rolnej i hodowlanej,

Uzupełniające i dopuszczalne zagospodarowanie

- urzędnia obsługi produkcji rolnej,

Ograniczenia zagospodarowania

- zabudowa zagrodowa o obsadzie do 40DJP (wskaźnik dotyczy części działek wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, położonego w granicach obszaru zurbanizowanego wsi)

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów

- powierzchnia zabudowy – do 65%,
- powierzchnia biologicznie czynna min. 25%,
- wysokość zabudowy mieszkaniowej do dwóch kondygnacji z poddaszem użytkowym,
- wysokość obiektów produkcyjnych dostosowana do wymogów technologicznych lecz nie więcej niż 11m,
- miejsca postojowe w ilości 1 miejsce na 10 zatrudnionych.

5. Obszar lasów oznaczone na rysunku studium symbolem: ZL

Przeznaczenie podstawowe obszaru:

- tereny lasów.

Uzupełniające i dopuszczalne zagospodarowanie:

- obiekty i urządzenia gospodarki leśnej,
- urządzenia związane z gospodarką wodną,
- urządzenia sportu i wypoczynku.

Ograniczenia zagospodarowania:

- zakaz innej zabudowy niż wymieniona w dopuszczalnym zagospodarowaniu,
- ograniczenia regulacji stosunków wodnych do niezbędnych i uzasadnionych potrzebami utrzymania i odnowienia lasu.

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów:

- kształtowanie nowych nasadzeń zgodnie z warunkami siedliskowymi, w kierunku powiększania różnorodności biologicznej i zwiększania odporności lasu.

6. Obszar cmentarza oznaczony na rysunku studium symbolem: ZC

Przeznaczenie podstawowe obszaru:

- cmentarz czynny.

Uzupełniające i dopuszczalne zagospodarowanie

- obiekty i urządzenia towarzyszące w tym kaplica cmentarna, dom przedpogrzebowy,
- zieleń towarzysząca, mała architektura,
- miejsca postojowe dla samochodów i rowerów.

Ograniczenia zagospodarowania

- strefa ochrony sanitarnej zgodnie z przepisami szczególnymi.

7. Obszary wód powierzchniowych oznaczone na rysunku studium symbolem: W

Przeznaczenie podstawowe obszaru:

- tereny wód stojących rzek, cieków,
- tereny zbiorników wodnych.

Uzupełniające i dopuszczalne zagospodarowanie:

- obiekty i urządzenia związane z obsługą terenów wód,
- ciągi piesze i ścieżki rowerowe, urządzenia rekreacyjne, mała architektura.

Ograniczenia zagospodarowania:

- zakaz budowy obiektów nie związanych z funkcją obszaru.

8. Obszary rolnicze oznaczone na rysunku studium symbolem: R i RZ

Przeznaczenie podstawowe obszaru:

- grunty orne - uprawy polowe,

- łąki i pastwiska,
- uprawy ogrodnicze i sadownicze, ogrody działkowe,
- stawy rybne.

Uzupełniające i dopuszczalne zagospodarowanie:

- budynki i urządzenia służące prowadzeniu działalności rolniczej jak silosy rolnicze, płyty gnojowe, obiekty i urządzenia hydrotechniczne związane z ochroną przeciwpowodziową,
- zalesianie gruntów niskich klas i zdegradowanych,
- zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,
- sieci urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej,
- drogi lokalne oraz drogi transportu rolnego,
- zbiorniki wodne,
- eksploatacja surowców mineralnych, w przypadku udokumentowania złoża.

Ograniczenia zagospodarowania:

- zakaz zabudowy obiektami nie związanymi z produkcją rolną w tym budynków mieszkalnych,
- zakaz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym oraz utrzymaniem, budową, odbudową urządzeń melioracji wodnych,
- zakaz likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych.

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów:

- ochrona zmeliorowanych i drenowanych użytków rolnych,
- utrzymanie i konserwacja urządzeń melioracji szczegółowych,
- odtworzenie dawnych miedz śródpolnych.

9. Tereny komunikacji oznaczone na rysunku studium symbolem: K

Przeznaczenie podstawowe terenów:

- tereny dróg publicznych.

Uzupełniające i dopuszczalne zagospodarowanie:

- parkingi, zatoki postojowe dla autobusów,
- oświetlenie drogowe.

Ograniczenia zagospodarowania:

- zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów:

- zgodnie z przepisami szczególnymi budowy dróg.

10. Tereny infrastruktury technicznej

Przeznaczenie podstawowe terenów:

- teren przebiegu sieci gazociągu wysokoprężnego -EG
- tereny przebiegu sieci elektroenergetycznej wysokiego napięcia - EE

Ograniczenia zagospodarowania:

- zgodnie z przepisami odrębnymi.

Wskaźniki zagospodarowania i użytkowania terenów:

- zgodnie z przepisami szczególnymi zakresie gazownictwa i elektroenergetyki.

11. Tereny wyłączone z zabudowy obejmujące użytki rolne R i RZ położone w dolinie rzeki Swornicy i Jemielnicy oznaczone zapisem graficznym na rysunku studium

=====

- tereny rolnicze (grunty orne, łąki i pastwiska).

Uzupełniające i dopuszczalne zagospodarowanie:

- sieć infrastruktury technicznej,
- melioracje wodne.

Ograniczenia zagospodarowania:

- zgodnie z przepisami odrębnymi.

Podane wskaźniki należy traktować jako nieprzekraczalne i stosować dla zabudowy nowej i przekształcanej. Oznacza to, że w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego można:

- ustalać dla nowej i przekształcanej zabudowy mniejsze powierzchnie i większe powierzchnie biologicznie czynne odpowiednio do miejscowych warunków rodzaju zabudowy,
- dla zabudowy istniejącej stosować inne wskaźniki, dostosowane do stanu faktycznego,
- w przypadku zabudowy zagrodowej wskaźniki dotyczą części działek wchodzących w skład gospodarstwa rolnego, (siedlisko) położonego w granicach obszaru zurbanizowanego zagospodarowania przestrzennego.

Wprowadzono jako pkt. 8.1.2

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony środowiska i jego zasobów.

Na terenie wsi Kępa nie wyznaczono obszarów i obiektów chronionych w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2004r., Nr 92 poz. 880 z późn. zm.). Najbliżej położonym obszarem chronionym jest Obszar Chronionego Krajobrazu Lasy Stobrawsko – Turawskie. Położony ok. 3 km. od wsi Kępy.

Nie ma też obszaru Natura 2000. Taki obszar Ochrony Siedlisk Łąkowych położony jest w okolicach Chrzastowic, oddalony o ok. 3km.

Nie przewiduje się do ochrony prawnej form przyrodniczych.

Obszary preferowane do pełnienia funkcji przyrodniczych

Na obszarze wsi Kępa występują obszary, które ze względu na swe wartości przyrodnicze zasługują na wyróżnienie, są to:

- dolina rzeki Swornicy,
- dolina rzeki Jemielnicy,
- dolina prawego bezimiennego dopływu Swornicy wyznaczającego wschodnią granicę obszaru opracowania,
- dolina prawego bezimiennego dopływu Swornicy w centralnej części obszaru, ekosystemy leśne,
- zadrzewienia wzdłuż ulicy Luboszyckiej,
- zawodnione wyrobisko poeksploatacyjne.

Dolina rzeki Swornicy – w skali opracowania stanowi najlepiej zachowany obszar przyrodniczy, z fragmentami wilgotnych łąk, szuwarów trawiastych (trzciniowych), a przede wszystkim w części centralnej i zachodniej, zwartym ciągiem zarośli i zadrzewień łągowych z dominującą olszą czarną.

Dolina pełni funkcje korytarza ekologicznego.

Dolina rzeki Jemielnicy – pełni podobnie jak dolina Swornicy funkcję korytarza ekologicznego. Funkcja ta jednak została zakłócona przeprowadzoną regulacją cieków z przebudową koryta. Naturalne procesy przyrodnicze, zwłaszcza sukcesja roślinności na

brzegach oraz działalności wód płynących, wzbogacających dno i brzegi rzeki w siedliska pozwoli na powolny powrót do ekologicznej struktury doliny.

Doliny pozostałe stanowią wąskie pasy z wykształconymi ciągami łągów olszowych i wierzbowych a także w rejonie ul. Wróblińskiej płat szuwaru trzcinowego.

Ekosystemy leśne – w obszarze opracowania znajdują się dwa małe kompleksy leśne, w jego części wschodniej. Są to bory sosnowe (bory świeże) stanowiące miejsca siedliskowe zwierząt.

Zadrzewienia – wzdłuż ul. Luboszyckiej rosną dorodne drzewa lipowe (głównie lipa drobnolistna *Tilia cordata*), wzbogacające lokalny krajobraz wiejski oraz stwarzające nisze ekologiczne dla awifauny.

Zadrzewienia te należy chronić przed wycinką.

Zawodnione wyrobisko poeksploatacyjne – z uwagi na prowadzoną eksploatację funkcje przyrodnicze są ograniczone. W zachodniej części już trwają procesy sukcesji roślinności (zieleni niskiej przyskarpowej, zarośli, szuwarów trzcinowe i pałkowe), które w miarę czasu będą coraz intensywniejsze i rola zbiornika będzie wzrastać.

Natomiast obejmuje się ochroną przed zainwestowaniem tereny cenne biologicznie jakimi są doliny rzeki Jemielnicy, a w szczególności rzeki Swornicy z siedliskami szuwarów trawiastych i wilgotnych łąk.

Obszar wsi zalega na czterech Głównych Zbiornikach Wód Podziemnych (GZWP) wymagających ochrony:

- GZWP nr 333 Opole – Zawadzkie,
- GZWP nr 334 Dolina kopalna rzeki Mała Panew,
- GZWP nr 335 Zbiornik Krapkowice Strzelce Opolskie,
- GZWP nr 336 Niecka Opolska – kredowy poziom wodonośny którego północny fragment przebiega przez obszar wsi zaliczany do obszaru wysokiej ochrony (OWO).

Wprowadzono jako pkt. 6.2.1

5. Ustalenia dotyczące zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Na obszarze wsi Kępa nie występują obiekty zabytkowe wpisane do wojewódzkiego rejestru zabytków. W ewidencji wojewódzkiego konserwatora zabytków widnieje 14 stanowisk archeologicznych .

Obiekty zabytków architektury i budownictwa wpisane do gminnej ewidencji zabytków oraz stanowiska archeologiczne zostały wykazane w dziale II Uwarunkowań rozwoju wsi rozdz. 7 – Wartości kulturowe.

Kierunki w zakresie ochrony wartości kulturowych wsi winny obejmować takie działania jak:

- ❖ konserwację i rewaloryzację w odniesieniu do obiektów i terenów zabytkowych,
- ❖ adaptację w odniesieniu do obiektów i terenów o potencjalnych wartościach kulturowych,

- ❖ realizację nowych obiektów wkomponowanych harmonijnie w istniejącą, historycznie ukształtowaną strukturę zabudowy.

Dla obiektów objętych ochroną konserwatorską należy generalnie przeznaczyć na funkcje zgodne z ich pierwotnym przeznaczeniem:

- budynki i zagrody - funkcja mieszkaniowa, gospodarcza usługowa.

Faktyczne funkcjonalne przeznaczenie obiektu zabytkowego winno odbyć się w ramach sporządzonego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub w decyzji o warunkach zabudowy w porozumieniu z konserwatorem zabytków zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 roku o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U.2003 Nr 162, poz. 1568 oraz z 2004r.Nr 96, poz. 959).

Wprowadzono jako pkt. 7.1

7. Ustalenia dotyczące kierunków rozwoju systemów komunikacji

Wieś Kępa w zakresie komunikacji obsługiwana będzie przez układ drogowy.

- ◆ **drogą powiatową nr 1703 0 Opole – Łubniany,**
- ◆ **drogami gminnymi.**

Kierunki rozwoju komunikacji:

Istniejący układ drogi powiatowej na terenie wsi nie spełnia wymaganych parametrów technicznych i nie zapewnia bezpieczeństwa ruchu drogowego - wymaga remontu drogi i jej przebudowy.

Kierunki rozwoju komunikacji drogowej na terenie wsi:

- **modernizacja drogi powiatowej Opole – Łubniany,**
- **modernizacja dróg gminnych,** dostosowanie do obowiązujących parametrów budowa chodników, kanalizacji burzowej, ulepszenie nawierzchni.

Wprowadzono jako pkt. 8.7.1

8. Ustalenia dotyczące kierunków rozwoju systemów infrastruktury technicznej

8.1. Zaopatrzenie w wodę

Wieś Kępa posiada zorganizowany system zaopatrzenia mieszkańców w wodę.

Kierunki rozwoju w zakresie zaopatrzenia w wodę:

= rozbudowa sieci wodociągowej na terenach planowanej nowej zabudowy.

Wprowadzono jako pkt. 8.8.1a

8.2. Odprowadzanie ścieków

Wieś Kępa posiada zorganizowany system odprowadzania ścieków.

Kierunki rozwoju gospodarki ściekami:

= rozbudowa kanalizacji na terenach planowanej nowej zabudowy.

Wprowadzono jako pkt. 8.8.2a

8.3. Elektroenergetyka

★ **w zakresie sieci wysokich napięć**

- przez obszar wsi przebiegają linie:
- = **linia dwutorowa 110KV** relacji Dobrzeń – Ozimek,
- = **linia jednotorowa 110KV** relacji Dobrzeń Groszowice.

★ **w zakresie niskich napięć:**

- = mieszkańcy wsi są w pełni wyposażeni w energię elektryczną za pośrednictwem stacji transformatorowych sieci niskiego napięcia 15/0,4KV zasilanych z GPZ Opole – Zakrzów.

Kierunki rozwoju elektroenergetyki:

- modernizacja linii wysokich napięć,
- przebudowa napowietrznej sieci niskiego napięcia na trasie przebiegu kolidującej z zabudową mieszkaniową istniejącą i planowaną.

Wprowadzono jako pkt. 8.8.3a

8.4. Gazownictwo

Przebieg wysokoprężnego gazociągu 6,3 MPa o przekroju DN 200 relacji Opole – Kępno. Gazociąg nie ma odgałęzienia do rejonu wsi Kępa. Mieszkańcy wsi zaopatrywani są w gaz przewodowy na bazie sieci miasta Opola.

Kierunki rozwoju gazownictwa:

- zaopatrzenie w gaz przewodowy sukcesywnie do potrzeb.

Wprowadzono jako pkt. 8.8.4a

8.5. Telekomunikacja

Wieś Kępa jest wyposażona w sieć telefoniczną. System komunikacji internetowej jest w trakcie początkowego rozwoju.

Kierunki rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych

- modernizacja i dalsza rozbudowa sieci telefonii do potrzeb;
- budowa urządzeń i sieci infrastruktury telekomunikacyjnej zarówno w tradycyjnych jak i w nowych technologiach, w tym budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury światłowodowej;
- objęcie terenu wsi zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym, połączonym z systemami sieci internetowych: wojewódzkiej i krajowej;
- rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie.

Wprowadzono jako pkt. 8.8.5a

8.6. Ciepło

Gmina nie posiada zorganizowanego systemu zaopatrzenia w ciepło. Mieszkańcy wsi Kępa w ciepło zaopatrują się z własnych źródeł opartych o gaz, w mniejszym stopniu o paliwo stałe (koks, węgiel, miął węglowy) a także o olej opałowy i energię elektryczną.

Kierunki rozwoju ciepłownictwa

Dalsza rozbudowa sieci gazowej.

Wprowadzono jako pkt. 8.8.7

8. Gospodarka odpadami

Gmina Łubniany i wieś Kępa ma uregulowany system gromadzenia i odprowadzania odpadów komunalnych. Odpady komunalne z gospodarstw domowych, jednostek działalności gospodarczej oraz obiektów użyteczności publicznej gromadzone są w kontenerach ustawionych na poszczególnych posesjach, a następnie wywożone przez służby komunalne na składowisko komunalne.

Kierunki rozwoju gospodarki odpadami:

- celem polityki ekologicznej w gminie, w zakresie gospodarki odpadami winna być minimalizacja ilości wytworzonych odpadów komunalnych oraz wdrożenie nowoczesnego systemu odzysku i unieszkodliwiania odpadów.

Wprowadzono jako pkt. 8.9.1

9. Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Na obszarze wsi inwestycjami celu publicznego o znaczeniu lokalnym są:

- przedszkole,
- obiekty i urządzenia sportowe,
- cmentarz komunalny.

Wprowadzono jako pkt. 12.1.2

10 Obszary, na których rozmieszczone będą inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym, zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa i ustaleniami programów, o których mowa w art. 48 ust. 1

W uchwale nr 3897/2009 Zarządu Województwa Opolskiego w sprawie zgłoszenia wniosków do sporządzenia zmiany studium w części dot. wsi Kępa wskazane zostały następujące uwarunkowania przestrzenne i kierunki zagospodarowania w wymiarze ponadlokalnym, ujęte w planie zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego.

10.1. w zakresie infrastruktury technicznej

=====

= adaptacja linii energetycznych:

- dwutorowej 110KV relacji Dobrzeń – Ozimek,
 - jednotorowej 110KV relacji Dobrzeń – Groszowice,
- = adaptacja istniejącego wysokoprężnego gazociągu relacji Kluczbork – Opole o nominalnym ciśnieniu 6,3MPa i przekroju DN200.

10.2.w zakresie wykorzystania zasobów środowiska przyrodniczego

= występowanie złoża kruszywa naturalnego „Kępa I” i „ Kępa II”

10.3 w zakresie gospodarki wodnej:

*** położenie w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych:**

- = GZWP 336 (Niecka Opolska) i GZWP 335 (Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie) wymagających wysokiej ochrony zasobów wodnych.
- = GZWP 333 (Zbiornik Opole – Zawada) i GZWP 334 (Dolina Kopalna Małej Panwi) wymagających najwyższej ochrony zasobów wodnych.

10.4. Inwestycje na poziomie regionu, powiatu i gminy

- = modernizacja drogi powiatowej Opole – Łubniany,
- = modernizacja układu dróg gminnych w granicach terenów zabudowanych wsi,
- = budowa dróg transportu rolnego,
- = remonty, przebudowa i rozbudowa linii energetycznych niskiego napięcia.

11. Ustalenia dotyczące kierunków i zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej

Obszar wsi cechuje się przeciętnymi warunkami dla rozwoju rolnictwa. Położenie w bliskim sąsiedztwie miasta Opola i przeciętne warunki dla rozwoju rolnictwa powodują, że funkcja rolnicza wypierana jest przez funkcje rolniczą.

W polityce rolnej wsi należy prowadzić działania w kierunku:

- promowania gospodarstw specjalistycznych,
- dostosowywania kierunków produkcji rolnej do potrzeb rynku lokalnego, a także wymogów Unii Europejskiej,
- pełnego wyposażenia w elementy infrastruktury technicznej niezbędnej dla prawidłowego funkcjonowania zarówno gospodarstwa rolnego jak i całej społeczności wiejskiej,
- podniesienia kwalifikacji rolniczych,
- ochrony i troski o środowisko przyrodnicze, a także popierania metod produkcji rolnej utrzymującej podstawę życia – glebę, powietrze i wodę, czyli rozwój rolnictwa ekologicznego.

Tereny planowane do zabudowy obejmują użytki rolne położone w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zainwestowanych, o niskich klasach bonitacyjnych nie wymagających uzyskania zgody na ich przeznaczenie na cele nierolnicze o których mowa

=====

w przepisach ustawy z dnia 3 lutego 1995r o ochronie gruntów rolnych i leśnych (tekst jednolity: Dz. U. z 2004r. Nr 121, poz. 1266 z późn. zm.).

12 Kierunki rozwoju infrastruktury społecznej

Infrastruktura społeczna obejmuje placówki realizujące działalność z zakresu szeroko rozumianej oświaty i wychowania, ochrony zdrowia, opieki społecznej, handlu, kultury fizycznej i wypoczynku – czyli usługi społeczno - publiczne.

Kierunki polityki samorządu lokalnego gminy w zakresie infrastruktury społecznej winny obejmować przede wszystkim:

- utrzymanie istniejącego stanu urządzeń w zakresie ilościowym,
- modernizację i unowocześnienie w zakresie jakościowym,
- realizację nowych obiektów w dostosowaniu do potrzeb i oczekiwań społeczności lokalnej i aktualnych trendów.

Rozmieszczenie i dostępność do usług:

- ❖ **Łubniany** - ośrodek gminny – koncentracja usług podstawowych i ponadpodstawowych (o znaczeniu gminnym i ponadgminnym),
- ❖ **w pozostałych jednostkach osadniczych, w tym we wsi Kępa** – usługi na poziomie podstawowym.

W zakresie usług ponadlokalnych Kępa obsługiwana przez usługi zlokalizowane w mieście Opolu.

Wprowadzono jako pkt. 8.6.1

13. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi i osuwania się mas ziemnych

a) zagrożenie powodziowe

W okresie wielkiej powodzi w lipcu 1997 roku, a także obecnie (2010) na obszarze wsi miały miejsca jedynie podtopienia gruntów rolnych i zabudowy mieszkaniowej. Są to podtopienia wynikające z bardzo płytkiego występowania pierwszego poziomu wody gruntowej, która jest spiętrzana przy przejściu fali powodziowej w dolinie Odry. Zasięg podtopień udokumentowany został przez gminę i powinien być uwzględniany przy sporządzaniu planów miejscowych. Na rysunku studium określono obszar potencjalnego podtopienia wsi z zaleceniem realizacji zabudowy bez podziemnego podpiwniczenia.

b) zagrożenie osuwaniem się mas ziemnych

Ze względu na nizinny charakter ukształtowania powierzchni ziemi i jej strukturę geologiczną na obszarze wsi nie ma zagrożenia osuwania się mas ziemnych.

Wprowadzono jako pkt. 8.10

14. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny

=====

Na obszarze gminy brak jest obiektów i obszarów, dla których należy wyznaczyć filar ochronny kopaliny.

Wprowadzono jako pkt. 8.11

15. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych oraz obowiązujące na nich ograniczenia prowadzenia działalności gospodarczej, zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. nr 41, poz. 412 oraz z 2002 r. nr 113, poz. 984 i nr 153, poz.1271).

Na obszarze wsi nie występują obszary pomników zagłady.

Wprowadzono jako pkt. 8.12

16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji.

Modernizacja istniejącego zainwestowania zarówno obszarów zabudowy mieszkaniowej jak i produkcyjno – usługowej jest warunkiem uzyskania dobrego wizerunku wsi, a równocześnie warunkiem poprawy jakości życia jej mieszkańców.

Pozytywny wizerunek wsi będzie również ważnym elementem dla inwestorów z zewnątrz do inwestowania na jej terenie.

Wieś Kępa nie posiada obszarów wymagających przekształceń i rehabilitacji, natomiast obszarami do rekultywacji będą w przyszłości tereny udokumentowanych złóż kruszywa naturalnego „Kępa I” i „Kępa II” po wyeksploatowaniu złoża oraz teren zamkniętego składowiska odpadów komunalnych.

Planowany kierunek rekultywacji to rolno lub rekreacyjno – sportowy oraz dla składowiska - leśny.

Wprowadzono jako pkt. 8.13

17. Granice terenów zamkniętych i ich stref ochronnych

Na obszarze wsi Kępa nie ma terenów uznanych za tereny zamknięte.

Wprowadzono jako pkt. 8.14

Uzasadnienie przyjętych w zmianie studium rozwiązań

Z analizy zaktualizowanych uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego wsi Kępa wynika, że nie zachodzi potrzeba zmiany zasadniczych kierunków polityki przestrzennej przyjętych w dotychczasowej edycji studium. Złożone wnioski przez zainteresowanych w większości były zgodne z przyjętymi dotychczas kierunkami rozwoju, natomiast niezgodności dotyczyły jedynie pojemności i wielkości terenów wnioskowanych do lokalizacji nowej zabudowy.

W związku z tym przyjęte w niniejszej aktualizacji rozwiązania są zgodne z dotychczasowymi kierunkami rozwoju gminy i samej wsi Kępa.

Podstawowe zmiany ustaleń studium określających kierunki zagospodarowania przestrzennego w stosunku do dokumentu pierwotnego obejmują:

- =====
- wyznaczenie dodatkowych terenów budowlanych dla zabudowy mieszkaniowej i usług dla ludności, oraz działalności gospodarczej, wynikających z pozytywnego rozpatrzenia wniosków złożonych do zmiany studium,
 - wprowadzenie zmian wynikających ze złożonych wniosków przez jednostki uprawnione do współpracy w zakresie ich właściwości,
 - dostosowanie edycji studium do aktualnych wymagań zakresie elementów uwarunkowań, które studium winno uwzględniać i elementów które powinno określać,
 - określenie w formie wytycznych kierunków, parametrów, wskaźników kształtowania zabudowy i zagospodarowania oraz użytkowania terenów do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
 - uwzględnienie sporządzonych na obszarze wsi planów miejscowych.

Obszar ten poddany został weryfikacji pod kątem uwarunkowań, które uwzględnione zostały w sposób następujący:

- uwarunkowania wynikające z dotychczasowego przeznaczenia i zagospodarowania terenów oraz warunków i jakości życia mieszkańców,
- uwarunkowania wynikające ze stanu środowiska,

Aktualizacja i uzupełnienie dotychczasowych ustaleń studium ma na celu dostosowanie ich do obecnie obowiązujących przepisów oraz aktualnego stanu faktycznego. W ramach tych zmian m.in.

- skorygowano zapisy dotyczące wsi Kępy dotyczące rozwoju komunikacji i systemów infrastruktury technicznej, ochrony zabytków, obszarów rozmieszczenia inwestycji celu publicznego. Zmiany te nie wprowadzają zasadniczych zmian kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjętych w podstawowej wersji Studium gminy Łubniany.

Wprowadzono jako pkt. 14