UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY NIEMODLIN

Niemodlin 2025

Spis treści

1. Podstawa prawna: ... 2

2. Przedmiot opracowania. ... 2

3. Dane ogólne dotyczące gminy. ... 2

4. Powiązanie dokumentu ze Strategią Rozwoju Gminy. ... 5

5. Powiązanie dokumentu z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa. 6

6. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy. ... 7

7. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy oraz obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia. ... 12

8. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym. ... 16

9. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy. ... 16

9.1. Formy ochrony przyrody. ... 16

9.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału. ... 17

9.3. Obszary gruntów zmeliorowanych. ... 19

9.4. Strefy ochronne ujęć wód. ... 19

9.5. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi. ... 19

9.6. Udokumentowane złoża kopalin. ... 19

9.7. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. ... 21

9.8. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne. ... 29

9.9. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji. ... 29

9.10. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne. ... 30

9.11. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu. 31

9.12. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe. ... 34

9.13. Opracowania ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. –Prawo ochrony środowiska. ... 34

10. Charakterystyka Stref Planistycznych ... 37

CZĘŚĆ TEKSTOWA

1. Podstawa prawna:

1) Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.);
2) 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.);
3) Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (DZ. U. z 2024 r. poz. 729);
4) Uchwała nr LXXX/496/24 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 26 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Niemodlin.

2. Przedmiot opracowania.

Plan ogólny jest aktem planowania przestrzennego sporządzanym w granicach administracyjnych gminy. Jest także podstawą do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu dla obszarów nie objętych planem miejscowym. Podstawowym zadaniem planu jest wskazanie na terenie gminy obszarów uzupełnienia zabudowy, stref planistycznych wraz z ustalonymi dla tych stref funkcjami i wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania oraz wskazanie zabudowy śródmiejskiej.

3. Dane ogólne dotyczące gminy.

Gmina Niemodlin leży w centralno-zachodniej części Województwa Opolskiego. Zajmuje zachodnią część powiatu opolskiego. Od północy graniczy z gminą Lewin Brzeski, od północnego-zachodu z gminą Olszanka, od południa z gminą Łambinowice, od południowego wschodu z gminą Tułowice, od południowego zachodu z gminą Skoroszyce, od zachodu z gminą Grodków i od wschodu z gminą Dąbrowa. W pobliżu gminy znajdują się znaczące ośrodki regionalne, takie jak Brzeg, Nysa i Krapkowice.

Obszar gminy zajmuje powierzchnię 170,11 km^2, z miastem 183,22 km^2, co stanowi ok. 1% powierzchni powiatu opolskiego. W gminie znajduje się 27 sołectw.

W skład gminy wchodzi miasto Niemodlin będące siedzibą Gminy oraz następujące wsie:

1) Brzęczkowice,
2) Gościejowice,
3) Góra,
4) Grabin,
5) Gracze,
6) Grodziec,
7) Grodziec Drugi,
8) Jaczowice,
9) Jakubowice,
10) Krasna Góra,
11) Lipno,
12) Magnuszowice,
13) Magnuszowiczki,
14) Michałówek,
15) Molestowice,
16) Piotrowa,
17) Radoszowice,
18) Rogi,
19) Roszkowice,
20) Rutki,
21) Rzędziwojowice,
22) Sady,
23) Sarny Wielkie,
24) Sosnówka,
25) Szydłowiec Śląski ,
26) Tarnica,
27) Tłustoręby,
28) Wydrowice,

a także dwa przysiółki Mała Góra i Gościejowice Małe.

Obszar Gminy w 17% pokryty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Największymi obszarowo planami są: miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Niemodlina, uchwalony uchwałą nr XVI/69/15 Rady Miejskiej W Niemodlinie z dnia 29 września 2015 r., mpzp obrębu ewidencyjnego Gracze, uchwalony uchwałą nr XXXIV/189/16 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 22 grudnia 2016 r., mpzp obrębu ewidencyjnego Sady, uchwalony uchwałą Nr XXXVIII/223/17 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 27 kwietnia 2017 r. oraz mpzp terenu obejmującego obszar położony na części gruntów w obrębie ewidencyjnym wsi Michałówek i Grodziec, uchwalony uchwałą nr XXXI/247/05 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 29 września 2005 r., (trakcie zmiany). Pozostałe plany są niewielkie obszarowo znaczna z nich część z nich ma charakter regulacyjny i dotyczy istniejącej zwartej zabudowy wsi. Dwa mpzp dotyczą lokalizacji linii elektroenergetycznej i obejmują tereny położone poza obszarami zurbanizowanymi.

Tabela 1. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Nazwa uchwały
1)	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu położonego w mieście Niemodlin, obejmującego rejon ulicy Brzeskiej wraz przyległym terenem części wsi Szydłowiec Śląski, uchwalony uchwałą nr XLII/289/ Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 18 czerwca 1998 r. (dotyczy jedynie wsi Szydłowiec Śląski),
2)	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Niemodlin w zakresie ustalenia nowego przeznaczenia terenów we wsiach: Gracze, Rogi, Grabin i Gościejowice, uchwalony uchwałą nr XXIX/176/97 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 24 kwietnia 1997 r.,
3)	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niemodlin- części gruntów wsi: Wydrowice, Sady, Jakubowice, Krasna Góra, Gracze, Rutki, Molestowice, uchwalona uchwałą nr XII/97/99 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 30 września 1999 r.,
4)	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niemodlin w zakresie ustalenia nowego przeznaczenia terenów we wsiach: Radoszowice, Krasna Góra, Jakubowice, Jaczowice, Rzędziwojowice, zatwierdzona uchwałą nr XXIX/177/97 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 24 kwietnia 1997 r.,
5)	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niemodlin w zakresie ustalenia nowego przeznaczenia terenów we wsiach: Grodziec i Rzędziwojowice, uchwalona uchwałą nr XXXIX/258/98 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 26 lutego 1998 r.,
6)	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niemodlin w zakresie ustalenia nowego przeznaczenia terenów we wsi Molestowice, uchwalona uchwałą nr XXX/186/97 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 19 czerwca 1997 r.,
7)	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niemodlin, polegająca na lokalizacji cmentarza, (wieś Rogi) uchwalona uchwałą nr XXX/189/97 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 19 czerwca 1997 r.,
8)	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niemodlin polegająca na przeznaczeniu działki rolniczej pod powiększenie terenu cmentarza we wsi Krasna Góra, uchwalona uchwałą nr XXX/187/97 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 19 czerwca 1997 r.,

9)	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niemodlin w zakresie ustalenia nowego przeznaczenia terenów we wsiach: Sarny Wielkie, Gracze, Magnuszowice i Lipno, uchwalony uchwałą nr XXIX/178/97 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 24 kwietnia 1997 r.,
10)	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Niemodlin w zakresie MEW w Krasnej Górze, zatwierdzony uchwałą nr XXXIII/197/97 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 7 sierpnia 1997 r.,
11)	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla linii elektroenergetycznej 110 kV uchwalony, uchwałą nr XXXIII/200/12 z dnia 29 listopada 2012 r.(dotyczy wsi Gracze, Rzędziwojowice, Magnuszowice),
12)	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar położony na części gruntów w obrębie ewidencyjnym wsi Michałówek i Grodziec, uchwalony uchwałą nr XXXI/247/05 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 29 września 2005 r.,
13)	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar położony na części gruntów w obrębie ewidencyjnym wsi Michałówek i Grodziec, uchwalona uchwałą nr VI/19/2015 z dnia 27 stycznia 2015 r.,
14)	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla linii elektroenergetycznej 400 kV uchwalony uchwałą nr LVI/363 dnia 10 kwietnia 2014r. (dotyczy wsi Sarny Wielkie i Magnuszowice),
15)	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Niemodlina, uchwalony uchwałą nr XVI/69/15 Rady Miejskiej W Niemodlinie z dnia 29 września 2015 r.,
16)	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Gracze, uchwalony uchwałą nr XXXIV/189/16 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 22 grudnia 2016 r.,
17)	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Sady, uchwalony uchwałą nr XXXVIII/223/17 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 27 kwietnia 2017 r.
18)	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru wsi Gracze uchwalony Uchwała Nr LXXV/444/23 Rady Miejskiej W Niemodlinie z dnia 25 września 2023 r.
19)	miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obszaru miasta Niemodlin uchwalony uchwałą nr LXXVI/464/23 Rady Miejskiej W Niemodlinie z dnia 30 października 2023 r.

4. Powiązanie dokumentu ze Strategią Rozwoju Gminy.

Gmina posiada Strategię Rozwoju uchwaloną uchwałą nr LXIII/366/2022 Rady Miejskiej z dnia 22 listopada 2022 roku. Strategia rozwoju nie uwzględnia przepisów dotyczących jej zakresu wprowadzonych ustawą o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. z 2024 r. poz. 1688). Art. 13 b znowelizowanej ustawy wskazuje że ustalenia planu ogólnego określa się uwzględniając m.in. politykę przestrzenną gminy określoną w strategii. Obowiązująca strategia zachowuje swoją moc do dnia wejścia w życie nowej strategii rozwoju gminy i może być zmieniana.

Strategia zakłada następujące ogólne zasady zmian w strukturze przestrzennej gminy Niemodlin w szczególności rozwój poszczególnych obszarów i jednostek osadniczych powinien być dostosowany do

- zapotrzebowania na nową zabudowę, a także do możliwości realizacji przez Gminę infrastruktury technicznej i społecznej,
- na obszarach, które nie wykazują tendencji rozwojowych, rozwój nowej zabudowy realizowany powinien być na zasadzie uzupełnień plombowych, intensyfikacji zabudowy oraz jej niewielkiego rozwoju na terenach o wykształconej strukturze funkcjonalno–przestrzennej z dostępem do infrastruktury społecznej i technicznej.
- dla jednostek o dużym potencjale rozwojowym, tj. Niemodlin, Sady, Gracze, ich rozwój winien być oparty o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, z dopuszczeniem dla wsi Grabin w oparciu o tereny o nie w pełni wykształconej strukturze funkcjonalno–przestrzennej,
- przewiduje się dalszy rozwój infrastruktury technicznej oraz komunikacji, a także infrastruktury społecznej, przewiduje się zabudowę terenów aktywności gospodarczej położonych w Niemodlinie i Gościejowicach w kierunku węzła autostrady A4.

  Stwierdzić należy że plan ogólny uwzględnia politykę przestrzenną określoną w strategii rozwoju.

5. Powiązanie dokumentu z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

Plan Zagospodarowania Województwa Opolskiego został uchwalony uchwałą Sejmiku Nr XLIX/357/2002 z dnia 24 września 2002 roku, a następnie zmieniony uchwałą nr XLVIII/505/ 2010 r. oraz zmieniony dnia 24 kwietnia 2019 r. uchwałą nr VI/54/2019 Sejmiku Województwa Opolskiego.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Opolskiego zwraca uwagę na negatywne zjawiska występujące w mieście Niemodlin, gdzie występuje nagromadzenie negatywnych zjawisk społeczno-gospodarczych. Jednocześnie plan wskazuje na - prorozwojowe aspekty gminy Niemodlin, w oparciu o walory historyczne (w tym zamek w Niemodlinie) i przyrodnicze gminy (Bory Niemodlińskie). Jednocześnie plan wskazuje na potrzebę poprawy stanu technicznego, modernizację, konserwację, odbudowę zabytków i ich zespołów oraz pozostałych obiektów kultury. Miasto Niemodlin należy do miast satelitarnych wspomagających rdzeń układu w zakresie zaspokajania potrzeb podstawowych mieszkańców Aglomeracji Opolskiej.

Ponadto zwrócono uwagę na rozbudowę autostrady A4 o trzeci pas ruchu, modernizację drogi krajowej nr 46 (Kłodzko – Szczekociny) wraz z budową obwodnicy do parametrów drogi GP, modernizację dróg wojewódzkich nr 385 i 405 do parametrów drogi G, rewitalizację nieczynnej linii kolejowej znaczenia miejscowego relacji Skarbiszowice – Gracze na odcinku Niemodlin – Szydłów w celu reaktywacji transportu kolejowego.

W PZPWO wśród inwestycji o znaczeniu lokalnym wśród zadań służących realizacji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym uwzględniono:

- budowę obwodnicy Niemodlina w ciągu krajowej nr 46 – inwestycja zrealizowana,
- przebudowę DK 46 na odcinku Malerzowice –Brzęczkowice,
- przebudowę GPZ Gracze – inwestycja zrealizowana,
- utworzenie obszaru Natura 2000 „Bory Niemodlińskie" - zrealizowano,
- utworzenie rezerwatu przyrody "Stawy Niemodlińskie",
- utworzenie rezerwatu przyrody "Stawy Tułowickie".

Plan ogólny uwzględnia ustalenia planu zagospodarowania województwa opolskiego w zakresie ograniczonym jego zakresem. W szczególności uwzględniona została lokalizacja obwodnicy miasta Niemodlina w strefie komunikacji, GPZ Gracze w strefie infrastruktury oraz możliwość przebudowy DK 46 na odcinku Malerzowice – Brzęczkowice w strefie otwartej. Utworzenie rezerwatów przyrody odbywa się na mocy odrębnych przepisów natomiast obszary planowanych rezerwatów zostały umieszczone w strefie otwartej, co nie koliduje z ustaleniami PZP woj. opolskiego.

6. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy.

Wyznaczając strefy planistyczne, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. 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, na

tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

W przypadku gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi, w strefie tej można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z przepisów, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach obejmujących obszar strefy.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$\mathbf{ZAP= W_{20} - \frac{PUMo}{P20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę

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

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

P_{20} - 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:

Wzór nr 1 $\mathbf{P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}}$

Wzór nr 2 $\mathbf{P_{20} = 2P_0 - P_{-20}}$

gdzie:

$\mathbf{P_0}$ - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z najnowszymi danymi,

$\mathbf{P_{-10}}$ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z najnowszymi danymi zgodną 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 zgodnie z najnowszymi danymi zgodną danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Tabela 2. Liczba mieszkańców

Rok	2002	2012	2022
Liczba ludności według danych GUS	13 934	13 572	12 658

Tabela 3. Powierzchnia użytkowa mieszkań

Rok	2002	2012	2022
Powierzchnia użytkowa (m^2)	30 9096	33 8954	38 1021
Średnia powierzchnia użytkowa na jednego mieszkańca (m^2)	22 - (P_{-20})	25 – (P_{-10})	30 - (P_0)

Według wzoru nr 1 - P_{20} = 3 x 30 – 2 x 25 = 40 m^2

Według wzoru nr 2 - P_{20} =2 x 30 – 22 = 38 m^2

Przyjęto do dalszych obliczeń:

P_{20} =40 m^2

PUM_{20} =38 1021 m^2

M_{20} = 11258 [1] x 1,05 = 11 820 mieszkańców

[1] https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html

ZAP = 11258 mieszkańców – $\frac{381021\text{m2}}{40\text{m2}}$ = 1732 mieszkańców

Zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w liczbie mieszkańców wynosi 1732.

Zapotrzebowanie zwiększone o 30% wynosi 2249 mieszkańców.

Chłonność terenów niezabudowanych oraz luk w istniejącej zabudowie oblicza się uwzględniając: powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz 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 ustalono odrębnie dla terenów miasta oraz obszarów wiejskich posiadających miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a dla obszarów nie objętych planami oszacowano z uwzględnieniem parametrów geometrycznych luk w zabudowie oraz przewidywanych proporcji pomiędzy funkcją mieszkaniową, a innymi dopuszczalnymi funkcjami w danej strefie:

- tereny pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną wyznaczono w mieście Niemodlin na terenach wskazanych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego o powierzchni 18 ha, w tym planowanej budowy przez SIM opolskie 100 mieszkań dla ok. 300 mieszkańców. Analogicznie ustalono chłonność zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w Graczach,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w mieście Niemodlin przyjęto wskaźnik gęstości zaludnienia 50 osób na 1 ha.
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie ewidencyjnym Gracze, Sady oraz Michałówek i Grodziec przyjęto wskaźnik gęstości zaludnienia 40 osób na 1 ha,
- dla pozostałych terenów wiejskich chłonność oszacowano indywidualnie dla każdego obrębu z uwzględnieniem, parametrów geometrycznych działki oraz ustalonej maksymalnej intensywności zabudowy.

Tabela 4. Chłonność terenów niezabudowanych położonych na terenach objętych mpzp

Przeznaczenie	Obręb	Powierzchnia (ha)	Chłonność
MW	GRACZE	7,337	116
'MN', 'RM',	GRACZE	29,126	146
'MN', 'RZM',	GRODZIEC	3,357	134
'RZM'	MICHAŁÓWEK	0,062	4
'MN'	MICHAŁÓWEK	1,153	46
'MN'	MOLESTOWICE	0,363	15
'MN', 'RM',	NIEMODLIN	73,604	3650
MW	NIEMODLIN	11,879	300
'MN', 'RM',	SADY	26,305	1040
'MN'	KRASNA GÓRA	0,20	8
'MN'	LIPNO	0,59	23
'MN'	RADOSZOWICE	0,40	16
RAZEM		**154 ha**	**5498**

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego chłonność terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową oraz zagrodową wynosi: 5498 mieszkańców.

Tabela 5. Chłonność terenów niezabudowanych w lukach zabudowy

Powierzchnia luk w zabudowie (ha)	Obręb	Chłonność
2,484	MICHAŁÓWEK	87
15,174	GRABIN	607
5,096	GOŚCIEJOWICE	175
3,862	RZĘDZIWOJOWICE	116
1,994	SARNY WIELKIE	60
2,805	GÓRA	98
2,336	JACZOWICE	81
1,537	JAKUBOWICE	60
1,412	ROSZKOWICE	49
0,791	BRZĘCZKOWICE	31
3,403	PIOTROWA	136
3,286	RADOSZOWICE	105
21,376	LIPNO	840
2,283	GRODZIEC	68
8,417	TŁUSTORĘBY	252
3,916	SZYDŁOWIEC ŚLĄSKI	156
0,785	TARNICA	33
2,754	RUTKI	81
1,366	MOLESTOWICE	43
8,026	MAGNUSZOWICE	280
6,043	WYDROWICE	211

0,948	MAGNUSZOWICZKI	33
6,802	KRASNA GÓRA	238
112,563	**RAZEM**	**3840**

Łącznie chłonność wyrażona w liczbie mieszkańców wynosi:

5498 +3840=9338>2249

Biorąc pod uwagę że suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, wyznaczono strefy planistyczne, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

7. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy oraz obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia.

Zasady wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy reguluje cytowane wyżej rozporządzenie z dnia 2 maja 2024 r. W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy:

1) określa się 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 uwzględnieniu rodzaju budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych;
2) wyznacza się 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 dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m^2, ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2;
4) wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznacza się krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów;
5) od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odejmuje się obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt 4.

Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone w w.w. sposób, można ograniczać, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne

uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

Pp = 25 % x (Pb – Pu) gdzie:

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

Pb – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt. 1-3

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

W wyniku wykonania czynności określonych wyżej korzystając z dedykowanej wtyczki APP 2 do oprogramowania QGIS wersja 3.22 wyznaczono obszary o następujących powierzchniach:

Pb – 1062 ha tj. powierzchnia z wyłączeniem gruntów klasy III o powierzchni 48 ha,

Pu – 546 ha

Zatem Pp= 25 % x (1062 -546) ha =129 ha, co oznacza że można w ramach powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy wykorzystać obszar o powierzchni 129 ha.

Biorąc pod uwagę lokalne uwarunkowania w wyniku rozszerzenia granic uzupełnienia zabudowy dołożono obszar o powierzchni 123 ha, tj. mniej niż 129 ha.

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone dla wszystkich obrębów ewidencyjnych, także dla tych gdzie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, w szczególności w mieście Niemodlin, który w całości posiada mpzp w celu umożliwienia wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej w miejscach, gdzie w planach miejscowych dopuszczona była wyłącznie zabudowa usługowa.

Wyznaczenie na obszarach wiejskich nie posiadających mpzp obszarów uzupełniania zabudowy pozwoli na wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, a w odniesieniu do terenów posiadających mpzp umożliwi zmianę tych planów bez konieczności występowania o zgodę na

przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze, w sytuacji gdy znajdą się one w obszarze uzupełnienia zabudowy.

Rys. 1. Obszary uzupełnienia zabudowy

Obszar zabudowy śródmiejskiej, który definiuje się jako obszar położony w mieście o zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej został wyznaczony w oparciu o miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego miasta Niemodlina i nieznacznie powiększony o tereny zwartej zabudowy pierzejowej. Obszar ten uwzględniono w planie ogólnym, co umożliwi obniżenie wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do ustalonego w danej strefie, a na etapie projektowania skorzystanie z mniej restrykcyjnych przepisów w zakresie dostępu do nasłonecznienia.

8. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.

Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych w tym profil funkcjonalny stref planistycznych podstawowy, a w uzasadnionych przypadkach także profil dodatkowy. W wyznaczonych strefach planistycznych ustalono w zależności od rodzaju strefy następujące wskaźniki urbanistyczne: maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie może być mniejsza niż wartość określona w rozporządzeniu 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758). Przepis dopuszcza zmniejszenie tegoż wskaźnika o ile wynika to z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Uwzględniono zmniejszenie wskaźnika w wyodrębnionych strefach w obrębie wsi Gracze, Sady oraz miasta Niemodlina.

Nie ustalono gminnych standardów infrastruktury społecznej ze względu na brak takich potrzeb.

9. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy.

9.1. Formy ochrony przyrody.

a) 44 pomniki przyrody w tym 2 pomniki przyrody nieożywionej,
b) Chronione gatunki roślin i zwierząt oraz ich siedliska,
c) Obszar Chronionego Krajobrazu Bory Niemodlińskie,
d) Obszar Chronionego Krajobrazu Grodziec,
e) Obszar Natura 2000 Bory Niemodlińskie,
f) Obszar Natura 2000 Doliny Nysy Kłodzkiej,

g) Użytek Ekologiczny Dzicze Bagno,

h) Użytek Ekologiczny Iglica,

i) Użytek Ekologiczny Żurawie Bagno,

j) Zespół Przyrodniczo – Krajobrazowy Lipno.

Wśród obszarów gminy 63 % to obszary prawnie chronione, objęte różnymi formami ochrony przyrody, które posiadają ustalone zasady użytkowania oraz plany ochrony. Sprawowanie kontroli nad tymi obszarami leży po stronie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska oraz Rady Miejskiej. Wymienione pomniki przyrody znajdują się w większości w strefach zieleni oraz otwartych, gdzie obowiązuje zakaz zabudowy.

Większość najcenniejszych obiektów objętych ochroną, a także siedlisk ptaków, poza obszarami chronionego krajobrazu znajduje się na terenach niezurbanizowanych tj. w strefach otwartych dla których nie planuje się zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej zagospodarowania. Obszar chronionego krajobrazu Bory Niemodlińskie obejmuje oprócz stref otwartych także strefy zabudowane i planowane pod dalsze uzupełnienie zabudowy. Strefy te wyznaczono w sposób harmonijny z poszanowaniem krajobrazu wsi oraz przy zachowaniu ciągłości zabudowy.

Występowanie terenów chronionych obszarowo może stać w konflikcie z ograniczeniami szczególnie na obszarze chronionego krajobrazu „Bory Niemodlińskie". W odniesieniu do pozostałych form ochrony przyrody ich ochrona będzie dotyczyła min. zachowania ustanowionych pomników przyrody oraz działań ochronnych na terenie użytków ekologicznych i zespołu przyrodniczo - krajobrazowego w Lipnie. W odniesieniu do obszarów objętych ochroną siedliskową, przedsięwzięcia wymagać mogą oceny oddziaływania na obszar Natura 2000. Niemniej położenie tych obszarów większości w terenach leśnych, rolnych, wodnych oraz wzdłuż dolin rzecznych, nie predestynuje ich do wprowadzenia nowej zabudowy.

Część czynników mających wpływ na ochronę przyrody leży poza obszarami objętymi ochroną i obejmuje zagrożenia dla wód i gruntów poprzez nierozwinięty system kanalizacji, który wymaga dalszych inwestycji oraz zagrożenia powietrza wynikające z tzw. niskiej emisji.

9.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

Na terenie Gminy na podstawie map zagrożenia powodziowego wyznaczono:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią gdzie prawdopodobieństwo jest średnie i wynosi 1%,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią gdzie prawdopodobieństwo jest wysokie i wynosi 10%,
- wały przeciwpowodziowe
- pasy o szerokości 50 m od wałów przeciwpowodziowych.

Na poziomie Gminy ochronę przed powodzią realizuje się w szczególności przez: kształtowanie zagospodarowania przestrzennego dolin rzecznych lub terenów zalewowych, w szczególności obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, racjonalne retencjonowanie wód, zapewnienie funkcjonowania systemu wczesnego ostrzegania przed niebezpiecznymi zjawiskami zachodzącymi w atmosferze i hydrosferze, zachowanie, tworzenie i odtwarzanie systemów retencji wód, prowadzenie polityki informacyjnej w zakresie ochrony przed powodzią oraz ograniczania jej skutków. Na obszarach zagrożenia powodzią obowiązują zasady zagospodarowania oraz użytkowania wynikające z przepisów Prawa wodnego oraz przepisów odrębnych.

Najbardziej skutecznym podejściem zmierzającym do ograniczania potencjalnych negatywnych skutków powodzi dla życia i zdrowia ludzi, ochrony środowiska, dziedzictwa kulturowego oraz działalności gospodarczej jest podejmowanie działań w ramach programów zarządzania ryzykiem powodziowym obejmującym min. zapobieganie powstawaniu szkód wywołanych powodziami poprzez rezygnację z budowy domów mieszkalnych i obiektów przemysłowych obecnie i w przyszłości na terenach zagrożonych powodzią oraz wspieranie właściwego zagospodarowania terenu.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią położone są głównie w mieście Niemodlin, Magnuszowicach oraz Szydłowcu Śląskim i obejmują w większości tereny niezabudowane, dla których ustalono strefy otwarte, a obszary uzupełnienia zabudowy na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obejmują głównie grunty zabudowane.

Wyznaczono ponadto pas o szerokość 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego, dla którego w obrębie ewidencyjnym Radoszowice nie wyznaczono obszaru uzupełnienia zabudowy.

9.3. Obszary gruntów zmeliorowanych.

Obejmują one znaczne obszary gruntów rolnych i zostały uwzględnione na podstawie map uzyskanych w wersji papierowej z lat 70 tych XX w., które poddano wektoryzacji i nadano im georeferencje. Wyznaczone obszary gruntów zmeliorowanych mają wartość informacyjną, a w przypadku wykorzystania gruntów zmeliorowanych pod zabudowę stanowią informację o konieczności zachowania ochrony urządzeń wodnych, zgodnie z przepisami odrębnymi.

9.4. Strefy ochronne ujęć wód.

Na terenie gminy zlokalizowane są następujące strefy bezpośredniego ujęcia wód: w Niemodlinie, Michałówku Graczach i Roszkowicach. Strefy te usytuowane są w strefie planistycznej infrastruktury i strefie otwartej, gdzie obowiązują przepisy odrębne. Brak jest stref pośrednich ujęć wód.

9.5. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.

Obszary i tereny górnicze występujące na terenie gminy Niemodlin:

- Gracze II

  - kopalina – złoże bazaltu,

  - zagospodarowanie: złoże zagospodarowane,

  - użytkownicy: Przedsiębiorstwo Surowców Skalnych, "BAZALT-GRACZE" Sp. o.o., termin ważności koncesji 2035 r.

  - brak wyznaczonego filara ochronnego

- Wesele I Pole Zachodnie, Wesele I Pole Wschodnie

  - kopalina - surowce ilaste i piaski schudzające,

  - złoże eksploatowane okresowo,

  - użytkownicy: Wienerberger Ceramika Budowlana Sp. z o.o. w Warszawie,

  - koncesja, decyzja: nr DOŚ.II.JJ.7513-2/09, rok wydania: 2009 r. termin ważności: 2035 r.

  - ustalony filar ochronny w granicy terenu górniczego.

Dla eksploatowanych złóż w granicach obszarów górniczych ustalono strefy górnictwa, filar ochronny złoża Wesele znajduje się na terenie górniczym.

9.6. Udokumentowane złoża kopalin.

Na terenie gminy Niemodlin występują następujące złoża kopalin:

a) **NIEMODLIN II**

- położenie Sady,
- kopalina: surowce ilaste ceramiki budowlanej, ił i piasek schudzający,

b) **GRACZE**

- położenie Sarny Wielkie,
- kopalina: złoże kruszywa naturalnego piasek ze żwirem,

c) **NIEMODLIN (WESELE)**

- położenie Niemodlin,
- kopalina: surowce ilaste ceramiki budowlanej,

d) **GRACZE**

- położenie Molestowice,
- kopalina: kamienie drogowe i budowlane, bazalt,

e) **AMERYKA**

- położenie złoża Rutki,
- kopalina bazalt,

f) **MOLESTOWICE (10)**

- położenie złoża Molestowice,
- kopalina kruszywa naturalne,
- złoże rozpoznane częściowo,

g) **GRABIN 5/1 Odra**

- położenie brak wyznaczonej dokładnej granicy złoża,
- kopalina wody lecznicze - wodorowęglanowe szczawy,
- złoże nieeksploatowane,

h) **SARNY**

- położenie Sarny Wielkie,
- kopalina – kruszywa naturalne,
- złoże nieeksploatowane.

i) **GRABIN**

- położenie Grabin
- kopaliny żwiry i piaski
- złoże nieeksploatowane.

Dla eksploatowanych złóż ustalono strefy jak w pkt 5, natomiast dla złóż nieeksploatowanych strefy otwarte i zieleni. W odniesieniu do kopaliny wód leczniczych Grabin 5/1 Odra brak jest wyznaczonej dokładnej granicy złoża i obejmuje ona zróżnicowane strefy, gdzie nie ustala się obostrzeń w zakresie ich zagospodarowania.

9.7. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

W planie uwzględniono wszystkie zabytki wpisane do rejestru zabytków. Nie uwzględniono zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, gdyż Gmina nie posiada zatwierdzonej ewidencji. Obiekty ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków ustalono na podstawie danych przestrzennych w formie wektorowej pozyskanych z Narodowego Instytutu Dziedzictwa. Obiekty te obejmują budynki, budowle, mury obronne i stanowiska archeologiczne.

Tabela 7. Obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Adres dawny	Nr ewidencyjny działki	Data powstania	Nr decyzji o wpisie do rejestru
1.	Grabin	Kościół parafialny p.w. św. Mikołaja	Kościół parafialny	227, karta 4	XVI – XVIII	1069/66 z 20.01.1966
2.	Grabin	Spichlerz dworski		221/20 k. m. 4	XIX	1651/66 z 22.09.1966
3.	Grabin	Park			XVIII	77/83 z 01-08-1983
4.	Gracze	Kościół parafialny p.w. św. Trójcy, mur kościelny		94, karta 2	1696, 1824	624/59 z 13.11.1959
5.	Jakubowice	Dzwonnica wiejska		37/5 k. m. 1	XIX	1652/66 z 22.09.1966
6.	Jakubowice	Park				78/83 z 01-08-1983
7.	Krasna Góra	Dwór		79/62 k. m. 1	II poł. XVIII, poł XIX	1013/65 z 08.05.1965
8.	Krasna Góra	Spichlerz		79/63 k. m. 1	XVIII/XIX	1013/65 z 08.05.1965
9.	Krasna Góra	Park			XIX	98/84 z 02-02-1984
10.	Lipno	Kaplica leśna		281	XVIII	1654/66 z 22.09.1966
11.	Lipno	Park				P/1/54 z 17-04-1954
12.	Niemodlin	stare miasto	miasto w ramach średniowiecznego założenia			56/50 z 12.03.1950
13.	Niemodlin	Kościół parafialny p.w. Wniebowzięcia NMP		454 k. m. 8	II poł. XIII-XIX	300/58 z 20.02.1958
14.	Niemodlin	Zespół zabudowań plebanii: plebania		447 k. m. 8	XV	856/64 z 08.05.1964
15.	Niemodlin	Zespół zabudowań plebanii: organistówka		449 k. m. 8	XIX	856/64 z 08.05.1964
16.	Niemodlin	Zespół zabudowań plebanii: budynek gospodarczy		447 k. m. 8	XVIII	856/64 z 08.05.1964
17.	Niemodlin	Zamek	Zamek Praschmów	521/1 k. m. 9		20/50 z 22.05.1950
18.	Niemodlin	Oficyna i stajnia zespołu zamkowego		521/1 k. m. 9	II poł. XVIII, I poł. XIX	848/64 z 08.05.1964
19.	Niemodlin	Budynek bramny zamku		521/1 k. m. 9	II poł. XVIII	849/64 z 08.05.1964
20.	Niemodlin	Most zamkowy nad		521/1 k. m. 9	I poł. XVIII	850/64 z 08.05.1964

		dawną fosą				
21.	Niemodlin	Mur z basteją w parku zamkowym		521/1 k. m. 9	XVI/XVII	852/64 z 08.05.1964
22.	Niemodlin	Mury obronne		575/2, 573, 572 k. m. 9	XIV	403/58 z 15.06.1958
23.	Niemodlin	Dom, ul. Bohaterów Powstań Śląskich 3	Dom, ul. Nyska 3	485 k. m. 8	XVIII/XIX	1342/66 z 25.04.1966
24.	Niemodlin	Dom, ul. Bohaterów Powstań Śląskich 5	Dom, ul. Nyska 5	484/1 k. m. 8	XVIII/XIX	1343/66 z 25.04.1966
25.	Niemodlin	Dom, ul. Bohaterów Powstań Śląskich 7	Arsenał	482/1 k. m. 8	XII	322/58 z 10.03.1958
26.	Niemodlin	Dom, ul. Bohaterów Powstań Śląskich 10	Dom, ul. Nyska 10	440/2 k. m. 8	XIX	1344/66 z 25.04.1966
27.	Niemodlin	Dom, ul. Bohaterów Powstań Śląskich 11	Dom, ul. Nyska 11	480 k. m. 8	XVIII	1345/66 z 25.04.1966
28.	Niemodlin	Dom, ul. Bohaterów Powstań Śląskich 13	Dom, ul. Nyska 13	479 k. m. 8	XVIII	1346/66 z 25.04.1966
29.	Niemodlin	Dom, ul. Bohaterów Powstań Śląskich 18	Dom, ul. Nyska 18		XIX	1347/66 z 25.04.1966
30.	Niemodlin	Dom, ul. Brzeska 1		127 k. m. 4	XIX	1340/66 z 25.04.1966
31.	Niemodlin	Dom, ul. Drzymały 4	Dom, ul. Drzymały 2	573/2 k. m. 9	1800	1341/66 z 25.04.1966
32.	Niemodlin	Dom, Rynek 1		570/4 k. m. 9	XVIII	1318/66 z 16.04.1966
33.	Niemodlin	Dom, Rynek 2	Dom, Rynek 3	568/4 k. m. 9	1 poł. XIX	1319/66 z 16.04.1966
34.	Niemodlin	Dom, Rynek 3	Dom, Rynek 4	568/2 k. m. 9	XVIII	1320/66 z 16.04.1966
35.	Niemodlin	Dom, Rynek 10		562 k. m. 9	1 poł. XIX	1321/66 z 16.04.1966
36.	Niemodlin	Dom, Rynek 11		561 k. m. 9	1 poł. XIX	1322/66 z 16.04.1966
37.	Niemodlin	Dom, Rynek 18		553/1 k. m. 9	XVIII-XIX	1323/66 z 16.04.1966
38.	Niemodlin	Dom, Rynek 20		551/4 k. m. 9	XVIII-XIX	1324/66 z 18.04.1966
39.	Niemodlin	Dom, Rynek 21		550/3 k. m. 9	1 poł. XIX	1325/66 z 18.04.1966
40.	Niemodlin	Dom, Rynek 23		547/1 k. m. 9	XVIII-XIX	1326/66 z 18.04.1966
41.	Niemodlin	Dom, Rynek 34		456/17 k. m. 8	XIX	1327/66 z 18.04.1966
42.	Niemodlin	Dom, Rynek 39		541 k. m. 9	XVIII	1328/66 z 18.04.1966
43.	Niemodlin	Dom, Rynek 41		539 k. m. 9	XIX	1329/66 z 23.04.1966
44.	Niemodlin	Dom, Rynek 43		537/2 k. m. 9	XVIII	1330/66 z 23.04.1966
45.	Niemodlin	Dom, Rynek 45	Dom, Rynek 46	533/2 k. m. 9	XIX	1331/66 z 23.04.1966
46.	Niemodlin	Dom, Rynek 46	Dom, Rynek 47	532/2 k. m. 9	XIX	1332/66 z 23.04.1966
47.	Niemodlin	Dom, Rynek 47	Dom, Rynek 48	531/5 k m 9	XVIII/XIX	1333/66 z 23.04.1966
48.	Niemodlin	Dom, Rynek 48	Dom, Rynek 50	528/1 k. m. 9	XIX	1335/66 z 23.04.1966
49.	Niemodlin	Dom, Rynek 49	Dom, Rynek 51, dawny ratusz	527/11 k.m. 9	XIX	1336/66 z 23.04.1966
50.	Niemodlin	Dom , Rynek 50	Dom, Rynek 52	527/10 k.m.10	XVIII	1337/66 z 23.04.1966
51.	Niemodlin	Dom, Rynek 53	Dom, Rynek 56	524 k.m. 9	XIX	1338/66 z 23.04.1966
52.	Niemodlin	Dom, Rynek 54	Dom, Rynek 57	523 k. m. 9	XVIII	1339/66 z 25.04.1966
53.	Niemodlin	Dom, ul. Szewska 1	Dom, Rynek 49	530 k. m. 9	XIX	1334/66 z 23.04.1966
54.	Rogi	Park				85/83 z 01-10-1983
55.	Rogi	Folwark (budynki mieszkalne, 2 stodoły, dawny spichlerz, stajnia, obora)	Dwór z zabudowaniami folwarcznymi (budynki mieszkalne, 2 stodoły, dawny spichlerz, stajnia, obora)	145/2, 109/4,	1 poł. XIX	966/65 z 27.01.1965

56.	Szydłowiec Śl.	Kościół filialny p.w. Imienia Marii	Kościół filialny	149 k. m. 1.	1616-1617	853/64 z 08.05.1964
57.	Szydłowiec Śl.	Ruina dworu		150, karta 1.	XVII	1017/65 z 08.05.1965
58.	Szydłowiec Śl.	Ruina kaplicy grobowej		150, karta 1.	XVII	1017/65 z 08.05.1965
59.	Szydłowiec Śl.	Park				106/84 z 5.03.1984

Tabela 8. Wykaz parków zabytkowych ujętych w rejestrze zabytków

Miejscowość	Obiekt	Data powstania	Nr decyzji o wpisie do rejestru	Stan zachowania
Grabin	park	XVIII	77/83 z 01.08.1983	Zaniedbany
Jakubowice	park	XVIII/ XIX	78/83 z 01.08.1983	Zaniedbany
Krasna Góra	park	XIX w.	98/84 z 02.02.1984	Zaniedbany
Lipno	park, zespół przyrodniczo-krajobrazowy	Koniec XVIII	P/1/54 z 17.04.1954	Dobry
Niemodlin	park	II poł.XIX	87/83 z 13.10.1983 852/64 z 08.05.1964	Bardzo dobry
Rogi	park	Pocz. XIX	85/83 z 01.10.1983	Zadawalający
Szydłowiec Śląski	park	XVII	106/84 z 05.03.1984	Uporządkowany wymaga dalszych prac

Tabela 9. Wykaz cmentarzy w tym zabytkowych

Lp.	Miejscowość	Data założenia	Nr działki	Stan zachowania	Uwagi
1.	Gościejowice	XV-XIXw.	213	zły	przeznaczony do likwidacji, teren przeznaczyć pod zieleń
2.	Góra	II połowa XIX w.	86	zły	przeznaczony do likwidacji, teren przeznaczyć pod zieleń
3.	Grodziec	II połowa XIX w.	349	dobry	cmentarz na terenie leśnym
4.	Gracze	połowa XIX w.	-	zdewastowany	zdewastowany
5.	Gracze	1916r.	78	bdb.	-
6.	Jaczowice	1900r.	140	bdb	-
7.	Jakubowice	II połowa XIX w.	76/2	dobry	-
8.	Krasna Góra	II połowa XIX w.	80, 79/61	bdb.	-
9.	Lipno	Pocz.XXw.	281	bdb	-
10.	Niemodlin	II połowa XIX w.	274	zły	judaistyczny – zlikwidowany
11.	Wydrowice	II połowa XIX w.	25/2	zły	zdewastowany
12.	Niemodlin	1802r.	242	dobry	-
13.	Magnuszowice	II połowa XIX w.	239	zły	przeznaczony do likwidacji
14.	Magnuszowice	I połowa XIX w.	-	zdewastowany	Zdewastowany
15.	Magnuszowiczki	II połowa XIX w.	-	zły	przeznaczony do likwidacji
16.	Molestowice	II połowa XIX w.	58/1	zły	zamknięty, przeznaczony do likwidacji, teren przeznaczyć pod zieleń
17.	Radoszowice	II połowa XIX w.	52	zły	zamknięty,

					przeznaczony do likwidacji
18.	Rogi	I połowa XX w.	80	dobry	-
19.	Rogi	XVIII w.	67	dobry	obok Kościoła zakaz dalszych pochówków
20.	Rogi	II poł. XX w.	237/1	dobry	Nowy
21.	Roszkowice	II połowa XIX w.	220	zły	Zaniedbany
22.	Sady	II połowa XIX w.	161	zły	przeznaczony do likwidacji,
23.	Sarny Wielkie	II połowa XIX w.	76/2	zły	zamknięty, przeznaczony do likwidacji, część terenu przejęta pod autostradę
24.	Szydłowiec Śląski	II połowa XIX w.	60		Dobry
25.	Rzędziwojowice	1906 r.	246	zaniedbany	Zaniedbany

Tabela 10. Udokumentowane stanowiska archeologiczne

Lp.	Miejscowość	Nr stanowiska	Funkcja	Kultura	Chronologia	Bliższe określenie lokalizacji	Nr rejestru zabytków
1.	Brzęczkowice	1	Punkt osadniczy		wczesne średniowiecze		-
			Punkt osadniczy		średniowiecze		-
2.	Gościejowice	1	Ślad osadniczy		pradzieje		-
			Punkt osadniczy		XIV-XV w.		-
3.	Góra	1	Grodzisko stożkowate		XIV-XV w.		A – 401/75
4.	Góra	2	Ślad osadniczy		neolit	dz. gr. 96/2	-
5.	Grabin	2	grodzisko		XIII – XIV w.		A – 453/77
6.	Gracze	1	punkt osadniczy		średniowiecze XIV – XV w.	dz. gr. 181/2	-
			punkt osadniczy		XVI – XVIII w.		
7.	Gracze	2	punkt osadniczy		epoka kamienia	dz. gr. 379	-
			punkt osadniczy		średniowiecze XIV – XV w.		
			punkt osadniczy		XVII – XVIII w.		
8.	Gracze	3	punkt osadniczy	łużycka			-
			punkt osadniczy		średniowiecze		
9.	Gracze	4	punkt osadniczy		neolit (?)	dz. gr. 580/14	-
			punkt osadniczy		IX – 1 poł. X w.		
			punkt osadniczy		XIV – XV w.		
10.	Gracze	5	ślad osadniczy		pradzieje		-
			punkt osadniczy		średniowiecze		
11.	Grodziec	1	punkt osadniczy		średniowiecze		-

12.	Grodziec	2	osada		wczesne średniowiecze		-
13.	Grodziec	3	ślad osadniczy		nieokreślona	Brak lokalizacji	-
14.	Grodziec	4	osada produkcyjna	przeworska	faza d		A69/2009
15.			punkt osadniczy		VI - IX w.		
16.	Jakubowice	1	ślad osadniczy		neolit	Brak lokalizacji	-
17.	Jakubowice	2	ślad osadniczy		neolit	Brak lokalizacji	-
18.	Jakubowice	3	ślad osadniczy		neolit	Brak lokalizacji	-
19.	Krasna Góra	1	grodzisko		XIV - XVI w.		A-356/73
20.	Krasna Góra	2	punkt osadniczy		XI – XIII w.		-
			osada		XIV – XV w.		
21.	Krasna Góra	3	osada		wczesne średniowiecze	Brak lokalizacji	-
22.	Krasna Góra	4	ślad osadniczy		neolit	Brak lokalizacji	-
23.	Krasna Góra	5	punkt osadniczy		XIV – XV w.		-
24.	Magnuszowiczki	1	ślad osadniczy		neolit	Brak lokalizacji	-
25.	Magnuszowiczki	2	grodzisko stożkowate		XIII - XIV w.	dz. gr. 78	A-400/75
26.	Magnuszowiczki	3	ślad osadniczy		neolit	Brak lokalizacji	-
27.	Magnuszowiczki	4	ślad osadniczy		nieokreślona	Brak lokalizacji	-
28.	Molestowice	1	grodzisko stożkowate		XV w.	dz. gr. 41	A-361/73
29.	Molestowice	2	ślad osadniczy		neolit	Brak lokalizacji	-
30.	Niemodlin	1	punkt osadniczy		wczesne średniowiecze		-
31.	Niemodlin	2	grodzisko (?) kasztelania zamek		XIII(?)/XIV-XVIII w.		-
32.	Niemodlin	3	miasto		XIV – XVIII w.		-
33.	Niemodlin	4	osada		średniowiecze		-
			skarb		XIV w.		
34.	Niemodlin	5	ślad osadniczy		neolit	Brak lokalizacji	
35.	Niemodlin	6	ślad osadniczy		wczesne średniowiecze	Brak lokalizacji	
36.	Niemodlin	7	skarb		XV-XVI w.		-
37.	Piotrowa	1	ślad osadniczy		neolit	Brak lokalizacji	
38.	Radoszowice	1	punkt osadniczy	przeworska	okres rzymski	Brak lokalizacji	-

			punkt osadniczy		średniowiecze		
39.	Radoszowice	2	punkt osadniczy	przeworska	okres rzymski	Brak lokalizacji	-
			punkt osadniczy		średniowiecze		
40.	Radoszowice	3	ślad osadniczy		młodsza epoka kamienia		-
			punkt osadniczy	łużycka			
			punkt osadniczy		wczesne średniowiecze		
41.	Radoszowice	4	punkt osadniczy		epoka kamienia	dz. gr. 181/1, 188/5, 189/6, 190, 191	-
			punkt osadniczy	łużycka (?)			
			punkt osadniczy		IX-X w. XI-XII w.		
			punkt osadniczy		2 poł. XIII-XV w.		
42.	Radoszowice	5	punkt osadniczy	łużycka		dz. gr. 183/1, 184	-
43.	Radoszowice	6	punkt osadniczy		paleolit		-
			punkt osadniczy		neolit		
			punkt osadniczy	pucharów lejowatych	neolit		
			punkt osadniczy		pradzieje		
44.	Radoszowice	7	osada		epoka brązu	Brak lokalizacji	-
45.	Radoszowice	8	punkt osadniczy		pradzieje	dz. gr. 66/2	-
			punkt osadniczy		IX-X w.		
			punkt osadniczy		XIV-XV w.		
46.	Radoszowice	9	punkt osadniczy		epoka kamienia	dz. gr. 53	-
			punkt osadniczy		XI - XII w.		
			punkt osadniczy		XIV - XV w.		
			punkt osadniczy		XVI – XVIII w.		
47.	Radoszowice	10	ślad osadniczy		epoka brązu/okres halsztacki	dz. gr. 74	-
			punkt osadniczy		XIV-XV w.		
48.	Radoszowice	11	punkt osadniczy		paleolit	Brak lokalizacji	-
49.			punkt osadniczy		neolit		
50.	Rogi	1	grodzisko domniemane		późne średniowiecze – okres nowożytny	dz. gr. 147/1	-
51.	Rogi	2	kopiec		późne średniowiecze – okres nowożytny	dz. gr. 104/3	-

52.	Roszkowice	1	punkt osadniczy		neolit	Brak lokalizacji	-
			osada		późny OWR		
			punkt osadniczy		wczesne średniowiecze		
			punkt osadniczy		średniowiecze		
53.	Roszkowice	2	grodzisko		XIV-XVI w.		A-547/80
54.	Roszkowice	3	ślad osadniczy		neolit (?)		-
55.	Roszkowice	4	osada		XII w. (?)	Brak lokalizacji	-
56.	Roszkowice	5	punkt osadniczy		neolit	Brak lokalizacji	-
			punkt osadniczy		średniowiecze		
57.	Roszkowice	6	punkt osadniczy		pradzieje		-
			punkt osadniczy		XIV-XV w.		
58.	Rzędziwojowice	1	punkt osadniczy		XIV-XV w.		A-557/80
59.	Rzędziwojowice	2	ślad osadniczy		wczesne średniowiecze	dz. gr. 59	-
60.	Rzędziwojowice	3	punkt osadniczy		epoka kamienia – mezolit		-
			ślad osadniczy		wczesne średniowiecze		
61.	Rzędziwojowice	4	ślad osadniczy		pradzieje		-
62.	Sady	1	obozowisko		mezolit (?)		-
			punkt osadniczy	łużycka	(?)		
			punkt osadniczy		wczesne średniowiecze		
			punkt osadniczy		średniowiecze		
63.	Sady	2	punkt osadniczy		pradzieje		-
64.	Sarny Wielkie	1	ślad osadniczy		neolit	Brak lokalizacji	-
65.	Sarny Wielkie	2	punkt osadniczy	(?)	neolit	Brak lokalizacji	-
66.	Sarny Wielkie	3	osada		średniowiecze	dz. gr. 129	-
67.	Sarny Wielkie	4	osada hutnicza	przeworska	faza D	dz. gr. 130, 131	-
68.	Sarny Wielkie	5	osada		średniowiecze	dz. gr. 93/5, 95/2	-
69.	Sarny Wielkie	6	ślad osadniczy		neolit	Brak lokalizacji	-
70.	Sarny Wielkie	7	ślad osadniczy		neolit	Brak lokalizacji	-
71.	Sarny Wielkie	8	ślad osadniczy		neolit	Brak lokalizacji	-

72.	Szydłowiec Śląski	1	Osada		wczesne średniowiecze	Dz. nr 141, 146	
73.	Szydłowiec Śląski	2	ślad osadniczy		okres rzymski		
74.	Szydłowiec Śląski	3	ślad osadniczy		epoka kamienia	wzgórze w Szydłowcu Śl.	
75.	Szydłowiec Śląski	4	ślad osadniczy		okres rzymski	ogród zamkowy	
76.	Tarnica	1	grodzisko stożkowate		XIII-XIV w.	nr działki: 112	A-60/2007
77.	Tarnica	2	ślad osadniczy		pradzieje	działka nr: 23/2	-
			osada		XIV-XV w.		
78.	Tarnica	3	ślad osadniczy	łużycka		Brak lokalizacji	-
79.	Tarnica	4	punkt osadniczy	łużycka	epoka brązu	Brak lokalizacji	-
			punkt osadniczy	przewor-ska	okres rzymski		
80.	Tarnica	5	punkt osadniczy		epoka kamienia		-
81.	Tarnica	6	punkt osadniczy		epoka kamienia	dz. gr. 23/2	A-543/80
			punkt osadniczy	łużycka	V okres epoki brązu – okres halsztacki		
			punkt osadniczy		XIV-XV w.		
82.	Tarnica	7	punkt osadniczy	przewor-ska (?)	okres wpływów rzymskich	dz. gr. 35/2	A-561/80
			punkt osadniczy		XIV-XV w.		
83.	Tarnica	8	ślad osadniczy		mezolit	dz. gr. 62	-
84.	Tarnica	9	punkt osadniczy		pradzieje	dz. gr. 66/1	A-542/80
			punkt osadniczy		XIV-XV w.		
85.	Tarnica	10	punkt osadniczy		wczesne średniowiecze	Brak lokalizacji	-
			punkt osadniczy		średniowiecze		
86.	Tarnica	11	punkt osadniczy		epoka kamienia	Brak lokalizacji	-
87.	Tarnica	12	punkt osadniczy	Łużycka(?)	V okres epoki brązu – okres halsztacki	dz. gr. 106/2	-
88.	Tarnica	13	punkt osadniczy		neolit		-
89.	Tarnica	14	punkt osadniczy		epoka kamienia	dz. gr. 50	-
90.	Tarnica	15	punkt osadniczy		mezolit	dz. gr. 273/3	-
			punkt osadniczy		Pradzieje		
91.	Tłustoręby	1	punkt osadniczy		neolit		-
			osada	łużycka	V okres ep. Br./okres halsztat		

			osada prod.		OWR		
			punkt osadniczy		średniowiecze		
			punkt osadniczy		IX-X w.		
92.	Tłustoręby	2	grodzisko		XI-XII w.		A-7/2001
			grodzisko		XIV-XV		
93.	Tłustoręby	3	punkt osadniczy		neolit		-
94.	Tłustoręby	4	punkt osadniczy		okres wpływów rzymskich	Brak lokalizacji	-
			punkt osadniczy		wczesne średniowiecze		
95.	Tłustoręby	5	ślad osadniczy		neolit	Brak lokalizacji	-
96.	Tłustoręby	6	punkt osadniczy		neolit		A-560/80
			punkt osadniczy	łużycka	(?)		
			punkt osadniczy		X-XII w		
97.	Tłustoręby	7	punkt osadniczy	łużycka	(?)		-
			punkt osadniczy		OWR		
98.	Tłustoręby	8	ślad osadnictwa		paleolit	Brak lokalizacji	-
99.	Tłustoręby	9	punkt osadniczy		neolit	Brak lokalizacji	-
			punkt osadniczy		epoka brązu		
100.	Tłustoręby	10	ślad osadniczy	(?)	(?)	Brak lokalizacji	-
101.	Tłustoręby	11	osada		XIV-XV w	dz. gr. 36, 37/1, 61, 62	A-576/80
102.	Tłustoręby	12	punkt osadniczy		epoka kamienia	Brak lokalizacji	-

9.8. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

Tereny zamknięte obejmują tereny kolejowe ustanowione przez Ministra do spraw transportu. Obejmują one nieczynną linię kolejową PKP, łącząca Gracze i Szydłów. Dla terenów tych nie ustanowiono stref ochronnych, niemniej obowiązują zasady zagospodarowania wynikające z przepisów o transporcie kolejowym, które uwzględnione zostaną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego lub w decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

9.9. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

Zgodnie z Gminnym Programem Rewitalizacji gminy Niemodlin, uchwalonym uchwałą nr LXXVII/471/23 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 27 listopada 2023 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Rewitalizacji gminy Niemodlin.

W ustalonych strefach planistycznych wskaźniki zabudowy i zagospodarowania nie kolidują z przedsięwzięciami rewitalizacyjnymi określonymi w tym dokumencie.

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

W planie uwzględniono występowanie gruntów rolnych chronionych klas od II do III, gdyż w gminie nie występują grunty rolne klasy I. Łącznie gleby najlepsze (chronione klas I-III) zajmują 6,58 % powierzchni wszystkich gruntów ornych i zajmują więcej niż 10% terenów gleb ornych w sołectwach Gościejowice, Molestowice, Sarny Wielkie oraz Gracze. Wyznaczając obszary uzupełnienia zabudowy uwzględniono konieczność ich ochrony wprowadzając ograniczenia wynikające z rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) tj. na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic, do odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320 ze zm.), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad. W odniesieniu do gruntów położonych poza obszarami uzupełnienia zabudowy dopuszczono ich zabudowę w obrębach ewidencyjnych: Gościejowice z uwagi na istniejące uwarunkowania tj. sąsiedztwo Specjalnej Strefy Ekonomicznej oraz węzła obwodnicy miasta Niemodlina, a także węzła autostrady A4, nieznaczny fragment w obrębie Wydrowice zlokalizowany w strefie gospodarczej wewnątrz gruntów o niższych klasach.

Rozwój funkcji pozarolniczych w obrębie terenów wysokich klas bonitacyjnych oraz gruntów pochodzenia organicznego może być w konflikcie z ochroną tychże gruntów oraz wysokim kosztem pozyskania gruntów pod inwestycje.

Lasy na terenie Gminy Niemodlin stanowią południowo-wschodnią część pradawnej Puszczy Niemodlińskiej, obecnie największego kompleksu leśnego po lewobrzeżnej stronie rzeki Odry o łącznej powierzchni przekraczającej 34 000 ha, w tym na terenie Gminy Niemodlin lasy zajmują powierzchnię 5272 ha. Lesistość Gminy wynosi 27,3%, co stanowi wysoki stopień w stosunku do innych gmin Województwa Opolskiego. Lasy w większości stanowią własność Skarbu Państwa w zarządzie PGL Nadleśnictwa Tułowice oraz PGL Nadleśnictwa Opole o łącznej powierzchni 4903 ha. Pozostałe lasy stanowią własność osób fizycznych, Skarbu Państwa ANR oraz Gminy 4,6 ha.

Współcześnie lasy te nazywa się Borami Niemodlińskimi – są one drugim, co do wielkości kompleksem leśnym w województwie.

Ekosystemy leśne to potencjalnie podstawowe naturalne zbiorowiska roślinne dla obszaru Środkowej Opolszczyzny. Ekosystemy zbiorowisk leśnych cechują się wysokim stopniem różnorodności biologicznej, skomplikowaną siecią zależności międzygatunkowych i przez to wysokimi walorami poznawczymi, ochronnymi i estetycznymi. Wartości użytkowe drzewostanów stały się przyczyną ich gospodarczej, często rabunkowej eksploatacji i dlatego niektóre zbiorowiska leśne należą dziś do zanikających. Dotyczy to głównie lasów łęgowych rosnących na tarasach nadrzecznych. Ocenia się, że 95% ich pierwotnej powierzchni zostało zniszczone lub znacząco przekształcone. Także inne typy naturalnych i dobrze zachowanych lasów należą do rzadkości. Większość to przekształcone strukturalnie i funkcyjnie drzewostany gospodarcze.

W odniesieniu do gruntów leśnych plan uwzględnia potrzebę ich ochrony poprzez ustalenia dla nich stref otwartych.

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

Na obszarze Gminy Niemodlin występują następujące kategorie dróg o łącznych długościach:

1) Autostrada A-4 – 13,81 km,
2) Droga krajowa nr 46 – 15,94 km,
3) Drogi wojewódzkie – 10,772 km,
4) Drogi powiatowe – 90,55 km,
5) Drogi gminne – 44,077 km.

Sieć drogowa jest dostatecznie rozwinięta, a powiazania pomiędzy jednostkami osadniczymi są wystarczające. Stan dróg jest bardzo zróżnicowany, przede wszystkim wymagają one wymiany i modernizacji nawierzchni, budowy chodników na obszarach zabudowy miejskiej i wiejskiej, kanalizacji deszczowej oraz oświetlenia ulicznego. Niektóre drogi o kategorii gminnej wymagają budowy nawierzchni asfaltowej. Drogi powiatowe nr 1513 i 1561 w części nie posiadają nawierzchni asfaltowej.

Przez gminę przebiega linia kolejowa PKP, łącząca Gracze i Szydłów. Obecnie linia ta jest nie użytkowana.

W planie uwzględniono istniejące strefy komunikacyjne dla których lokalizacja została potwierdzona liniami rozgraniczającymi w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji drogowej w odniesieniu do obwodnicy miasta Niemodlina.

Na terenie gminy Niemodlin Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ – SYSTEM S.A. eksploatuje niżej wymienione gazociągi i obiekty systemu przesyłowego:

Nazwa gazociągu	Nazwa odcinka	Średnica	Ciśnienie nominalne	Ciśnienie MOP	Rok budowy
Lewin Brzeski – Nysa	Fragment nitki głównej	200	4,0	x	1977
					1999
	Odgałęzienie do stacji gazowej Tułowice	100			1977
		100			1999
		100	x	5,5	2021
		80	4,0	x	1977
		80	x	3,6	2020
Zdzieszowice – Brzeg Opolski	Fragment odgałęzienia do stacji gazowej Tułowice	200	4,0	x	1980

- obiekt gazowy – SOK Tłustoręby,
- obiekt gazowy – SOK Roszkowice,
- obiekt gazowy – SOK Grodziec,
- obiekt gazowy – SP (stacja Pomiarowa) Q=3150 nm^3/h.

Ponadto na terenie gminy eksploatowane są gazociągi średniego i niskiego ciśnienia eksploatowane przez PSG sp. z. o.o. tj.

w mieście Niemodlin:

- gazociąg średniego ciśnienia (MOP powyżej 10 kPa do 0,5 MPa) o długości 4412 m,
- gazociąg niskiego ciśnienia (MOP do 10 kPa włącznie) o długości 23750 m,

na obszarach wiejskich gminy w obrębie Michałówek, Grodziec, Sady:

- gazociąg średniego ciśnienia (MOP powyżej 10 kPa do 0,5 MPa) o długości 7943 m
- gazociąg niskiego ciśnienia (MOP do 10 kPa włącznie) o długości 32 m

W strefach kontrolowanych gazociągów obowiązują zasady zagospodarowania określone w przepisach szczególnych, w szczególności nie należy wznosić, budynków, urządzać składów i magazynów oraz sadzić drzew i krzewów , a także prowadzić działalność mogącą zagrozić trwałości gazociągów.

Na terenie gminy Niemodlin dobrze rozwinięta jest sieć linii energetycznych niskiego i średniego napięcia. Odbiorcy z terenu gminy zasilani są z dwóch Głównych Punktów Zasilania: w Graczach i Tułowicach.

Ponadto przez teren gminy przebiegają następujące sieci dystrybucyjne 110 kV:

1) dwutorowa relacji: Groszowice – Gracze o długości ok. 3,256 km, Gracze – Hermanowice o długości ok. 2,143 km, Groszowice – Hermanowice o długości ok. 989 km,
2) jednotorowa relacji Gracze – Tułowice o długości ok. 12,937 km,
3) jednotorowa relacji Gracze – Grodków o długości ok. 5,025 km,

oraz następujące urządzenia elektroenergetyczne:

1) dwie rozdzielnie sieciowe 15 kV : RS Wesele oraz RS Niemodlin,
2) linie napowietrzne 15 kV, o długości – 168,788 km, linie kablowe 15 kV, o długości 15,54 km,
3) linie napowietrzne 0,4 kV, o długości (bez przyłączy) o długości ok. 82,083 km,
4) linie kablowe 0,4 kV , o długości (bez przyłączy) o długości ok. 44,235 km.

Ponadto przez teren gminy przebiegają sieci przesyłowe: jednotorowa linia 220 kV relacji: Groszowice – Ząbkowice dla której pas technologiczny wynosi 50 m, a także dwutorowa 400 kV relacji: Dobrzeń – Pasikurowice 2 Dobrzeń – Wrocław, dla które pas technologiczny wynosi 70 m.

W pasach technologicznych obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu terenu zgodnie z przepisami szczegółowymi.

W strefach planistycznych uwzględniono położenie infrastruktury technicznej mającej wpływ na zagospodarowanie biorąc pod uwagę poziom opracowania tj. napowietrznych sieci elektroenergetycznych wysokich napięć o napięciu 110 kV oraz 220 kV i 400 kV, a także sieci gazowych wysokiego ciśnienia, dla których ustalono odpowiednio odrębne strefy otwarte oraz strefy otwarte i strefy zieleni. Odrębną strefę infrastruktury ustalono dla stacji gazowej w Niemodlinie. Nie wyznaczono strefy infrastruktury technicznej dla terenów zajętych pod gazociąg, gdyż tereny te obejmują strefy niezabudowane i nieprzeznaczone pod zabudowę. W większości są to

strefy otwarte, a w mieście Niemodlin strefy zieleni. Zgodnie z wytycznymi zawartymi na stronie Ministerstwa Rozwoju i Technologii https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologia/reforma-planowania-przestrzennego-2- strefy planistyczne ustalane w planie ogólnym dotyczą powierzchni ziemi. W związku z tym że gazociąg jest infrastrukturą podziemną nie wyznacza on rodzaju strefy planistycznej, może co najwyżej wprowadzić tereny z zakazem zabudowy dla strefy kontrolowanej, co ma miejsce w przedmiotowym przypadku.

Uwzględniono lokalizację linii kolejowej zgodnie z liniami rozgraniczającymi w obrębach posiadających mpzp tj. w Niemodlinie, Graczach oraz Sadach. Dla pozostałych odcinków tereny kolejowe zostały uwzględnione w strefie otwartej. Uwzględniono istniejącą infrastrukturę społeczną tj. szkoły, przedszkola, Samorządowego Zakładu Opieki Zdrowotnej a także tereny urzędu, policji oraz jednostki Straży Pożarnej.

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

Na dzień przedłożenia projektu planu do opinii i uzgodnień na terenie województwa opolskiego nie został uchwalony audyt krajobrazowy. Dokument ten znajduje się w fazie projektowania.

9.13. Opracowania ekofizjograficzne 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 uwzględniono następujące uwarunkowania i zagadnienia zawarte w aktualizacji opracowań ekofizjograficznych sporządzonych na potrzeby planu ogólnego:

1) racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami;
2) uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż;
3) ochrony prawnej zasobów przyrodniczych i krajobrazowych;
4) wybranych zagrożeń dla środowiska przyrodniczego;
5) oceny stanu ochrony i użytkowania zasobów przyrodniczych;
6) 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;

7) uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;
8) zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych;
9) uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

Uwzględnienie wymienionych zagadnień ma odzwierciedlenie w całym dokumencie i wynika z właściwego kształtowania stref planistycznych, w tym terenów gdzie obowiązuje zakaz zabudowy. Tereny eksploatacji złóż zostały opisane w ust. 9.6, niniejszego uzasadnienia, problematyka ochrony zasobów przyrodniczych i środowiska w ust. 9.1., systemy transportowe zostały opisane w ust. 9.11. W każdej strefie planistycznej dopuszczona została infrastruktura techniczna, co umożliwi rozwój sieci kanalizacji sanitarnej. W strefach planistycznych uwzględniono istniejące i planowane tereny zieleni, a ustalone dla nich wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu zapewniają właściwe ich urządzenie i kształtowanie.

W strukturze użytkowania w gminie przeważają grunty orne, co przekłada się na profil produkcji rolniczej. Niewielki odsetek stanowią łąki i pastwiska, a sady stanowią szczątkowe użytki. Znaczącymi formami działalności rolniczej w gminie są fermy drobiu zlokalizowane w wielu miejscowościach gminy, których działalność stanowić może istotny wpływ na zagrożenia środowiskowe. Działalność rolnicza może powodować zanieczyszczenia powietrza poprzez: emisję tzw. gazów cieplarnianych, emisję substancji odorowych (lotne związki o przykrym zapachu), stosowanie chemii rolniczej oraz nawozów w sposób niewłaściwy, nieodpowiednio wykonywane zabiegi rolnicze, spalanie paliw, odpadów oraz resztek roślinnych. Jednym z istotnych negatywnych aspektów działalności rolniczej jest zanieczyszczenie wód i gleby. Sektor rolny jest tym samym jedną z głównych przyczyn zmiany klimatu, emitując metan (CH4), podtlenek azotu (N2O) i dwutlenek węgla (CO2), głównie w związku z użytkowaniem gruntów, stosowaniem nawozów i produkcją zwierzęcą. W planie uwzględniono istniejące fermy drobiu, a w ich sąsiedztwie nie lokalizowano nowych stref planistycznych z zabudową mieszkaniową.

Gmina charakteryzuje się wyjątkowymi krajobrazami wynikającymi z rzeźby terenu, różnorodności form użytkowania oraz historycznie

ukształtowanej zabudowy wsi wśród dawnej puszczy Niemodlińskiej. Wyznaczone strefy planistyczne uwzględniły zachowanie ciągłości zabudowy w obrębie obszarów zabudowanych, a obszary wolne od zabudowy zapewniają możliwości przewietrzania i obniżania temperatury. Kształtowanie zabudowy oraz ustalone wskaźniki uwzględniają walory krajobrazowe poprzez dostosowanie gabarytów w tym wysokości zabudowy do istniejącej zabudowy w sąsiedztwie.

Źródłem promieniowania elektromagnetycznego są głównie sieci elektroenergetyczne wysokich napięć. Ich oddziaływanie ogranicza się do stref, gdzie przekroczone zostają normy promieniowania. Wokół osi tych sieci ustalono strefy otwarte i zieleni wolne od zabudowy.

Przez teren Gminy przebiegają sieci wysokich napięć 110 kV, 220 kV, 400 kV oraz GPZ w Graczach. Zarówno GPZ jak i sieci te nie kolidują z istniejącym zagospodarowaniem, a w szczególności w strefach ochronnych wyznaczonych dla tychże sieci nie znajdują się budynki na stały pobyt ludzi. Stacje bazowe telefonii komórkowej nie wykazały przekroczeń dopuszczalnych stężeń dla budynków mieszkalnych zlokalizowanych w sąsiedztwie stacji.

Oddziaływanie ze stacji trafo elektroenergetycznych średnich napięć należy uznać za niezagrażające.

9.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę wyrażone w liczbie mieszkańców zostało opisane w ust. 6 niniejszego uzasadnienia i wynosi ono 1732 mieszkańców. Zapotrzebowanie to zostanie zaspokojone w strefach planistycznych objętych ustaleniami miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wyznaczonych w obszarze uzupełnienia zabudowy. Biorąc pod uwagę że suma chłonności terenów niezabudowanych, oraz luk w istniejącej zabudowie wynosi 8204 mieszkańców, a zapotrzebowanie na nową zabudowę powiększone o 30% wynosi 2249 mieszkańców nie wyznaczono nowej zabudowy poza strefami wyznaczonymi w planach miejscowych oraz w obszarach uzupełnienia zabudowy.

10. Charakterystyka Stref Planistycznych

Obszar objęty planem ogólnym podzielono w sposób rozłączny na strefy planistyczne.

Wyznaczono następujące strefy planistyczne:

1) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oznaczona symbolem SW;
2) strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczona symbolem SJ;
3) strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową oznaczona symbolem SZ;
4) strefa usługowa oznaczona symbolem SU;
5) strefa gospodarcza oznaczona symbolem SP;
6) strefa produkcji rolniczej oznaczona symbolem SR;
7) strefa infrastrukturalna oznaczona symbolem SI;
8) strefa zieleni i rekreacji oznaczona symbolem SN;
9) strefa cmentarzy oznaczona symbolem SC;
10) strefa górnictwa oznaczona symbolem SG;
11) strefa otwarta oznaczona symbolem SO;
12) strefa komunikacyjna oznaczona symbolem SK.

W każdej strefie planistycznej obok profilu podstawowego właściwego dla danej strefy można wprowadzić profil dodatkowy, który obejmuje inne funkcje. Dla każdej strefy planistycznej obowiązują dowolne wskazane w profilu podstawowym oraz dodatkowym przeznaczenie terenu.

I. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.

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

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1	32	12	30
2SW		1	25	12	30
3SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,8	60	12	30
4SW		1	35	12	25
5SW		1	44	11	30
6SW		1,5	50	12	30
7SW		0,7	50	11	40

8SW		1,5	40	12	30
9SW		0,5	15	12	30
10SW		10	25	12	40
11SW		1,2	30	12	40
12SW		0,9	25	11	50
13SW		2,5	50	15	20
14SW		0,4	20	11	40
15SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,5	60	15	25
16SW		2,5	50	15	20
17SW		2,5	50	15	30
18SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1	50	15	30
19SW		1,5	50	19	30
20SW		1	50	15	40
21SW		1,5	30	15	30
22SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,5	50	12	30
23SW		2	60	15	20
24SW		2	60	12	20
25SW		1,5	30	15	30
26SW		0,6	35	12	30
27SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3	75	15	15
28SW		2	40	15	15
29SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3	75	15	15
30SW		15	40	15	30
31SW		1	30	50	12
32SW		1	25	15	30
33SW		2,5	70	15	15
34SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,5	60	15	25
35SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2	50	15	25
36SW		2	40	16	30
37SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	40	15	30
38SW		2	50	15	15
39SW		1	40	10	30
40SW		1	30	11	20
41SW		1	40	12	30
42SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1,2	25	12	50
43SW		1,2	25	12	50
44SW		1,4	35	12	25
45SW		0,8	25	12	30
46SW		1,4	35	12	25

47SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1	25	11	30
48SW		1,4	35	12	30
49SW		1	25	16	35
50SW		0,6	35	12	30
51SW		0,6	35	12	30
52SW		0,5	20	11	40
53SW		1	20	15	30
54SW		2	40	16	30
55SW		0,2	5	12	70
56SW		1	15	12	30
57SW		0,1	50	11	30
58SW		0,1	50	8	30
59SW		15	40	15	30
60SW		1	50	16	30
61SW		0,6	50	12	30
62SW		1	35	12	25
63SW	teren zieleni naturalnej, teren wód	1,5	50	11	30

II. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

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

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SJ		0,5	30	11	30
2SJ		0,6	30	11	30
3SJ		0,6	30	20	30
4SJ		1	50	10	30
5SJ		0,3	50	7	30
6SJ		0,2	50	9	30
7SJ		0,4	50	9	30
8SJ		0,1	50	8	30
9SJ		1	30	10	30
10SJ		0,3	50	10	30
11SJ		0,3	50	7	30
12SJ		0,6	30	10	30
13SJ		0,6	30	10	30
14SJ		0,5	30	7,5	60
15SJ		0,3	50	8	30
16SJ		0,3	50	9	30
17SJ		0,2	50	9	30
18SJ		0,2	50	9	30
19SJ		0,3	50	9	30
20SJ		0,2	50	8	30
21SJ		0,5	15	11	40
22SJ		1	50	10	30
23SJ		0,3	50	11	30
24SJ		0,4	50	9	30
25SJ		0,4	50	9	30
26SJ		0,1	50	9	30
27SJ		0,2	50	9	30
28SJ		0,5	20	11	40
29SJ		0,5	20	11	30
30SJ		1	35	9	30
31SJ		0,3	50	8	30
32SJ		0,1	50	8	30
33SJ		0,3	50	6	30
34SJ		1,7	40	11	30
35SJ		0,5	15	11	40
36SJ		0,5	20	11	40
37SJ		0,5	20	11	30
38SJ		0,5	20	11	30
39SJ		0,6	20	11	30
40SJ		0,7	30	10	35
41SJ		0,4	30	10	40
42SJ		1	35	10	30
43SJ		1	35	10	30

44SJ		1,2	30	10	30
45SJ		0,6	25	11	30
46SJ		0,6	30	9	30
47SJ		0,8	35	10	30
48SJ		1	35	10	30
49SJ		1,5	50	9	30
50SJ		0,2	50	9	30
51SJ		0,3	50	11	30
52SJ		0,6	50	9	30
53SJ		0,3	50	8	30
54SJ		0,2	50	8	30
55SJ		0,3	50	8	30
56SJ		0,3	50	12	30
57SJ		0,3	50	8	30
58SJ		0,2	50	9	30
59SJ		0,2	50	8	30
60SJ		0,4	50	9	30
61SJ		0,5	50	8	30
62SJ		0,2	50	9	30
63SJ		0,5	20	11	30
64SJ		1	35	10	30
65SJ		1	35	10	30
66SJ		0,8	40	10	30
67SJ		0,8	25	10	30
68SJ		0,4	50	9	30
69SJ		0,4	50	6	30
70SJ		0,6	30	10	30
71SJ		0,6	25	11	30
72SJ		0,5	25	9	30
73SJ		1	35	10	30
74SJ		1	35	12	30
75SJ		0,8	35	10	30
76SJ		1	35	12	30
77SJ		1	35	12	30
78SJ		1	35	12	30
79SJ		0,6	30	10	30
80SJ		0,5	50	9	25
81SJ		0,6	30	10	30
82SJ		0,9	86	11	30
83SJ		0,6	30	10	30
84SJ		0,9	45	9	30
85SJ		0,9	45	9	30
86SJ		0,8	40	9	30
87SJ		0,6	30	9	30
88SJ		0,6	30	10	30
89SJ		1	35	11	20
90SJ		0,7	35	9	40
91SJ		0,6	30	10	30
92SJ		0,9	30	10	30
93SJ		1	54	10	20
94SJ		1	50	10	30

95SJ		1	35	9	30
96SJ		0,6	30	9	30
97SJ		1	40	10	30
98SJ		0,8	40	11	30
99SJ		0,6	25	10	35
100SJ		1	30	11	30
101SJ		0,8	40	10	30
102SJ	teren wód	2	60	15	30
103SJ		1	30	10	30
104SJ		0,6	30	10	30
105SJ		0,6	30	10	30
107SJ		1	35	9	30
108SJ		0,6	30	10	30
109SJ		0,6	30	10	30
110SJ		0,9	30	10	30
111SJ		1	30	11	30
112SJ		0,8	30	10	30
113SJ		0,6	30	9	30
114SJ		0,6	30	9	30
115SJ		0,8	40	10	30
116SJ		0,6	30	10	30
117SJ		1	40	10	30
118SJ		0,6	30	9	30
119SJ		0,9	45	9	30
120SJ		0,9	45	9	30
121SJ		0,3	25	9	30
122SJ		0,8	40	9	30
123SJ		0,6	30	11	30
124SJ		0,6	30	9	40
125SJ		1,5	60	9	30
126SJ		0,6	30	10	30
127SJ		0,7	35	9	40
128SJ		0,6	30	10	30
129SJ		1	35	12	30
130SJ		1	35	12	30
131SJ		1	35	12	30
132SJ		1	35	12	30
133SJ		1	35	12	30
134SJ		1	35	12	30
135SJ		1	35	12	30
136SJ		1	35	12	30
137SJ		1	35	12	30
138SJ		1	35	12	30
139SJ		1	35	12	30
140SJ		1	35	12	30
141SJ		1	35	12	30
142SJ		1	35	12	30
143SJ		0,9	30	10	30
144SJ		0,4	30	9	30
145SJ		0,6	30	10	30
146SJ		0,9	30	11	30

147SJ		0,9	30	11	30
148SJ		0,6	30	9	30
149SJ		0,6	30	9	30
150SJ		0,6	30	9	30
151SJ		0,6	30	9	30
152SJ		0,1	10	40	50
153SJ		0,6	30	9	30
154SJ		0,1	10	40	50
155SJ		0,1	10	40	50
156SJ		0,8	30	10	30
157SJ		0,8	30	10	30
158SJ		1	45	15	30
159SJ	teren zieleni naturalnej	1	10	40	60
160SJ		0,1	5	40	80
161SJ	teren wód	1,5	60	15	30
162SJ		0,6	30	10	30
163SJ		0,6	30	9	30
164SJ		0,6	30	10	30
165SJ		0,5	25	10	30
166SJ		1,6	30	11	30
167SJ		1,7	40	11	30
168SJ		1,7	40	11	30
169SJ		1	35	12	30
170SJ		0,6	30	11	30
171SJ		1	35	12	30
172SJ		1	35	12	35
173SJ		1	40	10	30
174SJ		0,6	30	10	30
175SJ		0,8	40	12	30
176SJ		0,7	35	12	10
177SJ		0,5	35	12	40
178SJ		0,8	25	9	30
179SJ		1,5	25	9	30
180SJ		0,8	35	10	30
181SJ		1,9	35	12	30
182SJ		0,7	35	10	30
183SJ		0,8	15	11	30
184SJ		0,8	15	11	30
185SJ		0,5	30	8	50
186SJ		1,2	60	11	30
187SJ		1,2	60	10	30
188SJ		0,8	35	9	30
189SJ		0,8	35	9	40
190SJ		1	35	12	20
191SJ		1	35	12	10
192SJ		2	35	12	10
193SJ		2	85	12	5
194SJ		1	35	12	20
195SJ		1	35	12	10
196SJ		1	35	12	20
197SJ		1	35	12	20

198SJ		1	35	12	20
199SJ		1	35	12	20
200SJ		1	35	12	20
201SJ		1	35	12	30
202SJ		1,2	40	11	30
203SJ		1,2	40	11	30
204SJ		1,2	40	11	30
205SJ		0,7	35	10	30
206SJ		1,5	50	12	30
207SJ		1,2	40	11	30
208SJ		0,8	40	11	30
209SJ		0,9	30	11	30
210SJ		1,3	35	10	30
211SJ		1	35	12	30
212SJ		1	35	12	10
213SJ		1	35	12	20
214SJ		1	40	9	20
215SJ		1	35	12	20
216SJ		0,5	25	9	50
217SJ		0,5	25	40	50
218SJ		1	35	12	35
219SJ		0,6	30	10	30
220SJ		0,6	30	10	30
221SJ		1	35	12	30
222SJ		1	35	12	30
223SJ		0,6	30	10	30
224SJ		1	35	12	30
225SJ		0,6	30	9	30
226SJ		0,5	15	10	30
227SJ		1	30	12	30
228SJ		1	50	11	30
229SJ		1	50	11	30
230SJ		1	35	12	40
231SJ		0,2	50	8	30
232SJ		0,4	50	9	30
233SJ		0,5	50	8	30
234SJ		0,2	50	9	30
235SJ		0,2	50	9	30
236SJ		0,2	50	8	30
237SJ		0,3	50	9	30
238SJ		0,1	50	8	30
239SJ		1	25	10	30
240SJ		0,1	50	10	30
241SJ		0,2	50	8	30
242SJ		1	35	12	30
243SJ		1	35	12	30
244SJ		1	35	12	20
245SJ		1	35	12	20
246SJ		1	35	12	20
247SJ		1	50	12	30

III. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową.

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.

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SZ		0,9	35	9	30
2SZ		0,7	30	9	30
3SZ		1	50	12	30
4SZ		1	40	12	30
5SZ		0,9	30	10	40
6SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług	0,8	40	10	30
7SZ		1	35	12	30
8SZ		0,9	30	12	30
9SZ		0,7	25	12	30
10SZ		1	35	16	10
11SZ		1,2	40	10	30
12SZ		0,5	25	12	30
13SZ		0,5	50	12	30
14SZ		1,2	40	12	30
15SZ		0,8	30	12	30
16SZ		1	35	16	10
17SZ		1	40	12	30
18SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług	0,8	40	10	30
19SZ		0,8	40	11	30
20SZ		0,8	40	11	30
21SZ		0,8	40	11	30
22SZ		0,8	40	11	30
23SZ		1	50	12	30
24SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej	0,1	10	40	30
25SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
26SZ		1,5	50	15	30
27SZ		0,8	40	11	30
28SZ		1	35	12	30
29SZ		35	30	11	30

IV. Strefa usługowa.

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

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SU		0,5	40	9	5
2SU		0,6	30	12	30
3SU		0,5	25	9	30
4SU		0,5	25	8	30
5SU		2	60	25	25
6SU	teren składów i magazynów	1,5	50	10	15
7SU		1	60	10	20
8SU		0,8	50	10	30
9SU		1	45	10	30
10SU		1	60	12	25
11SU		2	100	15	30
12SU		1	60	12	25
13SU		2	60	15	25
14SU		1,5	50	12	30
15SU		1,5	50	12	30
16SU		1,5	70	12	15
17SU		1	50	10	30
18SU		0,5	25	12	60
19SU		0,7	50	10	30
20SU	teren składów i magazynów	1	50	12	30
21SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	0,1	10	15	30
22SU	teren zieleni naturalnej	0,5	35	10	30
23SU		0,7	50	10	30
24SU		0,9	30	11	30
25SU		1	65	15	20
26SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,2	10	10	80
27SU		2	50	15	15
28SU		0,8	40	12	20
29SU		0,5	25	10	30
30SU		0,8	50	10	20
31SU		1	50	10	30
32SU		0,8	40	12	45
33SU		2	50	15	15
34SU		2	40	10	20
35SU		1,5	30	12	30
36SU		1	50	12	30
37SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	0,1	10	15	30
38SU		2	60	15	25
39SU		2	40	12	30
40SU		2	40	12	30
41SU		2,5	50	12	50
42SU		1,5	50	12	30

43SU		0,2	30	6	50
44SU		0,6	50	12	30
45SU		0,6	50	12	30
46SU		0,1	10	40	50
47SU	teren elektrowni słonecznej	1	50	12	30
48SU	teren składów i magazynów	0,7	25	11	30
49SU		0,4	35	20	30
50SU		0,8	30	12	30
51SU		0,2	10	12	30
52SU		0,6	40	11	30
53SU		1	40	15	30
54SU		0,8	50	9	5
55SU		0,1	10	20	30
56SU		2	60	15	35
57SU	teren zieleni naturalnej	0,2	10	11	70
58SU		35	20	20	30
59SU	teren składów i magazynów	0,9	30	12	30
60SU	teren składów i magazynów	1,5	50	50	30
61SU		0,3	25	10	30
62SU		0,8	25	12	40
63SU		0,4	40	16	30
64SU		0,8	40	9	10
65SU		0,5	30	16	30
66SU		0,6	30	10	30
67SU	teren składów i magazynów	0,9	45	11	30
68SU		0,3	30	20	50
69SU	teren zieleni naturalnej	0,6	30	10	30
70SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	25	10	50
71SU		1	50	15	30
72SU		0,4	20	20	50
73SU		1,5	50	15	30
74SU		1	40	15	30
75SU		1,5	50	12	30
76SU		0,8	50	9	5
77SU		1,2	50	9	10

V. Strefa gospodarcza.

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

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SP	teren usług	1	50	12	20
2SP	teren usług	1	50	20	20
3SP	teren usług	1	50	20	20
4SP	teren usług, teren wód	0,6	30	12	30
5SP	teren usług	1,2	60	16	10
6SP	teren usług	1	60	12	20
7SP	teren usług	2	60	20	10
8SP	teren usług	2	80	12	20
9SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	2	40	25	20
10SP	teren usług	2	50	25	20
11SP	teren usług	2	50	25	20
12SP	teren usług	1	60	12	25
13SP	teren usług	1	80	20	20
14SP	teren usług	1,8	60	18	10
15SP	teren usług	1,8	60	15	10
16SP	teren usług	2	60	20	10
17SP	teren usług	2	60	20	10
18SP	teren usług	0,1	10	40	50
19SP	teren usług	0,8	40	12	20
20SP	teren usług	1	50	20	20
21SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	2	40	25	20
23SP	teren usług	2	60	20	10
24SP		2	60	20	10
22SP	teren usług	1	60	24	5

VI. Strefa produkcji rolniczej.

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.

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SR	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,1	10	12	40
2SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
3SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	1,2	40	20	30
4SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	40
5SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,	2	60	12	30
6SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
7SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
8SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
9SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
10SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
11SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
12SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej	0,6	50	12	30
13SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
14SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
15SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
17SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,6	60	12	30
18SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
19SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
20SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej,	1	50	12	30
21SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej,	0,5	50	10	30
22SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
23SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
24SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej,	1	50	12	30
25SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej,	1	50	12	30

26SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	10	30
27SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
28SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
29SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
30SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy teren elektrowni słonecznej	1	60	25	20
31SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
32SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
33SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
34SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	1	30	20	20
35SR	teren elektrowni słonecznej	1	40	20	20
36SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,	0,4	20	11	20
37SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,	1	1	40	1
38SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
39SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
40SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
41SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
42SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
43SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
44SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
45SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
46SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,2	15	12	30
47SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	40
48SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	40
49SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
50SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
51SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
52SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
53SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
54SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
55SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
56SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
57SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,2	15	12	30
58SR	teren rolnictwa z zakazem	0,2	15	12	30

	zabudowy				
59SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,2	15	12	30
60SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
61SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,2	15	12	30
62SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,2	15	12	30
63SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	1,2	40	20	30
64SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
65SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
66SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
67SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
68SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
69SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
70SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
71SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
72SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
73SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
74SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
75SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
76SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
77SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
78SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	1,5	60	20	30
79SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	1,2	40	20	40
80SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	1,2	40	40	40
81SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	1,2	40	20	40
82SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,6	60	40	30
83SR	teren elektrowni słonecznej	1	40	20	20
84SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
85SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
86SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	10	30
87SR	teren elektrowni słonecznej	2	70	20	30

88SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
89SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
90SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
91SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
92SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
93SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	1	50	20	30
94SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej,	1	12	50	30
95SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
96SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
97SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
98SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
99SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
101SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej.	1,2	40	20	30

VII. Strefa infrastrukturalna.

Profil funkcjonalny podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji.

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SI	teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	3	50	25	20
2SI	teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	1	70	9	10
3SI	teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	1	50	15	20
6SI	teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	1	50	8	20
4SI	teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,8	40	50	10
5SI	teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	3	50	25	20
7SI	teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	3	50	25	20

VIII. Strefa zieleni i rekreacji.

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

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SN				10	80
2SN					80
3SN				10	80
4SN	teren usług sportu i rekreacji	0,1	10	6	80
5SN	teren usług sportu i rekreacji	0,1	10	6	80
6SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren zieleni naturalnej	0,8	30	12	50
7SN	teren zieleni naturalnej			10	60
8SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren zieleni naturalnej	1	30	12	50
9SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej	0,3	30	12	50
10SN	teren usług sportu i rekreacji	0,1	10	9	70
11SN	teren usług sportu i rekreacji,	0,8	30	15	50

	teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej				
12SN				10	60
13SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0,8	30	12	70
14SN		0	0	0	80
15SN	teren zieleni naturalnej			10	80
16SN		0,1	10	7	70
17SN		0,1	10	7	70
18SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0,1	10	12	80
19SN		0,1	10	7	70
20SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0,3	30	10	50
21SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren lasu	0,3	30	12	50
22SN	teren zieleni naturalnej	0,1	10	6	50
23SN	teren zieleni naturalnej	0,1	5	6	80
24SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0,5	25	7	50
25SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0,9	30	10	30
26SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	0,1	10	12	80
27SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0,4	20	12	50
28SN					80
29SN	teren zieleni naturalnej				90
30SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0,3	30	15	60
31SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i	0,3	30	12	50

	pomocy społecznej				
32SN		0,1	10	7	70
33SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej	0,6	15	25	80
34SN		0,1	10	7	70
35SN	teren usług sportu i rekreacji	0,1	10	10	50
36SN					80
37SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0,3	30	12	30
38SN	teren zieleni naturalnej				90
39SN		0,1	10	7	70
40SN		0,1	10	40	50
41SN		0,1	10	7	70
42SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0,3	30	12	30
43SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej	0,3	30	12	50
44SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej	0,3	30	12	50
45SN		0,1	10	7	50
46SN		0,2	14	9	80
47SN		0,2	14	9	80
48SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0,3	30	12	50
49SN				10	80
50SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej	0,3	30	12	50
51SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0,3	15	12	80

52SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej	0,3	30	12	50
53SN					50
54SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej	0,3	30	12	50
55SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0,3	30	12	50
56SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0,3	30	8	50
57SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0,3	30	10	30
58SN	teren usług sportu i rekreacji	0,3	30	12	50
59SN		0,1	10	7	70
60SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej	0,6	30	9	50
61SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	15	25	80
62SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0,1	10	12	50
63SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0,3	30	10	50
64SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0,3	30	10	50
65SN		0		40	50
66SN		0	0	0	50
67SN		0	0	40	50
68SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren zieleni naturalnej	0,3	30	12	50
69SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej	0,6	30	11	30

70SN					50
71SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej	0,2	5	12	70
72SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0,3	30	12	50
73SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej	0,3	30	12	50
74SN	----------	--	-------	----------	50

IX. Strefa cmentarzy.

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

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SC	teren usług kultu religijnego	0,1	10	12	30
2SC	teren usług kultu religijnego		10	12	30
3SC	teren usług kultu religijnego		10	12	30
4SC	teren usług kultu religijnego		10	12	30
5SC	teren usług kultu religijnego		10	12	30
6SC	teren usług kultu religijnego		10	12	30
7SC	teren usług kultu religijnego		10	12	30
8SC	teren usług kultu religijnego		10	12	30
9SC	teren usług kultu religijnego		10	12	30
10SC	teren usług kultu religijnego		10	12	30
11SC	teren usług kultu religijnego		10	12	30

X. Strefa górnictwa.

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

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SG	teren produkcji	0,8	40	24	5
2SG	teren produkcji	1,5	50	20	5
3SG	teren produkcji				
4SG	teren produkcji	1,5	50	20	5

XI. Strefa otwarta.

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

`

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SO	--------	1,2	60	11	30
2SO	teren elektrowni słonecznej,			7	20
3SO				40	
4SO				40	
5SO				40	
6SO				40	
7SO				40	
8SO				40	
9SO				40	
10SO				40	
11SO				40	
12SO				40	
13SO				40	
14SO				40	
15SO				40	
16SO				40	
17SO				40	
18SO					
19SO					
20SO					
21SO					
22SO				40	
23SO					
24SO					
25SO					
26SO					
27SO				40	
28SO					
29SO					
30SO					
31SO					
32SO					
33SO					
34SO					
35SO					
36SO					
37SO					
38SO					
39SO					
40SO					
41SO					
42SO					
43SO	teren elektrowni słonecznej,			7	20

44SO	teren elektrowni słonecznej,			7	20
45SO		0,8	40	10	30
46SO					
47SO					
48SO					
49SO	teren elektrowni wodnej	0,5	25	15	10
50SO					
51SO	teren elektrowni wodnej	0,5	25	15	10
52SO					
53SO					
54SO	teren elektrowni słonecznej,			7	20
55SO	teren elektrowni wodnej	0,5	25	15	10
56SO					

XII. Strefa komunikacyjna.

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.

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1SK					
2SK					
3SK					
4SK					
5SK					
6SK					
7SK					
8SK					
9SK					
10SK					
11SK	teren zieleni urządzonej				
12SK					
13SK					
14SK	teren zieleni urządzonej				
15SK					
16SK	teren zieleni urządzonej				
17SK					
18SK					
19SK	teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				
20SK	teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				
21SK	teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				
23SK					
24SK					
25SK		0,2	50	6	
26SK					
27SK					
22SK	teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,2	15	20	5
28SK		0,2	15	20	5