



**UZASADNIENIE  
DO PLANU OGÓLNEGO GMINY NIEMODLIN**

**Niemodlin 2025**

## Spis treści

1. Podstawa prawna.....	3
2. Przedmiot opracowania. ....	3
3. Dane ogólne dotyczące gminy.....	3
4. Powiązanie dokumentu ze Strategią Rozwoju Gminy. ....	6
5. Powiązanie dokumentu z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa. ....	7
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. ....	8
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. ....	15
9. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy. ....	15
9.1. Formy ochrony przyrody.....	15
9.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału. ....	16
9.3. Obszary gruntów zmeliorowanych. ....	17
9.4. Strefy ochronne ujęć wód.....	18
9.5. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi. ....	18
9.6. Udokumentowane złoża kopalin.....	18
9.7. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej. ....	20
9.8. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....	34
9.9. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji. ....	34
9.10. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne. ....	34
9.11. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu. ..	35
9.12. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy. ..	39
9.13. Obszary ochronne zbiorników wód śródładowych.....	39
9.14. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej. ....	39
9.15. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.....	39
9.16. Obszary ograniczonego użytkowania. ....	39
9.17. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji. ....	40
9.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....	40
9.19. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.....	40
9.20. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego. ....	40

9.21.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.	40
9.22.	Opracowania ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. –Prawo ochrony środowiska. ....	41
9.23.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. ....	43
10.	Charakterystyka Stref Planistycznych .....	43

## **CZEŚĆ 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 sporządzonym w granicach administracyjnych gminy. Stanowi on podstawę do opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz do wydawania decyzji o warunkach zabudowy dla terenów, które nie są nimi objęte. Jego głównym celem jest wskazanie na terenie gminy obszarów uzupełnienia zabudowy, stref planistycznych wraz z przypisanymi im funkcjami i wskaźnikami zagospodarowania, a także wskazanie terenów 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<sup>2</sup>, z miastem 183,22 km<sup>2</sup>, 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) Michałowek,
- 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., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obrębu ewidencyjnego Gracze, uchwalony uchwałą nr XXXIV/189/16 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 22 grudnia 2016 r., miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

obrębu ewidencyjnego Sady, uchwalony uchwałą nr XXXVIII/223/17 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 27 kwietnia 2017 r. oraz miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu obejmującego obszar położony na części gruntów w obrębie ewidencyjnym wsi Michałówek i Grodziec, uchwalony uchwałą Rady Miejskiej w Niemodlinie nr XV/93/25 z dnia 27 lutego 2025 r.

Pozostałe plany obejmują stosunkowo niewielkie obszary, a wiele z nich ma charakter regulacyjny i odnosi się do istniejącej, zwartej zabudowy wiejskiej. Dwa miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dotyczą wyznaczenia przebiegu linii elektroenergetycznej i obejmują tereny zlokalizowane poza obszarami zurbanizowanymi.

**Tabela 1.** Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

<b>Lp.</b>	<b>Nazwa uchwały</b>
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 2014 r. (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 uchwałą 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.

Ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy. Gmina posiada Strategię Rozwoju, uchwaloną uchwałą nr LXIII/366/22 Rady Miejskiej w Niemodlinie z dnia 28 listopada 2022 r. 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), zatem ustaleń Strategii nie uwzględnia się w planie ogólnym.

## **5. Powiązanie dokumentu z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa.**

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Opolskiego został przyjęty uchwałą Sejmiku nr XLIX/357/2002 z 24 września 2002 r., a następnie zaktualizowany uchwałą nr XLVIII/505/2010 z 28 września 2010 r. oraz ponownie zmieniony 24 kwietnia 2019 r. na mocy uchwały nr VI/54/2019.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Opolskiego (PZPWO) podkreśla występowanie w Niemodlinie skupiska niekorzystnych zjawisk społeczno-gospodarczych. Jednocześnie wskazuje on prorozwojowe atuty gminy, związane zarówno z jej dziedzictwem historycznym (m.in. zamkiem w Niemodlinie), jak i walorami przyrodniczymi, takimi jak Bory Niemodlińskie. Dokument akcentuje również potrzebę poprawy stanu technicznego, modernizacji, konserwacji oraz odbudowy zabytków i innych obiektów kultury. Miasto Niemodlin zaliczane jest do satelitarnych ośrodków wspierających główny rdzeń Aglomeracji Opolskiej w zakresie zaspokajania podstawowych potrzeb jej mieszkańców.

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:

- 1) budowę obwodnicy Niemodlina w ciągu krajowej nr 46 – inwestycja zrealizowana,
- 2) przebudowę DK 46 na odcinku Malerzowice –Brzęczkowice,
- 3) przebudowę GPZ Gracze – inwestycja zrealizowana,
- 4) utworzenie obszaru Natura 2000 „Bory Niemodlińskie” - zrealizowano,
- 5) utworzenie rezerwatu przyrody "Stawy Niemodlińskie",
- 6) 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 PZPWO.

**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:

$$ZAP = W_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

**ZAP** – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę

**PUM<sub>0</sub>** – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

**M<sub>20</sub>** – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

**P<sub>20</sub>** - 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:

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

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

gdzie:

**P<sub>0</sub>** - oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z najnowszymi danymi,

**P<sub>-10</sub>** – 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<sub>-20</sub>** 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 <sup>2</sup> )	30 9096	33 8954	38 1021
Średnia powierzchnia użytkowa na jednego mieszkańca (m <sup>2</sup> )	22 - (P <sub>-20</sub> )	25 - (P <sub>-10</sub> )	30 - (P <sub>0</sub> )

Według wzoru nr 1 -  $P_{20} = 3 \times 30 - 2 \times 25 = 40 \text{ m}^2$

Według wzoru nr 2 -  $P_{20} = 2 \times 30 - 22 = 38 \text{ m}^2$

Przyjęto do dalszych obliczeń:

$$P_{20} = 40 \text{ m}^2$$

$$PUM_{20} = 38 1021 \text{ m}^2$$

$$M_{20} = 11258^1 \times 1,05 = 11 820 \text{ mieszkańców}$$

$$ZAP = 11258 \text{ mieszkańców} - \frac{381021 \text{ m}^2}{40 \text{ m}^2} = 1732 \text{ mieszkańców}$$

**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

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

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:

- 1) 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,
- 2) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w mieście Niemodlin przyjęto wskaźnik gęstości zaludnienia 50 osób na 1 ha,
- 3) dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obrębie ewidencyjnym Gracze, Sady oraz Michałówek i Grodziec przyjęto wskaźnik gęstości zaludnienia 40 osób na 1 ha,
- 4) 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

<b>Przeznaczenie</b>	<b>Obręb</b>	<b>Powierzchnia (ha)</b>	<b>Chłonność</b>
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
<b>RAZEM</b>		<b>154 ha</b>	<b>5498</b>

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

<b>Powierzchnia luk w zabudowie (ha)</b>	<b>Obręb</b>	<b>Chłonność</b>
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	TLUSTOREBY	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
<b>112,563</b>	<b>RAZEM</b>	<b>3840</b>

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<sup>2</sup>, 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 ww. 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:

$$P_p = 25 \% \times (P_b - P_u)$$

gdzie:

**P<sub>p</sub>** – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic

**P<sub>b</sub>** – 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 – 1110 ha, Pu – 546 ha.

Zatem  $P_p = 25 \% \times (1110 - 546) \text{ ha} = 141 \text{ ha}$ , co oznacza, że można w ramach powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy wykorzystać obszar o powierzchni 141 ha.

Biorąc pod uwagę lokalne uwarunkowania oraz w wyniku uwzględnienia uwag w toku konsultacji społecznych w wyniku rozszerzenia granic uzupełnienia zabudowy dołożono obszar o powierzchni 133,55 ha, tj. mniej niż 141 ha.

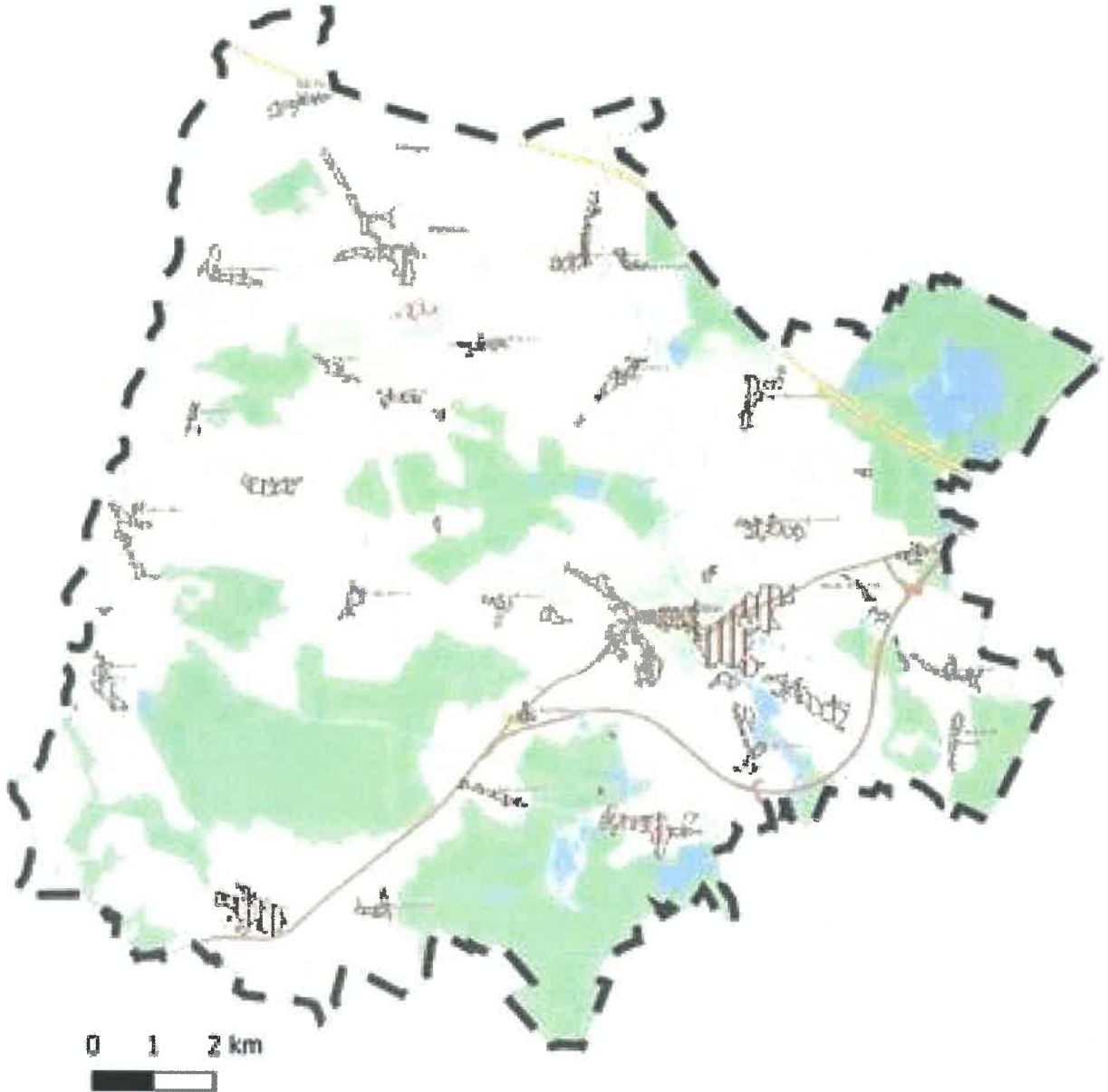
Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone dla wszystkich obrębów ewidencyjnych, także dla tych, gdzie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego (mpzp), w szczególności w mieście Niemodlin, który w całości posiada mpzp w celu umożliwienia wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej w miejscach,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

Wyznaczenie na obszarach wiejskich nie posiadających mpzp obszarów uzupełnienia 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.

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.



## Obszary uzupełnienia zabudowy



- ||| Obszar Uzupełnienia Zabudowy - wydzielony
- ||| Obszar Uzupełnienia Zabudowy

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

Gminne standardy urbanistyczne obejmują katalog stref planistycznych, w tym podstawowy profil funkcjonalny, a w uzasadnionych sytuacjach również profil dodatkowy. Dla poszczególnych stref określono odpowiednie wskaźniki urbanistyczne, takie jak: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny procent powierzchni zabudowanej oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Wartość minimalnego udziału tej powierzchni nie może być niższa niż określona w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z 8 grudnia 2023 r. dotyczącym projektu planu ogólnego gminy i zasad dokumentowania prac planistycznych (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758). Przepisy dopuszczają jednak obniżenie tego wskaźnika, jeśli wynika to z ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Takie obniżenie uwzględniono w wybranych strefach na obszarze wsi Gracze, Sady oraz miasta Niemodlin.

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

## **9. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy.**

### **9.1. Formy ochrony przyrody.**

Na terenie gminy występują następujące formy ochrony przyrody:

- 1) 44 pomniki przyrody w tym 2 pomniki przyrody nieożywionej,
- 2) Chronione gatunki roślin i zwierząt oraz ich siedliska,
- 3) Obszar Chronionego Krajobrazu Bory Niemodlińskie,
- 4) Obszar Chronionego Krajobrazu Grodziec,
- 5) Obszar Natura 2000 Bory Niemodlińskie,
- 6) Obszar Natura 2000 Doliny Nysy Kłodzkiej,
- 7) Użytek Ekologiczny Dzicze Bagno,
- 8) Użytek Ekologiczny Iglica,
- 9) Użytek Ekologiczny Żurawie Bagno,
- 10) 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:

- 1) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie prawdopodobieństwo jest średnie i wynosi 1%,
- 2) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie prawdopodobieństwo jest wysokie i wynosi 10%,
- 3) wały przeciwpowodziowe,
- 4) 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 powodzią 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.**

Na obszarze gminy nie zostały wyszczególnione obszary gruntów zmeliorowanych w rozumieniu ustawy Prawo wodne oraz Rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ.

Państwowe Gospodarstwo Wody Polskie Zarząd Zlewni w Nysie udostępnił mapy w formie rastrów zawierających ewidencję urządzeń melioracyjnych. Materiały te uwidocznione zostały na rysunku nr 3 do uzasadnienia. 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 obszarze gminy znajdują się następujące strefy bezpośredniej ochrony ujęć wód: w Niemodlinie, Michałówku, Graczach oraz Roszkowicach. Zlokalizowane są one w strefach planistycznych infrastruktury oraz strefach otwartych, w których obowiązują przepisy szczególne. Na terenie gminy nie wyznaczono stref pośredniej ochrony ujęć wód.

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

Obszary i tereny górnicze występujące na terenie gminy Niemodlin:

1) Gracze II

- kopalina – złoża bazaltu,
- zagospodarowanie: złoża zagospodarowane,
- użytkownicy: Przedsiębiorstwo Surowców Skalnych, "BAZALT-GRACZE" Sp. o.o., termin ważności koncesji 2035 r.
- brak wyznaczonego filara ochronnego

2) Wesele I Pole Zachodnie, Wesele I Pole Wschodnie

- kopalina - surowce ilaste i piaski schudzające,
- złoża 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 kopalni.**

Na terenie gminy Niemodlin występują następujące złoża kopalni:

1) NIEMODLIN II

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

2) GRACZE

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

### **3) NIEMODLIN (WESELE)**

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

### **4) GRACZE**

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

### **5) AMERYKA**

- położenie złoża Rutki,
- kopalina bazalt,

### **6) MOLESTOWICE (10)**

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

### **7) GRABIN 5/1 Odra**

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

### **8) SARNY**

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

### **9) GRABIN**

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

Dla złóż aktualnie eksploatowanych wyznaczono strefy zgodne z ustaleniami wskazanymi w pkt 5, natomiast dla złóż nieeksploatowanych przyjęto strefy otwarte oraz strefy zieleni. W przypadku złoża wód leczniczych Grabin 5/1 Odra nie określono precyzyjnej granicy występowania kopaliny, dlatego obszar ten obejmuje różne strefy, dla których nie wprowadza się szczególnych ograniczeń dotyczących zagospodarowania. Na terenie gminy nie występują

ani kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla, ani podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

**9.7. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.**

Formami ochrony zabytków są: wpis do rejestru zabytków; wpis na Listę Skarbów Dziedzictwa; uznanie za pomnik historii; utworzenie parku kulturowego; ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, decyzji o warunkach zabudowy, decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej, decyzji o ustaleniu lokalizacji linii kolejowej lub decyzji o zezwoleniu na realizację inwestycji w zakresie lotniska użytku publicznego.

Na terenie gminy nie ma aktualnie wyznaczonych parków kulturowych. Nie stwierdzono też dóbr kultury współczesnej. Na obszarze gminy brak również ustanowionych pomników historii oraz obszarów objętych ochroną na podstawie prawa międzynarodowego, tzn. brak obszarów wpisanych na Listę Światowego Dziedzictwa.

W planie uwzględniono zatem uwarunkowania wynikające z wpisu zabytków do rejestru zabytków oraz zabytki objęte ochroną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, gdzie ochrona obiektów zabytkowych nie wpisanych do rejestru odbywa się poprzez ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Nie uwzględniono zabytków ujętych w gminnej ewidencji zabytków, gdyż Gmina nie posiada zatwierdzonej ewidencji zabytków, która jest w trakcie opracowywania. Uwzględniono wszystkie zabytki archeologiczne w tym wpisane do rejestru zabytków zgodnie z wykazem zawartym w wojewódzkiej ewidencji zabytków.

**Tabela 6.** 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 z k.m.4	XVI – XVIII	1069/66 z 20.01.1966 r.
2.	Grabin	Spichlerz dworski	-	221/20 z k.m.4	XIX	1651/66 z 22.09.1966 r.
3.	Grabin	Park	-	-	XVIII	77/83 z 1.08.1983 r.
4.	Gracze	Kościół parafialny p.w. św. Trójcy, mur kościelny	-	94 z k.m.2	1696, 1824	624/59 z 13.11.1959 r.

5.	Jakubowice	Dzwonnica wiejska	-	37/5 z k.m.1	XIX	1652/66 z 22.09.1966 r.
6.	Jakubowice	Park	-	-	-	78/83 z 1.08.1983 r.
7.	Krasna Góra	Dwór	-	79/62 z k.m.1	2. poł. XVIII, poł XIX	1013/65 z 08.05.1965 r.
8.	Krasna Góra	Spichlerz	-	79/63 z k.m.1	XVIII/XIX	1013/65 z 08.05.1965 r.
9.	Krasna Góra	Park	-	-	XIX	98/84 z 2.02.1984 r.
10.	Lipno	Kaplica leśna	-	281	XVIII	1654/66 z 22.09.1966 r.
11.	Lipno	Park	-	-	-	P/1/54 z 17.04.1954 r.
12.	Niemodlin	stare miasto	miasto w ramach średniowieczn ego założenia	-	-	56/50 z 12.03.1950 r.
13.	Niemodlin	Kościół parafialny p.w. Wniebowzięcia NMP	-	454 z k.m.8	2. poł. XIII- XIX	300/58 z 20.02.1958 r.
14.	Niemodlin	Zespół zabudowań plebanii: plebania	-	447 z k.m.8	XV	856/64 z 08.05.1964 r.
15.	Niemodlin	Zespół zabudowań plebanii: organistówka	-	449 z k.m.8	XIX	856/64 z 08.05.1964 r.
16.	Niemodlin	Zespół zabudowań plebanii: budynek gospodarczy	-	447 z k.m.8	XVIII	856/64 z 08.05.1964 r.
17.	Niemodlin	Zamek	Zamek Praschmów	521/1 z k.m.9	-	20/50 z 22.05.1950 r.
18.	Niemodlin	Oficyna i stajnia zespołu zamkowego	-	521/1 z k.m.9	2. poł. XVIII 1. poł. XIX	848/64 z 08.05.1964 r.
19.	Niemodlin	Budynek bramny zamku	-	521/1 z k.m.9	2. poł. XVIII	849/64 z 08.05.1964 r.
20.	Niemodlin	Most zamkowy nad dawną fosą	-	521/1 z k.m.9	1. poł. XVIII	850/64 z 08.05.1964 r.
21.	Niemodlin	Mur z basteją w parku zamkowym	-	521/1 z k.m.9	XVI/XVII	852/64 z 08.05.1964 r.
22.	Niemodlin	Mury obronne	-	575/2, 573, 572 z k.m.9	XIV	403/58 z 15.06.1958 r.
23.	Niemodlin	Dom, ul. Bohaterów Powstań Śląskich 3	Dom, ul. Nyska 3	485 z k.m.8	XVIII/XIX	1342/66 z 25.04.1966 r.
24.	Niemodlin	Dom, ul. Bohaterów Powstań Śląskich 5	Dom, ul. Nyska 5	484/1 z k.m.8	XVIII/XIX	1343/66 z 25.04.1966 r.
25.	Niemodlin	Dom, ul. Bohaterów Powstań Śląskich 7	Arsenał	482/1 z k.m.8	XII	322/58 z 10.03.1958
26.	Niemodlin	Dom, ul. Bohaterów Powstań Śląskich 10	Dom, ul. Nyska 10	440/2 z k.m.8	XIX	1344/66 z 25.04.1966 r.
27.	Niemodlin	Dom, ul. Bohaterów Powstań Śląskich 11	Dom, ul. Nyska 11	480 z k.m.8	XVIII	1345/66 z 25.04.1966 r.
28.	Niemodlin	Dom, ul. Bohaterów Powstań Śląskich 13	Dom, ul. Nyska 13	479 z k.m.8	XVIII	1346/66 z 25.04.1966 r.
29.	Niemodlin	Dom, ul. Bohaterów Powstań Śląskich 18	Dom, ul. Nyska 18	-	XIX	1347/66 z 25.04.1966 r.
30.	Niemodlin	Dom, ul. Brzeska 1	-	127 z k.m.4	XIX	1340/66 z 25.04.1966 r.
31.	Niemodlin	Dom, ul. Drzymały 4	Dom, ul. Drzymały	573/2 z k.m.9	1800	1341/66 z 25.04.1966 r.

			2			
32.	Niemodlin	Dom, Rynek 1	-	570/4 z k.m.9	XVIII	1318/66 z 16.04.1966 r.
33.	Niemodlin	Dom, Rynek 2	Dom, Rynek 3	568/4 k. m. 9	1. poł. XIX	1319/66 z 16.04.1966 r.
34.	Niemodlin	Dom, Rynek 3	Dom, Rynek 4	568/2 k. m. 9	XVIII	1320/66 z 16.04.1966 r.
35.	Niemodlin	Dom, Rynek 10	-	562 k. m. 9	1. poł. XIX	1321/66 z 16.04.1966 r.
36.	Niemodlin	Dom, Rynek 11	-	561 k. m. 9	1. poł. XIX	1322/66 z 16.04.1966 r.
37.	Niemodlin	Dom, Rynek 18	-	553/1 k. m. 9	XVIII-XIX	1323/66 z 16.04.1966 r.
38.	Niemodlin	Dom, Rynek 20	-	551/4 k. m. 9	XVIII-XIX	1324/66 z 18.04.1966 r.
39.	Niemodlin	Dom, Rynek 21	-	550/3 k. m. 9	1. poł. XIX	1325/66 z 18.04.1966 r.
40.	Niemodlin	Dom, Rynek 23	-	547/1 k. m. 9	XVIII-XIX	1326/66 z 18.04.1966 r.
41.	Niemodlin	Dom, Rynek 34	-	456/17 k. m. 8	XIX	1327/66 z 18.04.1966 r.
42.	Niemodlin	Dom, Rynek 39	-	541 k. m. 9	XVIII	1328/66 z 18.04.1966 r.
43.	Niemodlin	Dom, Rynek 41	-	539 k. m. 9	XIX	1329/66 z 23.04.1966 r.
44.	Niemodlin	Dom, Rynek 43	-	537/2 k. m. 9	XVIII	1330/66 z 23.04.1966 r.
45.	Niemodlin	Dom, Rynek 45	Dom, Rynek 46	533/2 k. m. 9	XIX	1331/66 z 23.04.1966 r.
46.	Niemodlin	Dom, Rynek 46	Dom, Rynek 47	532/2 k. m. 9	XIX	1332/66 z 23.04.1966 r.
47.	Niemodlin	Dom, Rynek 47	Dom, Rynek 48	531/5 k m 9	XVIII/XIX	1333/66 z 23.04.1966 r.
48.	Niemodlin	Dom, Rynek 48	Dom, Rynek 50	528/1 k. m. 9	XIX	1335/66 z 23.04.1966 r.
49.	Niemodlin	Dom, Rynek 49	Dom, Rynek 51, dawny ratusz	527/11 k.m.9	XIX	1336/66 z 23.04.1966 r.
50.	Niemodlin	Dom, Rynek 50	Dom, Rynek 52	527/10 k.m.10	XVIII	1337/66 z 23.04.1966 r.
51.	Niemodlin	Dom, Rynek 53	Dom, Rynek 56	524 k.m.9	XIX	1338/66 z 23.04.1966 r.
52.	Niemodlin	Dom, Rynek 54	Dom, Rynek 57	523 k. m. 9	XVIII	1339/66 z 25.04.1966 r.
53.	Niemodlin	Dom, ul. Szewska 1	Dom, Rynek 49	530 k. m. 9	XIX	1334/66 z 23.04.1966 r.
54.	Rogi	Park	-	-	-	85/83 z 1.10.1983 r.
55.	Rogi	Folwark (budynki mieszkalne, 2 stodoły, dawny spichlerz, stajnia, obora)	Dwór z zabudowani ami folwarcznymi (budynki mieszkalne, 2 stodoły, dawny spichlerz, stajnia, obora)	145/2, 109/4	1. poł. XIX	966/65 z 27.01.1965 r.

56.	Szydłowiec Śl.	Kościół filialny p.w. Imienia Marii	Kościół filialny	149 z k.m.1	1616-1617	853/64 z 8.05.1964 r.
57.	Szydłowiec Śl.	Ruina dworu	-	150 z k.m.1	XVII	1017/65 z 08.05.1965 r.
58.	Szydłowiec Śl.	Ruina kaplicy grobowej	-	150 z k.m.1	XVII	1017/65 z 08.05.1965 r.
59.	Szydłowiec Śl.	Park	-	-	-	106/84 z 5.03.1984 r.

**Tabela 7.** Wykaz parków zabytkowych wpisanych do rejestru zabytków

Miejscowość	Obiekt	Data powstania	Nr decyzji o wpisie do rejestru	Stan zachowania
Grabin	park	XVIII	77/83 z 1.08.1983 r.	Zaniedbany
Jakubowice	park	XVIII/ XIX	78/83 z 1.08.1983 r.	Zaniedbany
Krasna Góra	park	XIX w.	98/84 z 2.02.1984 r.	Zaniedbany
Lipno	park, zespół przyrodniczo-krajobrazowy	Koniec XVIII	P/1/54 z 17.04.1954 r.	Dobry
Niemodlin	park	2. poł. XIX	87/83 z 13.10.1983 r. 852/64 z 8.05.1964 r.	Bardzo dobry
Rogi	park	Pocz. XIX	85/83 z 1.10.1983 r.	Zadawalający
Szydłowiec Śląski	park	XVII	106/84 z 5.03.1984 r.	Uporządkowany wymaga dalszych prac

Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, zabytkiem archeologicznym jest zabytek nieruchomy, będący powierzchnią, podziemną lub podwodną pozostałością egzystencji i działalności człowieka, złożoną z nawarstwień kulturowych i znajdujących się w nich wytworów bądź ich śladów albo zabytek ruchomy, będący tym wytworem.

**Tabela 8.** 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 stożkowe	-	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	śląd osadniczy	-	pradzieje	-	-
			punkt osadniczy	-	średniowiecze		
11.	Grodzic	1	punkt osadniczy	-	średniowiecze	-	-
12.	Grodzic	2	osada	-	wczesne średniowiecze	-	-
13.	Grodzic	3	śląd osadniczy	-	nieokreślona	Brak lokalizacji	-
14.	Grodzic	4	osada produkcyjna	przeworska	faza d	-	A69/2009
15.			punkt osadniczy	-	VI - IX w.		
16.	Jakubowice	1	śląd osadniczy	-	neolit	Brak lokalizacji	-
17.	Jakubowice	2	śląd osadniczy	-	neolit	Brak lokalizacji	-
18.	Jakubowice	3	śląd 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	śląd osadniczy	-	neolit	Brak lokalizacji	-
23.	Krasna Góra	5	punkt osadniczy	-	XIV – XV w.	-	-

24.	Magnuszowicki	1	śląd osadniczy	-	neolit	Brak lokalizacji	-
25.	Magnuszowicki	2	grodzisko stożkowate	-	XIII - XIV w.	dz. gr. 78	A-400/75
26.	Magnuszowicki	3	śląd osadniczy	-	neolit	Brak lokalizacji	-
27.	Magnuszowicki	4	śląd osadniczy	-	nieokreślona	Brak lokalizacji	-
28.	Molestowice	1	grodzisko stożkowate	-	XV w.	dz. gr. 41	A-361/73
29.	Molestowice	2	śląd 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	śląd osadniczy	-	neolit	Brak lokalizacji	-
35.	Niemodlin	6	śląd osadniczy	-	wczesne średniowiecze	Brak lokalizacji	-
36.	Niemodlin	7	skarb	-	XV-XVI w.	-	-
37.	Piotrowa	1	śląd 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	śląd 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	śląd 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	śląd 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	śląd osadniczy	-	wczesne średniowiecze	dz. gr. 59	-

60.	Rzędziwojowice	3	punkt osadniczy	-	epoka kamienia – mezolit	-	-
			śląd osadniczy	-	wczesne średniowiecze		
61.	Rzędziwojowice	4	śląd 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	śląd 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	śląd osadniczy	-	neolit	Brak lokalizacji	-
70.	Sarny Wielkie	7	śląd osadniczy	-	neolit	Brak lokalizacji	-
71.	Sarny Wielkie	8	śląd osadniczy	-	neolit	Brak lokalizacji	-
72.	Szydłowiec Śląski	1	Osada	-	wczesne średniowiecze	Dz. nr 141, 146	-
73.	Szydłowiec Śląski	2	śląd osadniczy	-	okres rzymski	-	-
74.	Szydłowiec Śląski	3	śląd osadniczy	-	epoka kamienia	wzgórze w Szydłowcu Śl.	-
75.	Szydłowiec Śląski	4	śląd osadniczy	-	okres rzymski	ogród zamkowy	-
76.	Tarnica	1	grodzisko stożkowate	-	XIII-XIV w.	nr działki: 112	A-60/2007
77.	Tarnica	2	śląd osadniczy	-	pradzieje	działka nr: 23/2	-
			osada	-	XIV-XV w.		
78.	Tarnica	3	śląd osadniczy	łużycka	-	Brak lokalizacji	-
79.	Tarnica	4	punkt osadniczy	łużycka	epoka brązu	Brak lokalizacji	-
			punkt osadniczy	przeworska	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	przeworska (?)	okres wpływów rzymskich	dz. gr. 35/2	A-561/80
			punkt osadniczy	-	XIV-XV w.		
83.	Tarnica	8	śląd 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	śląd 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	śląd osadnictwa	-	paleolit	Brak lokalizacji	-
99.	Tłustoręby	9	punkt osadniczy	-	neolit	Brak lokalizacji	-
			punkt osadniczy	-	epoka brązu		
100.	Tłustoręby	10	śląd 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	-

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego gminy Niemodlin uwzględniono zabytki objęte ochroną, w tym strefy ochrony konserwatorskiej oraz zabytki nieruchome. Na terenie gminy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wydzielono następujące strefy ochrony konserwatorskiej:

- 1) Strefa „A” - ścisłej ochrony konserwatorskiej obszaru bardzo ważnego pod względem historycznym i kulturowym. Obejmuje miasto średniowieczne wraz z terenem zamkowym i terenem najstarszej zabudowy przedmiejskiej od strony zachodniej przed Bramą Nyską. Ochroną obejmuje się również archeologiczne nawarstwienia kulturowe miejskie i zamkowe.
- 2) Strefa „B” w obszarze miasta – ochrony konserwatorskiej – obejmuje teren najstarszego przedmieścia, od strony zachodniej miasta, wzdłuż ulicy Bohaterów Powstań Śląskich, Brzeskiej i Korfantego.
- 3) Strefa „K” – ochrony krajobrazu kulturowego – obejmuje tereny o dużych wartościach krajobrazowych i rekreacyjnych. Występuje na terenach przylegających do miasta od strony południowo – wschodniej, wzdłuż rzeki Ścinawa, Potoku Młynówki i rozlewiska stawu z zorganizowaną i naturalną zielenią i malowniczym spiętrzeniem wody przy moście oraz tereny cmentarza w części zachodniej miasta.
- 4) Strefa „E” – ekspozycji panoramy miasta – obejmuje teren położony wzdłuż północnej i południowo – zachodniej granicy miasta. Panorama miasta z jej głównymi dominantami wysokościowymi jest doskonale widoczna z obu stron.
- 5) Strefa „OW” obserwacji archeologicznej obejmująca tereny o wczesnej metryce historycznej. Strefa ta jest tożsama z pojedynczymi stanowiskami archeologicznymi lub zespołami oraz ich otoczeniem.

6) Strefa „B” na obszarze wsi – ochrony konserwatorskiej – strefa została wyznaczona w sołectwie Gracze.

Ponadto na terenie miasta Niemodlina ochrona konserwatorską objęto następujące zabytki:

- 1) dom mieszkalny, Rynek 42, koniec XIX wieku;
- 2) dom mieszkalny, Rynek 44, XVIII / XIX, XX wiek;
- 3) dom mieszkalny, Rynek 40, koniec XIX wieku;
- 4) dom mieszkalny, Rynek 38, II połowa XIX wieku;
- 5) dom mieszkalny, Rynek 36, koniec XIX wieku;
- 6) dom mieszkalny, Rynek 33, I połowa XIX wieku;
- 7) dom mieszkalny, Rynek 32, I połowa XIX wieku;
- 8) dom mieszkalny, Rynek 31, II połowa XIX wieku;
- 9) dom mieszkalny, Rynek 30, I Połowa XIX wieku;
- 10) dom mieszkalny, Rynek 27, I Połowa XIX wieku;
- 11) dom mieszkalny, Rynek 26, II Połowa XIX wieku;
- 12) hotel "Pod Jeleniem", Rynek 9, I ćwierć XX wieku;
- 13) dom mieszkalny, Rynek 8, XIX wiek;
- 14) dom mieszkalny, Rynek 19, I połowa XIX wieku;
- 15) dom mieszkalny, Rynek 12, I połowa XIX wieku;
- 16) dom mieszkalny, Rynek 24, 1897 rok;
- 17) dom mieszkalny, Rynek 25, II połowa XIX wieku;
- 18) dom mieszkalny, Rynek 7, II połowa XIX wieku;
- 19) domy mieszkalne, Rynek nr 14, 15, 16, 25A, 27A, 43A, 44A, 49;
- 20) spichlerz, Rynek 42A;
- 21) poczta, Rynek 5, 6, 1894 rok;
- 22) dom mieszkalny, Rynek 4, I połowa XVIII, I połowa XIX wieku;
- 23) dom mieszkalny, Opolska 26, początek XX wieku;
- 24) dom mieszkalny, Opolska 29, koniec XIX wieku;
- 25) dom mieszkalny, Spółdzielcza 1, II połowa XIX wieku;
- 26) dom mieszkalny, Opolska 28, początek XX wieku;
- 27) dom mieszkalny, Kilińskiego 25, II połowa XIX wieku;
- 28) dom mieszkalny, Kilińskiego 21, I połowa XIX wieku;
- 29) dom mieszkalny, Kilińskiego 19, I połowa XIX wieku;
- 30) dom mieszkalny, Kilińskiego 17, I połowa XIX wieku;

- 31) domy mieszkalne, Kilińskiego, nr 1, 5, 5A, 9, 9A, 11, 13, 15, 23, 27, 29 oraz budynek gospodarczy przy bud. nr 23;
- 32) budynek Starostwa, Bohaterów Powstań Śląskich 34, XIX / XX wiek;
- 33) dom mieszkalny, Bohaterów Powstań Śląskich 36, XIX / XX wiek;
- 34) dom mieszkalny, Bohaterów Powstań Śląskich 17, I połowa XIX wieku;
- 35) dom mieszkalny, Bohaterów Powstań Śląskich 16, II połowa XIX wieku;
- 36) dom mieszkalny, Bohaterów Powstań Śląskich 14, II połowa XIX wieku;
- 37) dom mieszkalny, Bohaterów Powstań Śląskich 9, II połowa XIX wieku;
- 38) dom mieszkalny, Bohaterów Powstań Śląskich 12, po połowie XIX wieku;
- 39) domy mieszkalne, Bohaterów Powstań Śląskich, nr 8, 13a, 15, 18, 20, 21, 22, 23, 25, 26, 28, 33, 33A, 37, 38, 40, 42, 45, 49, 51, 53, 63, 73;
- 40) Transformator za plebanią, Bohaterów Powstań Śląskich;
- 41) cmentarz rzymskokatolicki wraz z ogrodzeniem, Bohaterów Powstań Śląskich;
- 42) mauzoleum przy cmentarzu, Bohaterów Powstań Śląskich;
- 43) kaplica cmentarna, Bohaterów Powstań Śląskich;
- 44) cmentarz żydowski, Bohaterów Powstań Śląskich 79;
- 45) budynek - synagoga na cmentarzu żydowskim (dawna odlewnia żeliwa), Bohaterów Powstań Śląskich 79;
- 46) młyn przy domu nr 53, Bohaterów Powstań Śląskich;
- 47) plebania ewangelicka, Rynek 52, około 1900 rok;
- 48) oficyna zamkowa, Rynek 55a, XVIII wiek, XIX / XX wiek;
- 49) budynek dworu, Daszyńskiego, XVIII / XIX wiek;
- 50) domy mieszkalne, Wojska Polskiego nr: 1, 3, 5, 8, 14, 16, 18;
- 51) transformator przy dworcu PKS;
- 52) dom mieszkalny, Lwowska nr 2;
- 53) domy mieszkalne Podwale nr 2, 4;
- 54) baszta nr 1, baszta nr 2, baszta nr 3, baszta nr 4, Podwale;
- 55) pozostałości bramy miejskiej, Podwale;
- 56) domy mieszkalne, Słowackiego nr: 7, 8;
- 57) domy mieszkalne, Dworcowa nr 3;
- 58) dworzec oraz 2 budynki gospodarcze przy dworcu, Dworcowa;
- 59) domy mieszkalne, Dębowa nr 1, 2, 4, 18, 22;
- 60) domy mieszkalne, Lipowa, nr 2, 4/6, 8/10, 12/14, 16/18, 20/22;
- 61) domy mieszkalne, Polna nr: 3, 5/7, 9/11, 13/15;

- 62) domy mieszkalne, Brzozowa, nr: 7, 9, 11, 13;
- 63) spichlerz Rynek nr 42A;
- 64) domy mieszkalne, Szewska nr: 2, 4;
- 65) domy mieszkalne, Krótka, nr 2, 3, 5, 9;
- 66) dom mieszkalny, Spółdzielcza nr 1;
- 67) domy mieszkalne, Drzymały nr: 1, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 9a, 10, 11, 12, 15, 16, 17, 18/20;
- 68) domy mieszkalne, Brzeska, nr: 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 25;
- 69) budynek gospodarczy, Brzeska nr 1;
- 70) transformator za domem, Brzeska nr 10;
- 71) stodoła przy domu, Brzeska nr 20;
- 72) budynek gospodarczy przy domu, Brzeska nr 20;
- 73) stodoła przy domu, Brzeska nr 21;
- 74) dom wycuzny przy domu, Brzeska nr 25;
- 75) stodoła przy domu, Brzeska nr 25;
- 76) transformator przy drodze na Brzeg;
- 77) domy mieszkalne, Podgórna nr: 1, 2, 3, 4, 5, 7, 11, 12, 15, 18, 19, 21, 29, 31, 35, 47, 49;
- 78) budynek gospodarczy, Podgórna przy domu nr 2;
- 79) stodoła, Podgórna przy domu nr 13;
- 80) stodoła, Podgórna przy domu nr 19;
- 81) domy mieszkalne, Boczna nr 2, 5;
- 82) stodoła, Boczna nr 3;
- 83) domy mieszkalne, Zielona nr 2, 3;
- 84) domy mieszkalne, Korfantego nr: 1, 2, 4, 5, 7, 8, 9, 12, 13, 14, 15, 16, 20, 23, 24, 27, 29, 30, 31, 34, 37, 39;
- 85) budynek gospodarczy, Korfantego przy domu nr 4;
- 86) kapliczka, Korfantego przy domu nr 9;
- 87) stodoła, Korfantego przy domu nr 12;
- 88) budynek gospodarczy, Korfantego przy domu nr 12;
- 89) stodoła, Korfantego przy domu nr 13;
- 90) stodoła, Korfantego przy domu nr 15;
- 91) stodoła, Korfantego przy domu nr 16;
- 92) stodoła, Korfantego przy domu nr 20;

- 93) stodoła, Korfantego przy domu nr 23;
- 94) stodoła, Korfantego nr 29;
- 95) budynek gospodarczy, Korfantego przy domu nr 37;
- 96) budynek gospodarczy, Korfantego przy domu nr 39;
- 97) domy mieszkalne, Daszyńskiego nr: 1, 2, 11, 13, 38, 40;
- 98) budynek gospodarczy, Daszyńskiego przy domu nr 1;
- 99) zespół folwarku, Daszyńskiego: stodoła 1, stodoła 2, spichlerz, obora, oficyna, budynek mieszkalny;
- 100) domy mieszkalne, Nowa, nr: 1, 2, 4, 5, 6, 8;
- 101) domy mieszkalne, Aleja Wolności nr: 1, 2, 5, 7, 11, 14, 16, 18, 24, 26, 28;
- 102) domy mieszkalne, Świętojańska nr 1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10;
- 103) domy mieszkalne, Mickiewicza nr 9, 11, 13, 15/19, 21/25, 27/30;
- 104) domy mieszkalne, Reymonta nr 1, 2, 3, 5;
- 105) budynek gospodarczy, Reymonta przy domu nr 1;
- 106) domy mieszkalne, Żeromskiego nr: 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 9, 11;
- 107) domy mieszkalne, Opolska nr: 5, 9, 10, 12, 13, 17abc, 27, 29, 32, 40, 48, 46, 48;
- 108) budynek administracyjny, Opolska 38;
- 109) budynek gospodarczy, Opolska nr 10;
- 110) budynek gospodarczy, Opolska nr 12;
- 111) budynek gospodarczy, Opolska nr 46;
- 112) warsztat kolejowy, Opolska 40;
- 113) zespół zakładu cegielni, Opolska, budynek produkcyjny, komin, stróżówka, budynek cegielni, budynek biurowy;
- 114) domy mieszkalne, Parkowa, nr: 2, 3, 4, 5;
- 115) dom mieszkalny, Zamkowa nr 2;
- 116) spichlerz, Zamkowa przy domu nr 2;
- 117) szpital, Zamkowa nr 4;
- 118) stodoła przy szpitalu, Zamkowa 4;
- 119) budynek gospodarczy przy szpitalu, Zamkowa 4;
- 120) transformator przy szpitalu, Zamkowa.

Ustalenia planu ogólnego obejmują formy ochrony zabytków, w tym przede wszystkim regulacje dotyczące poszczególnych obszarów stref ochrony konserwatorskiej, określone w uchwalonych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

### **9.8. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.**

Tereny zamknięte obejmują obszary kolejowe wyznaczone przez Ministra ds. Transportu, w tym nieczynną linię kolejową PKP łączącą Gracze i Szydłów. Dla tych terenów nie wprowadzono odrębnych stref ochronnych, jednak obowiązują przepisy dotyczące transportu kolejowego, które będą uwzględniane 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, przyjętym uchwałą nr LXXVII/471/23 Rady Miejskiej w Niemodlinie w dniu 27 listopada 2023 r., wskaźniki zabudowy i zagospodarowania w wyznaczonych strefach planistycznych są zgodne z działaniami rewitalizacyjnymi wskazanymi w tym programie.

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

W planie uwzględniono występowanie gruntów rolnych chronionych klas II–III, ponieważ na terenie gminy nie występują gleby klasy I. Łącznie gleby najlepsze (klasy I–III) zajmują 6,58% powierzchni gruntów ornych, przy czym w sołectwach Gościejowice, Molestowice, Sarny Wielkie oraz Gracze przekraczają one 10% terenów ornych. Wyznaczając obszary uzupełnienia zabudowy, uwzględniono konieczność ochrony tych gleb, wprowadzając ograniczenia wynikające z rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r., poz. 729). Zgodnie z nim, na gruntach klas I–III poza granicami administracyjnymi miast dopuszcza się rozszerzenie granic obszaru zabudowy do odległości maksymalnie 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej (zgodnie z ustawą z 21 marca 1985 r. o drogach publicznych, Dz. U. z 2024 r., poz. 320 ze zm.), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.

Poza wyznaczonymi obszarami uzupełnienia zabudowy dopuszczono zabudowę w obrębie ewidencyjnym Gościejowice ze względu na istniejące uwarunkowania, tj. sąsiedztwo Specjalnej Strefy Ekonomicznej, węzła obwodnicy Niemodlina oraz węzła autostrady A4. Dopuszczono także niewielki fragment zabudowy w obrębie Wydrowice, zlokalizowany w strefie gospodarczej na gruntach o niższych klasach.

Rozwój działalności pozarolniczej na terenach o wysokiej klasie bonitacyjnej oraz na glebach organicznych może kolidować z ich ochroną i wiązać się z wysokimi kosztami pozyskania tych gruntów pod inwestycje.

Lasy na terenie gminy Niemodlin tworzą południowo-wschodnią część dawnej Puszczy Niemodlińskiej, która obecnie jest największym kompleksem leśnym po lewej stronie Odry, obejmującym ponad 34 000 ha. W granicach gminy lasy zajmują 5272 ha, co oznacza lesistość na poziomie 27,3% – stosunkowo wysoki wskaźnik w porównaniu z innymi gminami województwa opolskiego. Większość lasów (4903 ha) jest własnością Skarbu Państwa i znajduje się w zarządzie PGL Nadleśnictwa Tułowice oraz PGL Nadleśnictwa Opole. Pozostałe 4,6 ha stanowią lasy należące do osób fizycznych, Skarbu Państwa (ANR) oraz Gminy.

Obecnie lasy te określa się mianem Borów Niemodlińskich, które stanowią drugi co do wielkości kompleks leśny 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 łągowych 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 planie uwzględniono konieczność ochrony gruntów leśnych poprzez wyznaczenie 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:

- 1) obiekt gazowy – SOK Tłustoręby,
- 2) obiekt gazowy – SOK Roszkowice,
- 3) obiekt gazowy – SOK Grodziec,
- 4) obiekt gazowy – SP (stacja Pomiarowa) Q=3150 nm<sup>3</sup>/h.

**Tabela 9.** Wykaz gazociągów przesyłowych

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	x	5,5	1977
		100			1999
		100			2021
		80			1977
	80	x	3,6	2020	
Zdzieszowice – Brzeg Opolski	Fragment odgałęzienia do stacji gazowej Tułowice	200	4,0	x	1980

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

1) 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,

2) 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) dwutorowej 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) jednotorowej relacji Gracze – Tułowice o długości ok. 12,937 km,
- 3) jednotorowej 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 – Pasikurówice 2 Dobrzeń – Wrocław, dla której 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-technologie/reforma-planowania-przestrzennego-2-](https://www.gov.pl/web/rozwoj-technologie/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.

Plan uwzględnia istniejącą infrastrukturę społeczną, w tym:

- 1) Szkoła Podstawowa Nr 1 w Niemodlinie,
- 2) Szkoła Podstawowa Nr 2 w Niemodlinie,
- 3) Szkoła Podstawowa w Graczach,
- 4) Szkoła Podstawowa w Rogach z oddziałem przedszkolnym,
- 5) Przedszkole Publiczne Nr 1 w Niemodlinie,
- 6) Publiczne Przedszkole Nr 2 w Niemodlinie,
- 7) Publiczne Przedszkole w Graczach.
- 8) Stadion sportowy o powierzchni 2,2482 ha przy ul. Gazowej,
- 9) basen kąpielowy o powierzchni 2,6734 ha przy ul. Daszyńskiego, wraz z parkiem linowym,
- 10) Kompleks sportowy Orlik 2012 o powierzchni 0,4598 ha przy ul. Reymonta 9,
- 11) Hala widowiskowo- sportowa przy ul. Reymonta 11.
- 12) Szpitale: Samorządowy Zakład Opieki Zdrowotnej, w tym Zakład Opiekuńczo – Lecznicy, Niemodlin ul. Zamkowa 4;
- 13) Stacja Opolskiego Centrum Ratownictwa Medycznego w Opolu, Niemodlin ul. Zamkowa 4 – zespół podstawowy;
- 14) Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Medyk”, ul. Opolska;
- 15) Gabinety specjalistyczne - Niemodlin ul. Zamkowa 4;

- 16) Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Ośrodek Zdrowia” w Graczach;
- 17) Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej, REMEDIUM - Grabin ul. Nyska 3;
- 18) Podstawowa Opieka Zdrowotna - Niemodlin ul. Wojska Polskiego 5;
- 19) Posterunek policji;
- 20) Urząd Miejski w Niemodlinie;
- 21) JR-G Państwowej Straży Pożarnej;
- 22) Siedziby OSP na obszarach wiejskich;
- 23) Miejsko-Gminna Biblioteka Publiczna w Niemodlinie;
- 24) Ośrodek Kultury w Niemodlinie;
- 25) Ośrodek Sportu i Rekreacji;
- 26) Świetlice wiejskie (Brzęczkowice, Gościejowice, Grodziec, Góra, Grabin, Grodziec, Jakubowice, Lipno, Magnuszowice, Molestowice, Piotrowa, Radoszowice, Rogi, Roszkowice, Rzędziwojowice, Sady, Sarny Wielkie, Sosnówka, Tłustoręby);
- 27) Biblioteka.

W planie strefą usługową objęto szkoły, przedszkola, Ośrodek Kultury, świetlice wiejskie, Samorządowy Zakład Opieki Zdrowotnej, a także tereny urzędu, policji i jednostek straży pożarnej. Z kolei strefy zieleni i rekreacji uwzględniają lokalizację basenu, stadionu oraz boisk sportowych na terenach wiejskich.

**9.12. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.**

Nie występują takie tereny.

**9.13. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.**

Nie występują takie tereny.

**9.14. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.**

Nie występują takie tereny.

**9.15. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.**

Nie występują takie tereny.

**9.16. Obszary ograniczonego użytkowania.**

Nie występują takie tereny.

**9.17. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.**

Nie występują takie tereny.

**9.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.**

Nie występują takie tereny.

**9.19. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.**

Nie występują takie tereny.

**9.20. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.**

Nie występują takie tereny.

**9.21. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.**

Na dzień pierwszego przedłożenia projektu planu do opinii i uzgodnień na terenie województwa opolskiego nie został uchwalony audyt krajobrazowy.

Dnia 25 marca 2025 r. Sejmik Województwa Opolskiego uchwalił audyt krajobrazowy, który wszedł w życie 23 czerwca 2025 r. Po jego uchwaleniu projekt planu został przedłożony do uzgodnienia, a następnie ponownie przedłożony do uzgodnienia po etapie konsultacji społecznych. Na terenie Gminy Niemodlin wyznaczono 16 krajobrazów o kodach: 16-318.54-11, **16-318.54-20**, 16-318.54-28, 16-318.54-33, **16-318.55-01**, 16-318.55-04, 16-318.55-05, 16-318.55-16, **16-318.55-28**, 16-318.55-34, 16-318.55-35, 16-318.55-37, 16-318.55-38, 16-318.55-40, 16-318.55-41, 16-318.55-49.

Na terenie Gminy Niemodlin wyznaczono krajobrazy priorytetowe o kodach:

- 1) 16-318.55-01 - Bory Niemodlińskie,
- 2) 16-318.54-20 - Nysa Kłodzka,
- 3) 16-318.55-28 – Niemodlin.

Dwa pierwsze wyznaczone krajobrazy dotyczą terenów otwartych tj. rolnych, leśnych zbiorników wodnych (stawów) oraz rzeki Nysy Kłodzka. Ustalenia planu ogólnego uwzględniają rekomendacje zawarte dla poszczególnych krajobrazów w szczególności uwzględniono potrzebę ochrony terenów otwartych, gdzie obowiązuje zakaz zabudowy bez wprowadzania profili dodatkowych. Wśród terenów zabudowanych znajduje się wieś

Jaczowice i Brzęczkowice i część wsi Sady, a także miasto Niemodlin, gdzie wskazuje się utworzenie parku kulturowego. W odniesieniu do terenów miasta i części wsi Sady (kod krajobrazu 16-318.55-28) uwzględniono: zachowanie wielofunkcyjnego charakteru śródmieścia, z wiodącą funkcją mieszkaniowo-usługową, zielenią miejską, tereny otwarte położone w sąsiedztwie rzeki Ścinawy Niemodlińskiej. Nową zabudowę zlokalizowano wyłącznie jako wskazaną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, przy zachowaniu historycznego układu urbanistycznego miasta. Dla wsi Jaczowice i Brzęczkowice zlokalizowanych na terenie krajobrazu o kodzie 16-318-55-01 nową zabudowę wprowadzono w obszarze uzupełnienia zabudowy oraz uwzględniono tereny z zabudową objęte ustaleniami mpzp, co umożliwi optymalne wykorzystanie dostępnego terenu, zapobiegające rozpraszaniu i rozlewaniu się zabudowy.

**9.22. 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 (CH<sub>4</sub>), podtlenek azotu (N<sub>2</sub>O) i dwutlenek węgla (CO<sub>2</sub>), 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.

### **9.23. 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.

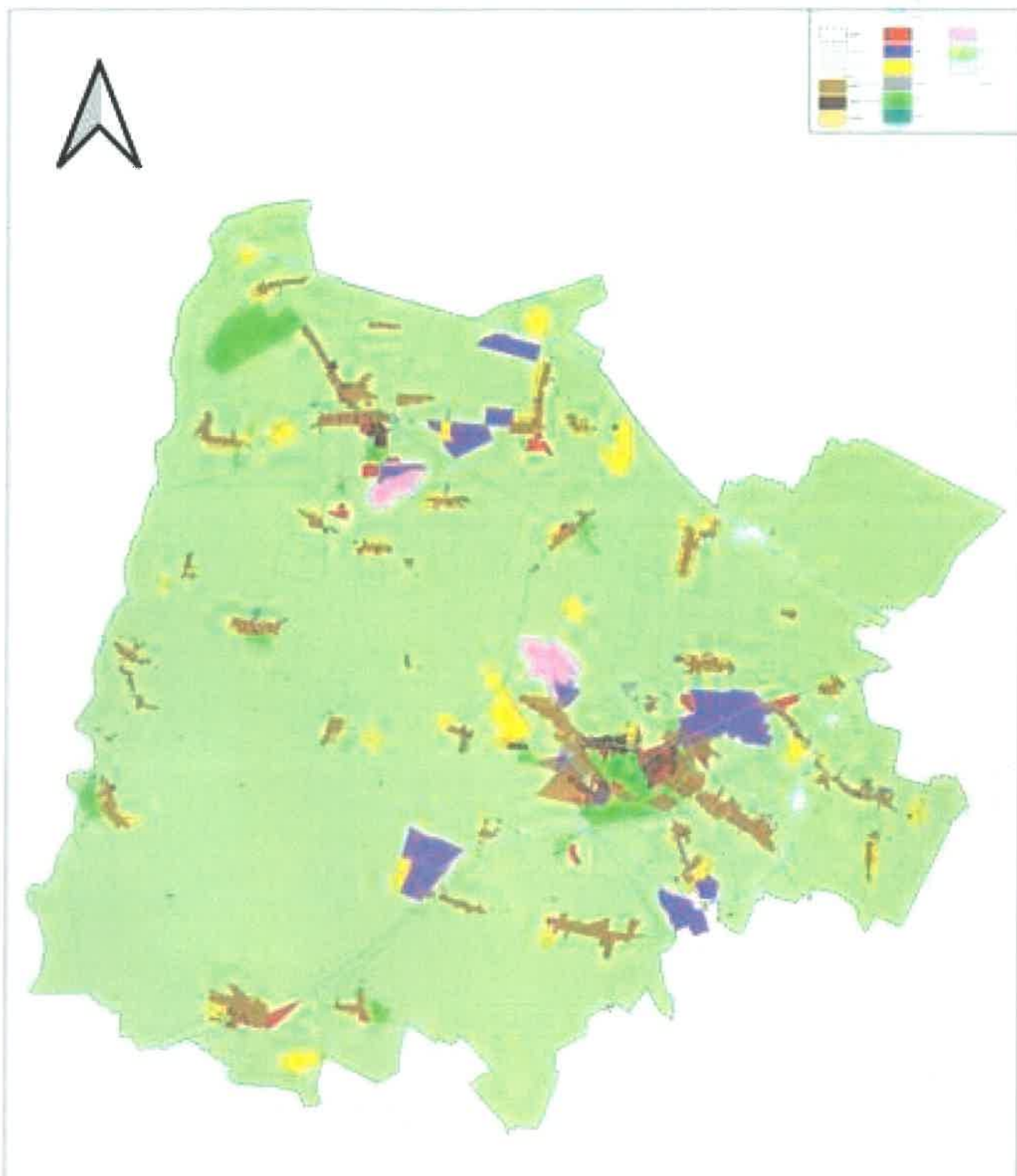
Wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- 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 dowolnie wskazane w profilu podstawowym oraz dodatkowym przeznaczenie terenu.

## PREZENTACJA STREF PLANISTYCZNYCH



## 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	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	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	45
16SW		2,5	50	15	30
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	30
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	30

32SW		1	25	15	30
33SW		2,5	70	15	30
34SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2,5	60	15	30
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	40
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	30
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	30
41SW		1	40	12	30
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
247SJ	teren wód	1	50	12	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	30
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	30
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

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	20
196SJ		1	35	12	30
197SJ		1	35	12	20
198SJ		1	35	12	20
199SJ		1	35	12	20
200SJ		1	35	12	30
201SJ		1	35	12	30
202SJ		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	20
213SJ		1	35	12	30
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
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
156SJ		0,8	30	10	30
203SJ		1,2	40	11	30
228SJ		1	50	11	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
-------------------	------------------	--	--	------------------------------	---

					<b>czynnej</b>
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	20
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
30SZ		1	50	15	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	30
14SU	teren składów i magazynów	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
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	30
26SU	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,2	10	10	80
27SU	teren składów i magazynów	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	30
34SU		2	40	10	20
35SU		1,5	30	12	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		2	60	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
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	20
15SP	teren usług	1,8	60	15	10
16SP	teren usług	2	60	20	20
17SP	teren usług	2	60	20	30
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
22SP	teren usług	1	60	24	5
23SP	teren usług	2	60	20	30
24SP	teren usług	2	60	20	10
25SP	teren usług	2	60	20	30
26SP	teren usług	1	50	20	20

## 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		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	0,1	10	15	30

	zabudowy				
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 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	20
38SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
39SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
40SR		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	0,1	10	15	40

	zabudowy				
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 zabudowy	0,2	15	12	30
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
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 rolnictwa z zakazem zabudowy, 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 rolnictwa z zakazem zabudowy, 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
91SR	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	50	12	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
100SR	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
102SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30
92SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,1	10	15	30

103SR	teren elektrowni słonecznej	1,1	40	20	40
-------	-----------------------------	-----	----	----	----

## 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
8SI				15	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, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	0,8	30	15	50
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					80
15SN	teren zieleni naturalnej			10	80
16SN		0,1	10	6	50
17SN		0,1	10	6	50
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 handlu detalicznego, 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,	0,9	30	10	50

	teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej				
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 pomocy społecznej	0,3	30	12	50
32SN		0,1	10	6	50
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
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	50
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	0,3	30	12	50

	usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej				
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	0,3	30	12	50

	handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej				
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	50
58SN	teren usług sportu i rekreacji	0,3	30	12	50
59SN		0,1	10	6	50
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
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				40	50
66SN					50
67SN				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	50
70SN					50
71SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług	0,2	5	12	70

	handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej				
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
75SN		0,1	10	6	50
76SN		0,1	10	6	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 wydobywania, 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	
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					
48SO					
49SO	teren elektrowni wodnej	0,5	25	15	10
51SO	teren elektrowni wodnej	0,5	25	15	10
52SO					
47SO					
53SO					
18SO					
54SO	teren elektrowni słonecznej			7	20
55SO	teren elektrowni wodnej	0,5	25	15	10
56SO					
62SO					
57SO					
61SO					
50SO					
58SO					
60SO					
59SO					
63SO	teren elektrowni słonecznej			7	

## 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					
20SK					
21SK					
22SK	teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,2	15	20	5
24SK					
25SK		0,2	50	6	
26SK					
27SK					
28SK		0,2	15	20	5
29SK					

Dla wybranych stref planistycznych ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej mniejszy niż określony w rozporządzeniu, gdyż uwzględniono ten wskaźnik zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Ustalenie stref planistycznych: SW, SJ, SZ poza obszarem uzupełnienia zabudowy wynika z uwzględnienia zabudowy o funkcji mieszkaniowej w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz z uwzględnienia istniejącej zabudowy mieszkaniowej z wyłączeniem luk w zabudowie.

Załącznik graficzny - prezentacja graficzna o której mowa w art. 13h ust. 3 ustawy.