

Załącznik
do Uchwały Nr 4987/2026
Zarządu Województwa Opolskiego
z dnia 17 marca 2026 r.

Opinia

Przedmiotem opinii jest projekt *Planu ogólnego gminy Komprachcice*, przekazany do zaopiniowania w trybie art. 13i ust. 3 pkt 5 lit. a tiret dziewiętnaste i dwudzieste ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, (u.p.z.p.), w zakresie uwzględnienia:

- 1) zadań samorządu województwa,
- 2) rekomendacji i wniosków wynikających z *Audytu krajobrazowego województwa opolskiego*,
- 3) ustaleń obowiązującego *Planu zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego*.

Zarząd Województwa Opolskiego dokonał analizy przedłożonego projektu *Planu ogólnego gminy Komprachcice*, zwanego dalej planem ogólnym i stwierdził jak niżej:

I. W zakresie zadań samorządu województwa:

Brak kolizji z zadaniami samorządu województwa służącymi realizacji inwestycji celu publicznego ustalonymi w dokumentach przyjętych przez Sejmik Województwa Opolskiego, uwzględnionych w *Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa (PZPWO)* oraz *Wieloletniej Prognozie Finansowej Województwa Opolskiego na lata 2025-2032*.

II. W zakresie uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym:

Stosownie do regulacji 13b pkt 5 u.p.z.p. ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w tym w szczególności rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.

Zgodnie z *Audytem krajobrazowym województwa opolskiego*, przyjętym Uchwałą Sejmiku Województwa Opolskiego nr XIV/158/2025 z dnia 25 marca 2025 roku, która weszła w życie z dniem 24 czerwca 2025 roku, na terenie gminy Komprachcice, na obszarze jednostki krajobrazowej o kodzie 16-318.55-01 występuje krajobraz priorytetowy „Bory Niemodlińskie”, dla którego dokument regionalny formułuje rekomendacje i wnioski.

Jednocześnie w granicach gminy występuje obszar, o którym mowa w art. 38a ust. 3 pkt 2 ustawy z dnia 27 marca 2023 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tj.: Obszar Chronionego Krajobrazu Bory Niemodlińskie. Do tego obszaru audyt krajobrazowy adresuje odrębne rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazu, odnoszące się do części jednostek krajobrazowych na terenie gminy, o kodach: 16-318.55-31, 16-318.55-41, 16-318.55-43 i 16-318.55-45.

Analizując dokumentację projektu planu ogólnego gminy Komprachcice (POG), stwierdzono, że:

- choć w części opisowej POG znajduje się Rozdział 3.23. *Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe* (str. 63-66), to jednak przytoczono

w nim jedynie rekomendacje i wnioski odnoszące się do krajobrazu priorytetowego, natomiast całkowicie pominięto rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym, które odnoszą się do obszaru, o którym mowa w art. 38a ust. 3 pkt 2 u.p.z.p.;

- w części graficznej POG (*Prezentacja danych przestrzennych*), dla fragmentu obszaru w granicach krajobrazu priorytetowego „Bory Niemodlińskie” (dz. nr ewid. 1658, 1659, 1660, 1661 i 1662, obręb Komprachcice), ustalono lokalizację strefy gospodarczej oznaczonej symbolem 15SP.

Takie przeznaczenie funkcjonalne w obrębie krajobrazu priorytetowego oraz dopuszczone parametry zabudowy dla tej strefy, w tym m.in. wysokość do 15 m, udział powierzchni zabudowy do 60% (*część tekstowa uzasadnienia*, str. 23) koliduje z rekomendacjami i wnioskami audytu krajobrazowego województwa, w szczególności z zaleceniami dotyczącymi:

- zachowania dotychczasowego sposobu przeznaczenia i użytkowania terenu, w tym mozaiki terenów leśnych, rolno-łąkowych i wodnych,
- nielocalizowania zabudowy związanej z trwałą wycinką lasu i odlesianiem gruntów w celu zapobiegania fragmentacji siedlisk leśnych, za wyjątkiem służącej celom turystyczno-rekreacyjnym oraz budowie obiektów i urzędzeń służących celom gospodarki leśnej, ochronie przyrody, ochronie przeciwpożarowej oraz przeciwpowodziowej.

Dopuszczenie przekształcenia fragmentu krajobrazu priorytetowego Borów Niemodlińskich w strefę gospodarczą może prowadzić do nieodwracalnej degradacji walorów przyrodniczych i kulturowych krajobrazu, co stoi w sprzeczności z rekomendacjami audytu krajobrazowego;

- nie odzwierciedlono granic krajobrazu priorytetowego w części graficznej dokumentu. Na mapie pn. *Prezentacja graficzna uwarunkowań planu ogólnego gminy Komprachcice*, nie uwzględniono granic krajobrazu priorytetowego jako istotnych uwarunkowań zagospodarowania terenów.

W związku z powyższym niezbędne jest:

1. Korekta strefy 15SP w granicach krajobrazu priorytetowego poprzez zmianę profilu funkcjonalnego na strefę otwartą (SO) lub zieleni (SN), zgodnie z obecnym sposobem użytkowania.
2. Uzupełnienie uzasadnienia POG o brakujące rekomendacje dla jednostek krajobrazowych wchodzących w skład Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bory Niemodlińskie” – położonych poza granicami krajobrazu priorytetowego (16-318.55-01).
3. Uzupełnienie części graficznej uwarunkowań planu ogólnego gminy Komprachcice o oznaczenie granic krajobrazu priorytetowego jako istotnego uwarunkowania planistycznego.

III. W zakresie ustaleń zawartych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa:

Zaprojektowane strefy planistyczne i przyjęte dla nich gminne standardy urbanistyczne nie są sprzeczne z ustaleniami *Planu zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego* (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2019 r., poz. 1798 z dnia 14.05.2019 r.).

Podsumowanie

Zarząd Województwa Opolskiego opiniuje pozytywnie projekt *Planu ogólnego gminy Komprachcice* w zakresie zadań samorządu województwa uwzględnionych w dokumentach strategicznych regionu oraz w zakresie zgodności z ustaleniami *Planu zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego*.

Jednocześnie opiniuje się negatywnie projekt *Planu ogólnego gminy Komprachcice* w zakresie uwzględnienia rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym.

Aby wyeliminować uchybienia należy uzupełnić POG w zakresie wskazanym w pkt II niniejszej opinii.