



UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY CHRZĄSTOWICE

CZERWIEC 2026

Spis treści:

1. Wprowadzenie	3
1.1. Podstawa prawna	3
1.2. Informacje o „planie ogólnym gminy”	4
2. Opis ustaleń planu ogólnego gminy Chrzastowice	6
2.1. Podział na strefy planistyczne i przyczyny ich wyznaczenia w tym obliczenia potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy pzp	7
2.2. Obszary uzupełnienia zabudowy	12
2.3. Gminne standardy urbanistyczne wraz z katalogiem stref planistycznych	13
3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy oraz sposób ich uwzględnienia	20
3.1. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	20
3.2. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	22
3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych	29
3.4. Strefy ochronne ujęć wody	29
3.5. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	30
3.6. Udokumentowane złoża kopalin, tereny górnicze i obszary górnicze	32
3.7. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	32
3.8. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	37
3.9. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	37
3.10. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	38
3.11. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	39
3.12. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe ..	46
3.13. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska	50
3.14. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	53
3.15. Pozostałe uwarunkowania, które obligatoryjnie uwzględnia się w POG	53

Część graficzną uzasadnienia stanowi prezentacja graficzna:

- 1) obiekty przestrzenne w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiące uwarunkowania, o których mowa w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym - **załącznik 1**;
- 2) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z granicami działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne - **załącznik 2**.

1. WPROWADZENIE

1.1. Podstawa prawna

Plan ogólny gminy Chrzastowice podjęty został na podstawie uchwały nr LXI.482.2024 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 20 marca 2024 r.

Obowiązek sporządzenia planu ogólnego wynika z 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), który mówi, że dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu, rada gminy uchwała plan ogólny gminy, zwany dalej „planem ogólnym”. Zgodnie z art. 13h ust. 1 ww. ustawy, wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

Zasady i tryb sporządzania planu ogólnego określają:

- ww. ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym – w dalszej treści „ustawa pzp”,
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (D.U. z 2023 r. poz. 2758, 2024 r. poz. 1775) – w dalszej treści „rozporządzenie ws. projektu planu ogólnego gminy”,
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (D.U. z 2024 r. poz. 729) – w dalszej treści „rozporządzenie ws. sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy”.

W opracowaniu wykorzystano:

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice, przyjęte uchwałą nr XXX.220.2014 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 5 lutego 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące na obszarze gminy wykazane w tabeli 1,
- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla Gminy Chrzastowice - Ekologika Pracownia analiz przestrzennych i środowiskowych, listopad 2022 r.

Tabela 1 Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na obszarze gminy Chrzastowice

Lp.	Nazwa planu	Numer uchwały i data uchwalenia (publikacja)
1	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsł Chrzastowice	Nr X.69.2015 z dnia 2015-11-18 (D. Urz. Woj. Op. z 2015 r. poz. 2868) ze zm.
2	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice obejmujący obszar wsł Daniec	Nr XXVII/185/2009 z dnia 2009-06-18 (Dz. Urz. Woj. Op. Nr 62, poz. 1020)
3	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice obejmujący obszar wsł Dąbrowice	Nr XXIV/156/2009 z dnia 2009-02-05 (Dz. Urz. Woj. Op. Nr 20, poz. 326)
4	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice obejmujący obszar wsł Dębie	Nr XXIV/157/2009 z dnia 2009-02-05 (D. Urz. Woj. Op. z 2009 r. Nr 17 poz.257) ze zm.
5	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Chrzastowice obejmujący obszar wsł Dębska Kuźnia	Nr XXXV/229/2009 z dnia 2009-11-25 (Dz. Urz. Woj. Op. z 2010 r. Nr 2, poz. 30)
6	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsł Dębska Kuźnia (cz. północna)	Nr XXXIV.277.2014 z dnia 2014-09-10 (Dz. Urz. Woj. Op. z 2014 r. poz. 2078)

7	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice obejmujących obszar wsí Fالميrowice	Nr XXIV/158/2009 z dnia 2009-02-05 (D. Urz. Woj. Op. z 2009 r. Nr 21 poz. 354)
8	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części obszaru wsi Fالميrowice	Nr VII.44.2019 z dnia 2019-05-29 (D. Urz. Woj. Op. z 2019 r. poz. 2164)
9	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego wsí Łędziny	Nr LIV.419.2023 z dnia 21 czerwca 2023 r. (Dz. Urz. Woj. Op. z 2023 r., poz. 2035)
10	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Niwki-2	XXIII.179.2021 z dnia 2021-02-03 (Dz. Urz. Woj. Op. z 2021 r., poz. 412)
11	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice obejmujący obszar wsí Niwki	Nr XXVI/180/2009 z dnia 2009-04-23 (D. Urz. z 2009 r. Nr 37 poz. 664) ze zm.
12	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa jednorodzinnego we wsí Suchy Bór	XLIII/220/2002 z dnia 2002-02-28 ze zm.
13	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice obejmującego obszar wsí Suchy Bór	Nr IV.26.2011 z dnia 2011-05-24 (D. Urz. z 2011 r. Nr 50 poz. 637) ze zm.

Źródło: Opracowanie własne

1.2. Informacje o „planie ogólnym gminy”

1) Czym jest „plan ogólny gminy”

Plan ogólny gminy jest nowym aktem planowania przestrzennego (APP).

Akt ten został wprowadzony do systemu planowania przestrzennego w ramach reformy tego systemu ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527).

Plan ogólny gminy:

- zastąpi studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy,
- jest aktem prawa miejscowego,
- jest sporządzany dla całego obszaru gminy z wyłączeniem wojskowych terenów zamkniętych,
- zawiera ustalenia tylko w formie danych przestrzennych, które znajdują się w pliku GML,
- jest mniej rozbudowany niż studium – składa się z uchwały w sprawie planu ogólnego, danych przestrzennych i uzasadnienia,
- określa strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne¹,
- może określać także obszary uzupełnienia zabudowy i obszary zabudowy śródmiejskiej,
- uwzględnia się przy sporządzaniu planów miejscowych i stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy.

2) Zakres ustaleń planu ogólnego

W ustawie pzp określone zostały ustalenia, które obowiązkowo określa się w planie ogólnym, oraz ustalenia fakultatywne, które mogą ale nie muszą być określone.

Ustalenia obowiązkowe

W planie ogólnym określa się obowiązkowo **funkcjonalne strefy planistyczne**, na które podzielony musi być rozłącznie cały obszar gminy z wyłączeniem wojskowych terenów zamkniętych, jeśli są. Lista stref planistycznych jest ściśle określona w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W planie ogólnym będzie można wskazać tylko strefy wymienione na tej liście.

Ustawa dopuszcza wyznaczenie następujących stref planistycznych:

¹ Gminne standardy urbanistyczne to element planu ogólnego, na który składają się: **gminny katalog stref planistycznych** (element obowiązkowy) oraz **gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej** (element fakultatywny).

- 1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
- 2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
- 3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
- 4) strefa usługowa;
- 5) strefa handlu wielkopowierzchniowego;
- 6) strefa gospodarcza;
- 7) strefa produkcji rolniczej;
- 8) strefa infrastrukturalna;
- 9) strefa zieleni i rekreacji;
- 10) strefa cmentarzy;
- 11) strefa górnictwa;
- 12) strefa otwarta;
- 13) strefa komunikacyjna.

Każdej strefie przypisany jest (w rozporządzeniu w sprawie projektu planu ogólnego gminy):

- profil funkcjonalny podstawowy - obligatoryjny,
- profil funkcjonalny dodatkowy - fakultatywny,
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Profil funkcjonalny to ogólny katalog dopuszczalnych przeznaczeń terenów. Doprecyzowanie przeznaczenia dla poszczególnych nieruchomości w danej strefie nastąpi w dalszej kolejności, tzn. w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o warunkach zabudowy.

Oprócz przeznaczeń, dla stref planistycznych określa się parametry zagospodarowania i zabudowy. W zależności od typu strefy mogą być do niej przypisane takie wskaźniki jak: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy.

Ustalenia dla poszczególnych stref planistycznych w zakresie profilu funkcjonalnego oraz parametrów zagospodarowania i zabudowy tworzy się w formie **katalogu stref planistycznych**.

Fakultatywne ustalenia planu ogólnego

W planie ogólnym można dodatkowo określić:

- **gminne standardy dostępności społecznej**, które określą zasady zapewnienia dostępu zabudowy mieszkaniowej do wybranych obiektów infrastruktury społecznej; jeśli gmina zdecyduje się ustalić takie standardy, to obowiązkowo muszą one dotyczyć dostępu do publicznej szkoły podstawowej i obszarów zieleni publicznej oraz mogą dotyczyć dostępności do innych obiektów, np. żłobków, przedszkoli, obiektów kultury itd.;
- **obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ)** – tj. obszary wyznaczone geometrycznie w sposób określony w rozporządzeniu w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy; wyznaczenie OUZ na obszarach nie posiadających miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego pozwoli na wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a w odniesieniu do obszarów posiadających plany miejscowe umożliwia wyznaczenie stref z funkcją mieszkaniową poza obszarami, na których obligatoryjnie należy je wyznaczać (o limitowanej w przepisach powierzchni);
- **obszar zabudowy śródmiejskiej** – tj. obszar, na którym obowiązują warunki techniczne, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie jak dla zabudowy śródmiejskiej.

3) Prawne zasady określania ustaleń planu ogólnego

Zgodnie z art. 13b ustawy pzp, ustalenia planu ogólnego określa się uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:

- politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego,
- ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa,
- znajdujące się na obszarze gminy obszary i obiekty objęte ochroną prawną lub ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu, wymienione w pkt 3 ww. artykułu,
- rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu,
- rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe,
- opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.
- zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Dodatkowo w ustawie określone zostały zasady wyznaczania stref z zabudową mieszkaniową, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, tj.: tj. stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową:

art. 13d ust. 1 - *Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.*

art. 13d ust. 3 - *W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz **nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.***

2. OPIS USTALEŃ PLANU OGÓLNEGO GMINY CHRZĄSTOWICE

2.1. Podział na strefy planistyczne i przyczyny ich wyznaczenia, w tym obliczenia potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy pzp

1) Wykaz wydzielonych stref planistycznych

Obszar gminy Chrząstowice został podzielony rozłącznie na 249 strefy planistyczne. Wyznaczonych zostało 11 rodzajów funkcjonalnych stref planistycznych, w tym:

- 3 strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- 62 strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- 61 stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową,
- 27 stref usługowych,

- 12 stref gospodarczych,
- 27 stref produkcji rolniczej,
- 14 stref zieleni i rekreacji,
- 6 stref cmentarzy,
- 1 strefa górnictwa,
- 30 stref otwartych,
- 6 stref komunikacyjnych.

2) Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych

Przy wyznaczaniu stref planistycznych za podstawową zasadę przyjęto zgodność z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Chrzastowice (w dalszej treści „Studium”), oraz zgodność z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, którymi pokryty jest cały obszar gminy. W stosunku do tych aktów planowania przestrzennego wprowadzone zostały jedynie zmiany wynikające z:

- 1) prawnych zasad sporządzania planu ogólnego,
- 2) pozytywnie rozpatrzonych wniosków zgłoszonych do planu ogólnego oraz zamierzeń inwestycyjnych Gminy.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

W planie ogólnym (POG) wyznaczone zostały trzy strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 1-3SW. Strefy obejmują nieruchomości gminne z istniejącymi budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi, z których jeden (w strefie 1SW) przewidziany jest do modernizacji i rozbudowy w Gminnym Programie Rewitalizacji Gminy Chrzastowice na lata 2024-2030. Konieczność wydzielenia tych stref wynika z zasad prawnych sporządzania POG, zgodnie z którymi budynki mieszkalne wielorodzinne można budować, w tym rozbudowywać, tylko w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, bowiem profile dodatkowe żadnej innej strefy funkcjonalnej nie uwzględniają takiej zabudowy. Strefa 2SW obejmuje, poza nieruchomością gminną, nieruchomość prywatną z przyległym do budynku gminnego budynkiem mieszkalnym jednorodzinnym, dlatego dla tej strefy określono dodatkowy profil funkcjonalny „teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej”.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną i strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną 1-62SJ i strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową 1-61 SZ obejmują:

- obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, tj. wyznaczone w planach miejscowych tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i tereny zabudowy zagrodowej wraz z terenami dróg obsługujących tą zabudowę,
- obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) skorygowane zgodnie z § 1 ust. 4 i 5 rozporządzenia ws. sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy,
- obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, tj. istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zagrodową rozproszoną.

W strefach obejmujących dwa pierwsze obszary ujęto także wyznaczone w planach miejscowych tereny zabudowy usługowej lub ich części znajdujące się w granicach OUZ oraz części niewielkich

terenów usługowych znajdujące się poza obszarami uzupełnienia zabudowy, które zostały włączone do OUZ zgodnie z zasadami określonymi w § 1 ust. 5 wyżej przytoczonego rozporządzenia.

Poza ww. obszarami nie wyznaczono stref SJ i SZ, ponieważ suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, co wykazały obliczenia przedstawione w pkt 3.

Podstawową zmianą przyjętą przy wyznaczaniu funkcjonalnych stref planistycznych SJ i SZ w POG, w stosunku do stref wyznaczonych w Studium i w stosunku do ustaleń planów miejscowych, jest rozdzielenie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej na odrębne strefy funkcjonalne. Wymóg ten wynika z profili funkcjonalnych określonych dla tych stref w rozporządzeniu ws. projektu planu ogólnego gminy.

Wg rozporządzenia:

profile funkcjonalne strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną obejmują następujące tereny:

- profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej, jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej,
- profil dodatkowy: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren ogrodów działkowych, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód;

profile funkcjonalne strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową obejmują następujące tereny:

- profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej,
- profil dodatkowy: teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Z wyżej przytoczonych przepisów jednoznacznie wynika, że w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną nie może być terenów zabudowy zagrodowej, a w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową nie może być terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Rozdzielenie terenów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę zagrodową na strefy SJ i SZ zostało dokonane na podstawie analizy położenia i faktycznego zagospodarowania nieruchomości sklasyfikowanych w ewidencji gruntów jako grunty rolne zabudowane, oraz wniosków wniesionych do POG. W efekcie wydzielono strefy SZ obejmujące nieruchomości z istniejącą zabudową zagrodową w gospodarstwach rolnych, w granicach których jest planowany lub możliwy rozwój tej zabudowy. Natomiast nieduże nieruchomości z istniejącą zabudową zagrodową, zabudowane w stopniu wykluczającym rozwój tej zabudowy i położone w otoczeniu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, włączone zostały do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną. Nie oznacza to jednak nakazu jej likwidacji; zabudowa ta będzie mogła funkcjonować zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych, a w przypadku ich zmiany - w sposób dotychczasowy, co wynika bezpośrednio z art. 35 ustawy pzp, który mówi, że tereny, których przeznaczenie plan miejscowy zmienia, mogą być wykorzystywane w sposób dotychczasowy do czasu ich zagospodarowania zgodnie z tym planem, z możliwością przebudowy lub remontu istniejących obiektów budowlanych oraz montażu urządzeń, niepowodujących zmiany sposobu ich użytkowania zgodnie z przepisami ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. – Prawo budowlane.

Strefy usługowe

Strefy usługowe 1-27SU obejmują tereny zabudowy usługowej wyznaczone w planach miejscowych nie włączone do stref SJ i SZ, oraz:

- tereny wyznaczone na podstawie analizy faktycznego użytkowania istniejącej zabudowy (14SU, 22SU, 23SU, 24SU, 25SU),
- tereny planowanej zabudowy wyznaczone w wyniku uwzględnienia pozytywnie rozpatrzonych wniosków zgłoszonych do POG (19SU) oraz zamierzeń inwestycyjnych gminy (4SU).

Strefy gospodarcze

Strefy gospodarcze 1-12SP obejmują wyznaczone w planach miejscowych tereny zabudowy produkcyjno-usługowej i produkcyjnej. Dwie strefy (1SP i 9SP) zostały powiększone o niewielkie powierzchnie przyległych terenów rolnych na wniosek wniesiony do POG, jedna strefa (4 SP) została powiększona zgodnie z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium.

Strefy produkcji rolniczej

Strefy produkcji rolniczej 1-27SR obejmują grunty rolne na których znajdują się lub są planowane obiekty budowlane produkcji rolniczej. Część stref obejmuje tereny przeznaczone w planach miejscowych pod zabudowę rolniczą (1SR, 4SR, 5SR, 8SR i 10SR). Pozostałe strefy obejmują tereny z istniejącą zabudową rolniczą oraz przyległe do nich grunty rolne, w dużej części wykorzystywane do obsługi produkcji rolniczej, znajdujące się na terenach rolniczych, na których planach miejscowych dopuszczona jest zabudowa rolnicza bez wskazania konkretnego terenu. Konieczność wydzielenia tych stref z wyznaczonych w planach miejscowych terenów rolniczych wynika z prawnych zasad sporządzania POG, zgodnie z którymi na terenach rolnictwa w strefach otwartych zabudowa jest zakazana (z wyjątkiem obiektów komunikacji i infrastruktury technicznej oraz – fakultatywnie - elektrowni wiatrowych, słonecznych, geotermalnych i wodnych oraz biogazowni).

Strefy zieleni i rekreacji

Strefy zieleni rekreacyjnej 1-14SN obejmują wyznaczone w planach miejscowych:

- teren istniejących ogrodów działkowych w Łędzinach (9 SN),
- gminne tereny sportowo rekreacyjne (2 SN, 5 SN, 8 SN, 13 SN i 14 SN),
- teren rekreacji w Suchym Borze z istniejącym basenem, pomniejszony o powierzchnie znajdujące się w granicach OUZ, które zostały włączone do stref SJ (10 SN),
- teren sportu i rekreacji planowany do zainwestowania (1 SN),
- cztery małe tereny zieleni urządzonej oraz rolne i leśne, położone w obszarach zurbanizowanych poza OUZ (4SN, 6SN, 11SN, 12SN) oraz jeden teren na obszarze OUZ wyznaczony w wyniku uwzględnienia uwagi wniesionej do projektu planu ogólnego (3SN).

Strefy obejmujące gminne tereny sportowo rekreacyjne, z wyjątkiem strefy 14 SN w Dańcu, zostały nieznacznie powiększone w stosunku do terenów wyznaczonych w planach miejscowych o przyległe tereny rolne, ze względu na położenie, uwarunkowania i faktyczny sposób użytkowania.

Strefa 7 SN w Dębskiej Kuźni wyznaczona została na obszarze o powierzchni ok. 2 ha, obejmującym teren leśny i teren rolny przeznaczony w planie miejscowym do zalesienia. Jest to obszar położony przy drodze krajowej, otoczony terenami istniejącej i planowanej zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej (zajazd), nie posiadający szczególnych wartości przyrodniczych i produkcyjnych, co predysponuje go do wykorzystania na cele użytkowe.

Strefy cmentarzy

Strefy cmentarzy 1-6SC obejmują tereny istniejących cmentarzy. Dwie strefy (2SC w Chrzastowicach i 3SC w Łędzinach) wyznaczone zostały w granicach terenów cmentarzy określonych w planach miejscowych. Pozostałe strefy zostały powiększone o niewielkie fragmenty przyległych terenów, których zagospodarowanie jest lub może być powiązane z funkcjonowaniem cmentarzy.

Strefy otwarte

Strefy otwarte 1-30SO obejmują obszary gruntów rolnych niezabudowanych oraz gruntów leśnych, wraz z istniejącymi terenami wód, dróg i infrastruktury technicznej, nie wyznaczonymi jako odrębne strefy funkcjonalne. Zgodnie z przepisami ustawy pzp i rozporządzenia ws. projektu planu ogólnego gminy, w strefach otwartych obowiązuje zakaz zabudowy z wyłączeniem obiektów komunikacji i infrastruktury technicznej. Fakultatywnie można w tych strefach dopuścić tereny elektrowni wiatrowych, słonecznych, geotermalnych i wodnych oraz biogazowni. Uwzględniając powyższe zasady prawne oraz uwarunkowania, w POG wyznaczone zostały:

- strefy otwarte bez dodatkowych profili funkcjonalnych obejmujące: kompleksy leśne, obszary położone w granicach Obszaru Natura 2000 „Łąki w okolicach Chrzęstowic”, pozostały obszar doliny rzeki Chrzęstawy wyznaczony do ochrony w Studium, obszary przyrodnicze proponowane do objęcia ochroną prawną, obszary zwartych kompleksów gruntów rolnych objętych ochroną prawną, tj. gruntów poniżej IV klasy bonitacyjnej, oraz obszary w granicach Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko-Turawskie” z wyłączeniem niewielkich fragmentów w rejonie zabudowy wsi Daniec, gdzie dopuszczono tereny zieleni urządzonej;
- jedna strefa z dopuszczeniem elektrowni wiatrowej (5SO) – zgodnie z ustaleniami planu miejscowego.

W pozostałych strefach otwartych dopuszczone zostały tereny zieleni urządzonej oraz elektrowni słonecznych, których lokalizacje będą doprecyzowywane w procedurze sporządzania planu miejscowego z uwzględnieniem miejscowych uwarunkowań.

Strefy komunikacyjne

Strefy komunikacyjne 1-6SK obejmują tereny istniejących linii kolejowych oraz tereny dróg krajowych, które, zgodnie z prawnymi zasadami sporządzania POG, należy obowiązkowo wydzielać jako odrębne strefy funkcjonalne, w tym planowaną obwodnicę wsi Lędziny, której lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren. Dodatkowo wyznaczona została strefa komunikacyjna obejmująca teren obsługi ruchu samochodowego w Lędzinach zgodnie z ustaleniami planu miejscowego.

3) Obliczenia potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy pzp

Spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy pzp wykazuje procentowy stosunek sumy chłonności terenów niezabudowanych w strefach z funkcją mieszkaniową do zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Jak wynika z uwarunkowań określonych w pkt 3.14, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Chrzęstowice wynosi **1397 mieszkańców**

Chłonność terenów niezabudowanych

Wg rozporządzenia ws. planu ogólnego, chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach z zabudową mieszkaniową oblicza się uwzględniając:

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,
- chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Chłonność terenów niezabudowanych, podobnie jak zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wyraża się liczbą mieszkańców.

Powierzchnia terenów niezabudowanych w gminie Chrząstowice wynosi **230,0 ha**, w tym 1,5 ha w strefach zagrodowych. Powierzchnia ta została wyliczona na podstawie analizy aktualnego stanu użytkowania gruntów w strefach z funkcją mieszkaniową.

W celu ustalenia chłonności terenów niezabudowanych wyliczony został współczynnik gęstości zaludnienia, określający ilość mieszkańców na 1ha, zgodnie ze wzorem:

$$W_z = \frac{L_b \times P_{uo}}{P_{um}}$$

gdzie:

W_z – oznacza współczynnik zagęszczenia określający ilość mieszkańców na 1ha

L_b – oznacza średnią liczbę budynków mieszkalnych jednorodzinnych 1 ha, wyliczoną na podstawie analizy zagospodarowania terenów zabudowanych w strefach o zbliżonej nadziemnej intensywności zabudowy; liczba ta wynosi: w strefach SJ - 9,4 budynków na ha, w strefach SZ – 3 budynki na 1 ha

P_{uo} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań na 1 budynek mieszkalny, wyliczoną jako iloraz powierzchni użytkowej mieszkań ogółem w gminie i liczby budynków $[281094 : 2225 = 126,3 \text{ m}^2]$

P_{um} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na 1 mieszkańca

Gęstości zaludnienia:

$$\text{w strefach SZ: } W_z = \frac{3 \times 126,3}{39,3} = 9,64 \rightarrow \text{po zaokrągleniu przyjęto } 10$$

$$\text{w strefach SJ: } W_z = \frac{9,3 \times 126,3}{39,3} = 29,89 \rightarrow \text{po zaokrągleniu przyjęto } 30$$

Chłonność terenów niezabudowanych:

$$\text{w strefach SZ: } 1,5 \times 10 = 15 \text{ mieszkańców}$$

$$\text{w strefach SJ: } 228,5 \text{ ha} \times 30 \text{ mieszkańców/ha} = 6855 \text{ mieszkańców}$$

Suma chłonności terenów niezabudowanych:

$$15 + 6855 = 6870 \text{ mieszkańców}$$

Procentowy stosunek sumy chłonności terenów niezabudowanych do zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową

Przyjmując obliczone wartości, procentowy stosunek sumy chłonności terenów niezabudowanych do zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową wynosi:

$$6870 : 1397 \times 100\% = 492\% > 130\%$$

Ponieważ suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, nie wyznacza się stref planistycznych SW, SJ i SZ poza obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszarami uzupełnienia zabudowy, jedynie rozszerzono nieznacznie obszary uzupełnienia zabudowy w oparciu o przepisy określone w § 1 ust. 5 rozporządzenia ws. sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy.

2.2. Obszary uzupełnienia zabudowy

Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy

Plan ogólny w zakresie obszarów uzupełnienia zabudowy stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy. Obszar gminy Chrzastowice jest w całości pokryty planami miejscowymi. Pomimo pełnego pokrycia planistycznego w POG wyznaczone zostały obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) w celu weryfikacji, czy dokonane rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia jest zgodne z zasadami określonymi w § 1 ust. 5 rozporządzenia ws. sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy.

Opis sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia

Sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy określa rozporządzenie ws. sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy. Zgodnie z rozporządzeniem, w celu wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy wykonano następujące czynności:

1) określono zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględniono następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2023 r. poz. 773):

- budynki przemysłowe o symbolu 101,
- budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
- budynki biurowe o symbolu 105,
- budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- budynki mieszkalne o symbolu 110;

2) wyznaczono obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt 1;

3) do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodano obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2; wyznaczona w ten sposób powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wynosi **717,2 (Pb)**;

4) wewnątrz obszarów uzupełnienia zabudowy, które powstały w wyniku wykonania wyżej opisanej czynności, wyznaczono krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów, a następnie odjęto obszary znajdujące się między tą krzywą a krzywą wyznaczoną w czynności 2; po odjęciu pozostały obszary uzupełnienia zabudowy o łącznej powierzchni **397,1 ha (Pu)**;

5) otrzymane w wyniku wykonania czynności opisanej w pkt 4 obszary uzupełnienia zabudowy rozszerzono miejscami o tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej i usługowej położone poza obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz inne tereny - zgodnie z zasadami określonymi w § 1 ust. 5 rozporządzenia w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy, w wyniku czego uzyskano obszar uzupełnienia zabudowy o powierzchni 413,9 ha, czyli **powierzchnia rozszerzenia wynosi 16,8 ha**.

Weryfikacja zgodności rozszerzenia granic obszarów uzupełnienia z zasadami określonymi w § 1 ust. 5 rozporządzenia ws. sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy.

Zgodnie z § 1 ust. 5 rozporządzenia ws. sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy (cyt.) „5. Dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$, gdzie:

P_p -oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b -oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3,

P_u -oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.”

Biorąc pod uwagę powyższe dane dopuszczalna powierzchnia rozszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy wynosi: $P_b = 25\% \times (717,2 - 397,1,0) = 80,0 \text{ ha} > 16,8 \text{ ha}$.

2.3. Gminne standardy urbanistyczne wraz z katalogiem stref planistycznych

Zgodnie z art. 13e ust. 1 ustawy pzp, gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

W planie ogólnym gminy Chrzęstowice standardy dostępności infrastruktury społecznej nie zostały określone, ponieważ w warunkach gminy nie ma takiej potrzeby.

Katalog stref planistycznych

I. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW

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

Unikalne oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1 SW		0,7	35	10	35
2 SW		0,6	30	10	35
3 SW		0,6	30	10	35

II. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ

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

Unikalne oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność Zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1 SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	30	10	30
2 SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	30
3 SJ	teren wód	0,6	30	10	30
4 SJ		0,6	30	10	30
5 SJ		0,6	30	10	30
6 SJ		0,6	30	10	30

7 SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	30	10	30
8 SJ		0,6	30	10	30
9 SJ		0,6	30	10	30
10SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji	0,3	20	7	70
11 SJ		0,4	25	9	50
12 SJ		0,6	30	10	30
13 SJ		0,3	20	9	60
14 SJ		0,4	25	9	50
15SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji, teren lasu	0,3	30	7	60
16 SJ		0,6	30	10	40
17 SJ		0,6	30	10	30
18 SJ	teren wód	0,6	30	10	30
19 SJ		0,4	25	9	50
20 SJ		0,6	30	9	40
21 SJ		0,6	30	9	40
22 SJ		0,4	20	9	60
23 SJ		0,4	20	9	60
24 SJ		0,4	20	9	60
25 SJ		0,4	20	9	60
26 SJ		0,2	10	9	70
27 SJ		0,6	30	9	40
28 SJ		0,6	30	10	30
29 SJ		0,6	30	10	40
30 SJ		0,6	30	10	40
31 SJ		0,5	25	10	50
32 SJ		0,6	30	10	40
33 SJ		0,6	30	10	40
34 SJ		0,6	30	10	40
35 SJ		0,6	30	10	40
36 SJ		0,6	30	10	30
37 SJ		0,6	30	10	30
38 SJ		0,6	30	10	30
39 SJ		0,6	30	10	40
40 SJ		0,6	30	10	40
41 SJ		0,6	30	10	30
42 SJ		0,6	30	10	30
43 SJ		0,6	30	10	40
44 SJ		0,1	5	10	80
45 SJ		0,6	30	10	30
46 SJ		0,6	30	10	30
47 SJ		0,6	30	10	30
48 SJ		0,6	30	10	30
49 SJ		0,6	30	10	40
50 SJ		0,6	30	10	40
51 SJ		0,6	30	10	30
52 SJ		0,6	30	10	30
53 SJ		0,6	30	10	40
54 SJ		0,6	30	10	40
55 SJ		0,6	30	10	40
56 SJ		0,6	30	10	40
57 SJ		0,6	30	10	40
58 SJ		0,6	30	10	40
59 SJ		0,6	30	10	40
60 SJ		0,6	30	10	40
61 SJ		0,6	30	10	40
62 SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji, teren lasu	0,3	20	7	70

III. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SZ

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

Unikalne oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1 SZ		0,6	40	12	30
2 SZ		0,6	40	12	30
3 SZ		0,6	40	12	30
4 SZ		0,6	40	12	30
5 SZ		0,6	40	12	30
6 SZ		0,6	40	12	30
7 SZ		0,6	30	10	40
8 SZ		0,6	40	10	30
9 SZ		0,6	40	10	30
10 SZ		0,6	30	10	40
11 SZ		0,6	40	10	30
12 SZ	teren usług	0,6	40	10	30
13 SZ	teren usług	0,6	40	10	30
14 SZ		0,6	40	10	30
15 SZ		0,6	40	10	30
16 SZ		0,6	40	10	30
17 SZ		0,6	40	10	30
18 SZ		0,6	40	10	30
19 SZ		0,6	40	10	30
20 SZ	teren wód	0,3	30	9	30
21 SZ		0,3	30	9	30
22 SZ		0,3	30	9	30
23 SZ		0,6	30	10	40
24 SZ	teren usług	0,6	40	10	30
25 SZ	teren usług	0,6	40	10	30
26 SZ	teren usług	0,6	30	10	40
27 SZ		0,6	40	10	30
28 SZ		0,6	30	10	40
29 SZ		0,6	30	10	40
30 SZ	teren usług	0,6	40	10	30
31 SZ	teren usług	0,6	40	10	30
32 SZ	teren usług	0,6	40	10	30
33 SZ	teren usług	0,6	40	10	30
34 SZ	teren usług	0,6	40	10	30
35 SZ		0,6	30	10	40
36 SZ	teren lasu	0,6	30	10	40
37 SZ		0,6	30	10	40
38 SZ	teren usług	0,6	30	10	40
39 SZ		0,6	40	10	30
40 SZ		0,6	40	10	30
41 SZ		0,6	30	10	40
42 SZ		0,6	40	10	30
43 SZ		0,6	40	10	30
44 SZ		0,6	40	10	30
45 SZ		0,6	30	10	40
46 SZ		0,6	30	10	40
47 SZ		0,6	30	10	40

48 SZ		0,6	40	10	30
49 SZ		0,6	40	10	30
50 SZ	teren usług	0,6	40	10	30
51 SZ		0,6	40	10	30
52 SZ		0,8	50	12	30
53 SZ		0,6	40	10	30
54 SZ	teren usług	0,6	40	10	30
54 SZ		0,6	30	10	40
56 SZ		0,6	30	10	40
57 SZ		0,6	30	10	40
58 SZ	teren usług	0,6	30	10	40
59 SZ		0,2	15	9	40
60 SZ		0,2	11	9	65
61 SZ		0,3	20	9	60

IV. Strefa usługowa SU

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

Unikalne oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1 SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	40	13	30
2 SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	40	13	30
3 SU		0,8	40	13	40
4 SU	teren zieleni naturalnej	0,6	30	10	40
5 SU	teren składów i magazynów, teren wód	0,8	40	13	30
6 SU	teren składów i magazynów, teren wód	0,8	40	13	30
7 SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	40	13	30
8 SU	teren składów i magazynów	0,8	40	13	30
9 SU	teren elektrowni słonecznej	0,8	40	13	30
10 SU		0,6	40	12	30
11 SU		0,8	40	12	30
12 SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	30	13	40
13 SU		1	50	10	30
14 SU		0,6	40	10	30
15 SU		0,5	20	10	50
16 SU	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	0,8	40	13	30
17 SU		0,3	15	9	60
18 SU		0,6	30	9	30
19 SU		0,8	40	12	30
20 SU	teren lasu	0,8	40	12	30
21 SU		0,5	20	12	50
22 SU	teren składów i magazynów	0,6	30	10	30
22 SU	teren składów i magazynów	0,6	30	10	30
24 SU		0,6	30	16	30
25 SU		0,3	20	10	50
26 SU		0,6	30	16	30
27 SU		0,6	40	10	30

V. Strefa gospodarcza SP

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

Unikalne oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1 SP	teren usług	1	50	15	20
2 SP	teren usług	1	50	12	20
3 SP	teren usług	1	50	15	20
4 SP	teren usług	1	60	15	20
5 SP	teren usług	0,8	50	10	25
6 SP	teren usług	0,8	50	13	20
7 SP	teren usług, teren wód	0,4	30	12	40
8 SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	1	50	15	20
9 SP	teren usług	1	50	15	20
10 SP	teren usług	0,4	35	9	20
11 SP	teren usług	1	50	15	20
12 SP	teren usług	1	50	15	20

VI. Strefa produkcji rolniczej SR

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

Unikalne oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1 SR		0,5	50	12	30
2 SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy teren zieleni urządzonej	0,4	40	12	30
3 SR	teren zieleni naturalnej	0,4	40	12	30
4 SR		0,5	50	12	30
5 SR		0,5	50	12	30
6 SR		0,4	40	12	30
7 SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy teren zieleni naturalnej	0,3	30	12	30
8 SR		0,3	15	9	60
9 SR		0,3	30	10	30
10 SR	teren wód	0,6	50	13	30
11 SR		0,2	20	9	50
12 SR		0,4	40	12	30
13 SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,4	40	12	30
14 SR		0,4	40	12	30
15 SR		0,4	40	12	30
16 SR		0,4	40	10	30
17 SR		0,4	40	12	30
18 SR		0,4	40	12	30
19 SR		0,4	40	12	30
20 SR		0,4	40	12	30
21 SR		0,2	20	10	50
22 SR		0,4	40	12	30
23 SR		0,4	40	10	30

24 SR		0,3	30	9	30
25 SR		0,6	40	9	30
26 SR		0,2	20	9	40
27 SR		0,2	15	9	65

VII. Strefa zieleni i rekreacji SN

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

Unikalne oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1 SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii	-	-	12	50
2 SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii	0,2	20	7	50
3 SN		0	0	0	50
4 SN		0	0	0	100
5 SN		0,1	5	9	50
6 SN		0,1	10	4	80
7 SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren lasu	0,1	10	7	70
8 SN		0,2	20	7	50
9 SN		0,1	5	9	50
10 SN	teren usług sportu i rekreacji	-	-	7	50
11 SN	teren lasu	0	0	0	90
12 SN	teren lasu	0	0	0	90
13 SN	teren usług sportu i rekreacji	0,2	20	7	50
14 SN	teren usług sportu i rekreacji	0,2	20	7	50

VIII. Strefa cmentarzy SC

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

Unikalne oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1 SC		-	-	-	30
2 SC		-	-	-	30
3 SC		-	-	-	30
4 SC		-	-	-	30
5 SC		-	-	-	30
6 SC		-	-	-	30

IX. Strefa górnictwa SG

Profil funkcjonalny podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej

Unikalne oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1 SG	teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-

X. Strefa otwarta SO

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

Unikalne oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1 SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
2 SO					
3 SO					
4 SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
5 SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
6 SO					
7 SO					
8 SO	teren zieleni urządzonej				
9 SO	teren zieleni urządzonej				
10 SO	teren zieleni urządzonej				
11 SO	teren zieleni urządzonej				
12 SO	teren zieleni urządzonej				
13 SO					
14 SO					
15 SO					
16 SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
17 SO					
18 SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
19 SO					
20 SO					
21 SO					
22 SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
23 SO					
24 SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
25 SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
26 SO					
27 SO	teren zieleni urządzonej				
28 SO	teren zieleni urządzonej				

29 SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
30 SO					

XI. Strefa komunikacyjna SK

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

Unikalne oznaczenie strefy	Profil funkcjonalny dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
1 SK					
2 SK	teren zieleni urządzonej	0,2	20	7	20
3 SK					
4 SK					
5 SK					
6 SK					

3. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA

3.1. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Opolskiego (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2019 r. poz. 1798) określa zasady zagospodarowania oraz uwarunkowania i kierunki rozwoju przestrzennego o znaczeniu ponadlokalnym. W piśmie przesłanym na etapie składania wniosków Zarząd Województwa Opolskiego określił zasady oraz uwarunkowania i kierunki ustalone w PZPWO, które należy uwzględnić w planie ogólnym gminy Chrzastowice.

Zasady zagospodarowania ustalone w PZPWO

Zgodnie z ustaleniami PZPWO, w planie ogólnym gminy Chrzastowice kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy powinno odbywać się z uwzględnieniem następujących zasad:

- zachowania ładu przestrzennego,
- racjonalnego kształtowania sieci osadniczej,
- preferencji intensyfikacji zabudowy na terenach zainwestowanych wraz z ich regeneracją,
- budowania tożsamości regionalnej,
- spójności i ciągłości przestrzennej,
- stymulowania rozwoju społecznego, gospodarczego i przestrzennego.

Uwarunkowania i kierunki rozwoju gminy ustalone w PZPWO

Uwarunkowania i kierunki rozwoju gminy, które należy uwzględnić w planie ogólnym, podzielone są na 6 grup tematycznych. W zakresie poszczególnych grup tematycznych należy uwzględnić:

1) struktura i funkcje gminy

- wielofunkcyjny rozwój obszaru gminy, w tym rozwój rolnictwa wyspecjalizowanego i ekologicznego, rozwój funkcji turystyki i rekreacji, zachowanie i ochronę dziedzictwa przyrodniczo-kulturowego,

- wzmocnienie funkcji gospodarczych i społecznych oraz poprawę ładu przestrzennego wsi Chrzastowice, jako lokalnego ośrodka rozwoju przeznaczonego do obsługi mieszkańców gminy w zakresie usług podstawowych;

2) dostępność transportowa:

- przebieg drogi krajowej nr 46, wzdłuż której docelowo planowana jest budowa drogi ekspresowej S46 z postulowanym obejściem wsi Łędziny i Dębska Kuźnia, przebieg drogi krajowej nr 94 – docelowo o pełnych parametrach klasy GP,
- przebieg linii kolejowej nr 144;

3) infrastruktura techniczna:

- przebieg dwutorowych linii energetycznych 110 kV,
- przebieg gazociągów wysokiego ciśnienia relacji Kluczbork – Opole - Przywory oraz Przywory – Ozimek;

4) system przyrodniczy i środowisko:

- ochronę: Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrowsko – Turawskie”, Obszaru Natura 2000 (OSO) „Łąki w okolicach Chrzastowic”, rezerwat przyrody „Srebrne Źródła”,
- zachowanie, odtwarzanie i rozbudowę biologicznej zabudowy cieków i ich dolin oraz zbiorników wodnych,
- ochrona, odtwarzanie i rozbudowę obszarów rolnych o wysokich walorach przyrodniczych (HNV) oraz ochronę lasów o wysokiej wartości przyrodniczej,
- racjonalne gospodarowanie i ochronę udokumentowanych złóż surowców mineralnych,
- poprawę klimatu akustycznego drogowego i kolejowego w ciągu dróg i linii kolejowych krajowych i regionalnych;

5) ochrona przeciwpowodziowa:

- ochronę przed zabudową obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w dolinie rzeki Jemielnicy;

6) gospodarka wodna:

- ochronę zasobów wodnych, w tym: GZWP 333, GZWP 335 oraz czwartorzędowe, kopalne struktury wodonośne „Dolina Kopalna Małej Panwi”, wymagające wzmożonej ochrony zasobów wodnych.

W planie ogólnym zachowana została struktura funkcjonalno-przestrzenna gminy określona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zgodnie z polityką przestrzenną gminy ustaloną w Studium. Polityka ta uwzględnia wszystkie zasady zagospodarowania ustalone w PZPWO.

Uwarunkowania i kierunki rozwoju gminy ustalone w PZPWO zostały uwzględnione w planie ogólnym odpowiednio do obligatoryjnego zakresu ustaleń planu i faktycznych uwarunkowań. Nie uwzględniono:

- budowy drogi ekspresowej S46 z postulowanym obejściem wsi Łędziny i Dębska Kuźnia, ponieważ, zgodnie z zasadami prawnymi, w planie ogólnym strefy komunikacyjne można wyznaczyć dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren,
- ochrony przed zabudową obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w dolinie rzeki Jemielnicy, ponieważ, zgodnie z informacją RZGW Gliwice, w gminie Chrzastowice brak jest obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

3.2. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na obszarze gminy Chrzęstowice ustanowione są następujące formy ochrony przyrody:

- obszar chronionego krajobrazu,
- obszar Natura 2000,
- rezerwat przyrody,
- użytek ekologiczny,
- pomniki przyrody,
- ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów.

Zestawienie obszarów i obiektów przyrodniczych objętych ochroną prawną, z wyłączeniem roślin, zwierząt i grzybów objętych ochroną gatunkową, przedstawiają poniższe tabele.

Tabela 2. Zestawienie ustanowionych obszarowych form ochrony przyrody na obszarze gminy Chrzęstowice

L.p.	Forma ochrony	Nazwa	Akt powołujący i zmieniający/ Plany ochrony
1.	Obszar Chronionego Krajobrazu	„Lasy Stobrawsko – Turawskie”	Uchwała Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu (Dz. Urz. z 2016 r. poz. 2017)
2.	Natura 2000 (OSO)	Łąki w okolicach Chrzęstowic PLH160010	Rozporządzenie Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 5 lipca 2022 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Łąki w okolicach Chrzęstowic (PLH160010) Plan zadań ochronnych: Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu z dnia 27 kwietnia 2016 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Łąki w okolicach Chrzęstowic PLH160010
3.	Rezerwat przyrody	„Srebrne Źródła”	Zarządzenie Nr 61/09 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu z dnia 31 grudnia 2009 r. zmieniające rozporządzenie Nr 0151/P/29/2005 Wojewody Opolskiego w sprawie uznania za rezerwat przyrody Obwieszczenie Wojewody Opolskiego z dnia 2 marca 2010 r. o sprostowaniu błędów w Dzienniku Urzędowym Województwa Opolskiego Plan ochrony: Zarządzenie Nr 10/10 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu z dnia 7 kwietnia 2010 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Srebrne Źródła” Zarządzenie Nr 40/11 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu z dnia 7 grudnia 2011 r. zmieniające zarządzenie Nr 10/10 w sprawie ustanowienia planu ochrony dla rezerwatu przyrody „Srebrne Źródła”
4.	Użytek ekologiczny	„Torfowisko Dębska Kuźnia”	Rozporządzenie Nr 0151/P/9/2003 Wojewody Opolskiego z 08.12.2003 r. w sprawie uznania za użytki ekologiczne

Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla Gminy Chrzęstowice.

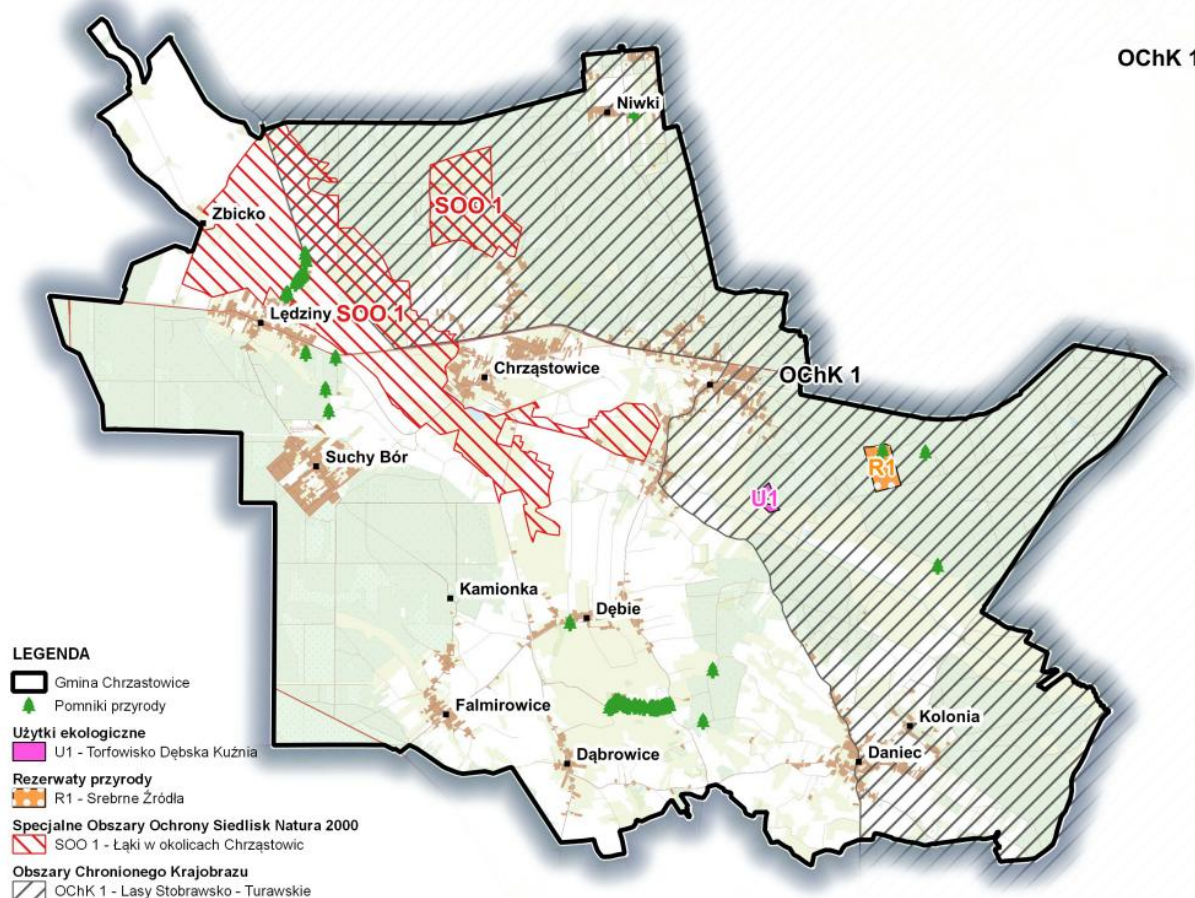
Tabela 3. Pomniki przyrody na obszarze gminy Chrzęstowice

L.p.	Obiekt	Liczba okazów [szt.]	Aktualny akt prawny	Lokalizacja
1.	drzewo (gatunek: Dąb szypułkowy - Quercus robur; pierśnica: 155cm; obwód: 487cm; wysokość: 26m)	1	Rozporządzenie Nr 0151/P/38/05 Wojewody Opolskiego z dnia 26 października 2005 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody	Nadleśnictwo Opole, Obręb leśny: Grudzice, Leśnictwo: Suchy Bór, Oddz.: 15
2.	drzewo (gatunek: Buk pospolity (Buk zwyczajny) - Fagus sylvatica; pierśnica: 157cm; obwód: 493cm; wysokość: 31m)	1	Rozporządzenie Nr 0151/P/38/05 Wojewody Opolskiego z dnia 26 października 2005 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody	Nadleśnictwo: Opole, Obręb leśny: Zbicko, Leśnictwo: Dębska Kuźnia, Oddz.: 178

3.	drzewo (gatunek: Sosna zwyczajna (Sosna pospolita) - Pinus sylvestris)	1	Rozporządzenie Nr 0151/P/38/05 Wojewody Opolskiego z dnia 26 października 2005 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody	Nadleśnictwo: Opole, Obręb leśny: Zbicko, Leśnictwo: Dębska Kuźnia, Oddz.: 180
4.	drzewo (gatunek: Sosna zwyczajna (Sosna pospolita) - Pinus sylvestris; pierśnica: 83cm; obwód: 261cm; wysokość: 24m)	1	Rozporządzenie Nr 0151/P/38/05 Wojewody Opolskiego z dnia 26 października 2005 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody	Nadleśnictwo: Opole, Obręb leśny: Zbicko, Leśnictwo: Dębska Kuźnia, Oddz.: 212, na granicy lasu i gruntów wsi Daniec
8.	drzewo (gatunek: Dąb szypułkowy - Quercus robur; pierśnica: 163cm; obwód: 512cm; wysokość: 24m)	1	Rozporządzenie Nr 0151/P/38/05 Wojewody Opolskiego z dnia 26 października 2005 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody	Nadleśnictwo Opole Obręb leśny: Grudzice Leśnictwo: Suchy Bór Oddz.: 7
7.	drzewo (gatunek: Dąb szypułkowy - Quercus robur; pierśnica: 161cm; obwód: 506cm; wysokość: 28m)	1	Rozporządzenie Nr 0151/P/38/05 Wojewody Opolskiego z dnia 26 października 2005 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody	Nadleśnictwo Opole Obręb leśny: Grudzice Leśnictwo: Suchy Bór Oddz.: 15
6.	drzewo (gatunek: Dąb szypułkowy - Quercus robur; pierśnica: 152cm; obwód: 478cm; wysokość: 27m)	1	Rozporządzenie Nr 0151/P/38/05 Wojewody Opolskiego z dnia 26 października 2005 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody	Nadleśnictwo Opole Obręb leśny: Grudzice Leśnictwo: Suchy Bór Oddz.: 7, w lesie, w odległości około 50m od drogi Opole – Chrzastowice
5.	drzewo (gatunek: Sosna zwyczajna (Sosna pospolita) - Pinus sylvestris; pierśnica: 84cm; obwód: 264cm; wysokość: 28m)	1	Rozporządzenie Nr 0151/P/38/05 Wojewody Opolskiego z dnia 26 października 2005 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody	Nadleśnictwo: Opole, Obręb leśny: Zbicko, Leśnictwo: Dębska Kuźnia, Oddz.: 238, Na zachodnim skrajouddziału 238, na granicy z gruntami wsi Dębie
9.	drzewo (gatunek: Sosna amerykańska (Wejmutka) - Pinus strobus; pierśnica: 104cm; obwód: 327cm; wysokość: 27m)	1	Uchwała nr XXXII/178/2001 Rady Gminy Chrzastowice z dn. 27 lutego 2001 r. w sprawie objęcia ochroną pomnikową sosny wejmutki	Nadleśnictwo: Opole, Obręb leśny: Zbicko, Leśnictwo: Dębska Kuźnia, Oddz.: 239
10.	aleja dębów szypułkowych (Quercus robur)	40	Uchwała nr XXIV/201/2005 Rady Gminy Chrzastowice z dn. 30.08.2005	ul. Parkowa w Dębui
11.	drzewo (gatunek: Dąb szypułkowy - Quercus robur; pierśnica: 125cm; obwód: 393cm; wysokość: 19m)	1	Uchwała nr XXIX/201/2005 Rady Gminy Chrzastowice z dn. 30 sierpnia 2005 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody	Rośnie na terenie gminy Chrzastowice, przy ul. Wiejskiej w Dębui
13.	aleja dębów szypułkowych (Quercus robur)	19	Uchwała Nr XXIX/202/2005 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 30 sierpnia 2005 r. w sprawie ustanowienia pomnika przyrody	Rosną na terenie gminy Chrzastowice, wzdłuż drogi będącej przedłużeniem ul. Szkolnej w Łędzinach
14.	drzewo (gatunek: Klon jawor (Jawor) - Acer pseudoplatanus ; pierśnica: 93cm; obwód: 292cm; wysokość: 12m)	1	Uchwała Nr XXVIII.227.2021 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 28 lipca 2021	Drzewo rośnie na nieruchomości położonej w Niwkach przy ul. Wiejskiej 17, na działce o nr ewidencyjnym 201/69 k.m. 1.

Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla Gminy Chrzastowice

Rysunek 1. Rozmieszczenie obszarów i obiektów przyrodniczych objętych ochroną prawną na obszarze gminy Chrzęstowice



Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla Gminy Chrzęstowice - Ekologiczna Pracownia analiz przestrzennych i środowiskowych, listopad 2022 r.

Ochrona gatunkowa roślin

Na obszarze gminy Chrzęstowice znanych jest 79 stanowisk trzydziestu czterech gatunków rzadkich i chronionych roślin naczyniowych. Zestawienie aktualnie chronionych gatunków roślin o potwierdzonych lokalizacjach stanowisk w gminie Chrzęstowice przedstawia poniższa tabela.

Tabela 4. Chronione gatunki roślin naczyniowych odnotowane na obszarze gminy Chrzęstowice

Gatunek	Liczba stanowisk
Bobrek trójlistkowy (<i>Menyanthes trifoliata</i>)	1
Cis pospolity (<i>Taxus baccata</i>)	1
Czosnek kątowny (<i>Allium angulosum</i>)	1
Długosz królewski (<i>Osmunda regalis</i>)	2
Goryczka wąskolistna (<i>Gentiana pneumonanthe</i>)	1
Gruszyca średnia (<i>Pyrola media</i>)	2
Kruszczyk szerokolistny (<i>Epipactis helleborine</i>)	16
Kukułka (Storczyk) szerokolis (<i>Dactylorhiza majalis</i>)	2
Podkolan biały (<i>Platanthera bifolia</i>)	5
Wawrzynek wilczyko (<i>Daphne mezereum</i>)	10

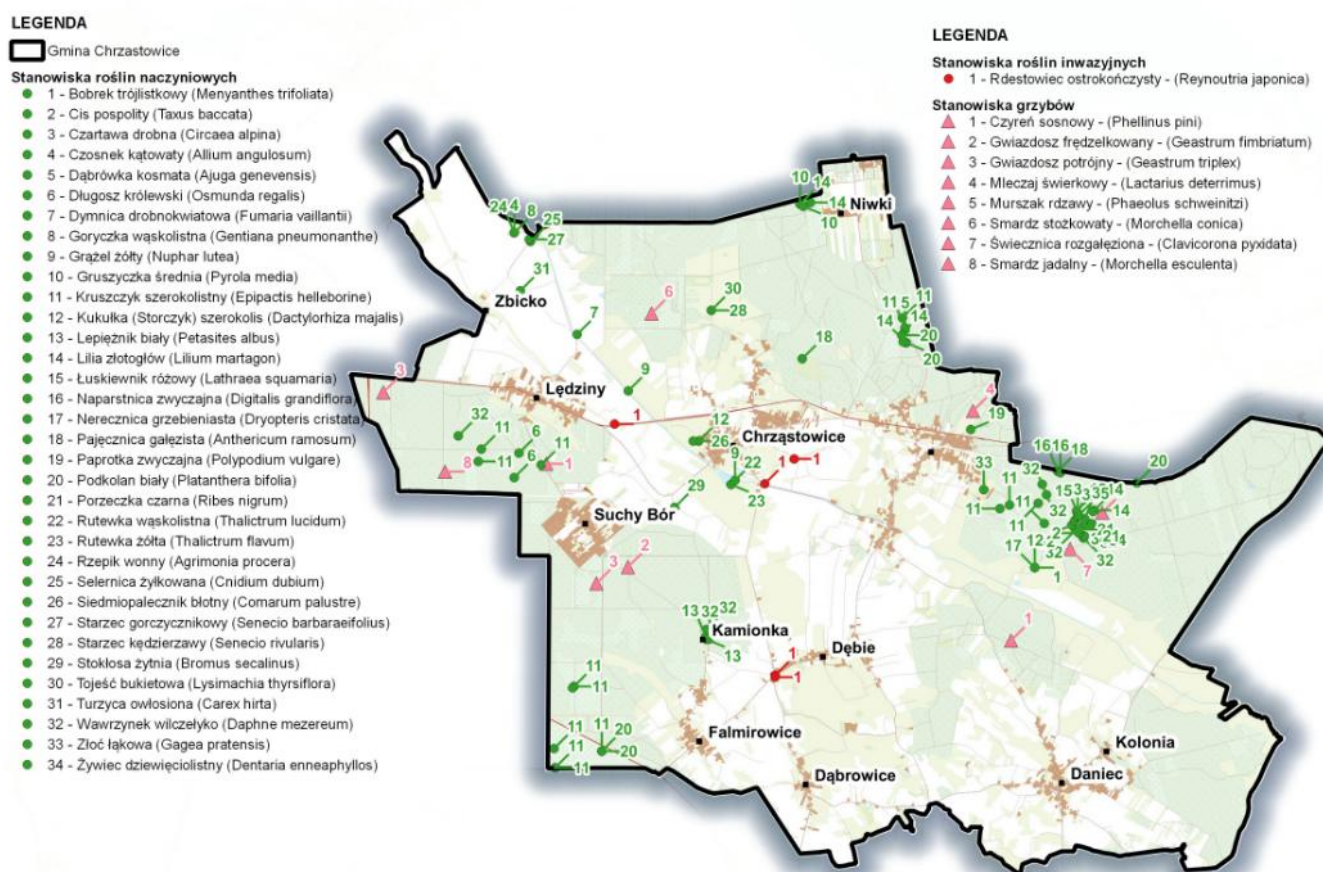
Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla Gminy Chrzęstowice

Ochrona gatunkowa grzybów

W Opracowaniu ekofizjograficznym podstawowym dla Gminy Chrzastowice wykazano występowanie na obszarze gminy dwóch gatunków grzybów objętych ochroną gatunkową:

- Smardz stożkowaty (*Morchella conica*) - 1 stanowisko,
- Smardz jadalny (*Morchella esculenta*) – jedno stanowisko

Rysunek 1. Lokalizacja stanowisk grzybów i roślin na terenie gminy Chrzastowice na podstawie danych RDOŚ, GDLP i RDLP



Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla Gminy Chrzastowice

Ochrona gatunkowa zwierząt

Stan poznania zgrupowania fauny na obszarze gminy Chrzastowice jest nierównomierny, zależy od grupy taksonomicznej. Najlepiej poznanymi grupami są owady oraz ryby. W przypadku innych zwierząt aktualnie dostępne informacje są niewielkie, często szczątkowe. Poniższe zestawienie obejmuje chronione gatunki zwierząt zinwentaryzowane na obszarze gminy.

Bezkręgowce

Czerwończyk nieparek (*Lycaena dispar*)

Modraszek telejus (*Phengaris teleius*)

Modraszek nausitous (*Phengaris nausithous*)

Ryby i minogi

Śliz (*Barbatula barbatula*)

Kiełb białopłetwy (*Romanogobio albipinnatus*)

Płazy i gady

żaby zielone (*Pelophylax esculentus complex*) - grupa obejmuje dwa gatunki żaba śmieszka *Pelophylax ridibundus*, żaba jeziorkowa *Pelophylax lessonae* i ich naturalnego mieszańca żaba wodna *Pelophylax esculentus*.

żaby brunatne (*Rana sp.*) - na terenie gminy reprezentowane przez dwa gatunki: żaba moczarowa *Rana arvalis* i żaba trawna *Rana temporaria*.

ropucha szara (*Bufo bufo*)

ropucha zielona (*Bufotes viridis*)

rzekotka drzewna (*Hyla arborea*)

jaszczurka zwinka (*Lacerta agilis*)

jaszczurka żyworodna (*Lacerta vivipara*)

padalec zwyczajny (*Anguis fragilis*)

żmija zygzakowata (*Vipera berus*)

Zaskroniec (*Natrix natrix*)

gniewosz plamisty (*Coronella austriaca*)

Ptaki leśne

dzięcioł mały *Dendrocopos minor*

dzięcioł średni *Dendrocopos medius*

dzięcioł duży *Dendrocopos major*

dzięcioł zielony *Picus viridis*

dzięcioł zielonosiwy *Picus canus*

dzięcioł czarny *Dryocopus martius* –

Ptaki krajobrazu rolniczego

bocian biały *Ciconia ciconia*

gąsiorek *Lanius collurio*

derkacz *Crex crex*

pustułka *Lanius excubitor*

Ptaki osiedli ludzkich

dymówka *Hirundo rustica*

wróbel *Passer domesticus*

mazurek *Passer montanus*

Ssaki

łasice *Mustella nivalis*,

Wiewiórka pospolita *Sciurus vulgaris*

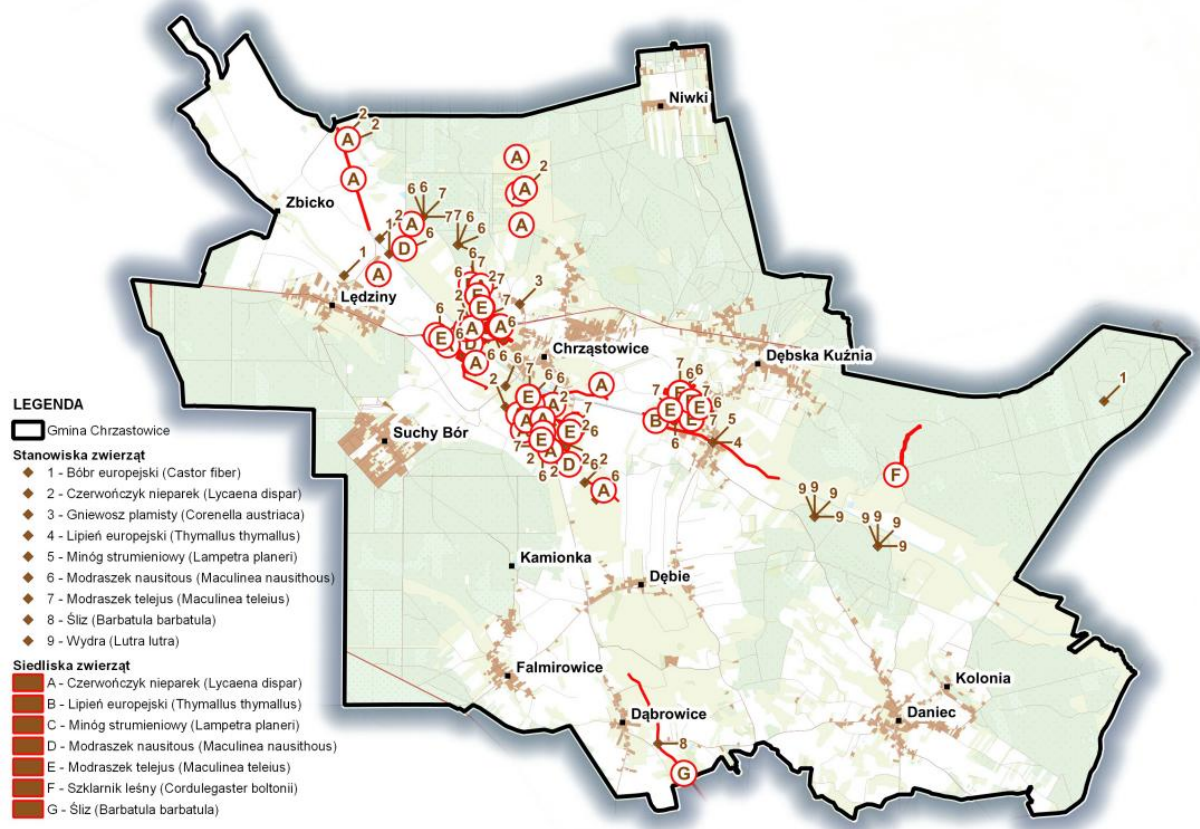
krety *Talpa europaea*

jeże *Erinaceus spp.*

ryjówki *Soricinae*

bóbr europejski *Castor fiber*

Rysunek 3. Stanowiska zwierząt na terenie gminy Chrzęstowice



Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla Gminy Chrzęstowice

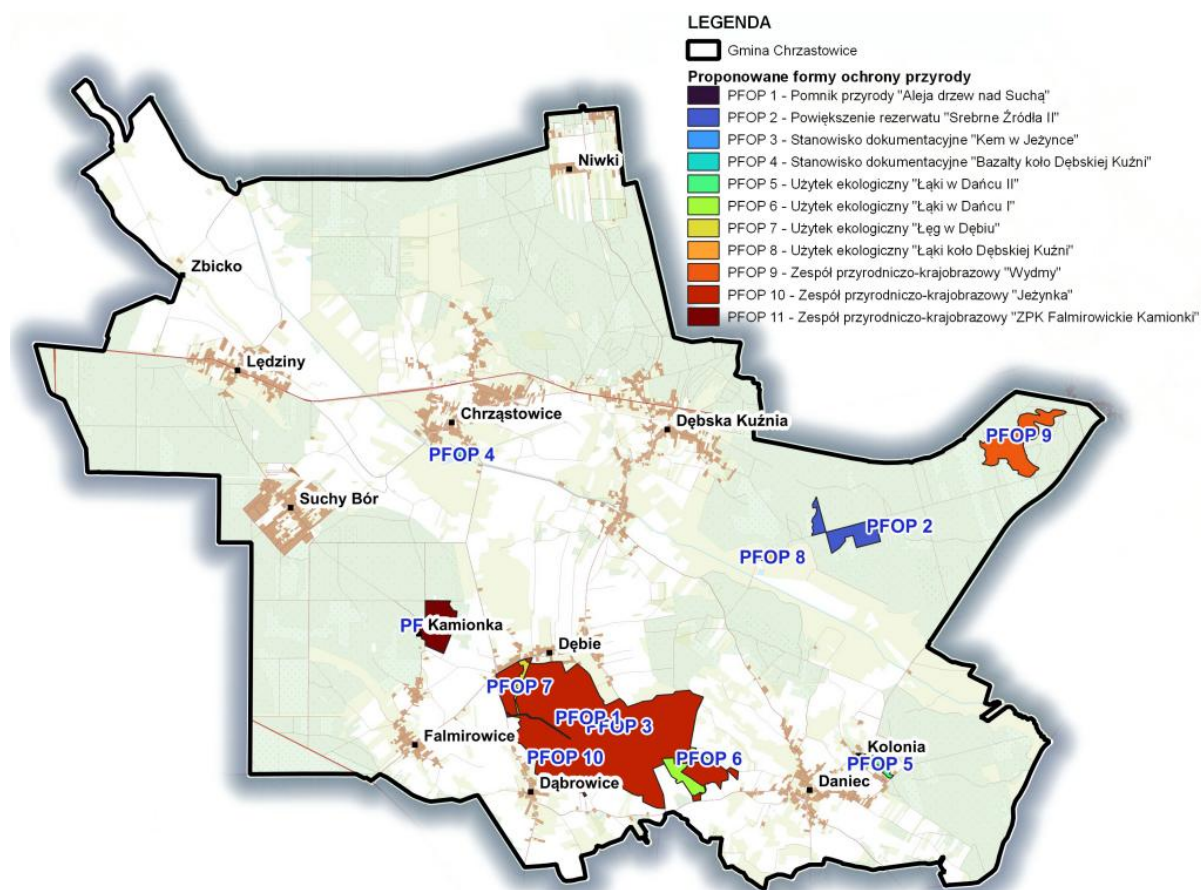
Na obszarze gminy Chrzęstowice zlokalizowane są także obszary proponowane do objęcia ochroną prawną. Część z nich znajduje się już w granicach obszarów chronionych w ramach innych formy ochrony, część stanowi nowe propozycje związane z poszerzaniem granic obszarów już wyznaczonych, ale również ochrony obszarów wcześniej nią nie objętych.

Tabela 5. Proponowane nowe formy ochrony przyrody na terenie gminy Chrzęstowice

Lp.	Nazwa	Opis	Powierzchnia [ha]
1.	Powiększenie rezerwatu Srebrne Źródła	Siedliska leśne (grąd, łęg jesionowo-olszowy i łęg jesionowo). Powiększenie obiektu wzmocniłoby zabezpieczenie ekosystemu będącego przedmiotem ochrony istniejącego obiektu, w tym unikatowego źródła oraz wpisanego do Czerwonej księgi zwierząt - szklarnia leśnego <i>Cordulegaster boltonii</i> .	21,44
2.	Zespół przyrodniczo-krajobrazowy Falmirowickie Kamionki	Stare wyrobisko bazaltu z intruzji żyłowej będącej pozostałością po wulkanizmie okresu trzeciorzędu wraz z otaczającymi lasami o urozmaiconej strukturze i stanowiskami chronionych i rzadkich roślin oraz zwierząt (ptaków). Unikatowe krajobrazowo miejsce ze śladami trzeciorzędowej wulkanicznej aktywności na tym terenie.	23,95
3.	Zespół przyrodniczo-krajobrazowy Jeżynka	Fragment dobrze zachowanego krajobrazu kulturowego w miejscu styku wzniesień Wału Danieckiego z płaskim obszarem Równiny Walidroskiej. Liczne zadrzewienia, aleje i szpalery drzew, jeden z nielicznych nieskanalizowanych odcinków Suchej.	324,93
4.	Zespół przyrodniczo-krajobrazowy Wydmy	Wydmy w wierzchołkowej części Wału Dębsko-Baruckiego wraz z sąsiadującymi śródleśnymi zbiornikami (prawdopodobne dawne wyrobiska piasku).	39,01
5.	Stanowisko dokumentacyjne Kem w Jeżynie	Izolowany, dobrze wyodrębniony w krajobrazie kem wyznaczający zachodni krańce mikroregionu Wału Danieckiego.	6,93

Lp.	Nazwa	Opis	Powierzchnia [ha]
6.	Stanowisko dokumentacyjne Bazyli koło Dębskiej Kuźni	Trzeciorzędowa żyłowa intruzja magmowa, miejsce dawnego niewielkiego kamieniołomu (obecnie zbiornik otoczony zadrzewieniem).	0,74
7.	Użytek ekologiczny łąki koło Dębskiej Kuźni	Dobrze wykształcone zbiorowiska łąkowe i turzycowe. Miejsce występowania kukułki sze-rokolistnej <i>Dactylorhiza majalis</i> , bobrka trójlistkowego <i>Menyanthes trifoliata</i> , siedmiopalcznika błotnego <i>Comarum palustre</i> , sitowia leśnego <i>Scirpus sylvaticus</i> , ostrożeńca łąkowego <i>Cirsium rivulare</i> , wężianki wąskolistnej <i>Eriophorum angustifolium</i> i innych.	3,38
8.	Użytek ekologiczny łąg w Dębnie	Jedyny zachowany niewielki fragment lasu łąkowego w dolinie Suchej.	3,46
9.	Użytek ekologiczny łąki w Dańcu I	Dobrze zachowane nadal użytkowane łąki wilgotne.	13,54
10.	Użytek ekologiczny łąki w Dańcu II	Pas wilgotnych, częściowo porzuconych łąk.	2,98
11.	Aleja drzew przy Suchej	Aleja drzew (głównie lip i dębów) której wschodnia część już obecnie objęta jest ochroną pomnikową	-

Rysunek 4. Rozmieszczenie nowych obszarów i obiektów przyrodniczych proponowanych do objęcia ochroną prawną



Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla Gminy Chrzastowice

W projekcie planu ogólnego wszystkie wyżej wymienione obszary i obiekty przyrodnicze objęte ochroną prawną, z wyjątkiem obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę,

znajdują się w strefach otwartych SO, na których nie dopuszczono żadnych dodatkowych profili funkcjonalnych.

3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

Obszary gruntów zmeliorowanych wskazane zostały w części graficznej uwarunkowań Obejmują one powierzchnię 4514 ha, tj. ok. 55% powierzchni gminy. W obszarach tych znajdują się wszystkie strefy zabudowy z wyjątkiem zabudowy w obrębach Suchy Bór i Niwki, fragmentów stref SJ w Dębskiej Kuźni i Dańcu oraz trzech stref SJ i jednej strefy SZ obejmujących istniejącą zabudowę rozproszoną w Dańcu. Ze względu na zasięg obszarów gruntów zmeliorowanych nie ma możliwości ograniczania na nich zabudowy w POG, natomiast należy je uwzględniać przy sporządzaniu planów miejscowych ze względu na konieczność zachowania i ochrony urządzeń wodnych zgodnie z przepisami odrębnymi.

3.4. Strefy ochronne ujęć wody

Na obszarze gminy Chrzastowice eksploatowanych jest 10 ujęć wód, w tym: 2 studnie służące do zasilania wodociągu komunalnego miasta Opola i 3 ujęcia służące do zasilania wodociągów grupowych na terenie gminy Chrzastowice.

Tabela 6. Wykaz eksploatowanych ujęć wód na obszarze gminy Chrzastowice

L. p.	Podmiot	Cel pozwolenia i lokalizacja urządzenia wodnego	Nr decyzji/ data oraz termin obowiązywania	Cel korzystania z wód
WODY PODZIEMNE				
1.	PLADA sp. z o.o. Wodociągi i Kanalizacja	pobór wód podziemnych z utworów triasowych – wapieni muszlowy za pomocą studni wierconej nr I o głębokości 120 m na działce 1048/66 a.m.3 w miejscowości DANIEC	Decyzja Starosty Opolskiego znak OŚ.6341.129.2013.BS obowiązująca od 2013-12-16 do 2023-11-30	dla potrzeb eksploatacji wodociągu grupowego Daniec
2.	PLADA sp. z o.o. Wodociągi i Kanalizacja	pobór wód podziemnych z utworów czwartorzędowych za pomocą studni wierconych nr 2 o głębokości 82 m i nr 3 o głębokości 73 m i nr 4 o głębokości 80,5 m w CHRZĄSTOWICACH	Decyzja Starosty Opolskiego znak OŚ.6341.128.2013.BS obowiązująca od 2013-12-16 do 2023-11-30	dla potrzeb wodociągu komunalnego „Dębska Kuźnia - Chrzastowice” zaopatrującego w wodę miejscowości Chrzastowice, Suchy Bór, Dębie, Dębska Kuźnia, Falmirowice i Łędziny
3.	PLADA sp. z o.o. Wodociągi i Kanalizacja	pobór wód podziemnych z utworów czwartorzędowych za pomocą studni wierconych nr 1 o głębokości 30 m i nr 2 o głębokości 30 m w miejscowości NIWKI	Decyzja Starosty Opolskiego znak OŚ.6341.130.2013.BS obowiązująca od 2013-12-16 do 2023-11-30	dla potrzeb eksploatacji wodociągu komunalnego Niwki
4.	-	pobór wód podziemnych w Chrzastowicach dz. ew. 161 a.m. 7	Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Opolu znak GL.ZUZ.3.4210.363m.202 O.AC z dnia 2021-02-15 / 2051-01-31	b.d.
5.	-	pobór wód podziemnych w Suchym Borze dz. ew. 2018/303, a.m. 1	Decyzja Starosty Opolskiego znak OŚ.BSz-6223-23/10 z dnia 2010-06-22 / nie określono	b.d.
6.	-	pobór wód podziemnych w Chrzastowicach dz. ew. 987/186, a.m. 1	Decyzja Starosty Opolskiego znak OŚ.ZW6223-50/06 z dnia 2007-01-04 / 2027-01-31	b.d.
7.	Wodociągi i Kanalizacja w Opolu	pobór wód podziemnych w Łędzinach dz. ew. 269/2 i 272/3, a.m. 9	b.d.	dla potrzeb wodociągu komunalnego miasta Opola

L. p.	Podmiot	Cel pozwolenia i lokalizacja urządzenia wodnego	Nr decyzji/ data oraz termin obowiązywania	Cel korzystania z wód
8.	Wodociąg i Kanalizacja w Opolu	pobór wód podziemnych w Łędzinach dz. ew. 292/3, a.m. 9	b.d.	dla potrzeb wodociągu komunalnego miasta Opola
WODY POWIERZCHNIOWE				
9.	osoba prywatna	pobór wód potoku Cienka (Ptaszkówka)	Decyzja Starosty Opolskiego znak OŚ.6341.91.2017.ZW z dnia 2017-12-28	dla potrzeb stawu do hodowli roślin wodnych
10.	Gmina Chrzastowice	piętrzenie, retencjonowanie wód powierzchniowych rzeki Sucha oraz korzystanie z tych wód	Decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Opolu PGW Wody Polskie nr GL.ZUZ.3.4210.204.2021. BS z 2022-02-21	dla celów rolniczych, przeciwpowodziowych oraz poprawy bioróżnorodności

Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla Gminy Chrzastowice

Dla wszystkich ujęć wody na terenie gminy obowiązują strefy ochrony bezpośredniej zamykające się w granicach ogrodzenia ujęcia Strefy ochrony pośredniej ustanowione przed dniem 1 stycznia 2002 r. tj. z dniem wejścia w życie aktualnie obowiązującej ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne [D], wygasy z dniem 31 grudnia 2012 r. Na terenie gminy Chrzastowice występuje 1 strefa ochrony pośredniej wyznaczona na mocy Rozporządzenia nr 14/2014 Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej we Wrocławiu z dnia 21 lipca 2014r. w sprawie ustanowienia strefy ochronnej dla ujęcia wody podziemnej w Zawadzie. Strefa ta zlokalizowana jest na obszarze gminy Turawa i Chrzastowice i obejmuje swym zasięgiem północno-zachodnie tereny gminy Chrzastowice na północ od miejscowości Łędziny (tereny głównie łąk, pastwisk i pól).

W planie ogólnym na obszarze strefy dopuszczone są tereny elektrowni słonecznych, jako dodatkowy profil funkcjonalny, z wyłączeniem części obszaru położonego w granicach Obszaru Natura 2000 „Łąki w okolicach Chrzastowic”, Obszaru Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko – Turawskie” oraz terenów wokół ujęć wód dla potrzeb wodociągu komunalnego miasta Opola.

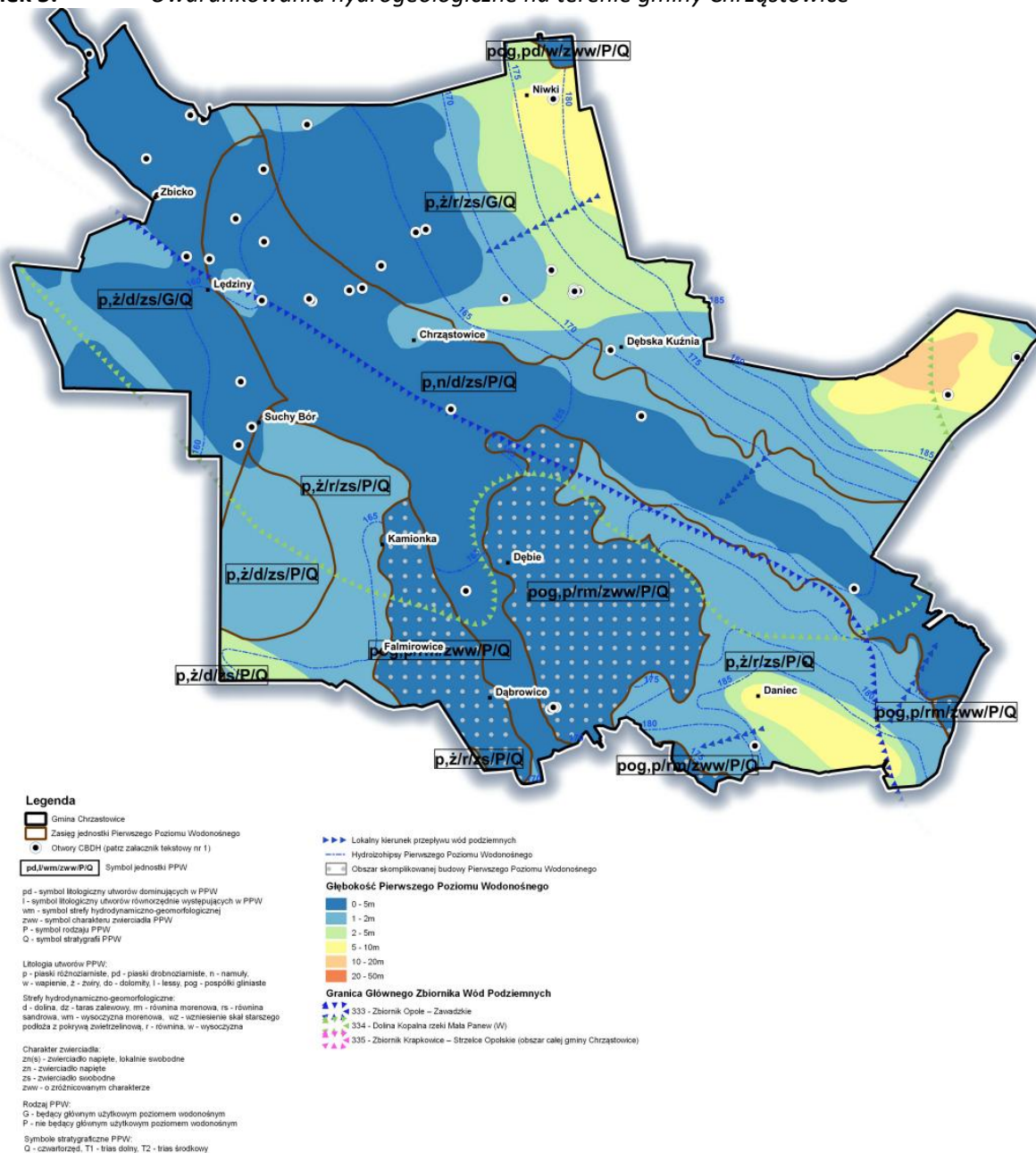
3.5. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na obszarze gminy Chrzastowice występują 4 Główne Zbiorniki Wód Podziemnych:

1. **GZWP nr 333 Opole – Zawadzkie** – zbiornik o powierzchni 776,4 km², znajdujący się w regionie środkowej Odry, związany z utworami triasu środkowego, obejmuje południową część gminy. Zasilanie zbiornika odbywa się głównie w rejonie wychodni położonych na południe i zachód od Opola. Na udokumentowanym obszarze GZWP, wody podziemne pochodzące z utworów wapienia muszlowego są przeważnie dobrej jakości i odpowiadają I klasie. Uwzględniając uwarunkowania hydrogeologiczne, a także stopień izolacji na obszarze GZWP nr 333, można mówić o zróżnicowanym stopniu potencjalnego zagrożenia wód podziemnych. Prawie 62% powierzchni zbiornika charakteryzuje się niskim i bardzo niskim stopniem zagrożenia. Obszar ochronny w obrębie samego GZWP nr 333 wynosi 347,1 km².
2. **GZWP 334 Dolina kopalna rzeki Mała Panew** – zbiornik wyznaczony w obrębie doliny kopalnej rzeki Mała Panew, gromadzący wody czwartorzędowe piętra wodonośnego w utworach porowych, obejmuje całą gminę. Zasilany w 67% wodami pochodzącymi z infiltracji opadów, a w pozostałej części wodami pochodzącymi z obszaru zlewni Małej Panwi oraz z cieków powierzchniowych (ok. 14%). Wody GZWP nr 334 zaliczono do klas jakości od I do IV, z przewagą klasy I i II. Lokalnie zły stan wód tego zbiornika jest spowodowany dużym stężeniem azotanów. Granice projektowanego obszaru ochronnego GZWP nr 334, wydzielone ze względu na możliwość migracji zanieczyszczeń z powierzchni terenu, obejmują cały zbiornik oraz obszary zasilania tego zbiornika (łącznie 154,5 km).

3. **GZWP 335 Zbiornik Krapkowice – Strzelce Opolskie** – zbiornik gromadzący wody triasowego piętra wodonośnego w utworach szczelinowo-porowych, obejmuje całą gminę. Główne zagrożenie dla jakości wód podziemnych poziomu pstręgo piaskowca stanowi zanieczyszczenie siarczanami, o charakterze geogenicznym. Potencjalne zagrożenie na obszarze zbiornika należy uznać za niskie, tylko w południowo-zachodniej części, jako bardzo wysokie i wysokie. Proponowany obszar ochronny GZWP nr 335 obejmuje powierzchnię 337 km². System ochrony zbiornika nie wymaga podejmowania nadzwyczajnych działań i decyzji. Dla ochrony jakości wód podziemnych należy dążyć do zachowania dotychczasowego zagospodarowania terenu. Ponadto, praktycznie w całości, obszar GZWP znajduje się na obszarze perspektywicznego rozwoju energii geotermalnej, który obejmuje powiat opolski, oleski, strzelecki, brzeski i krapkowicki.

Rysunek 5. Uwarunkowania hydrogeologiczne na terenie gminy Chrzastowice



Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla Gminy Chrzastowice

Ponieważ GZWP 335 obejmuje cały obszar gminy a pozostałe GZWP obejmują znaczną jej część, w zasięgu tych zbiorników znajdują się wszystkie strefy funkcjonalne, w tym strefy produkcyjne SP, strefy produkcji rolnej SR oraz strefy cmentarzy SC. Strefy cmentarzy obejmują istniejące cmentarze w granicach określonych w obowiązujących planach miejscowych. Strefy produkcyjne obejmują tereny istniejących i planowanych obiektów produkcyjnych w granicach określonych w obowiązujących planach miejscowych z niewielkim powiększeniem stref 1 SP i 8 SP na wniosek wniesiony do POG oraz powiększeniem strefy 4 SP – zgodnie z polityką przestrzenną gminy określoną w Studium. Strefy produkcji rolnej SR obejmują tereny istniejących i wnioskowanych obiektów produkcji rolnej. Część z nich obejmuje tereny produkcji rolnej określone w planach miejscowych, pozostałe zostały wyznaczone zostały w planie ogólnym zgodnie ze stanem faktycznym oraz na terenach wnioskowanych o takie przeznaczenie. Również na wniosek, w obrębie Suchy Bór, w strefie otwartej 23 SO dopuszczona została biogazownia jako dodatkowy profil funkcjonalny. Dla ww. zbiorników nie ustanowiono obszarów ochronnych, nie ma więc podstaw prawnych do wprowadzania w planie ogólnym zakazów oraz ograniczania w zakresie użytkowania gruntów. Do czasu ustanowienia ochrony prawnej wód podziemnych, ich ochrona powinna być uwzględniana w planach miejscowych w ustaleniach określających zasady ochrony środowiska, odpowiednio do przeznaczenia terenów; w planie ogólnym nie jest to możliwe, ze względu na ograniczony zakres ustaleń tego planu.

3.6. Udokumentowane złoża kopalin, tereny górnicze i obszary górnicze

Na obszarze gminy Chrzastowice znajdują się dwa udokumentowane złoża surowców naturalnych: Kopaliną obu złóż są piaski i żwiry.

- złożo „Chrzastowice” – położone pomiędzy Łędzinami i Dębską Kuźnią na Obszarze Chronionego Krajobrazu „Lasy Stobrawsko – Turawskie” oraz Obszaru Natura 2000 „Łąki w okolicach Chrzastowic”,
- złożo „Zawada” – położone w północno-zachodniej części gminy, przy granicy z gminą Turawa.

Kopaliną obu złóż są piaski i żwiry.

Złożo „Chrzastowice”, o powierzchni 299697 m² (29,9 ha), objęte jest obszarem i terenem górniczym o powierzchni 335642 m² (33,5 ha). Eksploatacja złoża odbywa się na mocy koncesji nr 117/2018 wydanej przez Marszałka Województwa Opolskiego z terminem ważności do 31.12.2038 r.

Złożo „Zawada” obecnie nie jest eksploatowane. Na obszarze gminy Chrzastowice znajduje się zaledwie niewielki jego fragment.

W planie ogólnym złożo „Chrzastowice” objęte zostało strefą górniczą SG1 w granicach obszaru i terenu górniczego.

Na obszarze gminy nie ma kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych, bezzbiornikowych magazynów substancji.

3.7. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków

Wg Gminnej Ewidencji Zabytków gminy Chrzastowice (GEZ), na obszarze gminy Chrzastowice znajduje się 112 zabytków architektury i budownictwa, w tym dwa wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego, oraz 58 zabytków archeologicznych, z których 4 wpisane są do rejestru zabytków województwa opolskiego. Wykaz zabytków ujętych w GEZ przedstawiają poniższe tabele; zabytki wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego wyróżnione są pogrubioną czcionką.

Tabela 7. Wykaz zabytków architektury i budownictwa wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Chrzastowice

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Adres
1.	Chrzastowice	kościół parafialny p.w. Niepokalanego Poczęcia NMP	ul. Szkolna 3
2.	Chrzastowice	Plebania	ul. Szkolna 3
3.	Chrzastowice	kaplica cmentarna	ul. Ozimska
4.	Chrzastowice	dom	ul. Dworcowa 13
5.	Chrzastowice	dom	ul. Dworcowa 15
6.	Chrzastowice	dom	ul. Dworcowa 22
7.	Chrzastowice	dom	ul. Dworcowa 23
8.	Chrzastowice	dom	ul. Dworcowa 32
9.	Chrzastowice	dom	ul. Ozimska 13
10.	Chrzastowice	dom	ul. Szkolna 4
11.	Chrzastowice	most drogowy na rzece Swornica w ciągu drogi gminnej Chrzastowice - Suchy Bór	
12.	Chrzastowice	most drogowy na rzece Chrzastawa w ciągu drogi gminnej Chrzastowice - Suchy Bór	
13.	Chrzastowice	most drogowy na potoku Ptaszkówka w ciągu drogi powiatowej Ozimek - Daniec	
14.	Chrzastowice	most drogowy na rowie melioracyjnym w ciągu drogi powiatowej Ozimek - Daniec	
15.	Chrzastowice	most drogowy na rzece Chrzastawa w ciągu drogi powiatowej Ozimek - Daniec	
16.	Daniec	młyn i tartak wodny	ul. Ozimska 74
17.	Daniec	kapliczka dzwonnica	ul. Dąbrowicka pomiędzy nr 2a – 4
18.	Daniec	dom - świetlica	ul. Ozimska 5
19.	Daniec	dom	ul. Utracka 7
20.	Daniec	szkoła	ul. Utracka 8
21.	Dąbrowice	kapliczka dzwonnica	ul. Wiejska 33/35
22.	Dąbrowice	dom	ul. Wiejska 16
23.	Dąbrowice	dom	ul. Wiejska 20
24.	Dąbrowice	dom	ul. Wiejska 33
25.	Dąbrowice	dom	ul. Wiejska 35
26.	Dąbrowice	szkoła	ul. Wiejska 49 (dawniej 34)
27.	Dębie	układ ruralistyczny wsi	
28.	Dębie	kościół parafialny p.w. Narodzenia NMP	ul. Wiejska
29.	Dębie	plebania	ul. Wiejska 6 (dawniej 22)
30.	Dębie	kapliczka Św. Jana Nepomucena	przy ul. Wiejskiej
31.	Dębie	dworek	ul. Chrzastowicka 5
32.	Dębie	dom	ul. Parkowa 1
33.	Dębie	park podworski	ul. Parkowa
34.	Dębie	aleja parkowa	ul. Parkowa
35.	Dębie	stodoła	ul. Parkowa 1
36.	Dębie	obora	ul. Parkowa 1
37.	Dębie	chlew	ul. Parkowa 1
38.	Dębie	dom	ul. Wiejska 13
39.	Dębie	dom	ul. Wiejska 16
40.	Dębie	dom	ul. Wiejska 21
41.	Dębie	młyn	ul. Wiejska 25
42.	Dębie	spichlerz	ul. Wiejska 25
43.	Dębie	dom	ul. Wiejska 50a
44.	Dębie	przepust drogowy nad rowem odwadniającym w ciągu ul. Wiejskiej	ul. Wiejska
45.	Dębska Kuźnia	układ ruralistyczny wsi	

46.	Dębska Kuźnia	kapliczka dzwonnica	ul. Kolonia pomiędzy nr 16 a 18
47.	Dębska Kuźnia	kapliczka dzwonnica	ul. Krasickiego przy budynku nr 1
48.	Dębska Kuźnia	szkoła, ob. przedszkole	ul. Krasickiego 5
49.	Dębska Kuźnia	budynek gospodarczy przy przedszkolu	ul. Krasickiego 5
50.	Dębska Kuźnia	kapliczka	ul. Daniecka
51.	Dębska Kuźnia	dawna remiza	ul. Wolności
52.	Dębska Kuźnia	stodoła	ul. Daniecka 1
53.	Dębska Kuźnia	dom	ul. Daniecka 2
54.	Dębska Kuźnia	dom	ul. Daniecka 2a
55.	Dębska Kuźnia	dom	ul. Kolonia 8
53.	Dębska Kuźnia	dom	ul. Wiejska 2
57.	Dębska Kuźnia	stodoła	ul. Wiejska 2
58.	Dębska Kuźnia	dom	ul. Wiejska 3a
59.	Dębska Kuźnia	stodoła	ul. Wiejska 3a
60.	Dębska Kuźnia	dom	ul. Wiejska 3
61.	Dębska Kuźnia	stodoła	ul. Wiejska 3
62.	Dębska Kuźnia	dom	ul. Wiejska 5a
63.	Dębska Kuźnia	stodoła	ul. Wiejska 5a
64.	Dębska Kuźnia	dom	ul. Wiejska 4
65.	Dębska Kuźnia	stodoła	ul. Wiejska 4
66.	Dębska Kuźnia	dom	ul. Wiejska 14
67.	Dębska Kuźnia	dom	ul. Wiejska 16
68.	Dębska Kuźnia	dom	ul. Wiejska 19
69.	Dębska Kuźnia	dom	ul. Wiejska 28
70.	Dębska Kuźnia	dom	ul. Wiejska 71
71.	Dębska Kuźnia	dom	ul. Wiejska 72
72.	Dębska Kuźnia	młyn wodny z częścią mieszkalną	ul. Ignacego Krasickiego 6
73.	Dębska Kuźnia	budynek gospodarczy w zespole młyna	ul. Ignacego Krasickiego 6
74.	Dębska Kuźnia	dom w młynie	ul. Ignacego Krasickiego 6
75.	Falimirowice	dom	ul. Wiejska 12
76.	Falimirowice	dom	ul. Wiejska 30
77.	Falimirowice	dom	ul. Wiejska 39
78.	Lędziny	kościół filialny pw. Matki Bożej Wspomożenia Wiernych	ul. Szkolna
79.	Lędziny	dom - szkoła	ul. Szkolna 2
80.	Lędziny	dom	ul. Ozimska 18
81.	Lędziny	zabudowania gospodarcze	ul. Ozimska 18
82.	Niwki	układ ruralistyczny wsi	
83.	Niwki	remiza	ul. Wiejska
84.	Niwki	kapliczka	na skrzyżowaniu ul. Wiejskiej
85.	Niwki	krzyż przydrożny	ul. Wiejska
86.	Niwki	leśniczówka	ul. Wiejska 22
87.	Niwki	dom	ul. Wiejska 26
88.	Niwki	dawna karczma	ul. Wiejska 27
89.	Niwki	dom	ul. Wiejska 28
90.	Niwki	zabudowania gospodarcze	ul. Wiejska 28
91.	Niwki	dom	ul. Wiejska 35
92.	Niwki	dom	ul. Wiejska 38
93.	Niwki	zabudowania gospodarcze	ul. Wiejska 38
94.	Niwki	dom	ul. Wiejska 42
95.	Niwki	zabudowania gospodarcze	ul. Wiejska 42
96.	Niwki	zabudowania gospodarcze	ul. Wiejska 45
97.	Niwki	dom	ul. Wiejska 47
98.	Suchy Bór	kaplica dzwonnica	ul. Pawlety
99.	Suchy Bór	szkoła z częścią mieszkalną	ul. Szkolna 2

100.	Suchy Bór	dom	ul. Grudzińska 1
101.	Suchy Bór	dom- budynek dworca kolejowego	ul. Pawlety 1
102.	Suchy Bór	leśniczówka	ul. Pawlety 2
103.	Suchy Bór	gospoda	ul. Pawlety 15
104.	Suchy Bór	dom	ul. Pawlety 38
105.	Suchy Bór	szkoła	ul. Pawlety 53
106.	Suchy Bór	budynek OSP	ul. Pawlety 66a
107.	Lędziny -Zbicko	budynek dawnego nadleśnictwa, ul. Leśna 2 w Zbicku	ul. Leśna 2
108.	Lędziny -Zbicko	park dworski z aleją dojazdową w Zbicku	ul. Leśna
109.	Chrzastowice	cmentarz	
110.	Dębie	cmentarz	
111.	Lędziny	cmentarz	
112.	Suchy Bór	cmentarz	

Źródło: Gminny Program Opieki nad Zabytkami na lata 2024-2027 dla Gminy Chrzastowice

Tabela 8. Wykaz stanowisk archeologicznych na terenie gminy Chrzastowice o ustalonej lokalizacji, zgodnie z GEZ (pogrubione – stanowiska w rejestrze WKZ)

Lp.	Miejscowość	Rodzaj stanowiska - chronologia	Lokalizacja według kart WKZ
1	Lędziny	grodzisko - wczesne średniowiecze (VIII-X w.)	dz. gr. nr 67, 114/66
3	Dąbrowice	produkcyjny punkt osadniczy - kultura przeworska (faza C), punkt osadniczy - pradzieje, punkt osadniczy - XIV - XV w.	dz. gr. nr 738/197
4	Dąbrowice	punkt osadniczy - pradzieje, ślad osadnictwa - XIV - XV w.	dz. gr. nr 175, 712/174
5	Dębie	punkt osadniczy - średniowiecze ?	położone około 1 000 m na północ od Dębca, na tzw. Górze, na polu
6	Dębie	osada i cmentarzysko całopalne - kultura przeworska (okres wpływów rzymskich)	położone około 400 m na południowy zachód od gruntów wsi Dębska Kuźnia, około 230 m na zachód od drogi Dębska Kuźnia - Dębie, przy drodze polnej w rejonie wybierzyska piasku i sąsiadującego z nim pola
7	Dębie	punkt osadniczy produkcyjny - pradzieje, punkt osadniczy - późne średniowiecze	dz. gr. nr 229/101
8	Falimirowice	punkt osadniczy - kultura przeworska	dz. gr. nr 231/69
9	Falimirowice	punkt osadniczy - IV - V w.	brak lokalizacji
10	Falimirowice	osada produkcyjna - kultura przeworska, pradzieje	dz. gr. nr 432/154, 383/158, 363/129, 365/159, 160, 161
11	Falimirowice	ślad osadniczy -neolit, punkt osadniczy -produkcyjny - kultura przeworska (faza D), pradzieje	dz. gr. nr 900/4, 786/5, 740/5, 818/6, 819/6, 820/6, 506/8, 507/8, 605/9, 606/9, 7
13	Daniec	punkt osadniczy - neolit, punkt osadniczy - epoka brązu, cmentarzysko - okres wpływów rzymskich (II-III w.), późne średniowiecze, osada - późne średniowiecze, grób - ?	dz. gr. nr 32, 871/86, 877/86, 868/85, 872/87
14	Daniec	osada - późny okres wpływów rzymskich (IV-V w.)	położone około 1 600 m na południowy wschód od wsi, około 250 m na zachód od drogi z Dańca do Kraśnicy, na północny zachód od tzw. Kopca Mientusiego, przy lesie
15	Daniec	osada - kultura łużycka (epoka brązu), , punkt osadniczy - średniowiecze	położone około 750 m na zachód od środka wsi Daniec, około 50 m, na południowy zachód

			od kapliczki położonej przy szosie Daniec – Dąbrowie
16	Daniec	stanowisko hutnicze - wczesny okres wpływów rzymskich	położone około 1 750 m na południowy wschód od wsi, około 250 m na zachód od drogi z Dańca do Kraśnicy, przy lesie
17	Daniec	punkt osadniczy - kultura przeworska (okres wpływów rzymskich faza C - D), osada - wczesne średniowiecze, osada - późne średniowiecze	dz. gr. nr 387/68, 388/68, 389/70, 390/68
21	Daniec	osada - kultura przeworska (okres wpływów rzymskich)	położone około 100 m na północny wschód od kapliczki zlokalizowanej przy drodze z Dańca do Dąbrowic, około 900 m na zachód od centrum wsi
22	Daniec	punkt osadniczy - ?	położone około 1 000 m na południowy wschód od centrum wsi, około 900 m na południowy zachód od leśniczówki w Dańcu Mokrym
23	Daniec	osada - okres wpływów rzymskich, osada - X - XIV w., osada - średniowiecze	dz. gr. nr 5
24	Daniec	śląd osadnictwa - epoka kamienia	położone około 800 m na południowy zachód od leśniczówki w Dańcu Mokrym, na punkcie wysokościowym 207,6
25	Daniec	punkt osadniczy - średniowiecze	położone około 250 m na zachód od kapliczki zlokalizowanej przy szosie Daniec – Ozimek
34	Daniec	śląd osadnictwa - ?	położone około 1 300 m na północny zachód od centrum wsi, około 100 m na zachód od drogi Daniec - Dębska Kuźnia, około 350 m na południe od punktu wysokościowego 191,4
35	Daniec	osada - późne średniowiecze	dz. gr. nr 165, 583/161, 626/160, 627/160, 630/160, 665/146, 940/154, 982/161
36	Daniec	osada - późne średniowiecze	dz. gr. nr 661/145, 706/145, 926/145
37	Daniec	punkt osadniczy - średniowiecze	dz. gr. nr 863/66, 385/66
38	Daniec	osada produkcyjna - pradzieje	dz. gr. nr 183
39	Daniec	punkt osadniczy - pradzieje, późne średniowiecze	dz. gr. nr 363/168
40	Daniec	punkt osadniczy - późne średniowiecze	dz. gr. nr 325/12, 361/12
41	Daniec	osada - późne średniowiecze	dz. gr. nr 326/13
42	Daniec	osada - późne średniowiecze	dz. gr. nr 43, 47
43	Dębie	punkt osadniczy - pradzieje, osada produkcyjna - późne średniowiecze	dz. gr. nr 69, 360/73, 361/74, 362/74, 363/74
44	Daniec	grodzisko ? - ?	położone około 3 900 m na północ od centrum wsi, w lesie, około 500 m na północny zachód od punktu wysokościowego 178,6, około 350 m na południowy wschód od punktu wysokościowego 181,7
45	Dębska Kuźnia	punkt osadniczy - pradzieje	brak lokalizacji
54	Daniec	punkt osadniczy -średniowiecze (XV w.)	dz. gr. nr 207
55	Daniec	punkt osadniczy - pradzieje, punkt osadniczy - późne średniowiecze	dz. gr. nr 327/14
56	Daniec	punkt osadniczy - pradzieje, punkt osadniczy - późne średniowiecze	dz. gr. nr 418/60, 420/60
57	Daniec	osada - kultura przeworska (okres wpływów rzymskich - faza późna),	dz. gr. nr 60

		punkt osadniczy - późne średniowiecze, osada - pradzieje	
58	Daniec	punkt osadniczy - pradzieje, punkt osadniczy średniowiecze	położone około 1 350 m na południowy wschód od centrum wsi, około 900 m na południowy wschód od leśniczówki w Dańcu Mokrym, na północ od stodoły

Gminny Program Opieki nad Zabytkami na lata 2024-2027 dla Gminy Chrzastowice

W planie ogólnym ochronę zabytków uwzględnia się przy określaniu profili funkcjonalnych stref planistycznych oraz wymaganych dla poszczególnych stref wartości parametrów zagospodarowania i zabudowy. Nie określa się zasad ochrony.

W planie ogólnym gminy Chrzastowice profile funkcjonalne stref planistycznych oraz wymagane dla nich wartości parametrów zagospodarowania i zabudowy określone zostały z uwzględnieniem ustaleń planów miejscowych, zatem plan ogólny uwzględnia ochronę zabytków zgodnie z obowiązującymi na obszarze gminy planami miejscowymi.

3.8. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

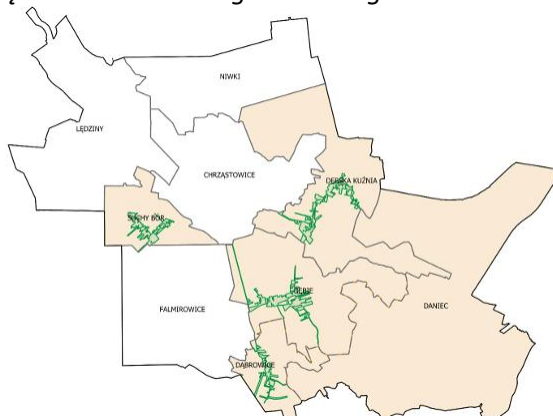
Na obszarze gminy Chrzastowice znajdują się tylko tereny zamknięte kolejowe ustanowione przez Ministra do spraw transportu. Obejmują one tereny linii kolejowej nr 144 Tarnowskie Góry – Opole (o znaczeniu krajowym) oraz linii kolejowej nr 301 łączącej Opole i Namysłów. Dla terenów tych nie wyznaczono stref ochronnych.

W planie ogólnym tereny te znajdują się w strefach komunikacji 1SK i 5SK.

3.9. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji Gminy Chrzastowice został przyjęty uchwałą nr V.31.2024 Rady Gminy Chrzastowice z dnia 7 sierpnia 2024 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Chrzastowice. Głównym założeniem delimitacji obszaru rewitalizacji było wskazanie obszaru, na którym występuje największa koncentracja negatywnych zjawisk oraz identyfikacja jego potencjałów. Na podstawie diagnozy czynników i zjawisk kryzysowych wyznaczono w Gminie Chrzastowice obszary zdegradowane, które obejmują sołectwa: Dąbrowice, Dębie oraz część sołectw Dębska Kuźnia i Suchy Bór. Rewitalizacją objęte są wydzielone tereny zabudowane w wyżej wymienionych sołectwach.

Rysunek 5. *Mapa poglądowa obszaru zdegradowanego i obszarów rewitalizacji*



Źródło: Gminny Program Rewitalizacji Gminy Chrzastowice na lata 2024-2030

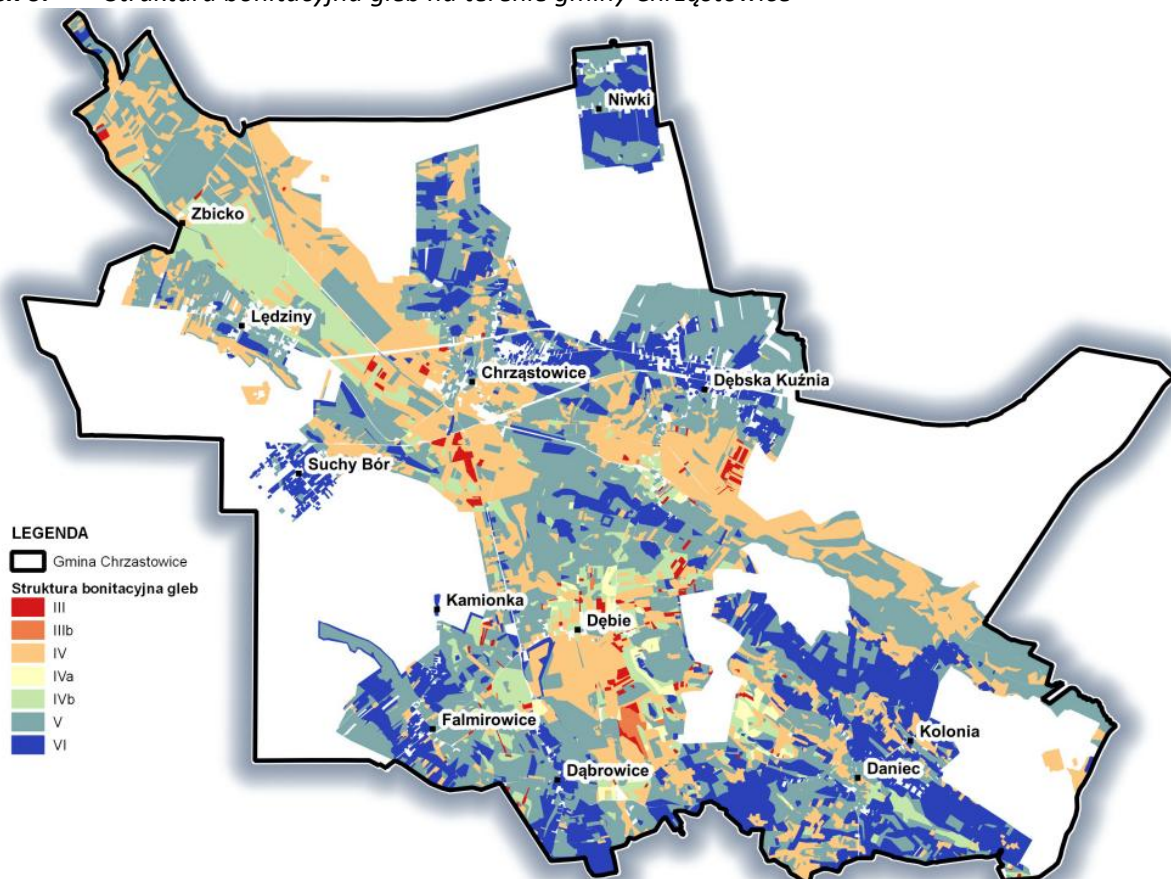
3.10. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Na obszarze gminy Chrzastowice struktura bonitacji gleb przedstawia się następująco:

- grunty I klasy bonitacyjnej - nie występują
- grunty II klasy bonitacyjnej nie występują
- grunty III klasy bonitacyjnej (III-IIIb) stanowią 1,5% wszystkich gruntów
- grunty IV klasy bonitacyjnej (IV-IVb) stanowią 34,8% wszystkich gruntów
- grunty V klasy bonitacyjnej stanowią 42,8% wszystkich gruntów
- grunty VI klasy bonitacyjnej stanowią 20,9% wszystkich gruntów

Jak wynika z powyższego zestawienia grunty najwyższych klas bonitacyjnych tj. III klasy stanowią znikomą część wszystkich gruntów tj. 1,5%, co sprawia, że wartość użytkowa gleb w gminie Chrzastowice kształtuje się na niskim poziomie. Większe kompleksy gleb III klasy bonitacyjnej występują po południowej stronie linii kolejowej pomiędzy Suchym Borem i Chrzastowicami, w zachodnim rejonie obrębu Dębska Kuźnia oraz pomiędzy wsiami Dębie i Dąbrowice.

Rysunek 6. *Struktura bonitacyjna gleb na terenie gminy Chrzastowice*



Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla Gminy Chrzastowice

W planie ogólnym grunty rolne III klasy bonitacyjnej znajdują się w strefach otwartych bez dodatkowych profili funkcjonalnych.

3.11. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

1) Infrastruktura społeczna

Na obszarze gminy Chrzastowice znajdują się takie obiekty infrastruktury społecznej jak szkoły, przedszkola, boiska, przychodnie zdrowia, ośrodek pomocy społecznej, obiekty kultury, obiekt administracji publicznej, kościoły. W planie ogólnym tereny szkół, boisk i większych kościołów (w Chrzastowicach i Dębskiej Kuźni) wydzielone zostały jako strefy usługowe SU. Pozostałe istniejące obiekty znajdują się w strefach SJ co zgodne jest z podstawowym profilem tych stref. Nie planuje się nowych inwestycji w zakresie infrastruktury społecznej wymagających wydzielenia nowych stref usługowych z wyjątkiem parkingu na potrzeby urzędu gminy, dla którego wyznaczona została przy urzędzie strefa 4 SU.

2) Infrastruktura transportowa

Transport samochodowy

Nadrzędny układ komunikacyjny drogowy w gminie Chrzastowice stanowią:

- drogi krajowe o znaczeniu międzyregionalnym, o łącznej długości około 11 km, tj.:
 - DK nr 46 – relacji Kłodzko - Szczekociny (droga klasy głównej o ruchu przyspieszonym GP) ok. 8,8 km;
 - DK nr 94 – relacji Zgorzelec - Korczowa (droga klasy głównej o ruchu przyspieszonym GP oraz częściowo klasy głównej G) – ok. 1,7 km;
- drogi powiatowe klasy Z i L, zapewniające połączenia gminy z ośrodkami ościennymi, o łącznej długości około 47 km, tj.:
 - 1711 O - Droga krajowa nr 46 - Chrzastowice - droga krajowa nr 46
 - 1712 O - Ozimek (ul. Kolejowa) - Daniec - Raszowa - Tarnów Opolski - Kosorowice - Miedziana - Przywory
 - 1714 O - Od drogi krajowej 94 - Falmirowice - Dębie - Dębska Kuźnia - do drogi krajowej 46
 - 1744 O - droga krajowa nr 46 - Schodnia Nowa - Krzyżowa Dolina
 - 1745 O - droga powiatowa nr 1706O - Niwki - Dębska Kuźnia
 - 1746 O - Chrzastowice - Dębska Kuźnia – Daniec
 - 1747 O - granica powiatu - Daniec - Dąbrowice
 - 1748 O - Dębie - Raszowa
 - 1751 O - Chrzastowice - Dębie - Dąbrowice - Walidrogi
 - 1752 O - Suchy Bór - Łędziny i Dębska Kuźnia - Ozimek
- drogi gminne, uzupełniające w stosunku do ww. dróg, zapewniające łączność pomiędzy miejscowościami na terenie gminy i obsługę terenów zabudowanych. Łączna długość dróg gminnych wynosi 48,805 km z czego blisko 30 km posiada nawierzchnię mineralno-bitumiczną, 11,7 km posiada nawierzchnię gruntowo-żwirową lub żwirowo-tłuczniową, a pozostałe ok. 7,1 km posiada nawierzchnię nieutwardzoną.

Zgodnie z prawnymi zasadami sporządzania planu ogólnego, w planie gminy Chrzastowice pasy dróg krajowych zostały wydzielone jako strefy komunikacji SK zgodnie ze stanem istniejącym. W ciągu drogi nr 46 planowana jest obwodnica wsi Łędziny. Inwestycja jest na etapie oceny oddziaływania na środowisko, zatem jej lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren, który został również wydzielony jako strefa komunikacji.

Rysunek 7. Sieć komunikacyjna na terenie gminy Chrzastowice



Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla Gminy Chrzastowice

Transport kolejowy

Przez teren gminy przebiega linia kolejowa nr 144 Tarnowskie Góry – Opole o znaczeniu krajowym. Odcinek linii w granicach gminy ma długość 14 km. W Chrzastowicach znajduje się stacja kolejowa pasażersko – towarowa a w Suchym Borze i Dębskiej Kuźni – przystanki osobowe. Aktualna prędkość pociągów wynosi 100 km/godz., linia więc zlicza się do przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Linia jest uciążliwa dla części zabudowy mieszkaniowej we wsiach Suchy Bór i Dębska Kuźnia.

Marginalnie przez teren gminy przebiega drugorzędna linia kolejowa nr 301, bez znaczenia dla gminy.

W planie ogólnym drogi tereny dróg krajowych oraz tereny linii kolejowych zostały wydzielone jako strefy komunikacji SK.

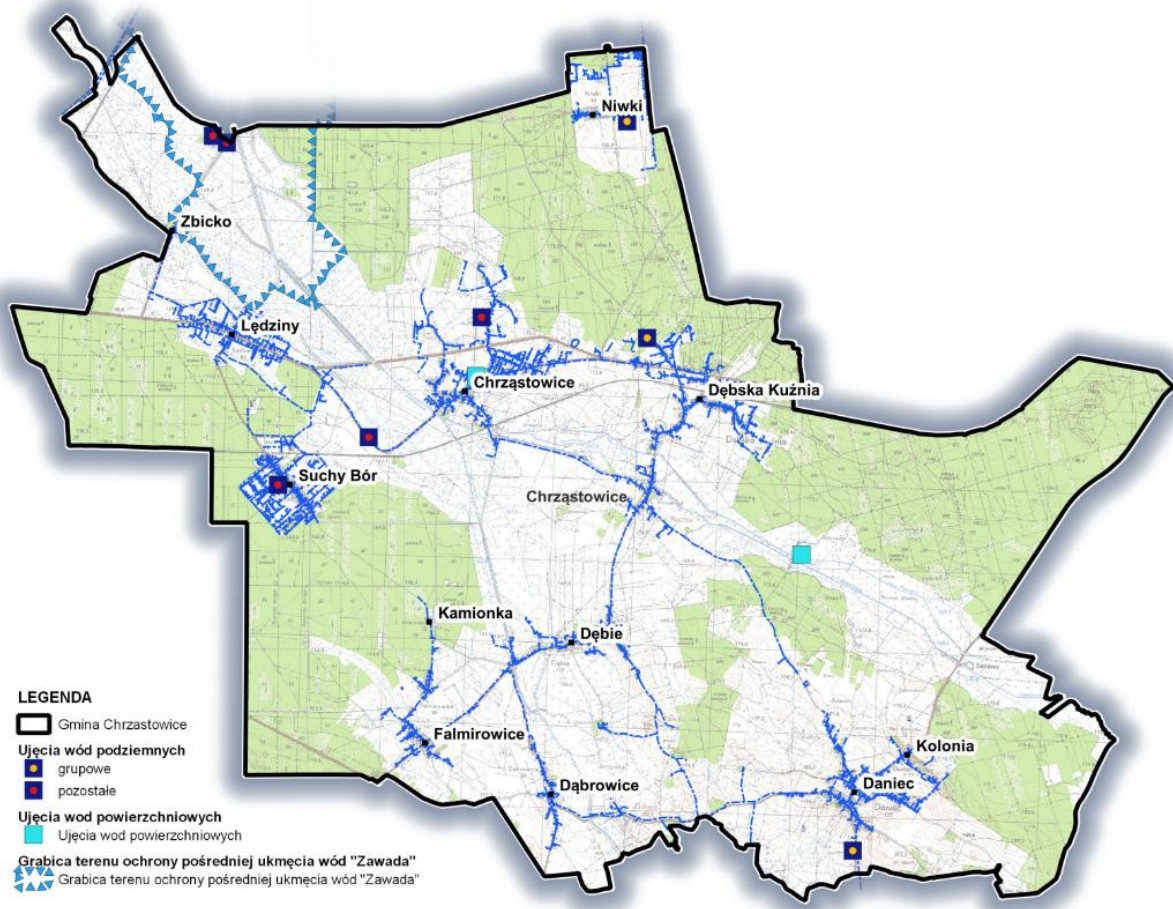
3) Infrastruktura techniczna

Infrastruktura wodociągowa

Na terenie gminy Chrzastowice woda dostarczana jest z użytkowego poziomu wodonośnego zbiornika wód podziemnych Grotowice-Krupski Młyn. Do roku 1992 doprowadzono wodociąg do wszystkich miejscowości. Za system zbiorowego zaopatrzenia w wodę na terenie gminy Chrzastowice odpowiada przedsiębiorstwo PLADA sp. z o.o. Wodociągi i Kanalizacja z siedzibą w Chrzastowicach. W skład systemu zbiorowego zaopatrzenia w wodę wchodzić tj.: SUW Niwki, SUW Daniec, SUW Dębska, przepompownie oraz sieć wodociągowa rozprowadzająca wodę. Ze stacji w Dębskiej Kuźni zasilane są sołectwa: Chrzastowice, Dębnie, Dębska Kuźnia, Fالميrowice, Lędziny i Suchy Bór. Sołectwo Niwki

zasilane jest ze stacji lokalnej, natomiast sołectwa Daniec i Dąbrowice z ujęcia wody zlokalizowanego na terenie przepompowni w Dańcu.

Rysunek 8. Lokalizacja infrastruktury wodociągowej i ujęć wody na terenie gminy Chrzastowice

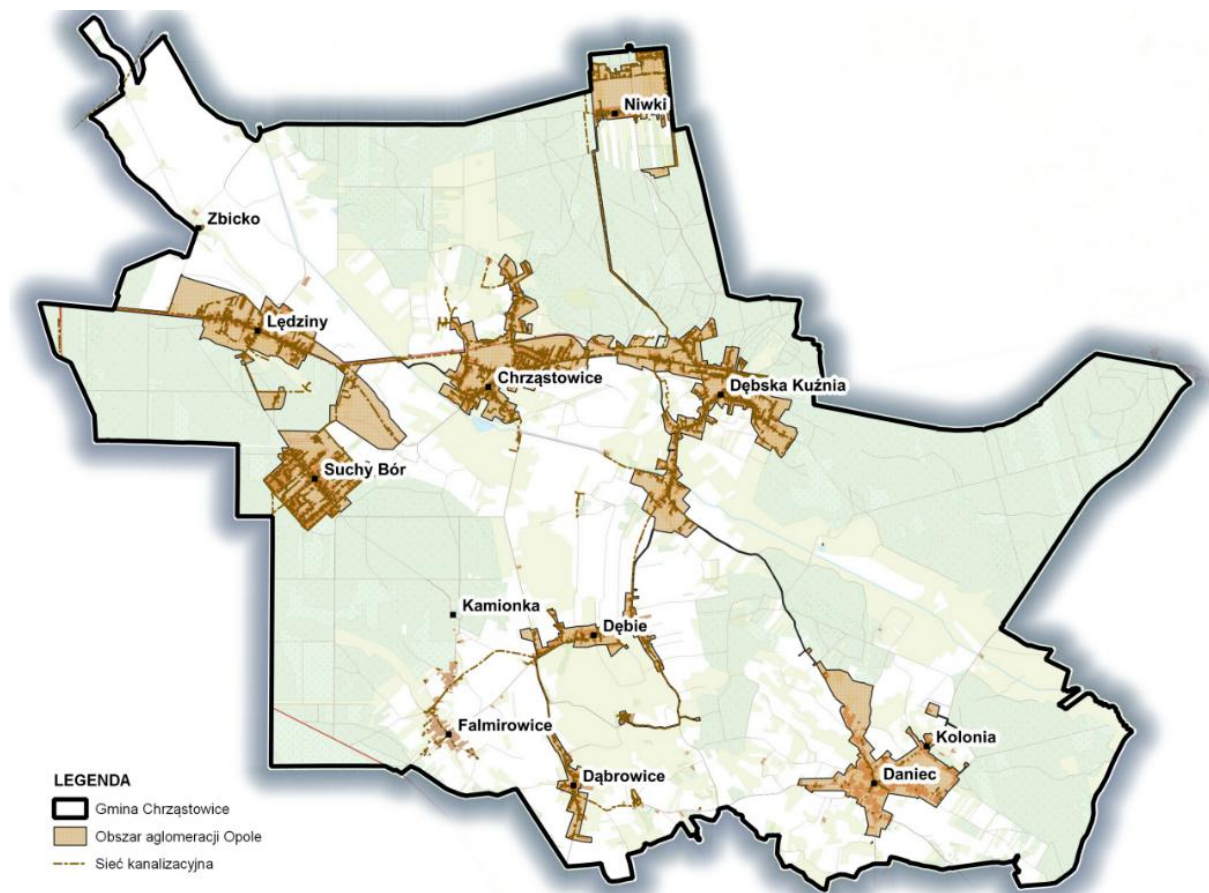


Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla Gminy Chrzastowice - Ekologika Pracownia analiz przestrzennych i środowiskowych, listopad 2022 r.

Infrastruktura kanalizacyjna

Gmina Chrzastowice wchodzi w skład aglomeracji Opole wyznaczonej na podstawie Uchwały nr LXIX/1303/18 Rady Miasta Opola z dnia 18 października 2018 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granicy aglomeracji Opole [F]. Aglomeracja ta posiada ustaloną równoważną liczbę mieszkańców (RLM) 261 118 i bazuje na oczyszczalni ścieków zlokalizowanej w Opolu przy ul. Wrocławskiej. Ścieki z terenu gminy Chrzastowice prowadzone są rurociągiem tłocznym do oczyszczalni w Opolu. Na terenie gminy znajduje się jedna oczyszczalnia ścieków, obsługująca jedynie Ośrodek Resocjalizacji Monar w Zbicku. Na terenie gminy w system kanalizacji sanitarnej wyposażone są następujące sołectwa [8]: Chrzastowice, Dębska Kuźnia, Lędziny, Niwki, Suchy Bór. W 2019 r. zakończono realizację zadania pn.: „Budowa kanalizacji sanitarnej w miejscowości Dąbrowice”. W ramach zadania została skanalizowana cała miejscowość Dąbrowice oraz został poprowadzony tranzyt kanalizacji sanitarnej tłocznej z Dąbrowic przez Dębie do Dębskiej Kuźni [13]. W 2022 r. zakończono roboty związane z budową sieci kanalizacyjnej w miejscowościach Dębie i Fالميrowice.

Rysunek 9. *Lokalizacja infrastruktury kanalizacyjnej na terenie gminy Chrzęstowice*



Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe

Infrastruktura gazociągowa

Przez teren gminy przebiegają dwa gazociągi wysokoprężne, przesyłowe:

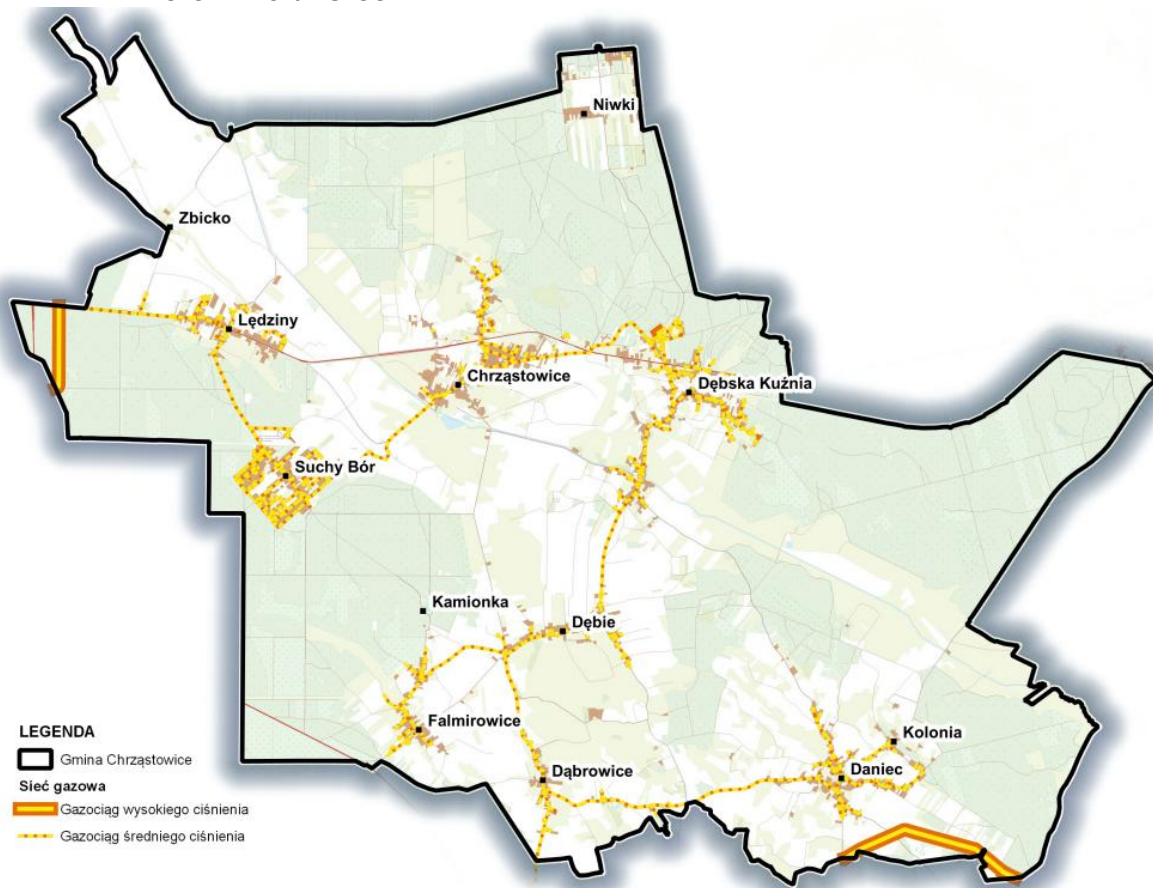
- Ø250 – o ciśnieniu 6,3 Mpa relacji Przywory – Ozimek (przebiega skrajnie przez teren wsi Daniec, przy granicy z gminą Tarnów Opolski),
- Ø 500 – o ciśnieniu 6,3 Mpa relacji Kluczbork – Opole - Przywory (przebiega skrajnie przez teren wsi Suchy Bór, przy granicy z miastem Opole).

W latach 2014-2015, poprzez wykonanie sieci średniego ciśnienia DN90 mm PE na odcinku Dąbrowice – Dębie – Dębska Kuźnia, rozpoczęto gazyfikację Gminy Chrzęstowice.

Na przestrzeni ostatnich lat kolejne miejscowości w gminie Chrzęstowice są sukcesywnie gazyfikowane, co przedstawia się następująco:

- w latach 2017-2018 wybudowano gazociąg w Dańcu,
- w 2018 r. wybudowano gazociąg w m. Fالميrowice,
- w latach 2019-2020 wybudowano gazociąg w Suchym Borze,
- w 2020 r. rozpoczęto budowę gazociągu w Lędzinach,
- w 2021 r. rozpoczęto budowę gazociągu w Chrzęstowicach.

Rysunek 10. Lokalizacja sieci gazowych na terenie gminy Chrzastowice na podstawie danych GAZ-SYSTEM oraz GESUT



Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla Gminy Chrzastowice

Infrastruktura elektroenergetyczna i telekomunikacyjna

Gmina Chrzastowice zaopatrywana jest w energię elektryczną dostarczaną przez Spółkę TAURON Dystrybucja S.A. oddział w Opolu. Właścicielem i gospodarzem sieci przesyłowej najwyższych napięć są Polskie Sieci Energetyczne Operator S.A. Obecna infrastruktura energetyczna na terenie gminy pokrywa 100% zapotrzebowanie na energię elektryczną. W skład systemu energetycznego wchodzi napowietrzne linie energetyczne wysokiego, średniego i niskiego napięcia, a także stacje transformatorowe.

Sieci elektroenergetyczne wysokich napięć

Przez teren gminy Chrzastowice przebiegają tranzytowo następujące napowietrzne linie energetyczne wysokiego napięcia:

- dwutorowa napowietrzna linia 110 kV relacji Dobrzeń-Ozimek o długości linii w granicach gminy około 13 km;
- dwutorowa napowietrzna linia 110 kV relacji Opole Groszowice-Ozimek o długości linii w granicach gminy około 10 km.

Sieci elektroenergetyczne średniego i niskiego napięcia

Przez teren gminy przebiegają linie napowietrzne 15 kV relacji GPZ Ozimek – Niwki, GPZ Groszowice – Daniec – Dąbrowice – Dębie – Fالميrowice – Dębska Kuźnia, a także GPZ Zakrzów – Lędziny – Suchy Bór – Chrzastowice – Dębska Kuźnia. Sieć ta wykonana jest w zdecydowanej większości jako napowietrzna (niewielkie odcinki linii kablowych występują w Suchym Borze oraz na trasie Dębska Kuźnia – Niwki).

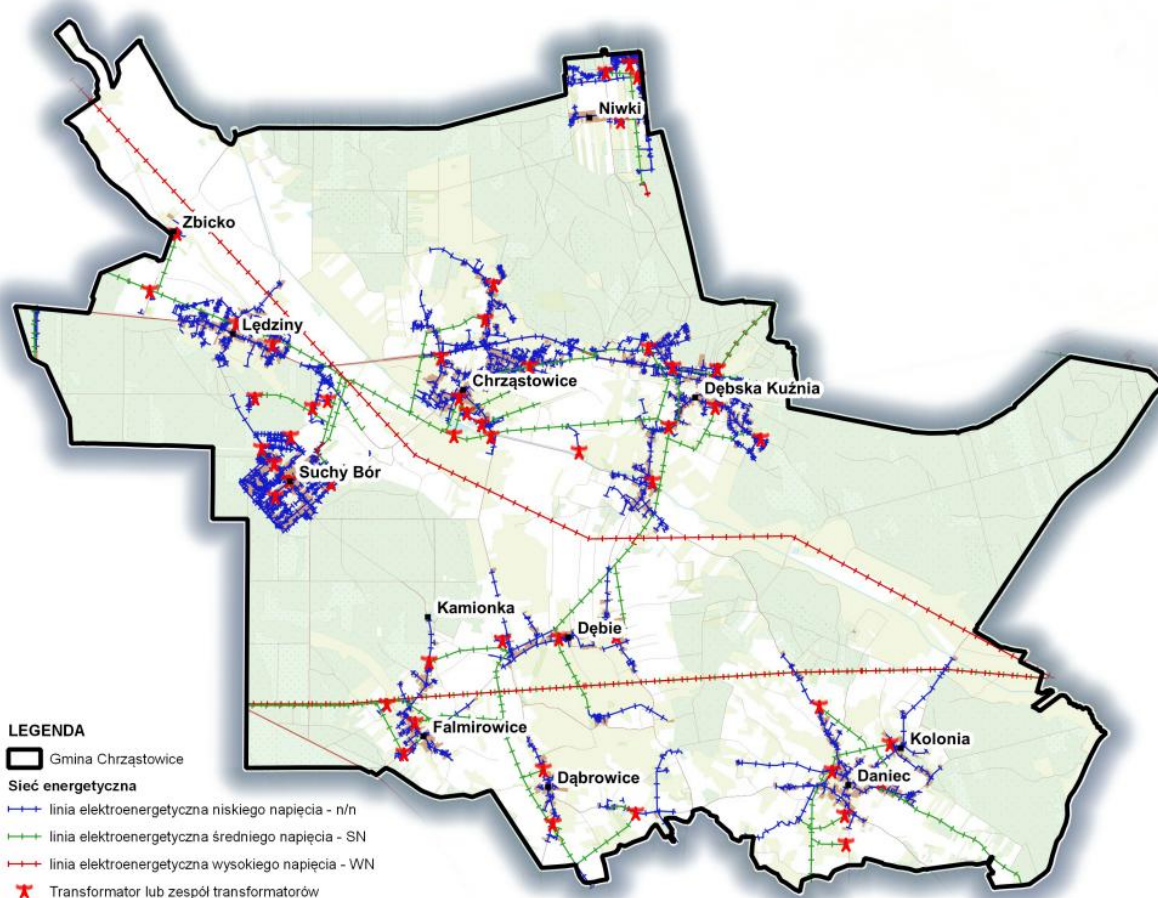
Długość istniejących linii 15 kV wynosi około 38 km, w tym około 6 km linii kablowych. Pracujący układ sieci elektroenergetycznych jest w dobrym stanie technicznym i zaspokaja istniejące potrzeby.

Stacje transformatorowe i główne punkty zasilania

Na obszarze gminy Chrzastowice nie ma stacji transformatorowych 110/15kV, tzw. GPZ-ty. Odbiorcy z terenu gminy zasilani są z: GPZ 110/30/15 kV Groszowice, GPZ 110/15 kV Ozimek oraz GPZ 110/15 kV Zakrzów. Stacji transformatorowe 15/0,4 kV jest 52, przy czym większość jest własnością koncernu EnergiaPro, trzy stacje 15/0,4 kV pozostają własnością prywatnych podmiotów gospodarczych.

Zgodnie z projektem „Planu rozwoju w zakresie zaspokojenia obecnego i przyszłego zapotrzebowania na energię elektryczną na lata 2018 – 2027” na obszarze gminy Chrzastowice nie zaplanowano żadnych inwestycji związanych z rozbudową sieci energetycznych.

Rysunek 11. Lokalizacja sieci elektroenergetycznych wraz ze stacjami transformatorowymi na terenie gminy Chrzastowice

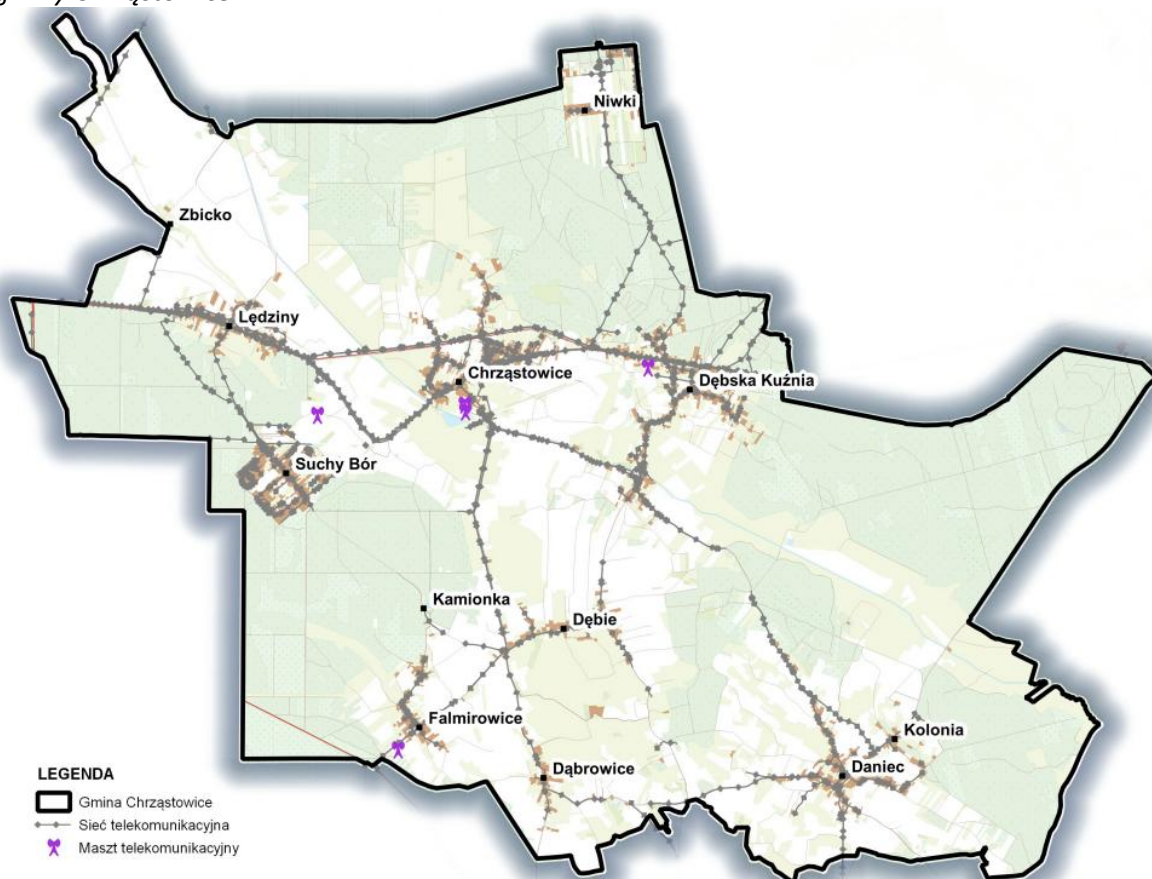


Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla Gminy Chrzastowice

Na obszarze gminy znajduje się 5 stacji radiokomunikacyjnych zlokalizowanych na obszarze gminy Chrzastowice, dla których Prezes Urzędu Komunikacji Elektronicznej (UKE) wydał aktualnie obowiązujące decyzje w sprawie pozwoleń radiowych na używanie radiowych urządzeń nadawczo-odbiorczych lub dokonał wpisu do rejestru urządzeń używanych bez pozwolenia radiowego:

1. Chrzastowice ul. Dworcowa 28,
2. Chrzastowice ul. Ozimska, 943/220,
3. Fالميrowice ul. Ozimska, dz. nr 215,
4. Suchy Bór ul. Tartaczna, dz. nr 1785/27.

Rysunek 12. Lokalizacja stacji radiowych i telekomunikacyjnych oraz sieci telekomunikacyjnej na terenie gminy Chrzastowice



Źródło: Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe dla Gminy Chrzastowice

Infrastruktura energii odnawialnej

Na obszarze gminy Chrzastowice wykorzystuje się energię z biomasy, którą uzyskuje się głównie poprzez spalanie w postaci słomy, drewna, peletów oraz odpadów drzewnych, wiór i trocin. Wśród zinwentaryzowanych kotłów na biomasę znajdują się instalacje o następującej lokalizacji i mocy:

- Dębska Kuźnia, ul. Kolonia 22 – moc 100 kW,
- Suchy Bór, ul. 1-go Maja – moc 50 kW.

Infrastruktura ciepłownicza

Na obszarze gminy Chrzastowice nie występuje scentralizowany system ciepłowniczy. Większość potrzeb ciepłych obiektów prywatnych i publicznych pokrywana jest z lokalnych kotłowni, głównie węglowych. Stanowią one na obszarze gminy podstawowe źródła tzw. „emisji niskiej”.

Gospodarka odpadami

Odbiór odpadów komunalnych (i ich zagospodarowanie) z obszaru gminy Chrzastowice realizowany jest przez firmę Remondis Opole Sp. z o.o.

Na obszarze gminy funkcjonuje jeden Stały Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK) z siedzibą w Chrzastowicach, planowane jest uruchomienie drugiego punktu w Dębciu (na działce gminnej).

Istniejąca infrastruktura techniczna uwzględniona jest w obowiązujących na obszarze gminy aktach planowania przestrzennego, więc – w konsekwencji – uwzględniona jest w planie ogólnym.

W celu rozwoju energetyki odnawialnej w planie ogólnym dopuszczono (jako dodatkowy profil funkcjonalny) elektrownie słoneczne we wszystkich strefach otwartych, gdzie nie ma uwarunkowań wykluczających lub niewskazanych dla lokalizacji takich inwestycji.

3.12. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

Audyt krajobrazowy został przyjęty uchwałą nr XIV/158/2025 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 25 marca 2025 r. Audyt jest narzędziem polityki przestrzennej służącym ochronie krajobrazu w planowaniu przestrzennym. Identyfikuje, charakteryzuje i ocenia wszystkie krajobrazy oraz wykazuje krajobrazy priorytetowe, które mają dla społeczności najwyższe wartości i dostarczają obiektywne dowody swojej rzeczywistej wyjątkowości. Audyt krajobrazowy obejmuje obszar całego województwa i wszystkie występujące w jego granicach krajobrazy, którym przypisano kody oraz rekomendacje i wnioski. Ustalenia audytu krajobrazowego obowiązkowo należy uwzględniać w planowaniu przestrzennym.

Obszar gminy Chrzęstowice znajduje się w zasięgu 14 zidentyfikowanych krajobrazów, w tym 10 to krajobrazy z formami ochrony. Nie wskazano krajobrazów priorytetowych. Dla krajobrazów z formami ochrony zaproponowane są w audycie rekomendacje i wnioski, które odnoszą się do obszaru objętego formą ochronną, a nie do całej jednostki krajobrazowej.

Tabela 9. *Rekomendacje i wnioski zaproponowane dla krajobrazów z formami ochrony zidentyfikowanych na obszarze gminy Chrzęstowice*

Kod krajobrazu	Rekomendacje i wnioski
16-318.52-76	POZIOM LOKALNY - Ochrona walorów ekosystemów leśnych, nieleśnych i wodnych stanowiących podstawę dla objęcia obszaru formą ochronną oraz zachowanie walorów obszarów chronionego krajobrazu zgodnie z ustaleniami Uchwały Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu oraz Uchwały nr XXX/336/2017 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 13.06.2017 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie obszarów chronionego krajobrazu XXX/336/2017 13.06.2017. - Zmiany w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów, zasady ich zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi gminnymi aktami planowania przestrzennego (APP). - Zachowanie dotychczasowego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów w granicach obszaru chronionego krajobrazu. - Zaleca się opracowanie gminnych rekomendacji dotyczących ochrony i kształtowania krajobrazów na obszarach chronionych, w dostosowaniu do skali, obszaru, szczegółowości i złożoności obszaru objętego aktem planowania przestrzennego. - Zaleca się utrzymanie/zwiększenie udziału terenów zielonych w strukturze terenu. - Zaleca się utrzymanie/zwiększenie ciągłości struktur przyrodniczych, bioróżnorodności i wzmocnienie naturalnej retencyjności terenu. - Zaleca się wzmocnienia ochrony lasów cennych przyrodniczo i ważnych społecznie, w tym w zakresie sposobu prowadzenia gospodarki leśnej z uwzględnieniem dostosowania do zmieniających się warunków klimatycznych.
16-318.57-71	POZIOM LOKALNY - Ochrona walorów ekosystemów leśnych, nieleśnych i wodnych stanowiących podstawę dla objęcia obszaru formą ochronną w postaci OCHK i zachowanie walorów obszaru chronionego krajobrazu zgodnie z ustaleniami Uchwały Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu oraz Uchwały nr XXX/336/2017 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 13.06.2017 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie obszarów chronionego krajobrazu XXX/336/2017 13.06.2017. - Zmiany w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów, zasad ich zagospodarowania, parametrów i wskaźników zagospodarowania, kształtowania linii zabudowy, zasad kompozycji przestrzennej, kształtowania form budynków, cech elewacji,

	rodzajów i standardów stosowanych materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych, sytuowania obiektów małej architektury i reklamy wizualnej oraz warunków prowadzenia działalności usługowej zgodnie z obowiązującymi gminnymi aktami planowania przestrzennego (APP). • Utrzymanie wiodącej funkcji rolniczo-osadniczej obszaru. • Zachowanie terenów zadrzewień i zakrzewień. • Dopuszczenie rozwoju funkcji osadniczych i rekreacyjnych w formie zorganizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności i letniskowej. • Dopuszczenie uzupełnienia istniejącej zabudowy, poprzez wypełnienie luk w zabudowie oraz kontynuację zabudowy wzdłuż dróg. • Przeciwdziałanie tworzeniu zabudowy rozproszonej poprzez określenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w planie ogólnym. • Dostosowanie intensywności zabudowy, linii zabudowy, kompozycji przestrzennej nowej zabudowy do miejscowych uwarunkowań krajobrazowych i historyczno-kulturowych. • Niewprowadzanie obcych stylistycznie elementów konstrukcyjnych i zdobniczych budynków.
16-318.57-75	POZIOM LOKALNY • Ochrona walorów ekosystemów leśnych, nieleśnych i wodnych stanowiących podstawę dla objęcia obszaru formą ochronną oraz zachowanie walorów obszarów chronionego krajobrazu zgodnie z ustaleniami Uchwały Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu oraz Uchwały nr XXX/336/2017 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 13.06.2017 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie obszarów chronionego krajobrazu XXX/336/2017 13.06.2017. • Zmiany w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów, zasad ich zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi gminnymi aktami planowania przestrzennego (APP) gmin Chrzastowice, Izbicko, Tarnów Opolski. • Zachowanie wiodącej funkcji krajobrazu leśnego. • Zaleca się utrzymanie ciągłości struktur przyrodniczych, bioróżnorodności i wzmocnienie naturalnej retencyjności terenu. • Zaleca się prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzania lasu Nadleśnictwa Strzelce Opolskie. • Zaleca się wzmocnienia ochrony lasów cennych przyrodniczo i ważnych społecznie, w tym w zakresie sposobu prowadzenia gospodarki leśnej z uwzględnieniem dostosowania do zmieniających się warunków klimatycznych.
16-318.57-77	POZIOM LOKALNY • Ochrona walorów ekosystemów leśnych, nieleśnych i wodnych stanowiących podstawę dla objęcia obszaru formą ochronną oraz zachowanie walorów obszarów chronionego krajobrazu zgodnie z ustaleniami Uchwały Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu oraz Uchwały nr XXX/336/2017 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 13.06.2017 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie obszarów chronionego krajobrazu XXX/336/2017 13.06.2017. • Zmiany w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów, zasad ich zagospodarowania, parametrów i wskaźników zagospodarowania, kształtowania linii zabudowy, zasad kompozycji przestrzennej, kształtowania form budynków, cech elewacji, rodzajów i standardów stosowanych materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych, sytuowania obiektów małej architektury i reklamy wizualnej oraz warunków prowadzenia działalności usługowej zgodnie z obowiązującymi gminnymi aktami planowania przestrzennego (APP) gmin Chrzastowice, Izbicko, Strzelce Opolskie, Ozimek, Jemielnica. • Zachowanie wiodącej funkcji krajobrazu rolniczego. • Planowanie zagospodarowania i użytkowania terenów z uwzględnieniem dominującej funkcji rolnej obszaru. • Zaleca się zachowanie ciągłości struktur przyrodniczych, bioróżnorodność i wzmocnienie naturalnej retencyjności terenu. • Zaleca się zachowanie ciągłości ekologicznej doliny Jemielnicy. • Nieprzekształcanie trwałych użytków zielonych na grunty orne. • Zachowanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych. • Dopuszczenie uzupełnienia istniejącej zabudowy, poprzez wypełnienie luk w zabudowie oraz kontynuację zabudowy wzdłuż dróg. • Przeciwdziałanie tworzeniu zabudowy rozproszonej poprzez określenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w planie ogólnym. • Dostosowanie intensywności zabudowy, linii zabudowy, kompozycji przestrzennej nowej zabudowy do miejscowych uwarunkowań krajobrazowych i historyczno-kulturowych.
16-318.57-79	POZIOM LOKALNY • Ochrona walorów ekosystemów leśnych, nieleśnych i wodnych stanowiących podstawę dla objęcia obszaru formą ochronną oraz zachowanie walorów obszarów chronionego krajobrazu

	zgodnie z ustaleniami Uchwały Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu oraz Uchwały nr XXX/336/2017 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 13.06.2017 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie obszarów chronionego krajobrazu XXX/336/2017 13.06.2017. • Zmiany w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów, zasad ich zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi gminnymi aktami planowania przestrzennego (APP) gminy Chrzastowice. • Zachowanie wiodącej funkcji krajobrazu leśnego. • Zaleca się utrzymanie ciągłości struktur przyrodniczych, bioróżnorodności i wzmocnienie naturalnej retencyjności terenu. • Zaleca się prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzania lasu Nadleśnictwa Opole. • Zaleca się wzmocnienia ochrony lasów cennych przyrodniczo i ważnych społecznie, w tym w zakresie sposobu prowadzenia gospodarki leśnej z uwzględnieniem dostosowania do zmieniających się warunków klimatycznych.
16-318.57-80	POZIOM LOKALNY • Ochrona walorów ekosystemów leśnych, nieleśnych i wodnych stanowiących podstawę dla objęcia obszaru formą ochronną oraz zachowanie walorów obszarów chronionego krajobrazu zgodnie z ustaleniami Uchwały Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu oraz Uchwały nr XXX/336/2017 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 13.06.2017 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie obszarów chronionego krajobrazu XXX/336/2017 13.06.2017. • Zmiany w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów, zasad ich zagospodarowania, parametrów i wskaźników zagospodarowania, kształtowania linii zabudowy, zasad kompozycji przestrzennej, kształtowania form budynków, cech elewacji, rodzajów i standardów stosowanych materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych, sytuowania obiektów małej architektury i reklamy wizualnej oraz warunków prowadzenia działalności usługowej zgodnie z obowiązującymi gminnymi aktami planowania przestrzennego (APP) gminy Chrzastowice oraz formami ochrony, o których mowa w ustawie o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz.U. nr 162 z 23.07.2003 r. z późn. zm.). • Zachowanie wiodących funkcji krajobrazu rolno-osadniczego. • Zaleca się utrzymanie i wzmocnienie udziału terenów zielonych zwiększających zdolności do adaptacji klimatycznej. • Zaleca się utrzymanie struktur przyrodniczych, zwiększających podwyższających retencyjność terenu. • Zaleca się harmonizowanie nowej zabudowy i zagospodarowania w otoczeniu istniejących obiektów, z uwzględnieniem aspektów estetyczno-widokowych. • Zaleca się uzyskania wymaganych normatywów jakości środowiska, nieuciążliwych dla okolicznych mieszkańców. • Dopuszczenie rozwoju funkcji osadniczych w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności. • Dopuszczenie uzupełnienia istniejącej zabudowy, poprzez wypełnienie luk w zabudowie oraz kontynuację zabudowy wzdłuż dróg. • Dopuszczenie przekształceń siedlisk zabudowy zagrodowej do funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej. • Przeciwdziałanie tworzeniu zabudowy rozproszonej poprzez określenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w planie ogólnym. • Zaleca się prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planem urządzania lasu Nadleśnictwa Kup. • Zaleca się wzmocnienia ochrony lasów cennych przyrodniczo i ważnych społecznie, w tym w zakresie sposobu prowadzenia gospodarki leśnej z uwzględnieniem dostosowania do zmieniających się warunków klimatycznych.
16-318.57-100	POZIOM LOKALNY • Ochrona walorów ekosystemów leśnych, nieleśnych i wodnych stanowiących podstawę dla objęcia obszaru formą ochronną w postaci OCHK i zachowanie walorów obszaru chronionego krajobrazu zgodnie z ustaleniami Uchwały Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu oraz Uchwały nr XXX/336/2017 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 13.06.2017 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie obszarów chronionego krajobrazu XXX/336/2017 13.06.2017. • Zmiany w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów, zasad ich zagospodarowania, parametrów i wskaźników zagospodarowania, kształtowania linii zabudowy, zasad kompozycji przestrzennej, kształtowania form budynków, cech elewacji, rodzajów i standardów stosowanych materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych, sytuowania obiektów małej architektury i reklamy wizualnej oraz warunków prowadzenia działalności usługowej zgodnie z obowiązującymi gminnymi aktami planowania przestrzennego (APP). • Zachowanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przydrożnych. •

	Dopuszczenie rozwoju funkcji osadniczych i rekreacyjnych w formie zorganizowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności i letniskowej. • Dopuszczenie uzupełnienia istniejącej zabudowy, poprzez wypełnienie luk w zabudowie oraz kontynuację zabudowy wzdłuż dróg. • Dopuszczenie przekształceń siedlisk zabudowy zagrodowej do funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej. • Przeciwdziałanie tworzeniu zabudowy rozproszonej poprzez określenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w planie ogólnym. • Dostosowanie intensywności zabudowy, linii zabudowy, kompozycji przestrzennej nowej zabudowy do miejscowych uwarunkowań krajobrazowych i historyczno-kulturowych. • Niewprowadzanie obcych stylistycznie elementów konstrukcyjnych i zdobniczych budynków.
16-318.57-126	POZIOM LOKALNY • Ochrona walorów ekosystemów leśnych, nieleśnych i wodnych stanowiących podstawę dla objęcia obszaru formą ochronną oraz zachowanie walorów obszarów chronionego krajobrazu zgodnie z ustaleniami Uchwały Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu oraz Uchwały nr XXX/336/2017 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 13.06.2017 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie obszarów chronionego krajobrazu XXX/336/2017 13.06.2017. • Zmiany w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów, zasad ich zagospodarowania, parametrów i wskaźników zagospodarowania, kształtowania linii zabudowy, zasad kompozycji przestrzennej, kształtowania form budynków, cech elewacji, rodzajów i standardów stosowanych materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych, sytuowania obiektów małej architektury i reklamy wizualnej oraz warunków prowadzenia działalności usługowej zgodnie z obowiązującymi gminnymi aktami planowania przestrzennego (APP) gmin Chrzastowice, Izbicko, Jemielnica, Kolonowskie, Strzelce Opolskie, Turawa, Ozimek, Zawadzkie. • Zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu. • Zaleca się utrzymanie i wzmocnienie udziału terenów zielonych zwiększających zdolności do adaptacji klimatycznej. • Ochrona siedlisk i zbiorowisk roślinnych oraz stanowisk florystyczno-faunistycznych. • Zaleca się prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzania lasów. • Zaleca się wzmocnienia ochrony lasów cennych przyrodniczo i ważnych społecznie, w tym w zakresie sposobu prowadzenia gospodarki leśnej z uwzględnieniem dostosowania do zmieniających się warunków klimatycznych. • Zaleca się utrzymanie i wzmocnienie ciągłości struktur przyrodniczych, bioróżnorodności i podwyższających naturalną retencyjność terenu.
16-318.57-127	POZIOM LOKALNY • Ochrona walorów ekosystemów leśnych, nieleśnych i wodnych stanowiących podstawę dla objęcia obszaru formą ochronną oraz zachowanie walorów obszarów chronionego krajobrazu zgodnie z ustaleniami Uchwały Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu oraz Uchwały nr XXX/336/2017 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 13.06.2017 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie obszarów chronionego krajobrazu XXX/336/2017 13.06.2017. • Zmiany w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów, zasad ich zagospodarowania, parametrów i wskaźników zagospodarowania, kształtowania linii zabudowy, zasad kompozycji przestrzennej, kształtowania form budynków, cech elewacji, rodzajów i standardów stosowanych materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych, sytuowania obiektów małej architektury i reklamy wizualnej oraz warunków prowadzenia działalności usługowej zgodnie z obowiązującymi gminnymi aktami planowania przestrzennego (APP) gmin Chrzastowice, Tarnów Opolski. • Zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu. • Zaleca się utrzymanie i wzmocnienie udziału terenów zielonych zwiększających zdolności do adaptacji klimatycznej. • Ochrona siedlisk i zbiorowisk roślinnych oraz stanowisk florystyczno-faunistycznych. • Zaleca się prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzania lasów. • Zaleca się wzmocnienia ochrony lasów cennych przyrodniczo i ważnych społecznie, w tym w zakresie sposobu prowadzenia gospodarki leśnej z uwzględnieniem dostosowania do zmieniających się warunków klimatycznych. • Zaleca się utrzymanie i wzmocnienie ciągłości struktur przyrodniczych, bioróżnorodności i podwyższających naturalną retencyjność terenu. • Zaleca się harmonizowanie nowej zabudowy i zagospodarowania w otoczeniu istniejących obiektów, z uwzględnieniem aspektów estetyczno-widokowych. • Dopuszczenie rozwoju funkcji osadniczych w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności. • Dopuszczenie uzupełnienia istniejącej zabudowy,

	poprzez wypełnienie luk w zabudowie oraz kontynuację zabudowy wzdłuż dróg. • Dopuszczenie przekształceń siedlisk zabudowy zagrodowej do funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej. • Przeciwdziałanie tworzeniu zabudowy rozproszonej poprzez określenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w planie ogólnym.
16-318.57-128	POZIOM LOKALNY • Ochrona walorów ekosystemów leśnych, nieleśnych i wodnych stanowiących podstawę dla objęcia obszaru formą ochronną oraz zachowanie walorów obszarów chronionego krajobrazu zgodnie z ustaleniami Uchwały Nr XX/228/2016 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 27 września 2016 r. w sprawie obszarów chronionego krajobrazu oraz Uchwały nr XXX/336/2017 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 13.06.2017 r. w sprawie zmiany uchwały w sprawie obszarów chronionego krajobrazu XXX/336/2017 13.06.2017. • Zmiany w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów, zasad ich zagospodarowania, parametrów i wskaźników zagospodarowania, kształtowania linii zabudowy, zasad kompozycji przestrzennej, kształtowania form budynków, cech elewacji, rodzajów i standardów stosowanych materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych, sytuowania obiektów małej architektury i reklamy wizualnej oraz warunków prowadzenia działalności usługowej zgodnie z obowiązującymi gminnymi aktami planowania przestrzennego (APP) gmin Chrzastowice, Izbicko, Strzelce Opolskie. • Zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu. • Zaleca się utrzymanie i wzmocnienie udziału terenów zielonych zwiększających zdolności do adaptacji klimatycznej. • Ochrona siedlisk i zbiorowisk roślinnych oraz stanowisk florystyczno-faunistycznych. • Zaleca się prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z planami urządzania lasów. • Zaleca się wzmocnienia ochrony lasów cennych przyrodniczo i ważnych społecznie, w tym w zakresie sposobu prowadzenia gospodarki leśnej z uwzględnieniem dostosowania do zmieniających się warunków klimatycznych • Zaleca się utrzymanie i wzmocnienie ciągłości struktur przyrodniczych, bioróżnorodności i podwyższających naturalną retencyjność terenu. • Zaleca się harmonizowanie nowej zabudowy i zagospodarowania w otoczeniu istniejących obiektów, z uwzględnieniem aspektów estetyczno-widokowych. • Dopuszczenie rozwoju funkcji osadniczych w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności. • Dopuszczenie uzupełnienia istniejącej zabudowy, poprzez wypełnienie luk w zabudowie oraz kontynuację zabudowy wzdłuż dróg. • Dopuszczenie przekształceń siedlisk zabudowy zagrodowej do funkcji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i rekreacyjnej. • Przeciwdziałanie tworzeniu zabudowy rozproszonej poprzez określenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w planie ogólnym.

Źródło: Audyt krajobrazowy województwa opolskiego, Opole, 2025 r.

W planie ogólnym gminy Chrzastowice, na obszarach objętych formami prawnej ochrony przyrody, nie wprowadza się zmian przeznaczenia terenów oraz parametrów i wskaźników ich zagospodarowania w stosunku do obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dotyczy to także strefy 2SR, która nie jest wydzielona w mpzp wsi Chrzastowice jako teren obiektów produkcji rolniczej, ale znajduje się na terenie rolniczym z dopuszczeniem realizacji budynków i budowli służących obsłudze gospodarstw rolniczych oraz budynków i budowli rolniczych służących produkcji zwierzęcej i jest już w znacznej części zabudowana na podstawie obowiązującego planu.

3.13. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska zostało uwzględnione w planie ogólnym odpowiednio do miejscowych uwarunkowań oraz zakresu ustaleń planu ogólnego.

Tabela 10. *Sposób uwzględnienia opracowania ekofizjograficznego w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska w planie ogólnym gminy Chrzęstowice*

Wymagania, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska		Sposób uwzględnienia w POG
Przepis prawny	Treść przepisu	
art. 72 ust. 1	<i>Określając ustalenia planu ogólnego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez:</i>	
<i>pkt 1</i>	<i>ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami,</i>	W opracowaniu ekofizjograficznym nie ustalono programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi i racjonalnego gospodarowania gruntami, ponieważ programy takie nie wchodzą w zakres opracowań ekofizjograficznych. ² W opracowaniu tym zostały natomiast określone przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz przydatności poszczególnych terenów dla rozwoju funkcji użytkowych. Ustalenia te generalnie są zgodne ze strukturą funkcjonalno-przestrzenną określoną w obowiązujących aktach planowania przestrzennego, a więc i w planie ogólnym. Przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej zostały w planie ogólnym uwzględnione przy określaniu stref otwartych; na zidentyfikowanych obszarach o najwyższych i wysokich walorach przyrodniczych określone zostały strefy otwarte z zakazem zabudowy, bez dodatkowych profili funkcjonalnych.
<i>pkt 2</i>	<i>uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż;</i>	W planie ogólnym uwzględnione zostały dwa złoża kopalin wykazane w opracowaniu ekofizjograficznym: - eksploatowane złożo piasków i żwirów „Chrzęstowice”, dla którego określona została strefa górnicza 1SG w granicach obszaru górniczego; - fragment nieeksploatowanego złoża piasków i żwirów „Zawada”, które objęte zostały strefą otwartą z zakazem zabudowy bez dodatkowych profili funkcjonalnych (2SO).
<i>pkt 3</i>	<i>zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni;</i>	Struktura funkcjonalno-przestrzenna określona w obowiązujących aktach planowania przestrzennego generalnie uwzględnia wymagania określone w pkt 3, zatem plan ogólny również je uwzględnia.

² Zakres opracowań ekofizjograficznych określa Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz.U. 2002 nr 155 poz. 1298)

<i>pkt 4</i>	<i>uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;</i>	Wymóg ten nie wchodzi w zakres ustaleń planu ogólnego.
<i>pkt 5</i>	<i>zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych;</i>	W planie ogólnym obszary o walorach krajobrazowych oraz obszary ważne z punktu widzenia warunków klimatycznych (lasy, zbiorowiska łąkowe), objęte zostały strefami otwartymi z zakazem zabudowy, bez dodatkowych profili funkcjonalnych.
<i>pkt 5a</i>	<i>uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom;</i>	Wymóg nie dotyczy gminy Chrzęstowice ze względu na brak takich potrzeb.
<i>pkt 6</i>	<i>uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.</i>	Ze względu na zakres i szczegółowość ustaleń planu ogólnego wymóg ten został uwzględniony częściowo: - potrzeba w zakresie ochrony wód została uwzględniona poprzez objęcie strefy pośredniej ujęcia wody „Zawada” strefą otwartą z zakazem zabudowy, z wyłączeniem terenów istniejącej zabudowy oraz z dopuszczeniem terenów elektrowni słonecznych, ze względu na wyznaczenie takich terenów w planie miejscowym wsi Lędziny; - potrzeba w zakresie ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi została uwzględniona poprzez nie wyznaczanie stref z zabudową przeznaczoną na pobyt ludzi w zasięgu ponadnormatywnego hałasu komunikacyjnego oraz uciążliwego oddziaływania linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia, z wyjątkiem terenów istniejącej zabudowy oraz terenów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych.
Art. 72 ust. 2	<i>W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy przeznaczaniu terenów na poszczególne cele oraz przy określaniu zadań związanych z ich zagospodarowaniem w strukturze wykorzystania terenu, ustala się proporcje pozwalające na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.</i>	Wymóg nie został uwzględniony ponieważ adresowany jest do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
Art. 72 ust. 3	<i>W odniesieniu do obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego określa się zasady kształtowania zagospodarowania przestrzennego, a w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego – sposób zagospodarowania tych obszarów.</i>	Wymóg nie został uwzględniony ponieważ adresowany jest do strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego oraz do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Źródło: Opracowanie własne

3.14. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zgodnie z rozporządzeniem ws. projektu planu ogólnego gminy, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się wg wzoru:

$$ZAP = M20 - \frac{PUM0}{P20}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

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

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

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

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

$$P20 = 3P0 - 2P-10$$

$$P20 = 2P0 - P-20$$

gdzie:

P0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P-10 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P-20 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

W celu obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie pozyskano następujące dane udostępnione przez statystykę publiczną (z tego samego roku, z którego pochodzą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępniane przez statystykę publiczną, tj. z 2023 r.):

- liczba mieszkańców gminy - 7161

- prognozowana liczba mieszkańców gminy w roku 2045 tj. za 20 lat powiększona o 5% wynosi:
 $6621 \times 1,05 = 6952^3$

- łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie - 281 094 m²

- przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę P0 - 39,3 m²

- przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę P-10 - 34,7 m²

- przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę P-20 - 28,3 m²

Obliczenie prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca:

$$P20 = 2 \times 39,3 - 28,3 = 78,6 - 28,3 = 50,6$$

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową:

$$ZAP = 6952 - (281\,094 : 50,6) = 1397 \text{ mieszkańców}$$

3.15. Pozostałe uwarunkowania, które obligatoryjnie uwzględnia się w POG

Pozostałe uwarunkowania, które obligatoryjnie uwzględnia się w planie ogólnym, tj. obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału, tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny

³ Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060, udostępniona przez GUS (aktualizacja z 18.07.2024 r.)

substancji, obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej, dobra kultury współczesnej, obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne, obszary ograniczonego użytkowania, obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją, zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego, **nie występują na obszarze gminy Chrzastowice.**

Wymóg uwzględniania polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego nie został uwzględniony ponieważ gmina nie dysponuje strategią rozwoju gminy ani strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. poz. 1688, z 2024 r. poz. 1824 oraz z 2025 r. poz. 527).