

**Załącznik  
do Uchwały Nr 1381/2019  
Zarządu Województwa Opolskiego  
z dnia 16 września 2019 r.**

W projekcie *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Biała*, w zakresie określonym uchwałą Nr VII.78.2019 Rady Miejskiej w Białej z dnia 14 czerwca 2019 r. należy uwzględnić zasady zagospodarowania oraz uwarunkowania i kierunki rozwoju przestrzennego o znaczeniu ponadlokalnym, ujęte w *Planie zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego* (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2019, poz. 1798 z dnia 14.05.2019 r.), oraz opracowywanej jego aktualizacji, w tym:

### **1. Zasady zagospodarowania:**

Kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy Biała, powinno odbywać się z uwzględnieniem poniższych zasad:

- 1) zachowania ładu przestrzennego – przejawiającej się prowadzeniem efektywnej i racjonalnej polityki przestrzennej i planistycznej, umożliwiającej uzyskanie harmonijnej całości uwzględniającej w uporządkowanych relacjach wszelkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne;
- 2) racjonalnego kształtowania sieci osadniczej, uwzględniającego potrzeby i możliwości rozwojowe gminy oraz dążenie do spójności struktury funkcjonalno-przestrzennej, zwartości jednostek osadniczych oraz uzyskania równowagi terenów zabudowanych i terenów zieleni;
- 3) preferencji intensyfikacji zabudowy na terenach zainwestowanych wraz z ich regeneracją (odnową) – oznaczającej intensyfikację procesów inwestycyjnych na terenach już zagospodarowanych i przeciwdziałanie zajmowaniu nowych obszarów pod zabudowę;
- 4) budowania tożsamości regionalnej poprzez zachowanie dziedzictwa kulturowego – polegającej na pielęgnowaniu tradycji kulturowych, dbaniu o materialną spuściznę historyczną, eksponowaniu krajobrazu kulturowego i przyrodniczego i zacieśnieniu więzi społeczności lokalnych;
- 5) spójności i ciągłości przestrzennej przy wyznaczaniu obszarów planistycznych i ich strefowaniu – w celu wykorzystania lokalnych i regionalnych potencjałów rozwojowych przy jednoczesnej minimalizacji sytuacji konfliktowych, polegającej na wskazaniu, poszanowaniu i ochronie obszarów cennych przyrodniczo i kulturowo (objętych ochroną prawną i planowanych do ochrony) przy wyznaczaniu wielofunkcyjnych obszarów rozwoju;
- 6) stymulowania rozwoju – społecznego, gospodarczego i przestrzennego, z wykorzystaniem istniejącego potencjału gospodarczego, kadr i zasobów naturalnych.

### **2. Uwarunkowania i kierunki rozwoju przestrzennego:**

#### **2.1. Struktura i funkcje gminy**

Rozwój przestrzenny gminy Biała powinien uwzględniać, m.in. rozwój funkcji rolniczych, usługowych, produkcyjnych, mieszkaniowych, transportowych, rekreacyjno-wypoczynkowych oraz zachowanie i ochronę obszarów zasobów przyrodniczych.

Miasto Biała, jako lokalny ośrodek rozwoju przeznaczony do obsługi mieszkańców gminy w zakresie usług podstawowych, wymaga wzmocnienia funkcji gospodarczych i społecznych oraz poprawy ładu przestrzennego.

#### **2.2. Dostępność transportowa**

W rozwoju przestrzennym gminy należy uwzględnić m.in.:

- a) przebieg drogi wojewódzkiej nr 414 relacji Opole – Prószków o parametrach klasy G;
- b) przebieg drogi wojewódzkiej nr 407 relacji Nysa – Łącznik, dla której docelowo planuje się modernizację do parametrów klasy G wraz z postulowaną budową obwodnicy miejscowości Łącznik;
- c) przebieg drogi wojewódzkiej nr 409 relacji Dębina – Strzelce Opolskie, dla której docelowo planuje się modernizację do parametrów klasy G;
- d) przebieg linii kolejowej nr 306 relacji Prudnik – Krapkowice.

### **2.3. System przyrodniczy i środowisko**

W rozwoju przestrzennym gminy należy uwzględnić m.in.:

- a) ochronę i wzmocnienie węzłowych obszarów przyrodniczo-krajobrazowych, w tym:
  - Obszar Chronionego Krajobrazu „Bory Niemodlińskie”;
  - regionalny korytarz ekologiczny doliny rzeki Biała;
  - rezerwat przyrody „Jeleni Dwór”;
- b) występowanie złóż kruszyw naturalnych, w tym:
  - surowców ilastych ceramiki budowlanej „Biała Prudnicka”;
  - piasków i żwirów „Pogórze” , „Łącznik”.

### **2.4. Infrastruktura techniczna**

W rozwoju przestrzennym gminy należy uwzględnić m.in.:

- a) przebieg dwutorowej linii energetycznej wysokiego napięcia 110 kV relacji Hajduki-Ceglana, Hajduki-Zdzieszowice, przewidzianej do modernizacji;

### **2.5. Dziedzictwo Kulturowe**

W rozwoju przestrzennym gminy należy uwzględnić m.in.:

- a) historyczny staromiejski układ urbanistyczny miasta Biała;
- b) proponowany pomnik historii „Biała – cmentarz żydowski z grodziskiem”

### **2.6. Gospodarka wodna**

Planując zagospodarowanie gminy należy uwzględnić m.in.:

- a) ochronę zasobów wodnych, w tym:
  - położenie w obszarze głównych zbiorników wód podziemnych: GZWP 332 „Subniecka Kędzierzyńsko – Głubczycka”, GZWP 335 „Zbiornik Krapkowice - Strzelce Opolskie”, GZWP 337 „Dolina kopalna Lasy Niemodlińskie”, GZWP 338 „Subzbiornik Paczków – Niemodlin” wymagających wysokiej ochrony zasobów wodnych.

### **2.7. Ochrona przeciwpowodziowa**

Planując zagospodarowanie gminy należy uwzględnić m.in.:

- a) potrzebę podnoszenia bezpieczeństwa przeciwpowodziowego, poprzez realizację działań technicznych i nietechnicznych, w tym:
  - ochronę przed zabudową obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w dolinie rzeki Biała;
  - rozwój zielono-niebieskiej infrastruktury na terenach zurbanizowanych, zapewniającej retencję wód i przetrzymywanie wód w miejscu opadu;
- b) obszar szczególnego zagrożenia powodzią w dolinie rzeki Biała;
- c) postulowane zbiorniki małej retencji: „Biała I” na rzece Biała, „Biała II” na rzece Psiniec, „Mionów” na rzece Młynówka.