

UZASADNIENIE PLAN OGÓLNY GMINY UJAZD

Ujazd, październik 2025 r.

Zleceniodawca:

Burmistrz Ujazdu – Hubert Ibrom

Urząd Miejski w Ujeździe

ul. Sławięcicka 19

47-143 Ujazd

Wykonawca:

PLAN EXPERT
URBANISTYKA - PLANOWANIE PRZESTRZENNE

PLAN EXPERT Tomasz Jamielucha

ul. Plac Wolności 10/II

47-220 Kędzierzyn-Koźle

Plan.expert@op.pl, 505-154-289

Zespół autorski:

mgr Tomasz Jamielucha – główny projektant

uprawniony do sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego województwa, planów ogólnych gminy oraz planów miejscowych na podstawie art. 5 pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

Spis treści

1. Wstęp.....	5
1.1. Podstawa prawna opracowania	5
1.2. Przedmiot, cel i zakres opracowania	5
2. 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.....	9
2.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę	9
2.2. Chłonność terenów niezabudowanych	13
3.1. Obszar uzupełnienia zabudowy	23
3.2. Obszar zabudowy śródmiejskiej.....	28
4. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym.	28
5. Wyjaśnienie sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy.....	49
5.1. Strategia rozwoju gminy	49
5.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	51
5.3. Uwzględnienie uwarunkowań związanych z uwarunkowaniami przestrzennymi znajdującymi się na terenie gminy	53
5.3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	53
5.3.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	57
5.3.3. Obszary gruntów zmeliorowanych	57
5.3.4. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	57
5.3.5. Strefy ochronne ujęć wody	57
5.3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródłądowych.....	58
5.3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.....	58
5.3.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	59
5.3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowskiej.....	59
5.3.10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....	59
5.3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	68
5.3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	68
5.3.13. Obszary ograniczonego użytkowania	68
Na obszarze gminy Ujazd nie występują obszary ograniczonego użytkowania ustanawiane na podstawie art. 135 ustawy z dnia z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 poz. 647 z późn. zm.).	68

5.3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji ...	68
5.3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	69
5.3.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	69
5.3.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne.....	70
5.3.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	71
5.3.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	71
5.3.20. Inne uwarunkowania przestrzenne znajdujące się na terenie gminy	71
6. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującym dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	72
6.1. Obiekty infrastruktury społecznej	72
6.2. Obiekty infrastruktury transportowej.....	74
6.2.1. Komunikacja wodna śródlądowa	74
6.2.2. Komunikacja kolejowa	74
6.2.3. Drogi ponadlokalne.....	74
6.2.4. Drogi lokalne	74
6.2.5. Drogi rowerowe	75
6.3. Obiekty infrastruktury technicznej	76
6.3.1. Infrastruktura wodno-kanalizacyjna	76
6.3.2. Infrastruktura gazowa	77
6.3.3. Infrastruktura elektroenergetyczna	78
6.3.4. Zaopatrzenie w energię ciepłą	79
6.3.5. Gospodarka odpadami	79
6.3.6. Telekomunikacja i łączność	79
7. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	79
8. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 647 z późn. zm.).....	90

1. Wstęp

1.1. Podstawa prawna opracowania

Podstawę prawną opracowania planu ogólnego gminy Ujazd stanowi:

- 1) ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 z późn. 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 VII.63.2024 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 28 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Ujazd.

Ww. ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym zwanej dalej „ustawą” lub „ustawą pzp”, nakłada obowiązek sporządzenia uzasadnienia do planu ogólnego gminy składającego się z części tekstowej i graficznej, w którym wyjaśnione zostaną:

- 1) 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;
- 2) przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym - w przypadku ich wyznaczenia;
- 3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;
- 4) sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy.

1.2. Przedmiot, cel i zakres opracowania

Przedmiotem opracowania jest Plan ogólny gminy Ujazd znajdującej się w powiecie strzeleckim, w województwie opolskim.

Plan ogólny sporządza się w celu zapewnienia spójności i koordynacji w planowaniu przestrzennym oraz ustalenia zasad ładu przestrzennego na poziomie gminy. Ustalenia zawarte w planie ogólnym są wiążące dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Zakres opracowania obejmuje obszar gminy Ujazd w jej granicach administracyjnych. Obszar gminy zajmuje powierzchnię 8 330 ha, w tym miasto Ujazd 1 475 ha, co stanowi ok. 0,88% powierzchni województwa opolskiego i ok. 11,19% powiatu strzeleckiego.

Gmina Ujazd położona jest w południowo-wschodniej części województwa opolskiego. Od strony południowej i południowo-zachodniej graniczy z miastem Kędzierzyn-Koźle, od zachodu z gminą Leśnica, od północy z gminą Strzelce Opolskie. Wschodnia granica gminy Ujazd stanowi jednocześnie granicę województwa opolskiego z województwem śląskim. Gminy województwa śląskiego, z którymi graniczy gmina Ujazd to gmina Toszek oraz gmina Rudziniec.

Sieć osadniczą gminy tworzy 13 miejscowości, w tym: miasto Ujazd oraz 9 wsi: Olszowa, Klucz, Zimna Wódka, Sieronowice, Balcarzowice, Nogowczyce, Jaryszów, Stary Ujazd i Niezdrowice, a także 3 osady: Janków, Komorniki i Księży Las. Dodatkowo wyznaczonych zostało 9 jednostek osadniczych będących przysiółkami lub stanowiących części miasta Ujazd, w tym: Buczki, Ferdynand, Grzeboszowice, Kolonia Jaryszów, Kopanina, Wesołów, Wydzierów, osiedle Goj oraz Dziedzinka.

W projekcie planu ogólnego zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 1 Ustawy określono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne, które w przypadku planu ogólnego gminy Ujazd obejmują wyłącznie gminny katalog stref planistycznych.

Zgodnie z art. 13e ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminne standardy urbanistyczne dostępności infrastruktury społecznej określa się fakultatywnie. W gminie Ujazd zostały określone jedynie gminne standardy urbanistyczne z pominięciem fakultatywnych gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej. Ponadto, zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 ustawy, w planie ogólnym określono obszary uzupełnienia zabudowy.

Główną determinantą wyznaczania stref planistycznych w planie ogólnym były przeznaczenia terenów określone w obowiązujących na terenie gminy miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zarówno w zakresie przeznaczeń podstawowych jak też przeznaczeń uzupełniających lub dopuszczalnych.

Gmina Ujazd w 100% pokryta jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, z czego wszystkie obszary zurbanizowane i wskazane do zabudowy posiadają ustalenia w zakresie zasad zabudowy i wskaźników zagospodarowania.

Poniżej przedstawiono zestawienie uchwał dla obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Ujazd:

- 1) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego zagospodarowania przestrzennego w gminie Ujazd dla części terenów wsi Zimna Wódka zatwierdzony uchwałą nr XIII/101/2004 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 6 lipca 2004 r.;
- 2) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Ujazd dla części terenów wsi Olszowa zatwierdzony uchwałą nr XXIII/103/2004 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 6 lipca 2004 r.;
- 3) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Ujazd dla części terenów wsi Nogowczyce zatwierdzony uchwałą nr XXIII/100/2004 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 6 lipca 2004 r.;
- 4) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Ujazd dla terenów położonych w granicach administracyjnych wsi Klucz zatwierdzony uchwałą nr XXV/107/2004 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 31 sierpnia 2004 r.;
- 5) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Ujazd dla terenów położonych w granicach administracyjnych wsi Balcarzowice zatwierdzony uchwałą nr XXVI/110/2004 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 28 września 2004 r.;
- 6) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów wsi Olszowa, Zimna Wódka, i Sieronowice zatwierdzony uchwałą nr XXVII/155/08 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 28 października 2008 r. wraz ze zmianą zatwierdzoną uchwałą nr XLV.279.2018 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 21 czerwca 2018 r.;
- 7) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w granicach administracyjnych wsi Niezdrowice zatwierdzony uchwałą nr XXXVI/203/2009 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 28 maja 2009 r.;

- 8) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów wsi Sieroniuwice i Zimna Wódka zatwierdzony uchwałą nr XXXVIII/217/09 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 3 lipca 2009 r.;
- 9) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w granicach administracyjnych wsi Jaryszów zatwierdzony uchwałą nr XLII/233/2009 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 27 października 2009 r.;
- 10) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu w granicach administracyjnych wsi Stary Ujazd zatwierdzony uchwałą nr LIV/292/2010 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 28 października 2010 r.;
- 11) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego osiedla Piaski w Ujeździe zatwierdzony uchwałą nr XVIII.93.2012 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 26 kwietnia 2012 r.;
- 12) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części terenów położonych w granicach administracyjnych wsi Olszowa zatwierdzony uchwałą nr XX.103.2012 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 27 czerwca 2012 r.;
- 13) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w gminie Ujazd dla terenów w granicach administracyjnych wsi Nogowczyce zatwierdzony uchwałą nr XX.104.2012 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 27 czerwca 2012 r.;
- 14) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego fragmenty wsi Olszowa zatwierdzony uchwałą nr XLIV.251.2014 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 11 września 2014 r.;
- 15) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego fragmenty miasta Ujazd oraz wsi Niezdrowice zatwierdzony uchwałą nr X.52.2015 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 31 sierpnia 2015 r. wraz ze zmianą zatwierdzoną uchwałą nr III.25.2024 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 20 czerwca 2024 r.;
- 16) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego część wsi Sieroniuwice zatwierdzony uchwałą nr XXXVIII.229.2017 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 28 grudnia 2017 r.;
- 17) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części obszaru Strefy Aktywności Gospodarczej obejmującej część wsi Olszowa, Zimna Wódka i Sieroniuwice zatwierdzony uchwałą nr XXXIX.236.2018 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 29 stycznia 2018 r. wraz ze zmianą zatwierdzoną uchwałą nr XVIII.140.2020 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 30 marca 2020 r.;
- 18) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego część miasta Ujazd zatwierdzony uchwałą nr IV.29.2019 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 28 stycznia 2019 r. wraz ze zmianą zatwierdzoną uchwałą nr VI.53.2024 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 30 września 2024 r.;
- 19) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego obejmującego część wsi Zimna Wódka i część wsi Sieroniuwice zatwierdzony uchwałą nr XXII.169.2020 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 21 września 2020 r.;
- 20) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenów inwestycyjnych w północnej części wsi Sieroniuwice zatwierdzony uchwałą nr XXXVII.245.2021 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 20 września 2021 r.;
- 21) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu usług publicznych w Niezdrowicach zatwierdzony uchwałą nr XLIX.315.2022 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 29 sierpnia 2022 r.;

- 22) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego fragmentów miasta Ujazd zatwierdzony uchwałą nr LXIX.460.2024 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 26 lutego 2024 r.;
- 23) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów we wsi Olszowa w rejonie Księżego Lasu zatwierdzony uchwałą nr XII.94.2025 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 31 marca 2025 r.;
- 24) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla obrębu Balcarzowice, gmina Ujazd zatwierdzony uchwałą nr XV.113.2025 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 27 czerwca 2025 r.;
- 25) Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla terenu położonego w obrębie Klucz, w rejonie ulicy Wiejskiej oraz dla terenu położonego na terenie miasta Ujazd w rejonie ulicy Gliwickiej zatwierdzony uchwałą nr XVI.121.2025 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 25 sierpnia 2025 r.

W wyniku analizy ustaleń obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego, przeprowadzonej inwentaryzacji terenowej oraz przy uwzględnieniu występujących na terenie gminy uwarunkowań rozwoju przestrzennego określonych w art. 13b ustawy pzp, w projekcie planu ogólnego zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 1 ustawy określono następujące strefy planistyczne:

Lp.	Strefy planistyczne	Powierzchnia [ha]
1.	SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	17,7580
2.	SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	525,6898
3.	SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	52,6426
4.	SU – strefa usługowa	102,5719
5.	SP – strefa gospodarcza	723,9328
6.	SR – strefa produkcji rolniczej	108,8933
7.	SI – strefa infrastrukturalna	34,0093
8.	SN – strefa zieleni i rekreacji	47,1774
9.	SC – strefa cmentarzy	3,8817
10.	SO – strefa otwarta	6505,0872
11.	SK – strefa komunikacyjna	208,2769

Ponadto przy wyznaczaniu stref planistycznych wykorzystano Strategię rozwoju gminy Ujazd na lata 2026-2036, w szczególności Model struktury funkcjonalno-przestrzennej wraz z kluczowymi uwarunkowaniami rozwojowymi, który w myśl art. 13b pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym stanowi podstawę do określania polityki przestrzennej gminy.

Z uwagi na narzucony Rozporządzeniem 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 z późn. zm.) sposób wyznaczania stref planistycznych większość obszaru gminy znalazła się w zasięgu stref otwartych, bez identyfikacji szczegółowego przeznaczenia pod tereny rolne, tereny zieleni nieurządzonej, tereny lasów i tereny wód powierzchniowych. Obszary te będą wymagały wnikliwej analizy przy wyznaczaniu w planach miejscowych sporządzanych na podstawie niniejszego planu ogólnego. To samo dotyczy intensywnie zagospodarowanych części gminy (takich jak centrum miejscowości Ujazd, wsie Jaryszów, Niezdrowice,

Sieroniewice, Zimna Wódka, Olszowa) gdzie plan ogólny uprościł część ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, związanych z towarzyszącą zabudowie zielenią urządzoną czy infrastrukturą techniczną i drogową. Strefy te będą wymagały ponownego uszczegółowienia ustaleń na poziomie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Plan ogólny uwzględnia dokumenty regulujące zagadnienia związane z planowaniem przestrzennym opracowane zarówno na szczeblu gminnym, regionalny oraz wojewódzkim.

Plan ogólny zachowuje i dąży do zachowania oraz ochrony obiektów o szczególnej wartości i znaczeniu dla kultury i historii gminy, w szczególności zabytków oraz stanowisk archeologicznych a także uwzględnia walory przyrodniczo-krajobrazowe wyróżniające gminę Ujazd na tle innych gmin województwa opolskiego. Czyni to w ramach określonych przywołanym wcześniej rozporządzeniem określając strefy funkcjonalne, profil podstawowy, profil dodatkowy i wskaźniki urbanistyczne.

2. 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

2.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę

Określenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) to działanie mające na celu oszacowanie koniecznej powierzchni użytkowej mieszkań, które powinny powstać, aby dostosować ją do zmieniającej się liczby mieszkańców gminy przy jednoczesnym uwzględnieniu wzrastających standardów życia jej mieszkańców.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Ujazd zostało obliczone zgodnie z wytycznymi zawartymi w § 3 rozporządzenia 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 z późn. zm.).

Celem tych obliczeń jest dostosowanie planu ogólnego gminy do rzeczywistych potrzeb mieszkańców, a także zapewnienie harmonijnego rozwoju przestrzennego przy jednoczesnym poszanowaniu ładu urbanistycznego i środowiska naturalnego.

Zgodnie z §3 ust. 2 ww. rozporządzenia zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wylicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M20 - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

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

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

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowana liczba mieszkańców (M_{20})

Zgodnie z § 3 ust. 5 ww. rozporządzenia, okres prognozy w ramach projektu planu ogólnego gminy ustala się na 20 lat.

Podstawą do określenia początku tego okresu są najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy, pochodzące ze statystyki publicznej. W przypadku gminy Ujazd najnowsze takie dane są dostępne za rok 2024. W związku z tym, zgodnie z obowiązującymi przepisami, okres prognozy planistycznej powinien obejmować 20 lat od tego roku, czyli do 2044 r.

Taki horyzont czasowy pozwala na dostosowanie polityki przestrzennej gminy do przewidywanych zmian demograficznych, społecznych i gospodarczych, zapewniając jednocześnie długoterminową zgodność z zasadami ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju.



Wykres 1. Prognozowana liczba ludności w gminie Ujazd w latach 2022-2044

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Głównego Urzędu Statystycznego.

Prognozy demograficzne dla gminy Ujazd wskazują na stopniowy spadek liczby ludności w nadchodzących latach. W 2022 roku populacja wynosiła 6 343 osoby, zgodnie z najnowszymi danymi liczba mieszkańców w 2024 r. wynosiła 6 237 osoby, by w kolejnych latach systematycznie spadać do 5 775 osób w 2034 roku i do 5 210 osób w 2044 roku.

Dalsze zmniejszanie się liczby mieszkańców może wpłynąć na rozwój gospodarczy, funkcjonowanie usług publicznych oraz infrastrukturę miejską. W tym kontekście istotne jest podejmowanie strategicznych decyzji mających na celu ograniczenie procesu depopulacji.

Spadek liczby ludności może wynikać z ujemnego przyrostu naturalnego oraz migracji do większych ośrodków miejskich. Proces ten niesie ze sobą wyzwania związane ze starzeniem się społeczeństwa oraz zmniejszeniem liczby osób w wieku produkcyjnym, co wymaga dostosowania usług i infrastruktury do zmieniających się potrzeb mieszkańców.

W celu wyliczenia prognozowanej liczby mieszkańców (M_{20}) należy przyjąć zgodnie z prognozami Głównego Urzędu Statystycznego, że liczba mieszkańców gminy Ujazd w 2044 r. wyniesie:

$$M_{20} = M_{2044} + (M_{2044} \times 5\%)$$

$$M_{20} = 5210 + (5210 \times 5\%)$$

$$M_{20} = 5471 \text{ osób}$$

gdzie:

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

M_{2044} – prognoza liczby mieszkańców gminy w 2044.

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi (PUM_0)

Według danych udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny (stan na 31.12.2024 r.), łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Ujazd wynosi:

$$PUM_0 = 200050 \text{ m}^2$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20})

Zgodnie z § 3 ust. 3 Rozporządzenia 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 z późn. zm.), prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań przypadającą na jednego mieszkańca w gminie oblicza się na podstawie jednego z określonych w rozporządzeniu wzorów. Wybór właściwego wzoru zależy od dostępnych danych oraz specyficznych uwarunkowań demograficznych i przestrzennych gminy.

Obliczenia te stanowią podstawę do dokładnego określenia potrzeb mieszkaniowych w długoterminowej perspektywie. Dzięki temu możliwe jest racjonalne planowanie i zagospodarowanie przestrzeni gminy, zgodne z zasadami ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju. Takie podejście pozwala na optymalne wykorzystanie dostępnych terenów inwestycyjnych i skuteczne przewidywanie przyszłych potrzeb mieszkańców, co jest kluczowe dla realizacji polityki przestrzennej gminy.

Powyższe wylicza się zgodnie z jednym z wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

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

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

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

W wyniku analizy danych udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny (31.12.2024 r.), powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Ujazd kształtuje się następująco:

$$P_0 = 31,4 \text{ m}^2/\text{os}$$

$$P_{-10} = 28,6 \text{ m}^2/\text{os}$$

$$P_{-20} = 26,2 \text{ m}^2/\text{os}$$

W związku z powyższym dla wskaźnika P_{20} wykonano następujące obliczenia:

$$P_{20} = 3 \times 31,4 \text{ m}^2/\text{os} - 2 \times 28,6 \text{ m}^2/\text{os} = 37,0 \text{ m}^2/\text{os}$$

$$P_{20} = 2 \times 31,4 \text{ m}^2/\text{os} - 26,2 \text{ m}^2/\text{os} = 36,6 \text{ m}^2/\text{os}$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w gminie Ujazd została obliczona na podstawie dwóch wzorów, zgodnie z § 3 ust. 3 przywołanego rozporządzenia. Wynik pierwszego wzoru dał wartość 37,0 m²/os, natomiast drugi wzór wskazał powierzchnię równą 36,6 m²/os.

Zgodnie z § 3 ust. 3 rozporządzenia *w przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie z wzorami, o których mowa w ust. 3, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca. W związku z tym, że wyliczenia dokonane dwoma różnymi sposobami dały wskaźnik mniejszy niż 40 m², dla dalszych wyliczeń przyjęto wartość wskazaną we wskazanym powyżej przepisie rozporządzenia, czyli 40 m²/os.*

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę (ZAP)

Niniejsze wyliczenia opierają się na obowiązujących przepisach prawnych oraz uwzględnia prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca. Celem jest określenie niezbędnej powierzchni nowej zabudowy, która zapewni zaspokojenie potrzeb mieszkaniowych mieszkańców w perspektywie najbliższych lat.

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

$$ZAP = 5471 \text{ os} - \frac{200050 \text{ m}^2}{40,0 \text{ m}^2/\text{os}}$$

$$ZAP = 469 \text{ os.}$$

Zgodnie z § 3 ust. 9 pkt 1 przywołanego rozporządzenia w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż 1 000 osób w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5 000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi ono 1 000 osób.

Zgodnie z powyższymi obliczeniami zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Ujazd wynosi **1 000 osób**.

2.2. Chłonność terenów niezabudowanych

Zgodnie z 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 z późn. zm.) chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy, oblicza się, uwzględniając:

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

Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie zostały wyznaczone na podstawie weryfikacji zabudowy występującej na działkach budowlanych bazując na informacji o budynkach pochodzących z baz danych:

- 1) ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752, z późn. zm.);
- 2) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500–1:5000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 12 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne – wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazie danych, o której mowa w pkt 1.

W związku z pokryciem całej powierzchni gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego do wyliczenia chłonności w przestrzeni gminy wyodrębniono wszystkie tereny, w których zgodnie z ustaleniami planów miejscowych możliwa jest realizacja zabudowy mieszkaniowej – wielorodzinnej, jednorodzinnej i zagrodowej.

Następnym etapem było wyróżnienie spośród ww. terenów niezabudowanych działek lub fragmentów działek, których cechy geometryczne umożliwiają realizację zabudowy mieszkaniowej.

W związku z tym, że część miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Ujazd nie określa wskaźnika intensywności zabudowy dla terenów przewidzianych pod funkcje mieszkaniowe (plany miejscowe dla Klucza, Nogowczyc, Starego Ujazdu) lub posiadają wskaźnik intensywności zabudowy odnoszący się do powierzchni zabudowy i utwardzeń (Olszowa, Jaryszów, Niezdrowice) zrezygnowano z wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych w oparciu o wskaźnik intensywności zabudowy lecz wykorzystano w tym celu metodę opierającą się na porównaniu terenów niezabudowanych z terenami w pełni zagospodarowanymi (o wykształconej strukturze funkcjonalnej) w kierunku terenów zabudowy mieszkaniowej.

W tym celu tereny chłonne znajdujące się na terenie gminy podzielono na trzy grupy:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**MW**) – tereny, dla których obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dopuszczają realizację budynków wielorodzinnych;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokiej intensywności (**MNi**) – to tereny m. in. dla których obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dopuszczają wydzielanie działek budowlanych o powierzchni najczęściej poniżej 900 m², dopuszczające zabudowę szeregową bądź bliźniaczą, położone w obrębie terenów, które posiadają układ dróg wewnętrznych lub umożliwiają realizację tego typu dróg, co z kolei umożliwi bardziej intensywne zagospodarowanie przestrzeni w celu wydzielania jednorodnych pod względem powierzchni działek budowlanych, kształtem zbliżonych do kwadratu lub prostokąta;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności (**MNe**) – to tereny m. in. dla których obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego dopuszczają wydzielanie działek budowlanych przeważnie o powierzchni powyżej 900 m², to tereny zabudowy zagrodowej i zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej położone w obrębie ulicowych układów zabudowy (zarówno zlokalizowane w obszarze wiejskim jak i na terenie miasta Ujazd – ul. Powstańców Śląskich, Traugutta, Żeromskiego, Moniuszki), gdzie podział na działki budowlane o regularnych kształtach jest utrudniony ze względu na podziały własnościowe przebiegające prostopadle do pasa drogowego.

Uwzględniając powyższą klasyfikację zabudowy mieszkaniowej na terenie gminy Ujazd wskazano reprezentatywne tereny z każdej z powyższych grup, które charakteryzują się w pełni wykształconą strukturą funkcjonalno-przestrzenną. Wszystkie działki w obrębie wskazanego obszaru są zagospodarowane i brak jest luk w istniejącej zabudowie. Z każdej grupy terenów wskazano po cztery obszary zlokalizowane na terenie miasta i gminy. Następnie na podstawie danych uzyskanych z ewidencji ludności prowadzonych przez Referat Spraw Obywatelskich Urzędu Miejskiego w Ujeździe dla każdego z obszarów zliczono liczbę zameldowanych w nim osób.

Zebrane dane ludnościowe posłużyły następnie do obliczenia średniej liczby osób zamieszkującej dany typ zabudowy mieszkaniowej. Średnią liczbę mieszkańców dla danego typu zabudowy obliczono za pomocą średniej ważonej:

$$L_{\acute{s}r} = \frac{L_1 * P_1 + L_2 * P_2 + L_3 * P_3}{P_1 + P_2 + P_3}$$

Gdzie:

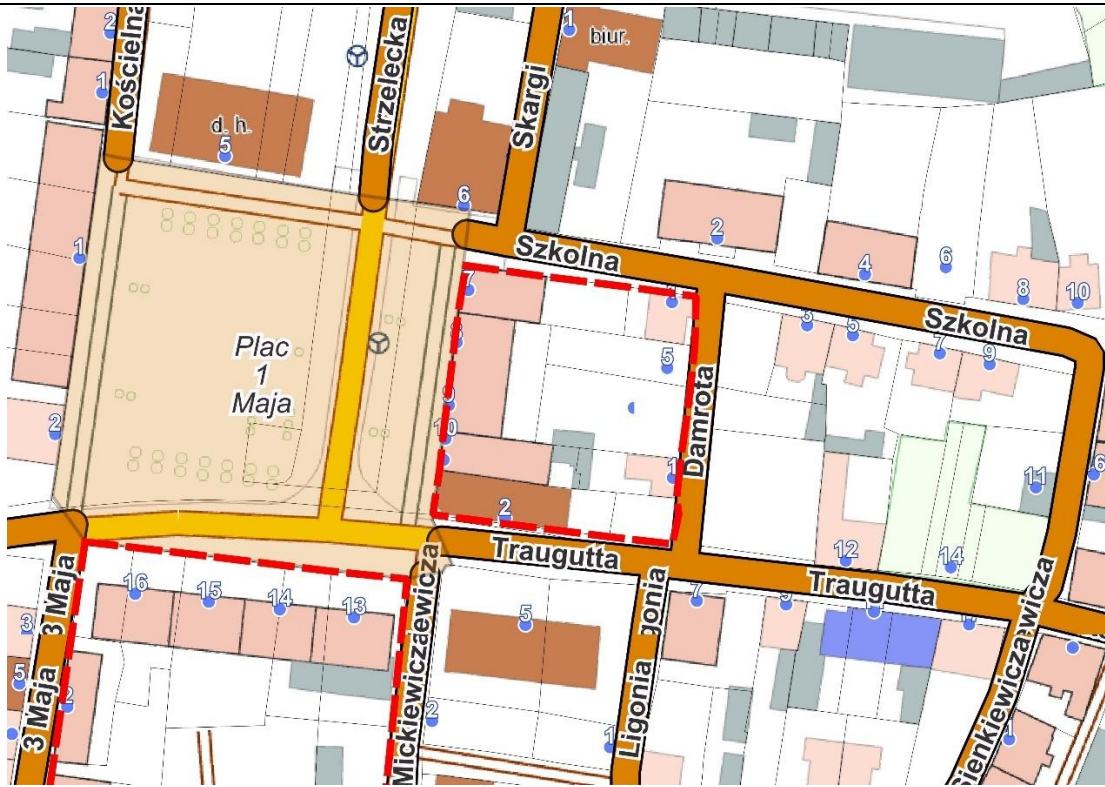
$L_{\acute{s}r}$ – oznacza średnią liczbę mieszkańców dla danego typu zabudowy wyrażoną w os/ha ,

L_n – oznacza liczbę osób zamieszkującą dany obszar,

P_n – oznacza powierzchnię danego terenu.

Poniżej przedstawiono zastawienie obszarów wykorzystanych do obliczenia średniej liczby mieszkańców dla danego typu zabudowy:

MW – Ujazd – Plac 1 Maja – wschodni kwartał

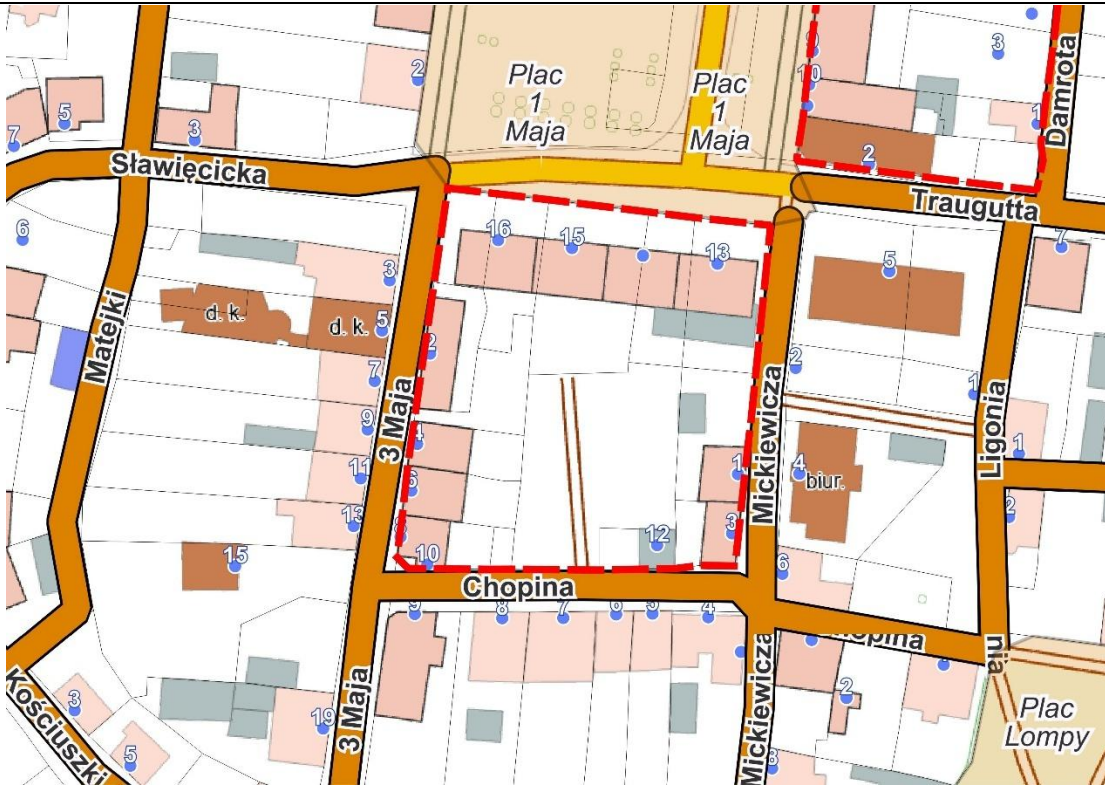


Powierzchnia: 0,2452 ha

Liczba ludności: 23 os

Gęstość zaludnienia: 93 os/ha

MW – Ujazd – Plac 1 Maja – południowy kwartał

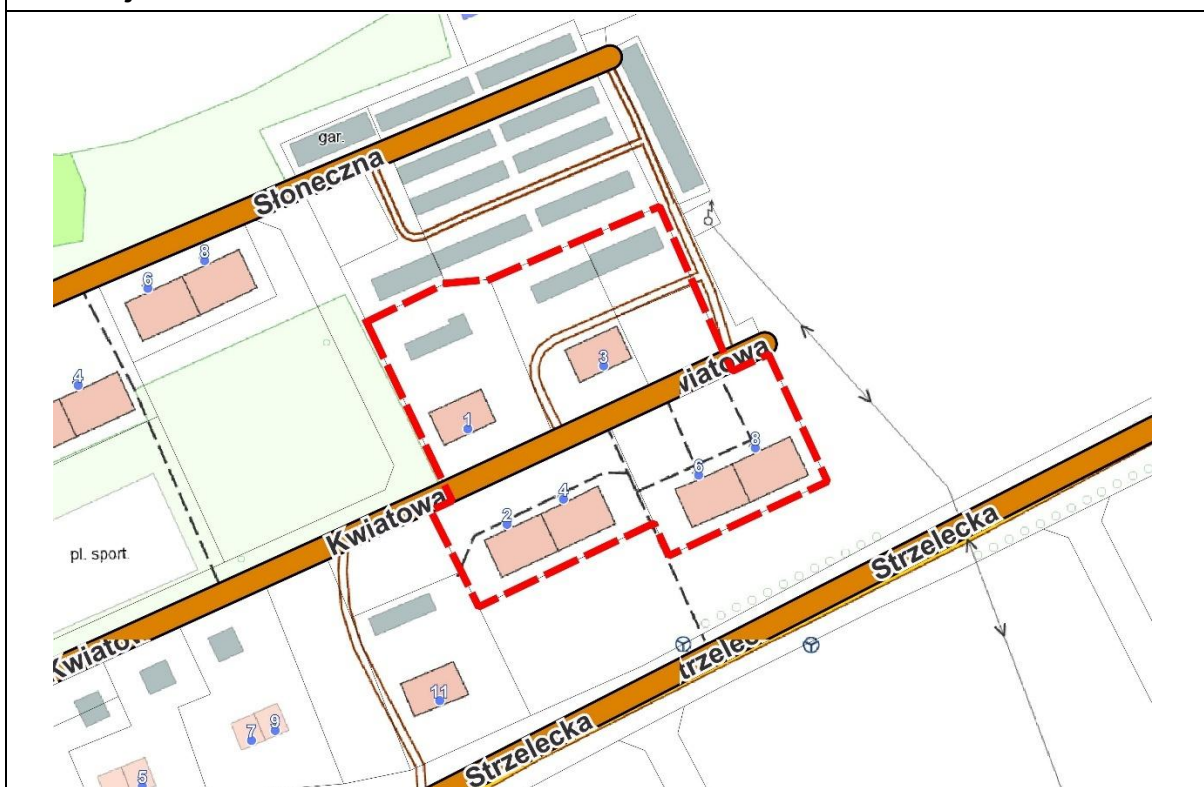


Powierzchnia: 0,4934 ha

Liczba ludności: 101 os

Gęstość zaludnienia: 204 os/ha

MW – Ujazd – ul. Kwiatowa

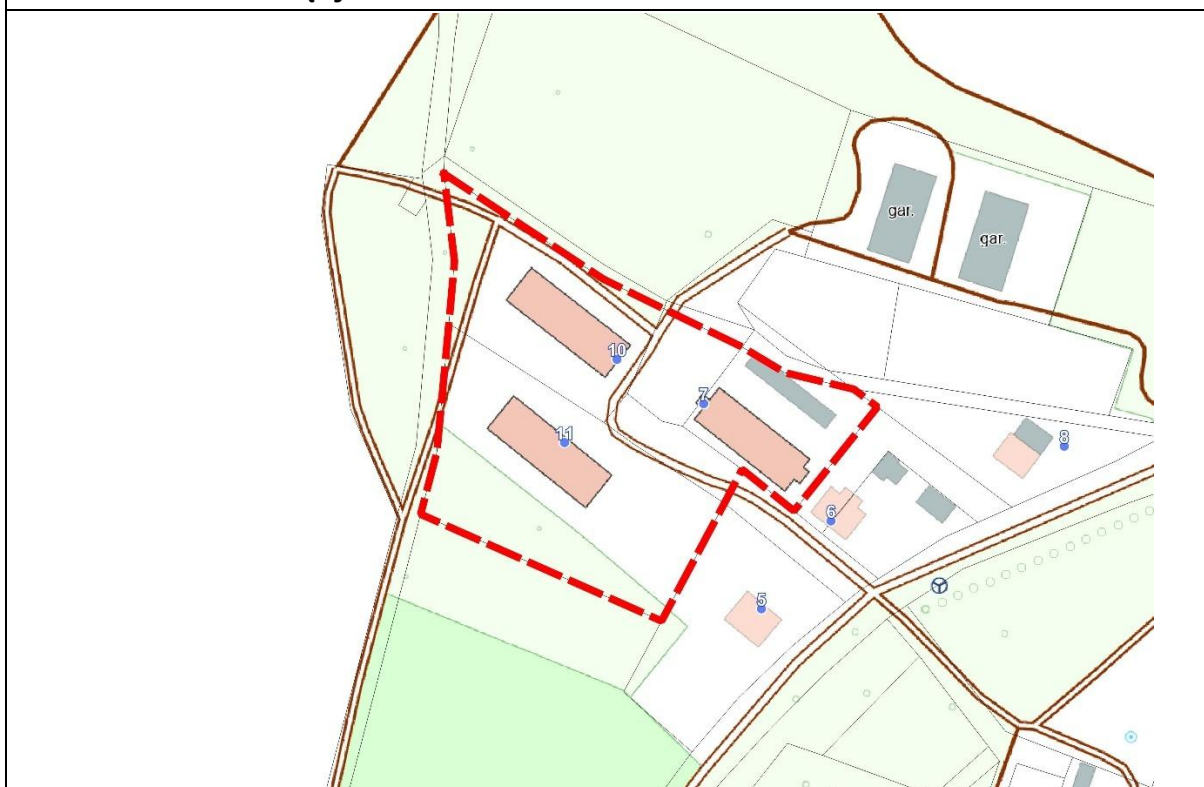


Powierzchnia: 0,7619 ha

Liczba ludności: 94 os

Gęstość zaludnienia: 123 os/ha

MW – Olszowa – Księży Las

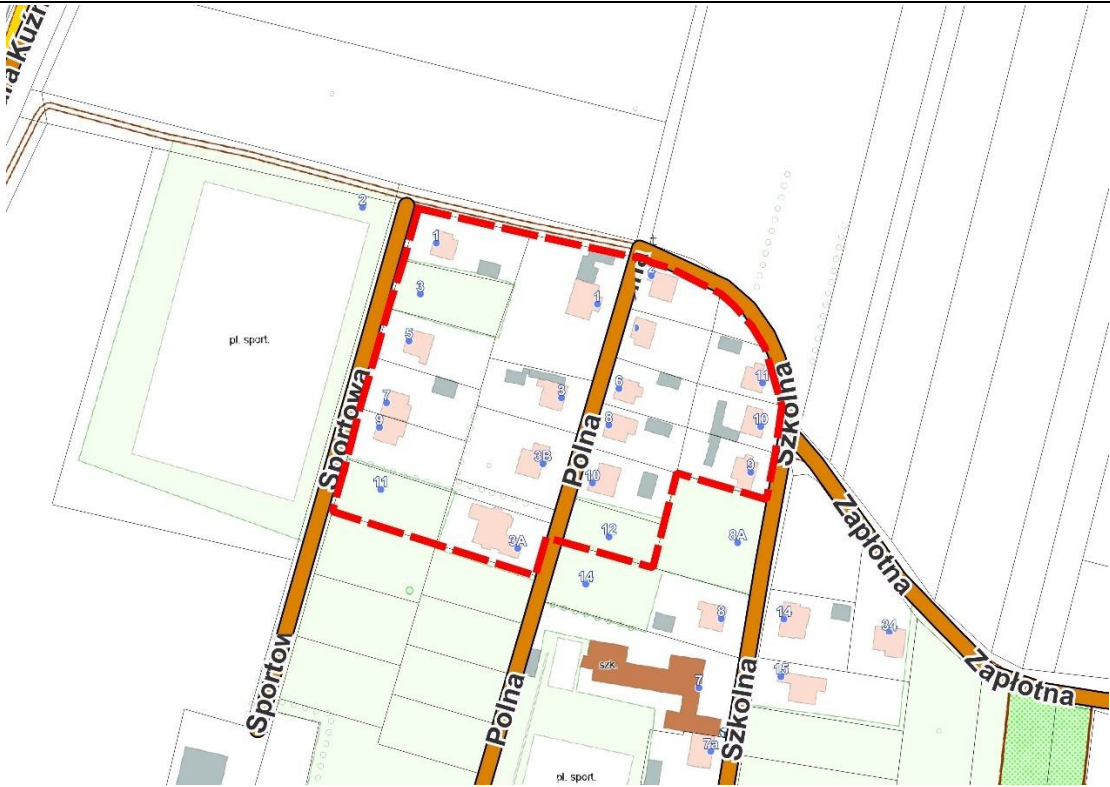


Powierzchnia: 0,7396 ha

Liczba ludności: 72 os

Gęstość zaludnienia: 97 os/ha

MNi – Olszowa – ul. Polna, Szkolna, Sportowa

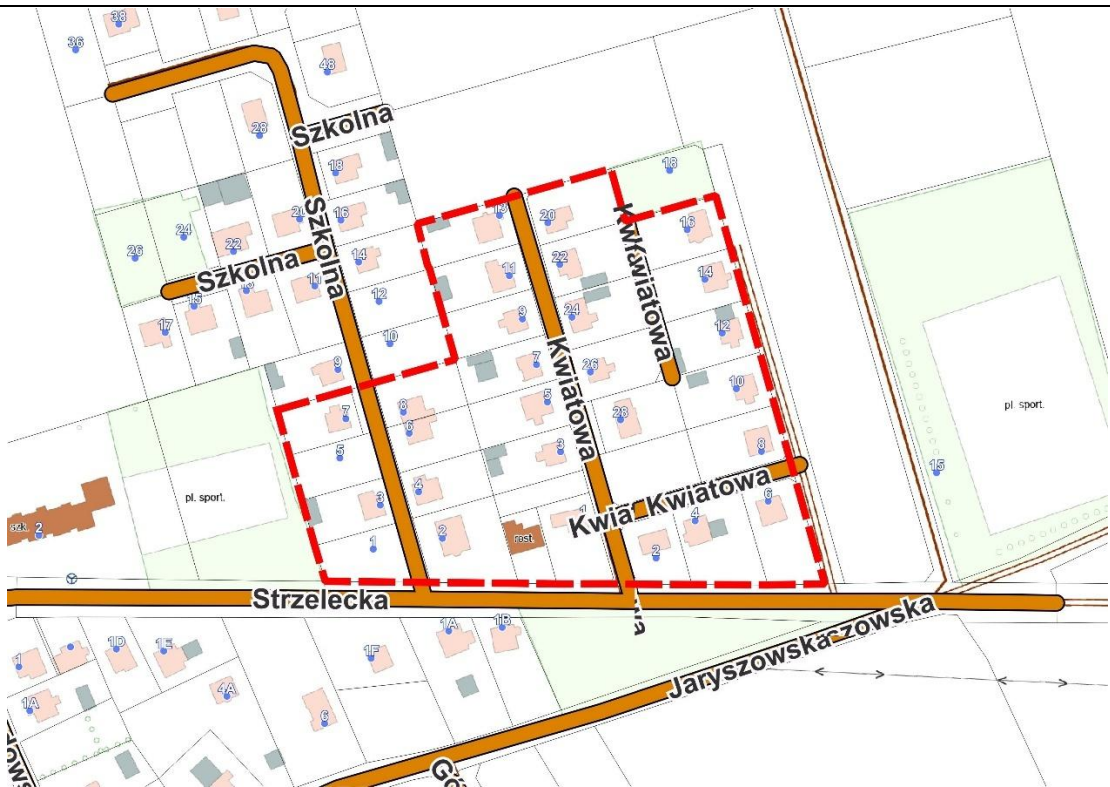


Powierzchnia: 1,8494 ha

Liczba ludności: 59 os

Gęstość zaludnienia: 31 os/ha

MNi – Zimna Wódka – ul. Kwiatowa

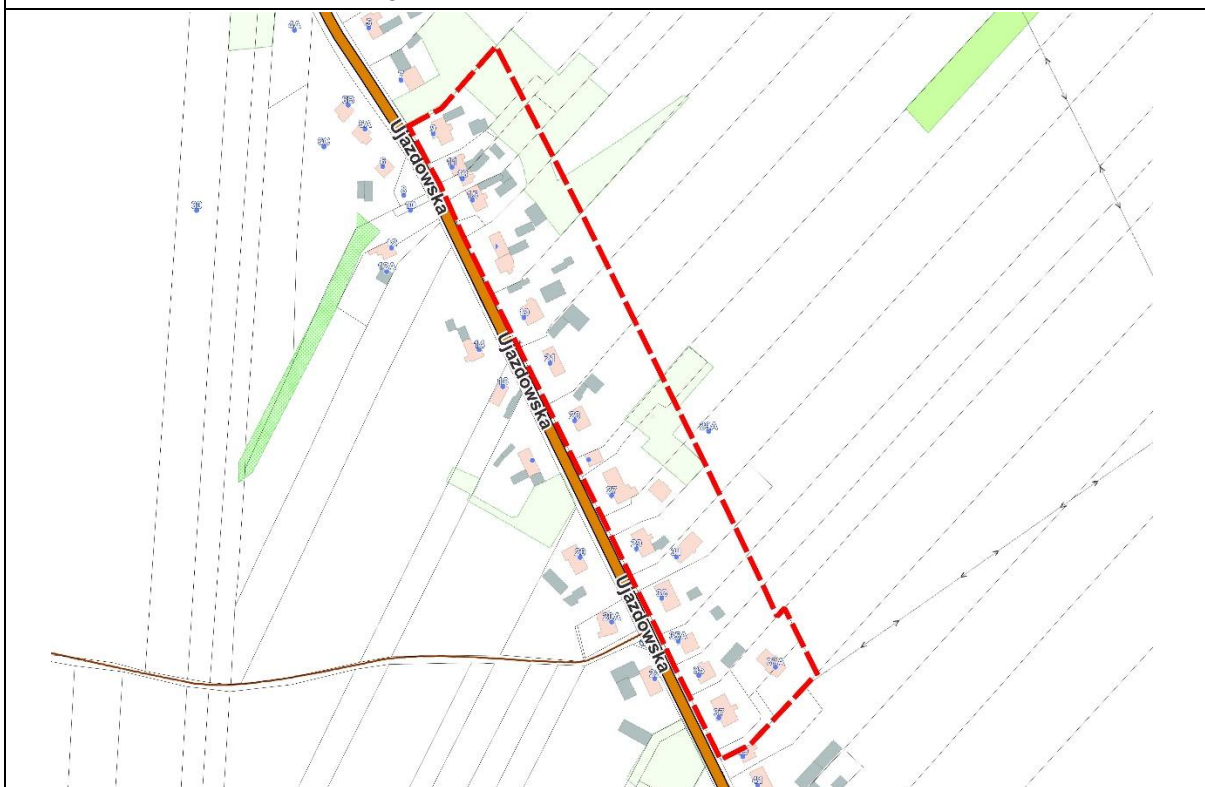


Powierzchnia: 2,5511 ha

Liczba ludności: 98 os

Gęstość zaludnienia: 38 os/ha

MNe – Sieroniowice – ul. Ujazdowska

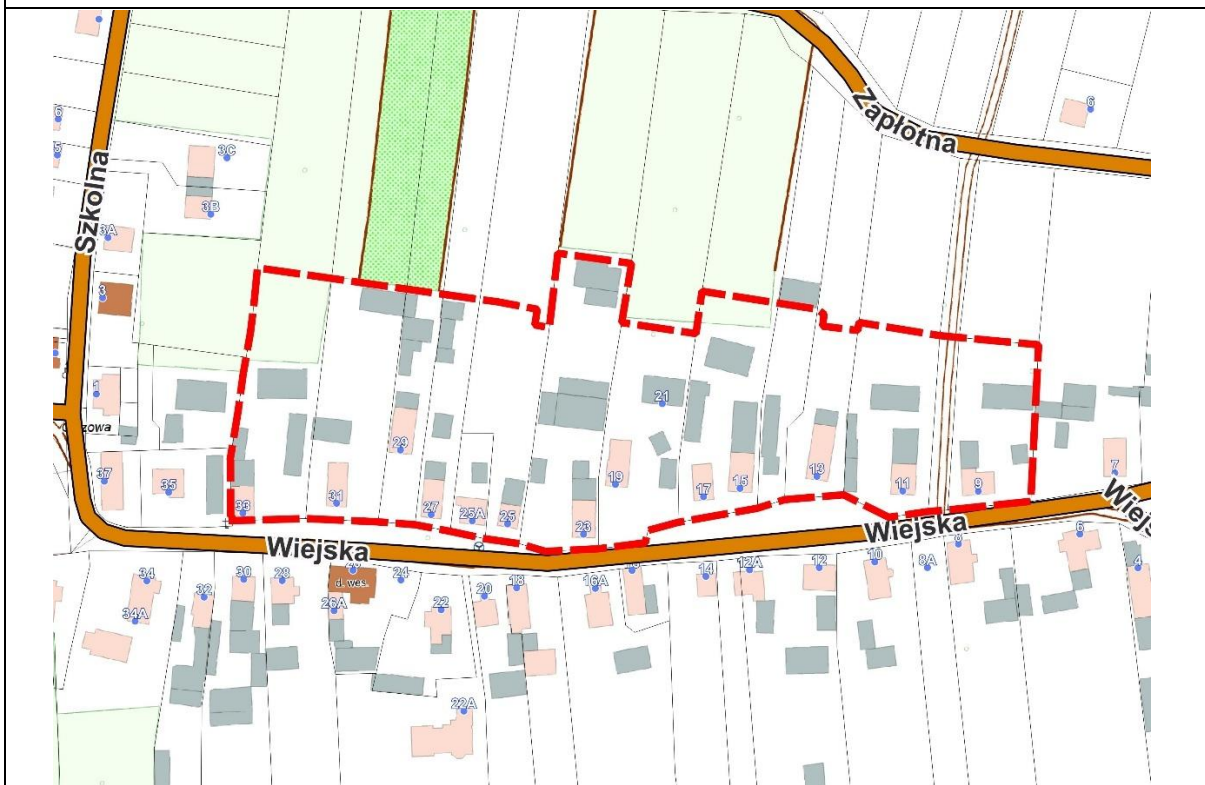


Powierzchnia: 3,0606 ha

Liczba ludności: 99 os

Gęstość zaludnienia: 32 os/ha

MNe – Olszowa – ul. Wiejska

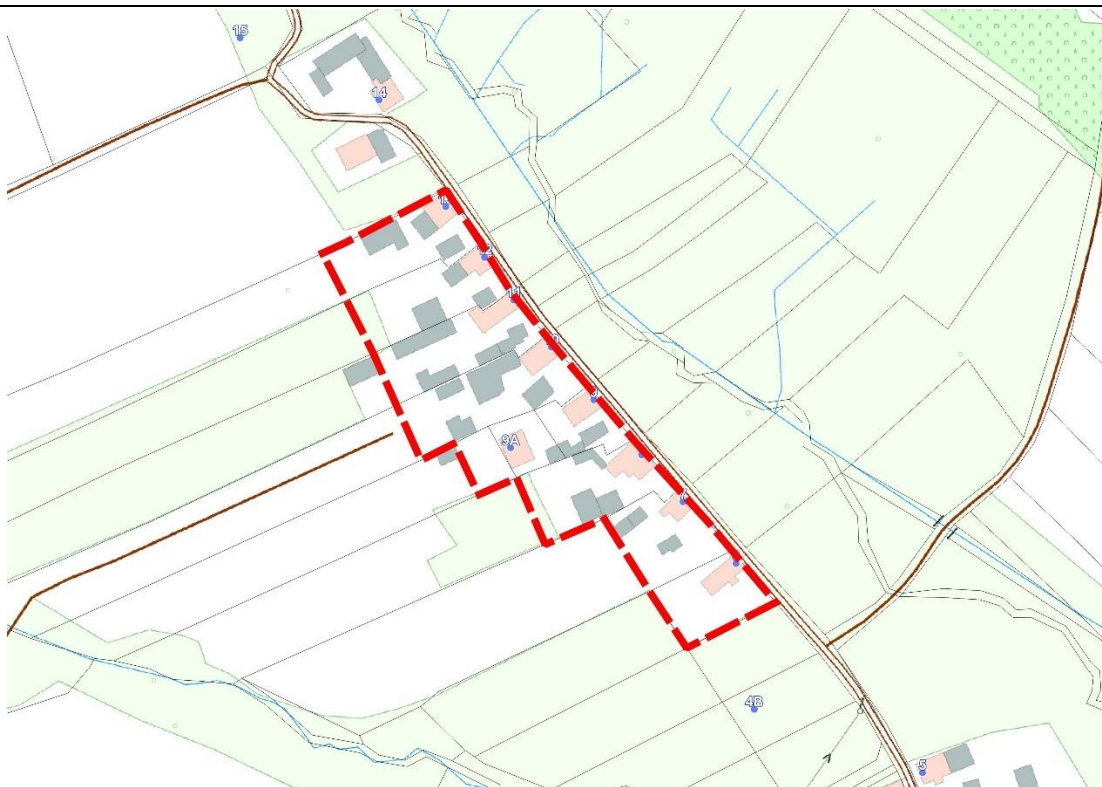


Powierzchnia: 2,8420 ha

Liczba ludności: 55 os

Gęstość zaludnienia: 19 os/ha

MNe – Kolonia Jaryszów



Powierzchnia: 1,1054 ha

Liczba ludności: 47 os

Gęstość zaludnienia: 42 os/ha

MNe – Stary Ujazd – ul. Główna



Powierzchnia: 2,4153 ha

Liczba ludności: 32 os

Gęstość zaludnienia: 13 os/ha

Uwzględniając dane dotyczące gęstości zaludnienia ww. obszarów obliczono średnią gęstość zaludnienia dla każdego z typów zabudowy:

- 1) tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (**MW**) – **128 os/ha**;
- 2) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o wysokiej intensywności (**MNi**) – **40 os/ha**;
- 3) tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej o niskiej intensywności (**MNe**) – **24 os/ha**.

Przyjęte powyżej założenia metodologiczne obliczania chłonności można porównać z metodami bilansowania terenów i obliczania chłonności demograficznej przedstawionymi w Zeszytach Metropolitalnych z 2022 r. wydanych przez Instytut Rozwoju Miast i Regionów (Warszawa-Kraków, 2022). W niniejszym opracowaniu przedstawiono wyniki bilansowania terenów dla wielu gmin w Polsce, z rozróżnieniem na gminy wiejskie, miejsko-wiejskie i miasta.

W jednym z zaprezentowanych opracowań bilansowania terenów autorstwa Centrum Badań i Edukacji Statystycznej GUS z 2015 r. (Zeszyty Metropolitalne, str. 15) obszarem badań objęto całą Polskę.

Dla terenów o niskiej urbanizacji przyjęto wskaźnik urbanistyczny szacunkowej liczby ludności w ilości 25 os/ha dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej a dla zabudowy wielorodzinnej od 150 os/ha (w wariancie niskim) do 400 os/ha (w wariancie wysokim). Z kolei zgodnie z metodą M. Feltyńskiego z 2016 r. (Zeszyty Metropolitalne, str. 16) wskaźnik chłonności dla zabudowy zagrodowej ustalono na poziomie 10 os/ha. W pozostałych opracowaniach wskaźnik chłonności demograficznej wahał się na terenach wiejskich w granicach 22 do 40 os/ha.

Biorąc pod uwagę powyższe należy uznać, że obliczenia gęstości zaludnienia (urbanizacji) na terenie gminy Ujazd są miarodajne i wpisują się w wyniki zaprezentowanych powyżej badań.

Następnym etapem przy obliczaniu chłonności terenów niezabudowanych na terenie gminy Ujazd było przyporządkowanie poszczególnych terenów do jednego z trzech możliwych do zagospodarowania typów zabudowy (MW, MNi lub MNe). Poniższa tabela przedstawia powierzchnię każdego z typów zabudowy:

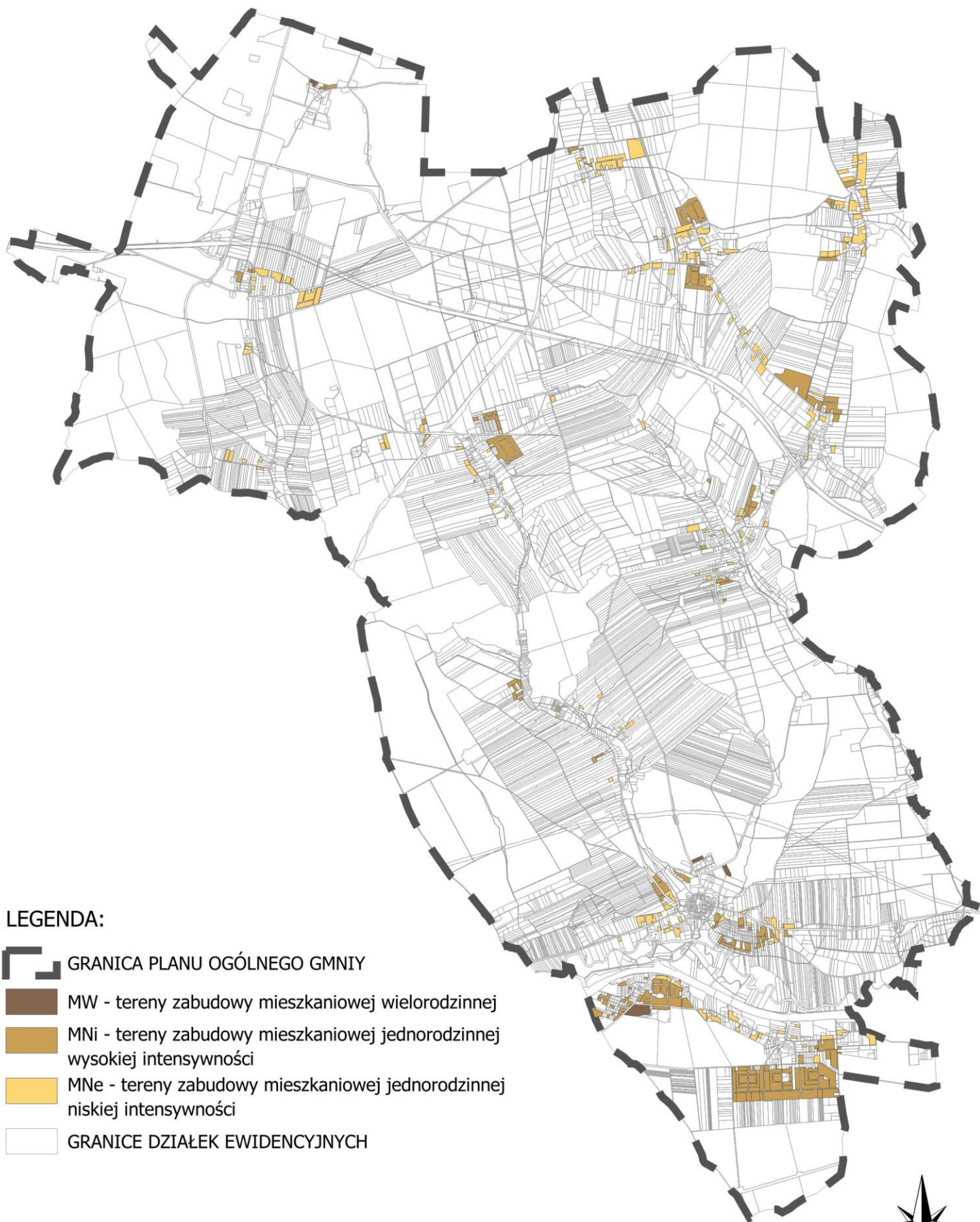
Rodzaj terenu	Powierzchnia [ha]
MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	4,5760 ha
MNi – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wysokiej intensywności	113,7204 ha
MNe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności	75,6437 ha

Przestrzenne rozmieszczenie poszczególnych typów terenów możliwych do realizacji zabudowy mieszkaniowej na terenie gminy Ujazd przedstawia poniższa rycina:








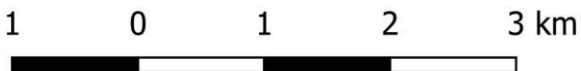
PLAN OGÓLNY GMINY UJAZD

ROZMIESZCZENIE TERENÓW NIEZABUDOWANYCH O PRZEZANCZENIU MIESZKANIOWYM



LEGENDA:

-  GRANICA PLANU OGÓLNEGO GMINY
-  MW - tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
-  MNi - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wysokiej intensywności
-  MNe - tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności
-  GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH



SKALA 1:60000



Mnożąc łączną powierzchnię wszystkich terenów chłonnych na terenie gminy Ujazd przez średnią gęstość zaludnienia danego typu zabudowy otrzymano poniższe wartości chłonności terenów niezabudowanych na terenie gminy wyrażoną w liczbie mieszkańców (zgodnie z wymogami określonymi § 3 ust. 1 Rozporządzenia 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):

Rodzaj terenu	Powierzchnia [ha]	Średnia gęstość zaludnienia [os/ha]	Liczba mieszkańców [os]
MW – tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	4,5760	128	585
MNi – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wysokiej intensywności	113,7204	40	4548
MNe – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej niskiej intensywności	75,6437	24	1815
RAZEM	193,9401	-	6948

Reasumując łączna chłonność terenów niezabudowanych przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Ujazd wyrażona w liczbie mieszkańców wynosi **6948 osób**. Biorąc pod uwagę, że **suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, która zgodnie obliczeniami przedstawionymi w poprzednim podrozdziale wynosi 1000 os**, wyznaczono strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, wyłącznie na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające lokalizację funkcji mieszkaniowej, na obszarach uzupełnienia zabudowy oraz na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

3. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia.

3.1. Obszar uzupełnienia zabudowy

Pomimo pełnego pokrycia planistycznego gminy Ujazd wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy. Oprócz aspektu formalno-prawnego związanego z możliwością wydawania decyzji o warunkach zabudowy w przypadku stwierdzenia nieważności planu miejscowego posłużył do właściwego wyznaczenia stref planistycznych, o których mowa w 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy. Poniżej opisano i zobrazowano kolejne kroki dokumentujące proces wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy zgodnie z zasadami wynikającymi z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

- 1) Powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy otrzymana po wykonaniu czynności wymienionych w § 1 ust. 1 pkt 1-3: **607,2806 ha**;
- 2) Powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy otrzymana po wykonaniu czynności wymienionych w § 1 ust. 1: **277,8202 ha**;
- 3) Przy opracowaniu planu ogólnego gminy Ujazd skorzystano z dopuszczalnego zgodnie z § 1 ust. 5 rozporządzenia rozszerzenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$Pp = 25\% \times (Pb - Pu)$$

gdzie:

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

Pb – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia,

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

- 4) Obliczono powierzchnię obszaru uzupełnienia zabudowy, będącej wynikiem czynności, o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 4 i 5 rozporządzenia i wykonano działanie, zgodnie ze wzorem:

$$Pp = 25\% \times (607,2806 \text{ ha} - 277,8202 \text{ ha})$$

$$Pp = 25\% \times 329,4604 \text{ ha}$$

$$Pp = 82,3651 \text{ ha}$$

Łączna maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia, w wyniku rozszerzenia ich granic: 82,3651 ha.

Z powierzchni 82,3651 ha **na rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy Ujazd wykorzystano 70,5744 ha.** Na ww. powierzchnię składa się:

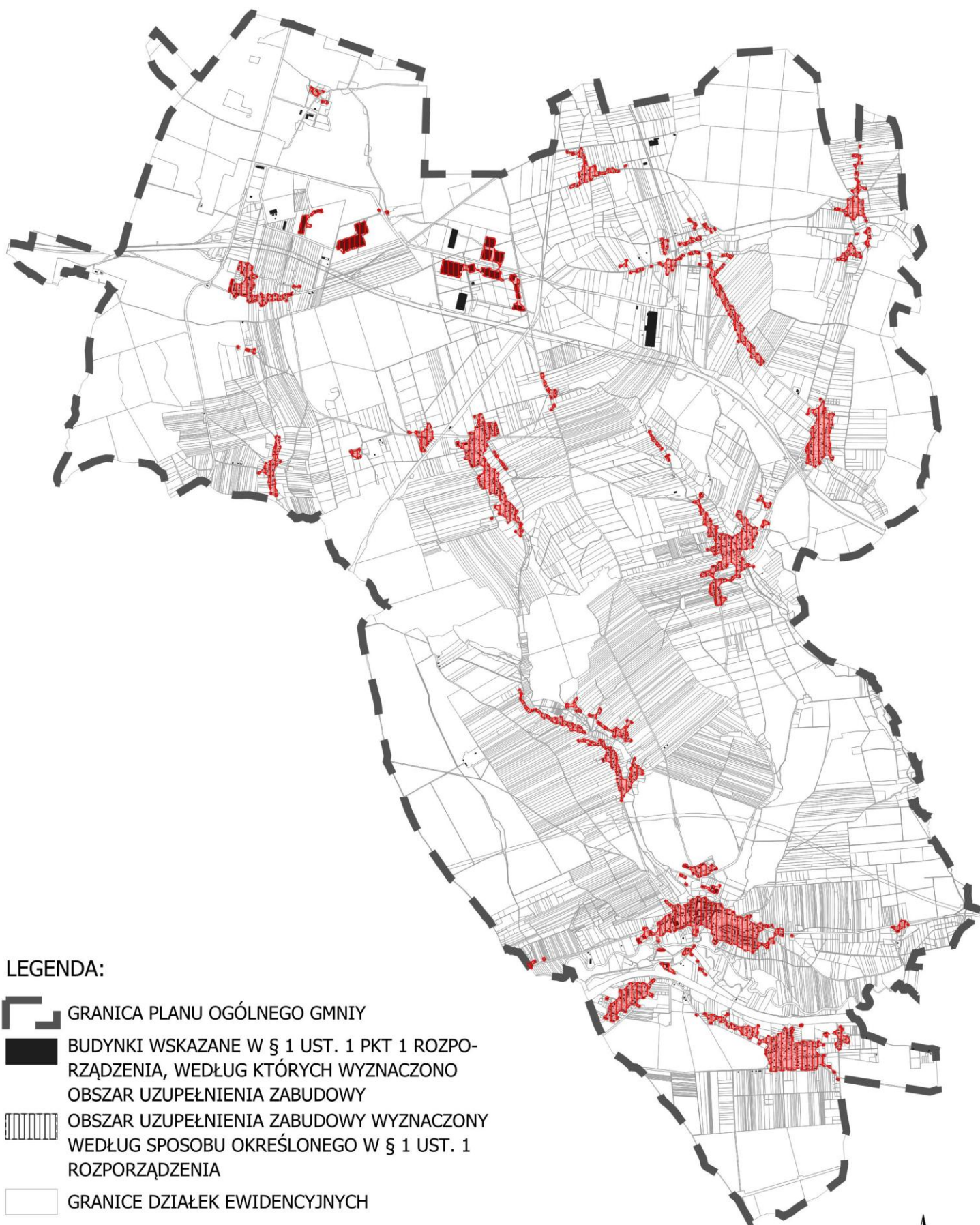
- 1) powierzchnia wykorzystana na dostosowanie obszaru uzupełnienia zabudowy do granic działek ewidencyjnych: **24,9026 ha**;
- 2) powierzchnia wykorzystana na rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy na strefy z zabudową mieszkaniową wymienione w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy: **45,6718 ha.**

Przy rozszerzaniu granic obszaru uzupełnienia zabudowy uwzględniono zapisy § 1 ust. 6 rozporządzenia wskazujące, że *na użytkach rolnych klas I-III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic, o którym mowa w ust. 5, jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.*







PLAN OGÓLNY GMINY UJAZD

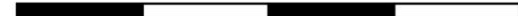
OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY WYZNACZONY WEDŁUG SPOSOBU OKREŚLONEGO W § 1 UST. 1 ROZPORZĄDZENIA



LEGENDA:

-  GRANICA PLANU OGÓLNEGO GMINY
-  BUDYNKI WSKAZANE W § 1 UST. 1 PKT 1 ROZPORZĄDZENIA, WEDŁUG KTÓRYCH WYZNACZONO OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY
-  OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY WYZNACZONY WEDŁUG SPOSOBU OKREŚLONEGO W § 1 UST. 1 ROZPORZĄDZENIA
-  GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

1 0 1 2 3 km



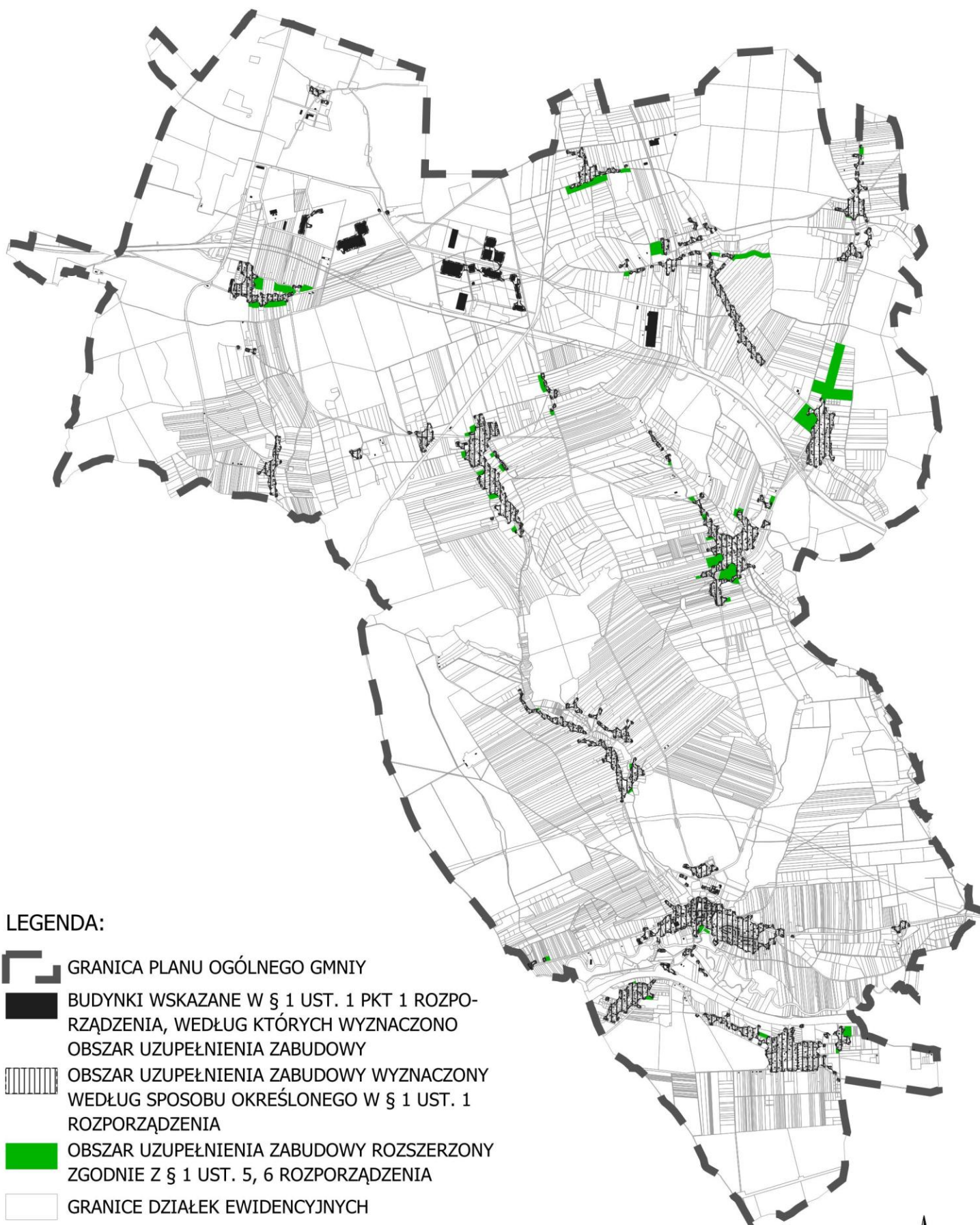
SKALA 1:60000










PLAN OGÓLNY GMINY UJAZD

OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY - TERENY DODANE ZGODNIE Z § 1 UST. 5, 6 ROZPORZĄDZENIA



LEGENDA:

-  GRANICA PLANU OGÓLNEGO GMINY
-  BUDYNKI WSKAZANE W § 1 UST. 1 PKT 1 ROZPORZĄDZENIA, WEDŁUG KTÓRYCH WYZNACZONO OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY
-  OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY WYZNACZONY WEDŁUG SPOSOBU OKREŚLONEGO W § 1 UST. 1 ROZPORZĄDZENIA
-  OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY ROZSZERZONY ZGODNIE Z § 1 UST. 5, 6 ROZPORZĄDZENIA
-  GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

1 0 1 2 3 km

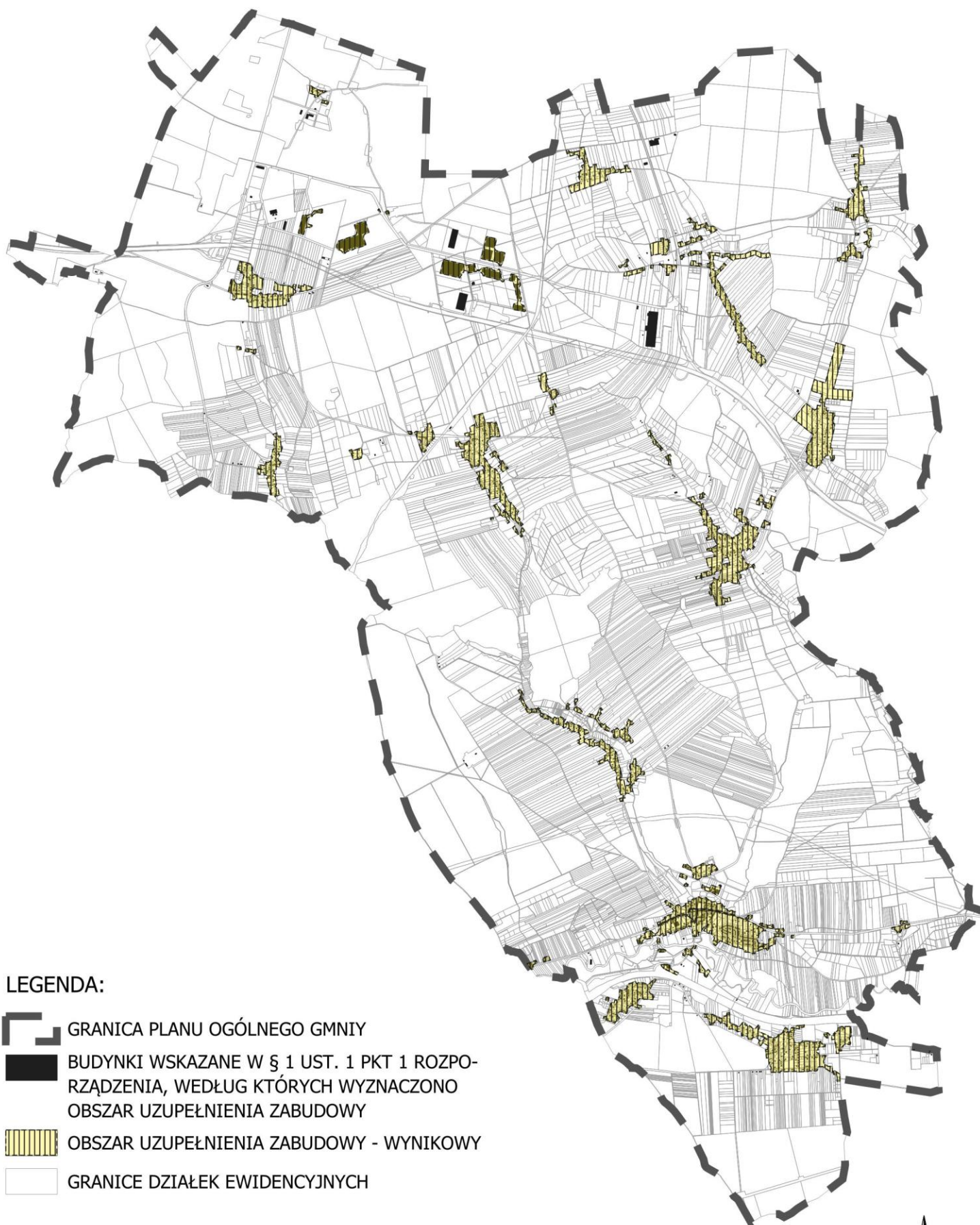
SKALA 1:60000









PLAN OGÓLNY GMINY UJAZD

OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY - WYNIKOWY



LEGENDA:

-  GRANICA PLANU OGÓLNEGO GMINY
-  BUDYNKI WSKAZANE W § 1 UST. 1 PKT 1 ROZPORZĄDZENIA, WEDŁUG KTÓRYCH WYZNACZONO OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY
-  OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY - WYNIKOWY
-  GRANICE DZIAŁEK EWIDENCYJNYCH

1 0 1 2 3 km

SKALA 1:60000



3.2. Obszar zabudowy śródmiejskiej

Nie wyznacza się obszaru zabudowy śródmiejskiej.

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

W każdej z wyodrębnionych stref planistycznych ustalono zróżnicowane profile funkcjonalne, które obejmują zarówno obszary przypisane do profilu funkcjonalnego podstawowego, jak i wybrane tereny przypisane do profilu funkcjonalnego dodatkowego. Takie rozróżnienie ma na celu zapewnienie spójności funkcjonalno-przestrzennej oraz efektywnego gospodarowania przestrzenią w granicach administracyjnych gminy Ujazd.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, przy wyznaczaniu stref planistycznych umożliwiające lokalizację zabudowy mieszkaniowej w pierwszej kolejności uwzględniono obszary, dla których:

- 1) obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, gdzie określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej;
- 2) zostały wyznaczone obszary uzupełnienia istniejącej zabudowy;
- 3) wyznaczono obszary z istniejącą zabudową mieszkaniową.

Zgodnie z powyższymi ustaleniami planu ogólnego dopuszczają możliwość wskazania w ramach stref wymienionych w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 istniejącej zabudowy, która nie została wskazana w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego ani nie znalazła się w zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy. Takich terenów na obszarze gminy Ujazd jest kilka, najczęściej stanowią pojedyncze siedliska w obrębie terenów rolnych. Przy wyznaczaniu tych terenów w planie ogólnym kierowano się zasadą wskazania w ramach stosownej strefy (SZ – zagrodowej bądź SJ – jednorodzinnej) faktycznie użytkowanego terenu pod wskazaną funkcję. Najczęściej był to teren, na który składały się istniejąca zabudowa (mieszkaniowa oraz gospodarcza), dojścia i dojazdy, utwardzenia oraz zieleń urządzona towarzysząca zabudowie. Najczęściej teren ten był ograniczony istniejącym ogrodzeniem lub zamykał się w użytku ewidencyjnym B lub Br.

Zakres przyporządkowania poszczególnych terenów do danej kategorii funkcjonalnej został określony w tabeli, stanowiącej integralny element planu ogólnego. W planie ogólnym gminy Ujazd ustalono następujące strefy planistyczne:

- 1) Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – SW,
- 2) Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną – SJ,
- 3) Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – SZ,
- 4) Strefa usługowa – SU,
- 5) Strefa gospodarcza – SP,
- 6) Strefa produkcji rolniczej – SR,
- 7) Strefa infrastrukturalna – SI,
- 8) Strefa zieleni i rekreacji – SN,
- 9) Strefa cmentarzy – SC,
- 10) Strefa otwarta – SO,
- 11) Strefa komunikacyjna – SK.

We wszystkich strefach – z wyłączeniem strefy komunikacyjnej oraz otwartej – ustalono dolne granice powierzchni biologicznie czynnej, zgodnie z minimalnymi wymaganiami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 3 grudnia 2024 r., dotyczącym zmiany rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów.

Dla określonych stref planistycznych jednoznacznie określono górne limity parametrów zabudowy, obejmujące intensywność, wysokość oraz procentowy udział powierzchni zabudowy.

Ustalenia planu ogólnego gminy Ujazd nie przesądzą o możliwości realizacji zabudowy o określonej funkcji ani parametrach technicznych, nawet jeśli mieszczą się one w granicach wyznaczonych dla danej strefy planistycznej. Profile funkcjonalne oraz przypisane im wskaźniki zagospodarowania przestrzennego stanowią jedynie ramowe – minimalne i maksymalne – wytyczne, w obrębie których możliwe będzie kształtowanie przyszłej zabudowy.

Konkretne przeznaczenie terenu, zgodnie z zakresem funkcjonalnym danej strefy, a także szczegółowe parametry urbanistyczne, zostaną doprecyzowane na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego bądź w toku postępowania o ustalenie warunków zabudowy.

Poniższa tabela przedstawia wykaz stref planistycznych, które zostały określone w planie ogólnym gminy. Dla każdej ze stref został określony funkcjonalny profil podstawowy. Fakultatywnie dla większości stref został określony także funkcjonalny profil dodatkowy – dla każdego z rodzajów stref planistycznych ustawodawca określił zamknięty katalog przeznaczeń profilu dodatkowego, który został przypisany do poszczególnych stref planistycznych w zależności od potrzeb z jednoczesnym uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań i docelowego zagospodarowania terenu. Oprócz profilu dodatkowego dla stref planistycznych określono wskaźniki zagospodarowania terenu (maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy, maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy, minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej) oraz parametr kształtowania zabudowy (maksymalną wysokość zabudowy). Wskaźniki zagospodarowania terenu oraz maksymalna wysokość zabudowy zostały określone dla tych stref planistycznych, dla których jest to wymagane przez ustawę. Z kolei przepisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729) określają minimalną wartość wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej dla każdego z rodzajów stref planistycznych (50% dla strefy SN, 30% dla stref SW, SJ, SZ, SU, SH, SR, SC, 20% dla stref SP i SI), dla pozostałych stref określenie minimalnego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej nie jest wymagane. Niższa wartość ww. wskaźnika wskazana dla części stref opisanych w poniższej tabeli, niż ta wynikająca z przepisów rozporządzenia, spowodowana jest zastosowaniem niższego wskaźnika określonego w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, co zostało dopuszczone przez ww. rozporządzenie. Puste pole w kolumnie dotyczącej profilu podstawowego lub w kolumnach dotyczących wskaźników zagospodarowania terenu oraz maksymalnej wysokości terenu oznacza, że niniejszy plan ogólny gminy nie określa dla danej strefy planistycznej profilu dodatkowego lub ww. wskaźników urbanistycznych.

Oznaczenie strefy	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy [%]	Maksymalna wysokość zabudowy [m]	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
SW – 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					
1SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	14	25
2SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	70	12	30
3SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	70	12	30
4SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	70	12	30
5SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	70	12	30
6SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,6	40	12	30
7SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	16	30
8SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren wód	0,8	40	12	40
9SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren wód	1	40	12	40
10SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	40	14	30
11SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3	90	12	0
12SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	16	30
13SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,8	40	12	30
14SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
15SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren lasu, teren wód	1	40	12	40
16SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	12	40
17SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3	80	15	20
18SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3	90	15	10
19SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3	80	15	20
20SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	80	15	10
21SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	90	12	10
22SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	70	15	30
23SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	3	80	15	20

24SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	70	12	30
25SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	15	30
SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną					
Profil funkcjonalny podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych					
1SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
2SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	30	10	50
3SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
4SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
5SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	30
6SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
7SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	30	10	50
8SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
9SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
10SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
11SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
12SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
13SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren lasu, teren wód	0,7	30	10	50
14SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
15SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
16SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
17SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
18SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
19SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40

20SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
21SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
22SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	50	12	40
23SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	2	90	12	10
24SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	50	10	40
25SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	50	121	40
26SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
27SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
28SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	50	12	40
29SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	50	10	40
30SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	18	90	12	10
31SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	40	10	40
32SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	40	10	40
33SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,9	40	10	40
34SJ	teren wód	2	90	12	10
35SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren wód	0,9	50	12	40
36SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	50	10	40
37SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	50	10	40
38SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	50	10	40
39SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
40SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	30
41SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	30
42SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40

66SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	40	10	40
67SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren wód	0,7	40	10	40
68SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
69SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	10	50
70SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren wód	0,8	40	12	40
71SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	30	10	50
72SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	12	40
73SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	12	40
74SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	10	50
75SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,8	40	12	40
76SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,8	40	12	40
77SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
78SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren wód	0,6	30	10	50
80SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
81SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
82SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	6	60
83SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
84SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	7	50
85SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
86SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren lasu, teren wód	0,4	20	6	50
87SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
88SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
89SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
90SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
91SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	10	30

92SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
93SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
94SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
95SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
96SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
97SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	10	30
98SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	30
99SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
100SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	40	10	30
101SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
102SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
103SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	40
104SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
105SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
106SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
107SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
108SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
109SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
110SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
111SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
112SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40

113SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
114SJ	teren lasu, teren wód	0,7	30	10	50
115SJ	teren wód	0,6	30	10	50
116SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
117SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren lasu, teren wód	0,7	30	10	50
118SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	30
119SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
120SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren lasu, teren wód	0,7	30	10	50
121SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
122SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	30	10	50
123SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,7	40	10	40
124SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,7	40	10	40
125SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	30	10	50
126SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,7	40	10	40
127SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,7	40	10	40
128SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	30	10	50
129SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
130SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	30	10	50
131SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,7	40	10	40
132SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
133SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
134SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	40	10	40
135SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
136SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
137SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	40	10	40
138SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
139SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40

140SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
141SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
142SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
143SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
144SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	10	50
145SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
146SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
150SJ	teren wód	0,7	40	10	40
151SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	40	10	40
152SJ	teren wód	0,7	40	10	40
153SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,7	40	10	40
154SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej	0,6	30	10	50
155SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	40
156SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	30	10	50
157SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
158SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	10	40
159SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
160SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	30	10	50
161SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
162SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	40
163SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
164SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
165SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	40

166SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
167SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
168SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
169SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
170SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	40
171SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
172SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
173SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	10	40
174SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	10	40
175SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	35	9	50
176SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	12	40
SZ – 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					
1SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	40
2SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
3SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
4SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	40	12	40
5SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
6SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
7SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
8SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
9SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
10SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
11SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0	40	12	40

12SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
13SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
14SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
15SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
16SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	40
17SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
18SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	30
19SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
20SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	40
21SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
22SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
23SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
24SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
25SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
26SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
27SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
28SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
29SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren lasu, teren wód	0,7	40	12	40
30SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
31SZ	teren usług, teren wód	0,8	40	12	40
32SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren wód	0,8	40	12	40
33SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren wód	0,8	40	12	40
34SZ	teren usług, teren wód	0,8	40	12	40
35SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
36SZ	teren usług	0,8	60	12	30
37SZ	teren usług, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	40
38SZ	teren usług	0,8	40	12	40
39SZ	teren usług	0,8	40	12	40

40SZ	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	40	10	40
41SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	40	12	40
42SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	40	12	40
43SZ	teren usług,teren lasu,teren wód	0,8	40	12	30
44SZ	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	40	12	40
45SZ	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	40	12	40
46SZ	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	40	12	40
47SZ	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	40	12	40
48SZ	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	40	12	40
49SZ	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	40	12	40
50SZ	teren usług,teren lasu,teren wód	0,8	40	12	30
51SZ	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	40	12	30
52SZ	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	40	12	30
53SZ	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	40	12	30
54SZ	teren usług,teren lasu,teren wód	0,8	40	12	40
55SZ	teren usług,teren lasu,teren wód	0,8	40	12	40
56SZ	teren usług,teren lasu,teren wód	0,8	40	12	40
57SZ	teren usług,teren lasu,teren wód	0,8	40	12	30
58SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren wód	0,8	40	12	40
59SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	40	12	40
60SZ	teren usług,teren wód	0,8	40	12	40
61SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	40	12	40
62SZ	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren wód	0,8	40	12	40
63SZ	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren wód	0,8	40	12	40
64SZ	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	40	12	30
65SZ	teren usług,teren lasu,teren wód	0,8	40	12	30
66SZ	teren usług,teren wód	0,8	40	12	40
67SZ	teren usług	0,8	40	12	40
68SZ	teren usług,teren wód	0,8	40	12	30
69SZ	teren usług,teren wód	0,8	40	12	30
70SZ	teren usług,teren wód	0,8	50	12	30
71SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	40	12	40

72SZ	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	50	12	30
73SZ	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	50	12	30
74SZ	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	40	12	40
75SZ	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	40	12	30
76SZ	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	40	12	40
77SZ	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	50	12	30
78SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	40	12	40
79SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1	40	12	40
80SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	50	12	30
SU – strefa usługowa					
Profil funkcjonalny podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
1SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	60	12	30
2SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	40	30	30
3SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	40	12	40
4SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,6	30	30	30
5SU	teren wód	2	50	20	10
6SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1	70	30	30
7SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	3	40	15	20
8SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	40	16	30
9SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	50	35	30
10SU	teren wód	0,8	40	25	30
11SU	teren wód	1	40	12	30
12SU	teren lasu,teren wód	0,8	40	12	40
13SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	40	12	30
14SU	teren lasu,teren wód	0,8	40	20	40
15SU	teren składów i magazynów,teren elektrowni słonecznej,teren lasu,teren wód	1	50	12	30
16SU		1	50	12	30
17SU		0,8	50	12	30
18SU	teren wód	1	40	30	30
19SU	teren składów i magazynów,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1	50	12	30
20SU		0,5	50	15	30
21SU		0,8	30	12	50
22SU	teren wód	0,5	50	15	30
23SU	teren wód	1	30	12	50
24SU	teren składów i magazynów,teren wód	1	50	15	30
25SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	40	15	40
26SU	teren lasu,teren wód	0,4	20	30	30
27SU	teren składów i magazynów,teren wód	1	60	10	20

28SU	teren składów i magazynów,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	50	15	20
29SU		0,8	40	10	30
30SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1	40	12	30
31SU		0,8	40	10	30
32SU	teren lasu,teren wód	0,6	40	20	30
33SU	teren składów i magazynów,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1	50	15	30
34SU	teren składów i magazynów,teren elektrowni słonecznej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1	50	12	30
35SU	teren zieleni naturalnej	0,6	40	15	40
36SU		1	50	12	30
37SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1	50	12	30
38SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,6	30	10	50
39SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,6	30	12	50
40SU		0,5	50	25	30
41SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	40	15	30
42SU	teren składów i magazynów,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1	50	12	30
43SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	50	12	30
44SU		0,8	40	12	30
45SU	teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,4	20	30	30
46SU	teren składów i magazynów,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1	50	12	30
47SU		2	100	15	0
48SU		2	50	18	15
49SU	teren składów i magazynów	1,5	50	12	30
50SU	teren składów i magazynów	1	50	15	20
51SU	teren wód	1,2	50	15	30
52SU	teren składów i magazynów,teren wód	1,5	50	15	30
53SU	teren składów i magazynów,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1	40	12	30
SP – strefa gospodarcza					
Profil funkcjonalny podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej					
1SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1	50	12	30
2SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	60	15	20
3SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1	60	12	30
4SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	60	50	20
5SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	60	15	20
6SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	60	15	20
7SP	teren usług,teren lasu,teren wód	1,5	60	15	20
8SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	60	12	20
9SP	teren usług,teren wód	1	50	15	30

10SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	60	15	30
11SP	teren usług,teren lasu,teren wód	1,5	50	12	30
12SP	teren usług,teren lasu,teren wód	1	50	12	30
13SP	teren usług,teren lasu,teren wód	1	50	12	30
14SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	50	12	30
15SP	teren usług,teren lasu,teren wód	1	60	15	20
16SP	teren usług	1	60	10	30
17SP	teren usług,teren wód	1	60	15	20
18SP	teren usług,teren lasu,teren wód	1,5	50	12	30
19SP	teren usług	1,8	60	50	10
20SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu	2,4	60	45	20
21SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	50	10
22SP	teren usług	2	60	45	10
23SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	2	50	20	30
24SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	2	50	20	30
25SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	2	50	20	30
26SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	50	10
27SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	60	20	30
28SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	2	70	50	15
29SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu	1	50	12	30
30SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,2	60	12	30
31SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	2,4	60	45	20
32SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,5	60	20	20
33SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	50	10
34SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,8	60	50	10
35SP	teren usług,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	1,6	80	70	15
SR – 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					
1SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren elektrowni słonecznej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,6	40	12	40
2SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy,teren zieleni urządzonej,teren zieleni naturalnej,teren lasu,teren wód	0,8	40	15	40

3SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
4SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	40	8	30
5SR	teren zieleni urządzonej, teren wód	0,8	40	15	30
6SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	50	12	30
7SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren wód	0,6	50	15	30
8SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
9SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,2	20	6	50
10SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	40
11SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	40	12	40
12SR	teren wód	0,8	40	15	40
13SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	50	15	40
14SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,3	30	8	50
15SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	50	12	30
16SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	12	50
17SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	12	50
18SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	12	50
19SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	30	12	50
20SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,2	20	8	50
21SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren wód	0,4	40	12	50
22SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	40	12	50
23SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	40	15	40
24SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni wodnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	40	15	40

25SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	50	15	30
26SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	40	12	20
27SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	30
28SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	40	15	40
29SR	teren zieleni urządzonej	0,6	60	12	30
30SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	40	12	60
31SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	50	12	30
32SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	40	12	40
33SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	40
34SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	40
35SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	12	40
36SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	19	30
37SR	teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren wód	2	80	25	20
38SR	teren zieleni urządzonej, teren wód	1	50	19	20
39SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	50	15	30
40SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren wód	0,7	50	12	30
41SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	50	15	30
42SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,1	0,1	6	80
43SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	40	15	40
SI – strefa infrastrukturalna					
Profil funkcjonalny podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji					
1SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	60	50	20
2SI					20
3SI	teren zieleni naturalnej, teren wód				20
4SI	teren usług, teren zieleni urządzonej				20
5SI					20

6SI					20
7SI					20
8SI	teren zieleni urządzonej, teren wód				20
9SI	teren zieleni urządzonej				20
10SI					20
11SI	teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				20
12SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				20
13SI					20
14SI	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren wód	1,5	60	15	20
15SI	teren usług, teren zieleni urządzonej				20
16SI	teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren wód				20
SN – strefa zieleni i rekreacji					
Profil funkcjonalny podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
1SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	30	30	50
2SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0	0	0	60
3SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,3	25	6	60
4SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	30	6	50
5SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	30	6	50
6SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	30	12	50
7SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,3	20	8	50
8SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii	0,3	20	6	50
9SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	20	20	50
10SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	20	20	50
11SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług edukacji	0,5	20	35	50
12SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,3	30	8	50
13SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	30	12	50

14SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,2	20	6	50
15SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	30	10	50
16SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	20	8	50
17SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu				50
18SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu				50
19SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu				50
20SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu				50
21SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu				50
22SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu				50
23SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu				50
SC – strefa cmentarzy					
Profil funkcjonalny podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
1SC	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				30
2SC	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				30
3SC	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20	20	12	30
4SC					30
5SC	teren usług kultu religijnego	0,1	10	12	30
6SC					30
7SC	teren usług kultu religijnego				30
8SC					30
SO – 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					
1SO					
2SO	teren zieleni urządzonej				
3SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	0,8	80	8	20
4SO	teren zieleni urządzonej				
5SO	teren zieleni urządzonej				
6SO	teren zieleni urządzonej				
7SO	teren zieleni urządzonej				
8SO	teren zieleni urządzonej				
9SO	teren zieleni urządzonej				
10SO	teren zieleni urządzonej				
11SO	teren zieleni urządzonej				
12SO	teren zieleni urządzonej				

13SO	teren zieleni urządzonej				
14SO	teren zieleni urządzonej				90
15SO					
16SO	teren zieleni urządzonej				
17SO	teren elektrowni słonecznej,teren zieleni urządzonej	0,7	70	10	20
18SO	teren zieleni urządzonej				
19SO	teren zieleni urządzonej				80
20SO	teren zieleni urządzonej				
21SO	teren zieleni urządzonej				
22SO	teren elektrowni słonecznej,teren zieleni urządzonej	0,8	80	10	20
23SO					
24SO					
25SO					
26SO	teren zieleni urządzonej				
27SO	teren zieleni urządzonej				
28SO					
29SO					
30SO					
31SO					
32SO	teren zieleni urządzonej				
33SO	teren zieleni urządzonej				
34SO					
35SO					
36SO					
37SO	teren elektrowni słonecznej,teren zieleni urządzonej	0,7	70	10	20
38SO					
39SO					
40SO					
41SO					
42SO					
SK – 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					
1SK					
2SK	teren drogi zbiorczej,teren zieleni urządzonej,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód				
3SK	teren drogi zbiorczej				
4SK	teren zieleni urządzonej,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód	0,8	80	4	20
5SK	teren zieleni urządzonej,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód				
6SK	teren drogi zbiorczej,teren zieleni urządzonej,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód				
7SK	teren drogi zbiorczej,teren zieleni urządzonej,teren lasu,teren zieleni naturalnej,teren wód				

8SK	teren zieleni urządzonej, teren wód				
9SK	teren zieleni urządzonej, teren wód				
10SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
11SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
12SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
13SK	teren usług handlu detalicznego, teren zieleni urządzonej, teren wód				

5. Wyjaśnienie sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy

5.1. Strategia rozwoju gminy

Zapisy planu ogólnego są zgodne z polityką przestrzenną gminy Ujazd określoną w „Strategii Rozwoju Gminy Ujazd 2026-2036” zatwierdzonej uchwałą nr Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 2026 r., poprzez spójne wskazanie kierunków rozwoju funkcji mieszkaniowych, usługowych i gospodarczych oraz wzmacnianie roli centrum miasta zgodnie z celami rozwojowymi o charakterze lokalnym i ponadlokalnym.

Jako nadrzędny cel rozwoju gminy określono dążenie do stworzenia przestrzeni do zrównoważonego i harmonijnego rozwoju społeczności lokalnej, zapewniając jej mieszkańcom wysoką jakość życia, a jednocześnie promując aktywność obywatelską, przedsiębiorczość oraz poszanowanie dziedzictwa kulturowego i przyrodniczego. Gmina winna stać się miejscem integrującym mieszkańców, sprzyjającym wzrostowi gospodarczemu i rozwijaniu nowoczesnej, wydanej infrastruktury, a także stanowiącym przykład dbałości o stan i jakość środowiska naturalnego i jego zasobów.

Aby osiągnąć cele wyznaczone w wizji rozwoju, konieczne jest zarówno odpowiednie kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej, jak i realizacja działań poprawiających warunki życia lokalnej społeczności. W związku z tym sformułowano wytyczne dotyczące zmian w zagospodarowaniu przestrzennym oraz rozwoju systemów komunikacyjnych, infrastruktury technicznej i społecznej, które zilustrowano za pomocą modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Wśród najistotniejszych czynników i przesłanek, warunkujących i determinujących rozwój gminy Ujazd, zgodnie z zapisami Strategii należy wskazać:

- 1) przynależność do Subregionu Kędzierzyńsko-Strzeleckiego, umożliwiającą realizację wspólnych projektów, które oddziaływać będą na cały obszar i stanowić będą odpowiedź na identyfikowane problemy, wymianę doświadczeń i wyższy poziom skuteczności w procesie pozyskiwania środków na inwestycje;
- 2) dostępność i rozwój Strefy Aktywności Gospodarczej (SAG), stanowiącej istotny potencjał w zakresie rozwoju gospodarki i przyciągania nowych inwestycji, a tym samym powstawania nowych miejsc pracy dla mieszkańców;
- 3) konsekwentnie realizowaną politykę rozwojową w oparciu o dokumenty strategiczne, w tym również Plany Odnowy Wsi;
- 4) wielokulturowość i silne poczucie tożsamości lokalnej wśród mieszkańców, obecność kół mniejszości niemieckiej, przewiązanie do miejsca;

- 5) zaangażowane i aktywnie działające organizacje pozarządowe, w szczególności LZS, KGW oraz OSP, sprzyjające budowaniu i wzmocnieniu poziomu kapitału społecznego w gminie;
- 6) dobra dostępność do infrastruktury sportowej i rekreacyjnej, co wpływa na zwiększenie możliwości integracji mieszkańców oraz wysoki poziom aktywności sportowej wśród mieszkańców;
- 7) potencjał turystyczny, wynikający z bogatego dziedzictwa kulturowego (m.in. zabytki, takie jak ruiny zamku piastowskiego w Ujeździe, historyczne układy urbanistyczne czy tradycyjne budownictwo wiejskie), w połączeniu z dostępnością infrastruktury sportowo-wypoczynkowej oraz walorami krajobrazowymi (położenie części gminy w graniach Parku Krajobrazowego Góra Świętej Anny, ustanowione formy ochrony przyrody - obszary Natura 2000);
- 8) bogata historia, dziedzictwo i status jednego z najstarszych miast na Śląsku, zabytkowa zabudowa i zabytkowy układ urbanistyczny starego miasta;
- 9) wdrażanie i realizację projektów w ramach funduszu sołeckiego;
- 10) dobrą dostępność komunikacyjną, z uwagi na przebieg autostrady A4 (dwa węzły komunikacyjne), dróg krajowych nr 88 i 40 oraz drogi wojewódzkiej nr 426, a tym samym łatwy dostęp do głównych szlaków komunikacyjnych, co stwarza potencjał dla rozwoju gospodarki, w tym przyciągania inwestorów, w szczególności do strefy aktywności gospodarczej (SAG);
- 11) wykreowanie marki Ujazdu jako gminy, która jest miejscem atrakcyjnym do zamieszkania, gwarantującym wysoką jakość życia, co potwierdzają pozycje w rankingach samorządów - "Gmina Dobra do Życia 2023" oraz Ranking Gmin Województwa Opolskiego – w 2023 r. Gmina Ujazd osiągnęła znaczący sukces, zajmując pierwsze miejsce w kategorii Lider Powiatu Strzeleckiego;
- 12) praktycznie całkowite pokrycie gminy miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, co wpływa pozytywnie na kształtowanie ładu przestrzennego i lokowanie nowych inwestycji, jak również zrównoważony rozwój wszystkich miejscowości w gminie;
- 13) systematyczny rozwój infrastruktury technicznej, uzbrajanie terenów i zwiększenie dostępu do kanalizacji, wodociągów i sieci gazowej;
- 14) funkcjonowanie i przystąpienie do Społecznej Inicjatywy Mieszkaniowej (SIM) Opolskie Południe oraz rozwój infrastruktury mieszkaniowej;
- 15) utrzymująca się stabilna liczba ludności i dodatnie saldo migracji;
- 16) bliskość miast: Strzelec Opolskich i Kędzierzyna-Koźle, stanowiących miejsca zaspokajania potrzeb i oferujących usługi wyższego rzędu, jak również położenie w sąsiedztwie aglomeracji górnośląskiej.

Plan ogólny gminy Ujazd uwzględnia także zawarte w niniejszej Strategii ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej na terenie gminy, formułowanych na podstawie przepisu art. 10e ust. 3. pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2025 r. poz. 1153). Ustalenia i rekomendacje dotyczą w szczególności:

- 1) zasad ochrony środowiska i jego zasobów, w tym ochrony powietrza, przyrody i krajobrazu;
- 2) zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej;
- 3) kierunków zmian w strukturze zagospodarowania terenów, w tym określenia szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej;

- 4) zasad lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego w rozumieniu ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
- 5) zasad lokalizacji kluczowych inwestycji celu publicznego;
- 6) kierunków rozwoju systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej;
- 7) zasad lokalizacji urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW;
- 8) zasad lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko;
- 9) zasad kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej;
- 10) zasad kształtowania zagospodarowania przestrzennego na obszarach zdegradowanych i obszarach rewitalizacji oraz obszarach wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Przyjęte ustalenia i rekomendacje zostały zrealizowane w planie ogólnym poprzez takie kształtowanie poszczególnych stref funkcjonalnych, aby ich wzajemne oddziaływania prowadziło do zrównoważonego rozwoju gminy.

5.2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Wyznaczając strefy planistyczne w projekcie planu ogólnego gminy Ujazd, uwzględniono zasady zagospodarowania oraz uwarunkowania i kierunki rozwoju przestrzennego o znaczeniu ponadlokalnym, ujęte w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego (Dz. Urz. Woj. Opolskiego z 2019 r., poz. 1798 z dnia 14.05.2019 r.), w tym:

1. Zasady zagospodarowania:

Kształtowanie struktury funkcjonalno-przestrzennej Gminy Ujazd, powinno odbywać się z uwzględnieniem poniższych zasad:

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

6) stymulowania rozwoju – społecznego, gospodarczego i przestrzennego, z wykorzystaniem istniejącego potencjału gospodarczego, kadr i zasobów naturalnych.

2. Uwarunkowania i kierunki rozwoju przestrzennego:

2.1. Struktura i funkcje gminy

W rozwoju przestrzennym gminy Ujazd należy uwzględnić m.in. wielofunkcyjny rozwój obszaru oraz zachowanie i ochronę obszarów dziedzictwa przyrodniczo-kulturowego. Dla obszarów wiejskich należy przewidzieć rozwój wielofunkcyjny, w tym rozwój rolnictwa wyspecjalizowanego i ekologicznego oraz funkcji turystyki i rekreacji.

Miasto Ujazd jako ośrodek rozwoju zapewniający mieszkańcom obsługę w niezbędnym wymiarze usług ponadlokalnych i lokalnych w zakresie: edukacji, zdrowia, pomocy społecznej, kultury, administracji, bezpieczeństwa publicznego, wymiaru sprawiedliwości, sportu i handlu, wymaga wzmocnienia funkcji gospodarczych i społecznych oraz poprawy ładu przestrzennego.

2.2. Dostępność transportowa

W rozwoju przestrzennym gminy należy uwzględnić m.in.:

- 1) przebieg autostrady A4 wraz z węzłami „Olszowa” i „Nogowczyce”;
- 2) przebieg DK nr 40 relacji granica państwa – Pyskowice oraz DK nr 88 relacji Strzelce Opolskie – Bytom;
- 3) przebieg drogi wojewódzkiej nr 426 relacji Zawadzkie - Kędzierzyn-Koźle;
- 4) przebieg linii kolejowej nr 137 relacji Katowice - Legnica;
- 5) przebieg linii kolejowej nr 175 relacji Kłodnica - Strzelce Opolskie - Kluczbork postulowanej do rewitalizacji.

2.3. Infrastruktura techniczna

W rozwoju przestrzennym gminy należy uwzględnić m.in.:

- 1) przebieg linii energetycznej wysokiego napięcia 220 kV relacji: Blachownia-Łagisza;
- 2) przebieg linii energetycznych wysokiego napięcia 110 kV relacji Blachownia - Ozimek oraz Blachownia - Myśliwska, Bumar;
- 3) przebieg gazociągu wysokiego ciśnienia relacji Leśnica — Tworzeń.

2.4. System przyrodniczy i środowisko

W rozwoju przestrzennym gminy należy uwzględnić m.in.:

- 1) ochronę i wzmocnienie węzłowych obszarów przyrodniczo-krajobrazowych, w tym obszar Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” z otuliną wraz z postulowanym powiększeniem w kierunku południowo-wschodnim;
- 2) projektowany Obszar Chronionego Krajobrazu „Bory Kędzierzyńsko — Kozielskie”;
- 3) ostoję SOO Natura 2000 „Góra św. Anny”;
- 4) rezerwat przyrody „Boże Oko”;
- 5) występowanie złóż kruszyw naturalnych, w tym - piasków podsadzkowych „Taciszów”.

2.5. Dziedzictwo kulturowe

W rozwoju przestrzennym gminy należy uwzględnić m.in. historyczny staromiejski układ urbanistyczny miasta Ujazd.

2.5. Ochrona przeciwpowodziowa

Planując zagospodarowanie gminy należy uwzględnić m.in.:

- 1) potrzebę podnoszenia bezpieczeństwa przeciwpowodziowego, poprzez:
 - a) ochronę przed zabudową obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w dolinie rzeki Kłodnica; odbudowę zabezpieczeń koryta i skarp brzegowych rzeki Kłodnicy w m. Ujazd,
 - b) rozwój zielono-niebieskiej infrastruktury na terenach zurbanizowanych, zapewniającej retencję wód i przetrzymywanie wód w miejscu opadu;
- 2) projektowany zbiornik małej retencji „Ujazd” na rzece Kłodnica;
- 3) modernizację Kanału Gliwickiego do V klasy żeglowności.

2.6. Gospodarka wodna

Planując zagospodarowanie gminy należy uwzględnić m.in. ochronę zasobów wodnych, w tym głównego zbiornika wód podziemnych GZWP 335 „Zbiornik Krapkowice — Strzelce Opolskie” wymagającego wzmożonej ochrony zasobów wodnych.

5.3. Uwzględnienie uwarunkowań związanych z uwarunkowaniami przestrzennymi znajdującymi się na terenie gminy

5.3.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na obszarze gminy Ujazd ochronie przyrodniczej na podstawie ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 roku (Dz. U. z 2024 r., poz. 1478 z późn. zm.) podlegają:

- 1) Rezerwat przyrody „Boże Oko”;
- 2) Obszar Natura 2000 Góra Świętej Anny PLH160002 - obszar siedliskowy;
- 3) Park Krajobrazowy „Góra Św. Anny” wraz z otuliną;
- 4) pomniki przyrody.

Ad. 1.

Rezerwat przyrody „Boże Oko” – na obszarze gminy Ujazd, sołectwo Klucz położony jest rezerwat florystyczny, leśny, częściowy „Boże Oko” o powierzchni 68,94 ha, ustanowiony po raz pierwszy Zarządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 25 lipca 1997 r. (MP z dnia 4 września 1997 r. Nr 54, poz. 515). Obecnie obowiązującym aktem jest Zarządzenie Nr 62/09 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu z dnia 31 grudnia 2009 r. w sprawie rezerwatu przyrody „Boże Oko”. Rezerwat obejmuje lasy Nadleśnictwa Strzelce Opolskie, obręb leśny Zdieszowice, Leśnictwo Klucz, oddziały leśne: 18 b c, 28 c, 29 a b c d f. Celem ochrony jest zachowanie ze względów naukowych i dydaktycznych zbiorowisk buczyn o charakterze zbliżonym do naturalnego.

Nazwa rezerwatu „Boże Oko” pochodzi od kapliczki znajdującej się w pobliżu rezerwatu. Celem utworzenia rezerwatu było objęcie ochroną fragmentu lasu świeżego z licznie występującymi bukami w wieku 135-155 lat i wysokości do 36 m. W domieszce występuje modrzew, świerk, grab, brzoza i sosna. Rodzaj rezerwatu określa się jako leśny (L). Ze względu na dominujący przedmiot ochrony rezerwat zalicza się do typu: fitocenotycznego (PFI) i podtypu: zbiorowisk leśnych (zl). Ze względu na główny typ ekosystemu rezerwat zalicza się do typu: leśny i borowy (EL) i podtypu: lasów wyżynnych (lwż).

Dla celów rekreacyjno-turystyczno-dydaktycznych wzdłuż południowej granicy rezerwatu biegnie ścieżka dydaktyczna „Z Góry Św. Anny do Zalesia Śląskiego” oraz żółty szlak turystyczny.

Ad. 2.

Obszar Natura 2000 Góra Świętej Anny PLH160002

Obszar Natura 2000 Góra Świętej Anny PLH160002 Obszar wyniesienia Garbu Chełmu z wychodniami wapieni i dolomitów środkowego triasu, z centralnie zlokalizowanym niekiem bazaltowym. Od południa opadający stromo zdenudowanym uskokiem tektonicznym, od północy łagodnie zanurzający się pod utworami polodowcowymi. Garb jest najdalej na zachód wysuniętą częścią środkowotriasowego progu strukturalnego (kuesty). Z trzech stron otoczony terenami nizinnymi stanowi wyraźną kulminację w krajobrazie. Rzeźba Chełmu należy do form krawędziowych, ukształtowanych w trzeciorzędzie i zmodyfikowanych przez morfologię czwartorzędową, a zwłaszcza dwukrotne nasunięcie się i regresję lodowca oraz procesy eolicznej akumulacji lessów i ich erozji. Garb jest rozczłonkowany na szereg wyniesień oddzielonych suchymi dolinkami i obszarami zrównań. W wierzchołkowej jego części, w obrębie wychodni skał węglanowych rzeźba krasowa, z lejami, misami i studniami krasowymi, wywierzyskami, wychodniami skalnymi, niewielkimi wnękami i grotami. Kulminację garbu stanowi nek wulkaniczny na Górze Św. Anny - 404 m n.p.m. Wśród obszarów o najwyższych walorach przyrodniczych dominującymi formami pokrycia terenu są lasy, w większości reprezentujące 3 fitosocjologiczne odmiany buczyn oraz grądy. Mniejszy udział osiągają murawy kserotermiczne oraz ekstensywnie użytkowane łąki, w tym eutroficzne. Uzupełnieniem są wychodnie skał węglanowych oraz źródła. Spośród form intensywniejszego zagospodarowania przestrzeni dominują grunty orne, tworzące z ekosystemami o dużej naturalności, mozaikę krajobrazową.

W obszarze PLH160002 zinwentaryzowano 12 siedlisk przyrodniczych (9 jako przedmiot ochrony) z załącznika I Dyrektywy siedliskowej oraz 3 gatunki z załącznika II – mopek, nocek duży i zgniotek cynobrowy.

Dla obszaru obowiązuje Plan Zadań Ochronnych ustanowiony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Opolu z dnia 6 lipca 2022 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Góra Świętej Anny PLH160002.

Ad. 3

Park krajobrazowy „Góra Św. Anny”

Park krajobrazowy został utworzony Uchwałą Nr XXIV/193/88 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Opolu z dnia 26 maja 1988 roku w sprawie ochrony walorów krajobrazu, która następnie została zmieniona Rozporządzeniem Nr P/10/2000 Wojewody Opolskiego z dnia 17 maja 2000 r. w sprawie Parku Krajobrazowego "Góra Św. Anny", Rozporządzeniem Nr 0151/P/7/2003 Wojewody Opolskiego z 8 grudnia 2003 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie Parku Krajobrazowego "Góra Św. Anny" oraz Rozporządzeniem Nr 0151/P/17/06 Wojewody Opolskiego z dnia 8 maja 2006 r. w sprawie Parku Krajobrazowego "Góra Św. Anny". Teren parku obejmuje obszar 5605 ha, zaś teren otuliny 7159 ha. Szczególnymi celami ochrony Parku są:

- zachowanie najcenniejszych fragmentów przyrody naturalnej, walorów krajobrazowych oraz dziedzictwa kulturowego zachodniego krańca Wyżyny Śląskiej, zwanego Garbem Chełmu;

- stwarzanie korzystnych warunków do prawidłowego funkcjonowania systemów przyrodniczych, ich trwałości i zdolności odtwarzania;
- zachowanie ekosystemów leśnych i łąkowych z charakterystyczną florą i fauną;
- zachowanie walorów geologicznych i geomorfologicznych Parku;
- zachowanie ładu przestrzennego na obszarze Parku, w tym utrzymanie zabytkowych układów urbanistycznych oraz kształtowanie harmonijnego współczesnego krajobrazu i form zabudowy w nawiązaniu do tradycji regionalnych;
- zachowanie ukształtowanego zespołu kulturowo - krajobrazowego Góry Św. Anny;
- zwiększanie świadomości ekologicznej lokalnych społeczności w zakresie konieczności zachowania całego bogactwa przyrodniczego jako dziedzictwa i dobra wspólnego.

Dla parku ustanowiono plan ochrony Rozporządzeniem Nr 0151/P/1/09 Wojewody Opolskiego z dnia 2 kwietnia 2009 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”. W planie ochrony wskazano wiele bardzo szczegółowych zapisów, zarówno odnoszących się do kwestii ochrony przyrody, jak i zagospodarowania przestrzennego. Dla terenu otuliny natomiast nie zostały ustanowione żadne ustalenia czy zakazy.

Ad. 4

Na terenie gminy Ujazd znajdują się trzy drzewa uznane za pomniki przyrody, ich charakterystykę przedstawiono w tabeli poniżej.

Lp.	Nr wg CRFOP	Gatunek	Rodzaj	Data ustanowienia	Akt utworzenia	Położenie	Obwód [cm]
1.	PL.ZIPOP.1393.PP.1 611063.18218	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>	grupa drzew	18.11.2022	UCHWAŁA NR LI.334.2022 RADY MIEJSKIEJ W UJEŹDZIE z dnia 27 października 2022 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody ożywionej	Pomnik znajduje się na terenie działki ewidencyjnej nr 272/4 obręb Balcarzowice, stanowiącą własność Gminy Ujazd	384 453
2.	PL.ZIPOP.1393.PP.1 611063.18216	Dąb bezszypułkowy - <i>Quercus petraea</i>	drzewo	18.11.2022	UCHWAŁA NR LI.334.2022 RADY MIEJSKIEJ W UJEŹDZIE z dnia 27 października 2022 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody ożywionej	Pomnik znajduje się na terenie działki ewidencyjnej nr 281/1 będącej własnością Skarbu Państwa w zarządzie PGL LP Nadleśnictwo Strzelce Opolskie.	360
3.	PL.ZIPOP.1393.PP.1 611063.18217	Dąb bezszypułkowy - <i>Quercus petraea</i>	drzewo	18.11.2022	UCHWAŁA NR LI.334.2022 RADY MIEJSKIEJ W UJEŹDZIE z dnia 27	Pomnik znajduje się na terenie działki	350

					października 2022 r. w sprawie ustanowienia pomników przyrody ożywionej	ewidencyjnej nr 281/1 będącej własnością Skarbu Państwa w zarządzie PGL LP Nadleśnictwo Strzelce Opolskie.	
--	--	--	--	--	---	--	--

Na obszarze gminy Ujazd planowane jest utworzenie dwóch nowych form ochrony przyrody, w tym użytku ekologicznego „Zandrzyń” oraz Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bory Kędzierzyńsko-Kozielskie”, a także powiększenie obecnego obszaru Parku Krajobrazowego „Góra św. Anny aż do wschodniej granicy województwa opolskiego i włączenie w jego obszar części wsi Zimna Wódka, Stary Ujazd, Jaryszów oraz większości gruntów miasta Ujazd położonych na północ i północny wschód od terenów zabudowanych. Koncepcja powiększenia obszaru Parku oraz utworzenia Obszaru Chronionego Krajobrazu „Bory Kędzierzyńsko-Kozielskie” wynika z zapisów Planu zagospodarowania przestrzennego województwa opolskiego, a ich formalne utworzenie nastąpi poprzez rozporządzenie wojewody.

Obszar proponowany do objęcia ochroną w postaci użytku ekologicznego „Zandrzyń” zlokalizowany jest na północ od drogi prowadzącej z Ujazdu w kierunku Sławięcic.

Projektowany Obszar Chronionego Krajobrazu „Bory Kędzierzyńsko-Kozielskie” stanowi zwarty kompleks borów ze zróżnicowanymi biocenozami leśnymi, o funkcji turystyczno-rekreacyjnej. Na terenie gminy Ujazd obejmuje kompleks leśny w południowej części Niezdrowic.

Zlokalizowany na terenie gminy rezerwat przyrody został wskazany w ramach strefy SO – otwartej, dla której nie planuje się zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej zagospodarowania. Park krajobrazowy „Góra Św. Anny a także obszar NATURA 2000 o tej samej nazwie, 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. W odniesieniu do pozostałych form ochrony przyrody ich ochrona będzie dotyczyła m. in. zachowania ustanowionych pomników przyrody oraz działań ochronnych na terenie otuliny parku krajobrazowego.

W odniesieniu do obszarów objętych ochroną siedliskową, przedsięwzięcia wymagać mogą oceny oddziaływania na obszar Natura 2000.

Z uwagi na formy ochrony przyrody w ramach strefy otwartej zrezygnowano ze wskazywania w ramach profili dodatkowych przeznaczeń mogących negatywnie oddziaływać na przedmiotowe obszary cenne przyrodniczo, w tym teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni.

W przypadku otuliny parku krajobrazowego ustalenia dla poszczególnych stref planistycznych odpowiadają ustaleniom dotychczas obowiązujących na terenie gminy dokumentów planistycznych (miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy). Nowe tereny zabudowy wyznaczono na zasadzie kontynuacji funkcji. Wskazano dwie dodatkowe strefy SR – produkcji rolniczej w sąsiedztwie istniejącej zabudowy zagrodowej wsi Klucz w celu wprowadzenia uciążliwej produkcji rolniczej z centrum miejscowości.

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

Zgodnie z mapami zagrożenia i ryzyka powodziowego z 2018 r. opublikowanymi przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie na terenie gminy Ujazd występują obszary:

- 1) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat;
- 2) szczególnego zagrożenia powodzią tj.:
 - a) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na sto lat (Q 1%),
 - b) na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na dziesięć lat (Q 10%).

Są to tereny zlokalizowane wzdłuż rzeki Kłodnicy i rozciągają się one wzdłuż całego przebiegu rzeki przez obszar gminy Ujazd.

W planie ogólnym uwzględniono występowanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią poprzez wskazanie obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w ramach strefy SO – otwartej i niewielkiej części w ramach strefy SN – zieleni i rekreacji.

5.3.3. 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.

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

Na terenie gminy Ujazd zidentyfikowano:

- 1) osuwiska o powierzchni łącznej 3,52 ha, w tym:
 - osuwiska aktywne ciągle: 0,14 ha
 - osuwiska aktywne okresowo: 0,23 ha
 - osuwiska nieaktywne: 3,15 ha;
- 2) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi o powierzchni 0,9 ha.

W planie ogólnym uwzględniono wskazane powyżej obszary poprzez określenie dla każdego z nich najbardziej dopasowanej strefy funkcjonalnej z obowiązującym profilem podstawowym wraz z dookreśleniem profili dodatkowych, w tym przede wszystkim wskazano strefę otwartą. Nie wyznaczono nowych terenów pod zabudowę na terenach osuwisk oraz na obszarach zagrożonych ruchami masowymi, a lokalizacja stref dopuszczających zabudowę w ramach terenów zagrożonych osuwiskami wynika z istniejącego stanu zagospodarowania (istniejące siedliska) i ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

5.3.5. Strefy ochronne ujęć wody

Zaopatrzenie w wodę odbywa się wyłącznie z zasobów wód podziemnych za pośrednictwem trzech wodociągów komunalnych:

- 1) Ujazd – ujęcie wraz ze Stacją Uzdatniania Wody, obsługujące miasto Ujazd oraz wieś Niezdrowice (około 2200 osób). Dla ujęcia wydano pozwolenie wodnoprawne na pobór

wód podziemnych z utworów czwartorzędowych - decyzja Starosty Strzeleckiego nr ROŚ.6223- 55/10 z dnia 31.12.2010 r. ważne do 31.12.2030 r. Pobór wód odbywa się za pomocą dwóch studni wierconych:

- a) Studnia nr 1 - głębokość 18,5 m, o wydajności $Q=40,0$ m³/h, zlokalizowana na działce nr ewid. 1524/1,
 - b) Studnia nr 2b - głębokość 19,0 m, o wydajności $Q=40,0$ m³/h, zlokalizowana na działce nr ewid. 1510/1;
- 2) Sieroniuwice – ujęcie obsługujące wsie Sieroniuwice, Balcarzowice, Nogowczyce, Jaryszów oraz Grzeboszowice (około 1900 osób). Dla ujęcia wydano pozwolenie wodnoprawne na pobór wód podziemnych z utworów czwartorzędowych - decyzja Dyrektora Zarządu Zlewni w Gliwicach Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie nr GL.ZUZ.1.4210.600.2023.AD z dnia 12.07.2024 r. ważne przez 30 lat od dnia ostateczności decyzji. Pobór wód odbywa się za pomocą dwóch studni wierconych:
- a) Studnia nr 1 - głębokość 61 m, o wydajności $Q=38,6$ m³/h, zlokalizowana na działce nr ewid. 541/1,
 - b) Studnia nr 3 - głębokość 77 m, o wydajności $Q=38,0$ m³/h, zlokalizowana na działce nr ewid. 540/1;
- 3) Zimna Wódka – ujęcie wraz ze Stacją Uzdatniania Wody, obsługujące wsie Zimna Wódka, Stary Ujazd, Olszowa i Klucz oraz Buczki, Kopaninę, Księży Las i Ferdynand (około 2100 osób). Dla ujęcia wydano pozwolenie wodnoprawne na pobór wód podziemnych z utworów czwartorzędowych - decyzja Starosty Strzeleckiego nr ROŚ.6341.29.2015.HP z dnia 01.12.2015 r. ważne do 01.12.2035 r. Pobór wód odbywa się za pomocą dwóch studni wierconych:
- a) Studnia nr 2 – głębokość 101 m, o wydajności $Q=30,0$ m³/h, zlokalizowana na działce nr ewid. 488,
 - b) Studnia nr 3 – głębokość 102 m, o wydajności $Q=30,0$ m³/h, zlokalizowana na działce nr ewid. 488;
 - c) Studnia nr 4 – głębokość 99,8 m, o wydajności $Q=75,0$ m³/h, zlokalizowana na działce nr ewid. 488;

Wszystkie ujęcia wody posiadają strefy ochrony bezpośredniej ustanowione w granicach ogrodzeń, na obszarze których zabronione jest użytkowanie gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody.

Wszystkie ujęcia wód zlokalizowane na terenie gminy Ujazd zostały wskazane w ramach strefy SI – infrastrukturalnej o zasięgu pokrywającym się z granicą strefy ochrony bezpośredniej ustanowionej wokół ujęć. W związku z tym, że dla ujęć wód nie ustanowiono stref ochrony pośredniej przy wyznaczaniu stref planistycznych wokół ujęć nie zachodzi konieczność wprowadzania ograniczeń w zagospodarowaniu tych terenów.

5.3.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na terenie gminy Ujazd brak jest obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych wyznaczanych na podstawie art. 141 ustawy Prawo wodne (Dz. U. z 2024 poz. 1087 z późn. zm.).

5.3.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie gminy Ujazd nie występują tereny górnicze oraz obszary górnicze.

5.3.8. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

W oparciu o dane bazy danych MIDAS, w obrębie granic administracyjnych gminy Ujazd występuje jedno udokumentowane złożo kopaliny - złożo piasków podsadzkowych Taciszów V, VI, VII (powierzchnia 722,17 ha).

Obszary złóż zostały wskazane częściowo w ramach strefy SO – otwartej a częściowo w ramach strefy SJ – wielofunkcyjnej z zabudową jednorodzinną i SZ – wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego obszaru obejmującego część miasta Ujazd zatwierdzonym uchwałą nr IV.29.2019 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 28 stycznia 2019 r. wraz ze zmianą zatwierdzoną uchwałą nr VI.53.2024 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 30 września 2024 r.).

5.3.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Ujazd nie występują obszary ochrony uzdrowiskowej.

5.3.10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Na terenie gminy Ujazd wyróżnia się następujące zabytki objęte formami ochrony:

- 1) 20 obiektów wpisanych do rejestru zabytków województwa opolskiego;
- 2) 98 obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków;
- 3) 71 stanowisk archeologicznych z czego jedno wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego.

Ad. 1.

W poniższej tabeli zestawiono zabytki z terenu gminy Ujazd wpisane do rejestru zabytków województwa opolskiego.

Lp.	Miejscowość	Adres	Obiekt	Datowanie	Rejestr zabytków	Nr. dz.
1	Ujazd		Układ urbanistyczny	1223 r., zabudowa XIX/XX w.	154/57 z 12.09.1857 r.	
2	Ujazd	ul. Plac Zamkowy	Kościół parafialny rym.-kat. p.w. Św. Andrzeja Apostoła	1613 r., XVIII w., XX w.	1140/66 z 12.02.1966 r.	537
3	Ujazd	ul. Traugutta	Kościół Pątniczny p.w. Nawiedzenia NMP	1858 r.	1141/66 z 12.02.1966 r.	1405
4	Ujazd	ul. Traugutta	Otoczenie kościoła pątniczego p.w. Nawiedzenia NMP wraz z murem ogrodzeniem z bram, kapliczką ze źródełkiem, kamiennym krzyżem oraz drzewostanem w obrębie działki nr 1405	1858 r., 2 poł. XIX w.	282/2018 z 25.04.2018 r.	1405

5	Ujazd	ul. Plac Zamkowy	Zamek (ruiny)	1580 r., 1660 r.	884/64 z 15.05.1964 r.	840/2
6	Ujazd	ul. 3 Maja 16	Dom	1 poł. XIX w.	1905/67 z 18.10.1967 r.	489
7	Ujazd	ul. Powstańców Śląskich 2	Dom	1 poł. XIX w.	1907/67 z 18.10.1967 r.	357/4
8	Ujazd	ul. Sienkiewicza 3	Dom	1 poł. XIX w.	1908/67 z 18.10.1967 r.	614
9	Ujazd	ul. Traugutta 31	Dom	1 poł. XIX w.	1909/67 z 18.10.1967 r.	631
10	Jaryszów	ul. Strzelecka	Kościół parafialny p.w. Wniebowzięcia NMP	XV w., 1922 r., 1956 r.	1133/66 z 10.02.1966 r.	250
11	Klucz	ul. Wiejska 16	Kościół parafialny p.w. Św. Elżbiety Węgierskiej	1748 r. - przebud.	98/54 z 13.05.1954 r.	415
12	Klucz	ul. Wiejska 16	Plebania	1 poł. XIX w.	1969/72 z 17.11.1972 r.	417
13	Księży Las	1	Gorzelnia, ob. budynek biurowy	ok. 1910 r.	2134/86 z 25.08.1986 r.	305/1
14	Niezdrowice		Cmentarz żydowski	1 poł. XIX w. - poł. XX w.	240/90 z 12.02.1990 r.	619
15	Olszowa	ul. Wiejska	Kościół filialny p.w. Matki Bożej Śnieżnej	XVII w., 1748 r. - przebud.	99/54 z 13.05.1954 r.	159
16	Olszowa	na przykościelnym cmentarzu parafialnym, przy murze we wsch. części cmentarza	Zbiorowa mogiła Powstańców Śląskich	1921 r.	165/88 z 17.02.1988 r.	158
17	Olszowa	ul. Hodowlana 5	Spichlerz	XIX/XX w.	2132/86 z 25.08.1986 r.	237/23
18	Olszowa	ul. Hodowlana 5	Stajnia	1912 r.	2133/86 z 25.08.1986 r.	237/23
19	Zimna Wódka	ul. Ujazdowska	Kościół filialny p.w. Św. Marii Magdaleny	poł. XVII w., 1748 r. - przebud.	100/54 z 10.06.1954 r.	637
20	Zimna Wódka	ul. Górna, cmentarz parafialny	Zbiorowa mogiła Powstańców Śląskich	1921 r.	164/88 z 25.02.1988 r.	762

Ad. 2.

W poniższej tabeli zestawiono zabytki chronione na podstawie ujęcia w gminnej ewidencji zabytków.

Lp.	Miejscowość	Adres	Obiekt	Datowanie	Nr. dz.
1	Ujazd	ul. Traugutta/ ul. Staszica	Kapliczka p.w. Nawiedzenia NMP	1854 r.	1145/3
2	Ujazd	ul. Sławięcicka 12	Kapliczka - Pieta	3 ćw. XIX w.	450
3	Ujazd	ul. Plac Zamkowy	Budynek bramny zamkowy (ruiny)	1580 r., XVI, XVIII, XIX w.	840/2
4	Ujazd	ul. Traugutta	Cmentarz	XIX w.	1375
5	Ujazd	ul. Strzelecka	Cmentarz	XIX w.	1146
6	Ujazd	ul. Chopina 5	Dom	1910 r.	506

7	Ujazd	ul. Kościuszki 7	Dom	pocz. XX w.	501
8	Ujazd	ul. Krzywa 9	Dom	l. 20. XX w.	866
9	Ujazd	ul. Plac Lompy 1	Dom	ok. 1910 r.	618
10	Ujazd	ul. Plac Lompy 2	Dom	l. 20. XX w.	619
11	Ujazd	ul. Plac Lompy 7	Dom	XIX/XX w.	601
12	Ujazd	ul. 3 Maja 2	Dom	XIX/XX w.	517
13	Ujazd	ul. 3 Maja 13	Dom	l. 30. XX w.	464
14	Ujazd	ul. Matejki 2	Dom	pocz. XX w.	880
15	Ujazd	ul. Matejki 6 (d. 4)	Dom	pocz. XX w.	878
16	Ujazd	ul. Mickiewicza 4	Szpital, ob. budynek użyteczności publicznej (Gminny Zarząd Oświaty)	3 ćw. XIX w.	587
17	Ujazd	ul. Powstańców Śląskich 13	Dom	ok. 1910 r.	376/2
18	Ujazd	ul. Powstańców Śląskich 15	Dom	l. 30. XX w.	374/2
19	Ujazd	ul. Powstańców Śląskich 18	Dom	pocz. XX w.	339
20	Ujazd	ul. Skargi 1	Dom	2 ćw. XIX w.	546
21	Ujazd	ul. Szkolna 2	Szkoła, ob. dom	poł. XIX w.	548/11
22	Ujazd	ul. Szkolna 4	Dom	l. 20. XX w.	549
23	Ujazd	ul. Sławięcicka 3	Dom	ok. 1910 r.	524
24	Ujazd	ul. Sławięcicka 7	Dom	l. 20. XX w.	873
25	Ujazd	ul. Sławięcicka 8	Dom	pocz. XX w.	449
26	Ujazd	ul. Sławięcicka 9	Dom	ok. 1920 r.	872
27	Ujazd	ul. Sławięcicka 10	Dom	poł. XIX w.	450
28	Ujazd	ul. Sławięcicka 11	Dom	XIX/XX w.	444
29	Ujazd	ul. Sławięcicka 12	Dom	XIX/XX w.	452
30	Ujazd	ul. Sławięcicka 13	Dom	XIX/XX w.	443/2
31	Ujazd	ul. Sławięcicka 14	Dom	ok. 1880 r.	453
32	Ujazd	ul. Sławięcicka 19	Sąd, ob. Urząd Gminy	XIX/XX w.	441
33	Ujazd	ul. Strzelecka 4	Plebania	XIX/XX w.	545/1
34	Ujazd	ul. Strzelecka 8	Przedszkole	XIX/XX w.	1147
35	Ujazd	ul. Traugutta 16	Dom	pocz. XX w.	560
36	Ujazd	ul. Traugutta 17	Dom	pocz. XX w.	598
37	Ujazd	ul. Traugutta 18	Dom	4 ćw. XIX w.	558
38	Ujazd	ul. Traugutta 19	Dom	4 ćw. XIX w.	611
39	Ujazd	ul. Traugutta 21	Dom	pocz. XX w.	623
40	Ujazd	ul. Traugutta 23	Dom	XVIII/XIX w.	624
41	Ujazd	ul. Traugutta 24	Dom	XVIII/XIX w.	1165/1
42	Ujazd	ul. Traugutta 33	Dom	l. 20. XX w.	632
43	Ujazd	ul. Traugutta 35	Dom	l. 20. XX w.	634/1
44	Ujazd	ul. Traugutta 35	Budynek gospodarczy	l. 20. XX w.	634/1
45	Ujazd	ul. Traugutta 35	Stodoła	l. 20. XX w.	634/1
46	Ujazd	ul. Szkolna, Plac 1 Maja	Spichlerz, ob. Targowisko miejskie	XVIII w.	546
47	Ujazd	ul. B. Chrobrego	Most nad Kanałem Gliwickim	l. 30. XX w.	2219/1
48	Balcarzowice	ul. Błotnicka 2	Gospoda, ob. dom	XIX/XX w.	92/6

49	Jaryszów	ul. Strzelecka	Ogrodzenie i kapliczka przy kościele parafialnym	k. XIX w.	250
50	Jaryszów	ul. Stawowa 1	Szkoła	1909 r.	253
51	Jaryszów	ul. Polna	Cmentarz	1935 r.	646
52	Klucz	ul. Wiejska 16	Kapliczka Św. Jana Nepomucena	1924 r.	180/2
53	Klucz	ul. Wiejska	Cmentarz		496
54	Klucz	ul. Wiejska 2	Dom	XIX/XX w.	189
55	Klucz	ul. Wiejska 3	Dom	XIX/XX w.	191
56	Klucz	ul. Wiejska 8	Dom	XIX/XX w.	422
57	Klucz	ul. Wiejska 13	Gospoda, ob. dom	I. 20. XX w.	201
58	Klucz	ul. Wiejska 14	Dom	XIX/XX w.	419
59	Klucz	ul. Wiejska 31	Dom	XIX/XX w.	213
60	Klucz	ul. Wiejska 35	Sklep, ob. dom	1898 r.	220/2
61	Klucz	ul. Wiejska 37	Dom, ob. budynek gospodarczy	ok. 1868 r.	220/3
62	Klucz	ul. Wiejska 47	Dom	XIX/XX w.	227
63	Klucz	ul. Wiejska 52	Gospoda, ob. dom	XIX/XX w.	232/2
64	Olszowa-Winnica		Aleja dojazdowa	XIX w.	248
65	Niezdrowice	ul. Wiejska	Kapliczka-dzwonnica	4 ćw. XIX w.	555
66	Niezdrowice	ul. Wiejska 22	Dom	I. 20. XX w.	573
67	Niezdrowice	ul. Wiejska 22	Stodoła	I. 20. XX w.	573
68	Niezdrowice	ul. Wiejska 44	Dom	I. 20. XX w.	548
69	Niezdrowice	ul. Wiejska 46	Dom	I. 20. XX w.	547
70	Nogowczyce	ul. Lipowa	Kapliczka NMP	XIX/XX w.	159
71	Nogowczyce	ul. Lipowa 15	Stodoła, ob. dom	XIX/XX w.	176/2
72	Olszowa	ul. Wiejska, na przykościelnym cmentarzu, w pd.-wsch. narożniku	Kostnica	pocz. XX w.	158
73	Olszowa	ul. Wiejska, obok nr 35	Kapliczka Św. Floriana	1945 r.	201/10
74	Olszowa	ul. Wiejska	Cmentarz	1900 r.	158
75	Olszowa	ul. Hodowlana 5	Obora, ob. sala bankietowa	XIX/XX w.	237/23
76	Olszowa	ul. Polna 11	Dom	XIX/XX w.	241/16
77	Olszowa	ul. Wiejska 9	Dom	pocz. XX w.	213/4
78	Sieronowice	ul. Ujazdowska, obok nr 19	Kapliczka NMP	pocz. XX w.	396
79	Sieronowice	ul. Strzelecka, obok nr 10	Kapliczka	k. XIX w.	319/1, 320/1
80	Sieronowice	ul. Ujazdowska 21	Dom z ogrodzeniem	XIX/XX w.	399
81	Stary Ujazd		Układ ruralistyczny	XIV w.	
82	Stary Ujazd	ul. Cmentarna	Cmentarz	XIX/XX w.	778
83	Stary Ujazd	ul. Główna 40	Kaplica Św. Michała Archanioła	XIX w.	389
84	Stary Ujazd	ul. Główna 2	Stodoła	XIX/XX w.	294
85	Stary Ujazd	ul. Główna 42	Dom	3 ćw. XIX w.	390/5

88	Stary Ujazd	ul. Główna 65a	Dom	pocz. XX w.	171/2
87	Stary Ujazd	ul. Główna 103	Dom	ok. 1910 r.	42/3
88	Zimna Wódka	ul. Ujazdowska	Kapliczka Św. Jana Nepomucena	1 poł. XIX w.	637
89	Zimna Wódka	ul. Górna	Cmentarz	XIX/XX w.	762
90	Zimna Wódka	ul. Plac Wolności 1	Spichlerz folwarczny	XIX/XX w.	674/5
91	Zimna Wódka	ul. Strzelecka 4	Dworzec kolejowy	1936 r.	1009/1
92	Zimna Wódka	ul. Ujazdowska 1b	Dom	XIX/XX w.	693
93	Zimna Wódka	ul. Ujazdowska 3/5	Dom	XIX/XX w.	691/4, 696/2
94	Zimna Wódka	ul. Ujazdowska 6	Poczta, ob. Dom Spotkań	XIX/XX w.	663
95	Zimna Wódka	ul. Ujazdowska 7	Dom	XIX/XX w.	656
96	Zimna Wódka	ul. Ujazdowska 42	Dom	pocz. XX w.	618
97	Zimna Wódka	ul. Ujazdowska 52	Dom	3 ćw. XIX w.	610
98	Zimna Wódka	ul. Ujazdowska 52	Stodoła	3 ćw. XIX w.	610

Ad. 3.

W poniższej tabeli zestawiono stanowiska archeologiczne znajdujące na obszarze gminy Ujazd.

Lp.	Miejscowość	Nr obszaru AZP	Nr st. w miejscowości	Nr st. na obszarze	Funkcja obiektu	Chronologia	Rejestr zabytków
1	Balcarzowice	94-41	1	1	Grodzisko stożkowate	XIII-XIV w.	A-362/73
2	Jaryszów	94-41	1	2	Ślad osadnictwa	Neolit	
3	Jaryszów	94-41	2	3	Ślad osadnictwa	Neolit	
4	Jaryszów	94-41	3	4	Ślad osadnictwa	Epoka kamienia	
5	Jaryszów	94-41	4	5	Ślad osadnictwa	Kultura łużycka?	
6	Jaryszów	94-41	5	6	Cmentarzy-sko	Epoka brązu	
7	Jaryszów	95-41	6	1	Punkt osadniczy	Wczesne średniowiecze (faza starsza) lub średniowiecze	
8	Jaryszów	95-41	7	2	Punkt osadniczy	Wczesne średniowiecze (faza starsza) lub średniowiecze	
9	Jaryszów	95-41	8	3	Ślad osadnictwa	Paleolit schyłkowy?	
10	Jaryszów	94-41	9	7	Osada	IX-X w.	

11	Jaryszów	94-41	10	8	Punkt osadniczy Punkt osadniczy Punkt osadniczy Punkt osadniczy Osada Osada	Paleolit schyłkowy Mezolit Wczesny okres epoki brązu Kultura łużycka Okres rzymski (kultura przeworska) IX-X w.	
12	Klucz	94-40	1	13	Ślad osadnictwa	Epoka kamienia	
13	Niezdrowice	96-41	1	1	Punkt osadniczy	Okres wpływów rzymskich	
14	Niezdrowice	95-41	2	52	Cmentarzy-sko ciałopalne	Okres wpływów rzymskich (kultura przeworska)	
15	Niezdrowice	95-41	3	2	Ślad osadnictwa	Pradzieje	
16	Niezdrowice	96-41	4	3	Ślad osadnictwa Punkt osadniczy	Pradzieje XIV-XV w.	
17	Niezdrowice	96-41	5	4	Punkt osadniczy	XIV-XV w.	
18	Niezdrowice	96-41	6	5	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	Mezolit? XIV-XV w.	
19	Niezdrowice	96-41	7	6	Ślad osadnictwa	Faza D (kultura przeworska)	
20	Nogowczyce	94-41	1	9	Ślad osadnictwa	Neolit	
21	Nogowczyce	94-41	2	10	Punkt osadniczy	XV w.	
22	Olszowa	94-40	1	5	Punkt osadniczy	Pradzieje	
23	Olszowa	94-40	2	6	Punkt osadniczy	Neolit (kultura amfor kulistych)	
24	Olszowa	94-40	3	7	Cmentarzy-sko	Kultura łużycka	
25	Olszowa	93-40	1	16	Punkt osadniczy	Pradzieje	
26	Sieroniewice	94-41	1	11	Ślad osadnictwa	Neolit	
27	Sieroniewice	94-41	2	12	Punkt osadniczy	XIV-XV w.	
28	Stary Ujazd	95-41	1	15	Punkt osadniczy Ślad osadnictwa	Pradzieje XIV-XV w.	
29	Stary Ujazd	95-41	2	16	Punkt osadniczy	Pradzieje	

30	Stary Ujazd	95-41	3	17	Punkt osadniczy	Epoka kamienia	
31	Stary Ujazd	95-41	4	18	Skarb?	Okres wpływów rzymskich oraz średniowiecze	
32	Stary Ujazd	95-41	5	19	Punkt osadniczy	Neolit	
33	Stary Ujazd	95-41	6	20	Ślad osadnictwa	Pradzieje	
34	Stary Ujazd	95-41	7	21	Ślad osadnictwa Punkt osadniczy Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	Paleolit? Paleolit? Pradzieje Wczesne średniowiecze	
35	Stary Ujazd	95-41	8	22	Punkt osadniczy	Okres wpływów rzymskich?	
36	Stary Ujazd	95-41	9	23	Ślad osadnictwa Punkt osadniczy Ślad osadnictwa Osada Punkt osadniczy	Epoka kamienia Kultura łużycka Okres wpływów rzymskich Wczesne średniowiecze Średniowiecze	
37	Stary Ujazd	95-41	10	24	Punkt osadniczy	Okres wpływów rzymskich lub wczesne średniowiecze	
38	Ujazd	95-41	1	25	Punkt osadniczy Punkt osadniczy	Pradzieje Średniowiecze	
39	Ujazd	95-41	2	26	Punkt osadniczy Punkt osadniczy	Pradzieje Średniowiecze	
40	Ujazd	95-41	3	27	Grodzisko?	XIII-XVI w.	
41	Ujazd	95-41	4	28	Ślad osadnictwa	?	
42	Ujazd	95-41	5	29	Skarb	Okres wpływów rzymskich	
43	Ujazd	95-41	6	30	Skarb	1336 r.	
44	Ujazd	95-41	7	31	Ślad osadnictwa Punkt osadniczy Punkt osadniczy	Epoka kamienia Okres wpływów rzymskich	

						Wczesne średniowiecze	
45	Ujazd	95-41	8	32	Punkt osadniczy	XII-XIII w.	
46	Ujazd	95-41	9	33	Miasto	Średniowie- cze	154/57
47	Ujazd	95-41	10	34	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa Punkt osadniczy	Neolit? Pradzieje XIV-XV w.	
48	Ujazd	95-41	11	35	Ślad osadnictwa	Epoka kamienia	
49	Ujazd	95-41	12	36	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa Punkt osadniczy Punkt osadniczy	Neolit Okres wpływów rzymskich X-XI w. XIV-XV w. Pradzieje	
50	Ujazd	95-41	13	37	Punkt osadniczy Ślad osadnictwa	Pradzieje Wczesne średniowiecze lub średniowiecze	
51	Ujazd	95-41	14	38	Punkt osadniczy	Pradzieje	
52	Ujazd	95-41	15	39	Ślad osadnictwa Punkt osadniczy	Pradzieje Średniowie- cze	
53	Ujazd	95-41	16	40	Punkt osadniczy Ślad osadnictwa	Neolit? X-XIII w.	
54	Ujazd	95-41	17	41	Ślad osadnictwa Osada	Pradzieje Średniowie- cze	
55	Ujazd	95-41	18	42	Punkt osadniczy Punkt osadniczy Punkt osadniczy	Faza C3-D (kultura przeworska) Wczesne średniowiecze XIV-XV w.	
56	Ujazd	95-41	19	43	Ślad osadnictwa Punkt osadniczy	Pradzieje Wczesne średniowiecze lub średniowiecze	
57	Ujazd	95-41	20	44	Punkt osadniczy Punkt osadniczy Punkt osadniczy	Neolit Kultura łużycka Okres wpływów rzymskich	

58	Ujazd	95-41	21	45	Ślad osadnictwa Punkt osadniczy	Pradzieje XIII w.	
59	Ujazd	95-41	22	46	Ślad osadnictwa	Pradzieje	
60	Ujazd	95-41	23	47	Ślad osadnictwa	Kultura łużycka	
61	Ujazd	95-41	24	48	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	IX-X w. Późne średniowiecze	
62	Ujazd	95-41	25	49	Punkt osadniczy Ślad osadnictwa	IX-X w. XIV-XV w.	
63	Ujazd	95-41	26	50	Punkt osadniczy Punkt osadniczy Punkt osadniczy	Neolit Późny okres wpływów rzymskich (k. przeworska) XIV-XV w.	
64	Ujazd	95-41	27	51	Punkt osadniczy Punkt osadniczy	Późny okres wpływów rzymskich Wczesne średniowiecze	
65	Zimna Wódka	94-41	1	13	Ślad osadnictwa	Neolit	
66	Zimna Wódka	94-41	2	14	Punkt osadniczy Punkt osadniczy Punkt osadniczy	Kultura łużycka XI - 1 poł. XIII w. Późne średniowiecze XVI w.	
67	Zimna Wódka	94-41	3	15	Ślad osadnictwa	XIV-XV w.	
68	Zimna Wódka	94-41	4	16	Ślad osadnictwa Punkt osadniczy	Pradzieje Późne średniowiecze	
69	Zimna Wódka	94-41	5	17	Punkt osadniczy Punkt osadniczy	XI - 1 poł. XIII w. XIV-XV w.	
70	Zimna Wódka	94-41	6	18	Ślad osadnictwa	Wczesne średniowiecze	
71	Zimna Wódka	94-41	7	19	Ślad osadnictwa Ślad osadnictwa	Chronologia nieokreślona Wczesne średniowiecze	

W planie ogólnym gminy uwzględniono wszystkie zabytki wpisane do rejestru zabytków oraz chronione na podstawie wpisu do gminnej ewidencji zabytków. Obiekty figurujące w rejestrze i ewidencji zabytków ustalono na podstawie Zarządzenia Burmistrza Ujazdu nr 0050.64.2024 z dnia 25 listopada 2024 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków. Z

kolei dane dotyczące stanowisk archeologicznych z obszaru gminy w formie danych przestrzennych w postaci wektorowej pozyskano z zasobów Narodowego Instytutu Dziedzictwa.

W planie ogólnym uwzględniono wskazane powyżej obiekty i obszary zabytkowe poprzez wskazanie jak najbardziej dopasowanej strefy funkcjonalnej z obowiązującym profilem podstawowym wraz z dookreśleniem profili dodatkowych, w tym przede wszystkim poprzez utrzymanie ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Jednocześnie utrzymując określone w prawie miejscowym wskaźniki urbanistyczne, które określają maksymalne parametry przyszłej zabudowy. Z uwagi na ustawy zakres planu ogólnego zasady zagospodarowania dotyczące wskazanych powyżej zabytków i obszarów zabytkowych mogą zostać określone na etapie zmian obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie gminy Ujazd nie zidentyfikowano obiektów stanowiących dobra kultury współczesnej.

5.3.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Ujazd nie występują obszary pomników zagłady.

5.3.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Do terenów zamkniętych znajdujących się na terenie gminy Ujazd zalicza się:

- 1) działki ewidencyjne, przez które przebiegają linie kolejowe, uznane za tereny zamknięte decyzją nr 3 Ministra Infrastruktury i Rozwoju z dnia 24 marca 2014 roku w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe, jako terenów zamkniętych (Dz. Urz. MliR z dnia 27 marca 2014 r, poz. 25 – tom 8 załącznika do decyzji). Od terenów tych nie ustanowiono stref ochronnych, obowiązują wyłącznie warunki techniczne zachowania odległości od linii i terenów kolejowych zgodnie z przepisami odrębnymi. Wyszczególnienie terenów zamkniętych zawiera poniższa tabela.

W planie ogólnym uwzględniono niniejszy obszar zamknięty poprzez wskazanie go w ramach strefy SK – komunikacyjnej.

Lp.	Województwo	Powiat	Gmina	Obręb	Nr działki	Powierzchnia
2559	opolskie	strzelecki	Ujazd	Niezdrowice	654	4,3500

5.3.13. Obszary ograniczonego użytkowania

Na obszarze gminy Ujazd nie występują obszary ograniczonego użytkowania ustanawiane na podstawie art. 135 ustawy z dnia z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 poz. 647 z późn. zm.).

5.3.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy Ujazd nie występują wyznaczone obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji, dla których obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego formułowały zakres docelowych działań. Jedynym przestrzennie wyodrębnionym obszarem jest teren dawnego wysypiska odpadów w Piaskach,

dla którego dokument Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego ustala granice a także określa je jako obszar wymagający rekultywacji lub zrehabilitowany o specjalnych warunkach posadowienia budowli i budynków.

Niniejsze ustalenia znalazły odzwierciedlenie w ustaleniach planu ogólnego, który wskazał ww. obszar w ramach strefy SO – otwartej.

5.3.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji ustanowiony na podstawie uchwały nr II.16.2024 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 28 maja 2024 r. w sprawie wyznaczenia obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji Gminy Ujazd.

Zgodnie z ustawą z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278), obszar zdegradowany to obszar gminy, który znajduje się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, gospodarczych, przestrzenno-funkcjonalnych lub technicznych. Obszar rewitalizacji to z kolei całość lub część obszaru zdegradowanego, gdzie gmina planuje przeprowadzić działania rewitalizacyjne w celu poprawy sytuacji.

Na terenie gminy Ujazd zidentyfikowano obszar zdegradowany składający się z pięciu podobszarów:

- 1) podobszar miasto Ujazd;
- 2) podobszar Olszowa;
- 3) podobszar Sieronowice;
- 4) podobszar Zimna Wódka;
- 5) podobszar Stary Ujazd.

Łączna powierzchnia obszaru zdegradowanego wynosi: 655,15 ha co stanowi 7,88% całkowitej powierzchni gminy Ujazd. Natomiast łączna liczba mieszkańców obszaru zdegradowanego wynosi: 4 117 osób, co stanowi: 66,38% mieszkańców gminy.

W ramach powyższego obszaru zdegradowanego wyznaczono obszar rewitalizacji obejmujący:

- 1) podobszar Ujazd;
- 2) podobszar Zimna Wódka;
- 3) podobszar Olszowa.

Wyznaczony w ten sposób obszar rewitalizacji posiada łączną powierzchnię 54,64 ha co stanowi 0,66% całkowitej powierzchni gminy, co mieści się w dopuszczalnym wskaźniku 20% powierzchni jednostki samorządu terytorialnego. Dodatkowo, obszar ten zamieszkały jest przez 899 mieszkańców, co stanowi 14,5% całej populacji gminy Ujazd.

Plan ogólny gminy Ujazd ustalając strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne uwzględnił wyznaczony ww. uchwałą obszar rewitalizacji a jego ustalenia nie będą stały w sprzeczności z zadaniami wpisanymi do Gminnego Programu Rewitalizacji gminy Ujazd na lata 2024-2030 zatwierdzonego uchwałą nr IV.36.2024 Rady Miejskiej w Ujeździe z dnia 12 sierpnia 2024 r.

5.3.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na obszarze gminy Ujazd nie wyznacza się obszarów cichych.

5.3.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Zgodnie z ewidencją gruntów prowadzoną przez Starostę Strzeleckiego na terenie gminy Ujazd znajduje się:

- 1) 2786,85 ha grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III z czego wszystkie grunty klas II zajmują 656,32 ha, natomiast grunty klas III zajmują 2137,53 ha;
- 2) 1948 ha gruntów leśnych (Ls).

Klasa gleby	RII	RIIIa	RIIIb	RIVa	RIVb	RV	RVI
Analizowane tereny ok.5518,91ha	639,55	1272,56	600,23	561,38	562,27	819,18	320,56
100%	11,59	23,06	10,88	10,17	10,19	14,84	5,81

Klasa gleby	ŁII	ŁIII	ŁIV	ŁV	ŁVI	PsII	PsIII	PsIV	PsV	PsIV
Analizowane tereny ok.5518,91ha	5,07	127,10	218,57	72,47	7,78	11,70	130,64	116,66	45,19	8,00
100%	0,09	2,30	3,96	1,31	0,14	0,21	2,37	2,11	0,82	0,14

Plan ogólny gminy Ujazd uwzględnia ochronę ww. gruntów. Nowe tereny budowlane w obrębie gruntów rolnych I-III klas w stosunku do obecnie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zostały wyznaczone wyłącznie na obszarze uzupełnienia zabudowy w tym przez jego rozszerzenie na zasadach określonych w § 1 ust. 6 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

Powierzchnia rozszerzeń obszaru uzupełnienia zabudowy na grunty rolne klas I-III wyniosła 10,1773 ha.

W planie ogólnym wskazano nowe tereny mieszkaniowe, na obszarze których ze względu na ograniczenia określone w § 1 ust. 6 Rozporządzenia, nie było możliwości rozszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy lecz uwzględniono te tereny w niniejszym dokumencie ze względu na wskazanie ich w Strategii rozwoju gminy Ujazd 2026-2036 jako tzw. „obszary strategicznej interwencji”.

Są to trzy tereny. Pierwszy z nich to tereny na wchód od miejscowości Nogowczyce, gdzie wyznaczono tereny strefy SJ – wielofunkcyjnej zabudowy mieszkaniowej. Wyznaczenie tych terenów wynika z zapisów Strategii, w której założono rozwój nowych terenów mieszkaniowych na potrzeby rozwijającej się Strefy Aktywności Gospodarczej w Ujeździe. Nogowczyce są miejscowością położoną w bezpośrednim sąsiedztwie terenów produkcyjno-usługowych, a w ostatnich latach obserwowany jest w tej miejscowości wzmożony rozwój budownictwa mieszkaniowego jednorodzinne.

Drugim obszarem wskazanym w Strategii to grunty w miejscowości Olszowa, położone na północ i południe od ul. Wiejskiej. Tereny te, podobnie jak w przypadku Nogowczyc, ze względu na położenie w sąsiedztwie terenów produkcyjno-usługowych SAG Ujazd będą rozwijały się w dalszym ciągu w kierunku nowej zabudowy mieszkaniowej.

Trzecim obszarem są tereny zlokalizowane wokół projektowanego zbiornika wodnego na Jaryszówce w Jaryszowie, gdzie Strategia zakłada rozwój terenów rekreacji indywidualnej.

W związku z czym wokół zbiornia wyznaczono nowe tereny mieszkaniowe w ramach strefy SJ z profilem dodatkowym – tereny zabudowy letniskowej i rekreacji indywidualnej.

Plan ogólny gminy Ujazd nie wyznacza nowych terenów budowlanych w obrębie zewidencjonowanych gruntów leśnych.

5.3.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na obszarze gminy Ujazd nie zidentyfikowano zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

5.3.19. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na obszarze gminy Ujazd nie zidentyfikowano pasa nadbrzeżnego.

5.3.20. Inne uwarunkowania przestrzenne znajdujące się na terenie gminy

Do innych uwarunkowań przestrzennych występujących na obszarze gminy Ujazd mających wpływ na wyznaczanie stref planistycznych w planie ogólnym gminy zalicza się:

- 1) strefy 50 m od czynnych cmentarzy, w których obowiązuje na podstawie przepisów odrębnych zakaz lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności;
- 2) strefy 150 m od czynnych cmentarzy, w których obowiązuje na podstawie przepisów odrębnych zakaz realizacji studni i innych ujęć do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, poboru wody do picia i potrzeb gospodarczych z istniejących ujęć;
- 3) cały obszar gminy Ujazd, który znajduje się w zasięgu powierzchni ograniczających wysokość zabudowy od lotniczego urządzenia naziemnego (LUN) – radaru meteorologicznego „Góra Św. Anny”;
- 4) obszar ograniczonego użytkowania od obszaru kolejowego - linii kolejowej nr 199 relacji Rudziniec Gliwicki – Kędzierzyn-Koźle o szerokości wynikającej z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego.

Plan ogólny gminy uwzględnił ww. obszary ograniczonego użytkowania poprzez ograniczenie lokalizacji nowych terenów mieszkaniowych w strefach 50 m od czynnych cmentarzy oraz w strefie ograniczonego użytkowania od obszaru kolejowego.

Ograniczenia wynikające z położenia gminy w zasięgu LUN zostały uwzględnione w planie ogólnym poprzez określenie parametru wysokości zabudowy w poszczególnych strefach planistycznych, w taki sposób, aby nowa zabudowa (maszty czy elektrownie wiatrowe) nie zakłócała pracy radaru meteorologicznego.

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

6.1. Obiekty infrastruktury społecznej

Sieć placówek oświatowych na terenie gminy Ujazd składała się z następujących placówek:

- 1) Publiczna Szkoła Podstawowa w Ujeździe im. Adama Mickiewicza;
- 2) Stary Ujazd - Filia Publicznej Szkoły Podstawowej w Ujeździe;
- 3) Publiczna Szkoła Podstawowa w Jaryszowie;
- 4) Sieronowice - Filia Publicznej Szkoły Podstawowej w Jaryszowie;
- 5) Publiczna Szkoła Podstawowa im. Tadeusza Kościuszki w Olszowej;
- 6) Zimna Wódka - Filia Publicznej Szkoły Podstawowej w Olszowej;
- 7) Publiczne Przedszkole im. J. Brzechwy w Ujeździe z oddziałami zamiejscowymi zlokalizowanymi w: Starym Ujeździe, Zimnej Wódce, Jaryszowie, Sieronowicach i Balcarzowicach.

W przypadku gminy Ujazd instytucjami kultury są przede wszystkim biblioteki oraz domy i ośrodki kultury, a także kluby i świetlice. W mieście funkcjonuje jedna, a na obszarze wiejskim dwie placówki biblioteczne.

Obiekty kultury na terenie gminy Ujazd to przede wszystkim Miejsko-Gminny Ośrodek Działalności Kulturalnej, z salą widowiskową i pomieszczeniami klubowymi, zlokalizowany w mieście Ujazd. Koncentruje on całą działalność kulturalną gminy, w podstawowych zakresach, dostępną dla wszystkich jej mieszkańców.

Na uwagę zasługuje fakt sukcesywnego budowania zaplecza kulturalnego na obszarze wiejskim.

W chwili obecnej w każdej z miejscowości znajduje się obiekt lub wydzielona przestrzeń służąca integracji lokalnej społeczności, w tym:

- 1) Balcarzowice - świetlica wiejska zlokalizowana w budynku przedszkola;
- 2) Jaryszów - część budynku Hali Sportowej wraz z zapleczem rekreacyjnym i placem zabaw;
- 3) Klucz - świetlica wiejska zlokalizowana w budynku straży pożarnej;
- 4) Niezdrowice - Wiejski Dom Kultury wraz z zapleczem rekreacyjnym zlokalizowany w budynku dawnej szkoły;
- 5) Nogowczyce - świetlica wiejska połączona z drewnianą wiatą oraz plac zabaw;
- 6) Olszowa - sala w budynku straży pożarnej;
- 7) Sieronowice - świetlica wiejska wraz z zapleczem sportowo rekreacyjnym;
- 8) Stary Ujazd - świetlica wiejska zlokalizowana w budynku straży pożarnej wraz z zapleczem rekreacyjnym i wiatą drewnianą, zrewitalizowany staw wiejski;
- 9) Zimna Wódka - Dom Spotkań świetlica wiejska wraz z zapleczem rekreacyjnym.

Bazę sportowo-rekreacyjną na terenie gminy Ujazd tworzą:

Łącznie w gminie Ujazd w roku 2012 funkcjonowało 5 klubów sportowych, z czego 4 na obszarze wiejskim. Wszystkie kluby zrzeszone są w Gminnym Zrzeszeniu „Ludowe Zespoły Sportowe” w Ujeździe, a ich działalność oparta jest na propagowaniu piłki nożnej. Do klubów tych należą:

- 1) LZS „Błękitni” Jaryszów;
- 2) LZS Olszowa;
- 3) LZS Zimna Wódka;
- 4) LZS „Naprzód” Ujazd-Niezdrowice;
- 5) LZS Stary Ujazd.

Każdy z wymienionych klubów posiada trawiaste boisko przystosowane do przeprowadzania meczów piłkarskich. Większość z obiektów sportowych jest po modernizacji i wyposażona jest w infrastrukturę sanitarną (szatnie, łazienki), bezpieczeństwa (ogrodzenia, miejsca siedzące na widowni). Najbardziej wyposażone są boiska w Olszowej i Starym Ujeździe. Ponadto w Zimnej Wódce i Sieroniuwicach funkcjonują boiska przyszkolne.

Wykaz dostępnych obiektów sportowych i rekreacyjnych na terenie gminy Ujazd przedstawia poniższa tabela:

Lp.	Miejscowość	Dostępne obiekty sportowo-rekreacyjne
1	Balczowice	<ul style="list-style-type: none"> • plac sportowy • wiata rekreacyjna i plac zabawa przy świetlicy wiejskiej
2	Jaryszów	<ul style="list-style-type: none"> • stadion sportowy klubu piłkarskiego z budynkiem administracyjno-socjalnym
3	Klucz	<ul style="list-style-type: none"> • brak obiektów sportowych
4	Niezdrowice	<ul style="list-style-type: none"> • stadion sportowy klubu piłkarskiego • siłownia plenerowa przy Wiejskim Domu Kultury
5	Nogowczyce	<ul style="list-style-type: none"> • boisko do piłki nożnej • plac zabaw • wiata rekreacyjna
6	Olszowa	<ul style="list-style-type: none"> • boisko sportowe • boisko przyszkolne • place zabaw w Olszowej i Księżym Lesie
7	Sieroniuwice	<ul style="list-style-type: none"> • boisko przyszkolne • plac zabaw
8	Stary Ujazd	<ul style="list-style-type: none"> • boisko sportowe (w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych wsi, ale administracyjnie w granicach miasta Ujazd) • zrewitalizowany staw wiejski • plac zabaw i siłownia plenerowa przy świetlicy wiejskiej
9	Zimna Wódka	<ul style="list-style-type: none"> • boisko sportowe • boisko przyszkolne • wiata rekreacyjna
10	miasto Ujazd	<ul style="list-style-type: none"> • zespół boisk przyszkolnych • stadion sportowy • plac zabaw przy stadionie • park miejski • plac sportowy na osiedlu gliwickim wraz z placem zabaw • zbiornik retencyjny w Ujeździe

Dodatkowo na terenie gminy Ujazd funkcjonują dwa ogrody działkowe: Działki ogrodowe „Czerwonych Róż” w Ujeździe oraz ogrody działkowe przy osiedlu w Księżym Lesie.

Ochrona zdrowia i pomoc społeczna na terenie gminy realizowana jest poprzez funkcjonowanie następujących placówek:

- 1) POZ Ujazd, ul. Mickiewicza 3, Ujazd;
- 2) żłobek (prywatny) w Zimnej Wódce.

W planie ogólnym gminy uwzględniono wskazane powyżej obiekty i obszary poprzez wskazanie odpowiadającej danemu rodzajowi placówek strefy funkcjonalnej z obowiązującym profilem podstawowym wraz ze wskazaniem adekwatnych profili dodatkowych, w tym przede wszystkim poprzez utrzymanie i rozwinięcie ustaleń obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, ale również poprzez strefy funkcjonalne, które w najlepszym stopniu pozwolą na rozwój wskazanych powyżej obiektów i terenów. W planie ogólnym podtrzymano określone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego wskaźniki zagospodarowania terenów i parametry kształtowania zabudowy.

6.2. Obiekty infrastruktury transportowej

6.2.1. Komunikacja wodna śródlądowa

Przez teren gminy Ujazd przebiega Kanał Gliwicki będący częścią Odrzańskiej drogi wodnej łączącej Górny i Dolny Śląski z portami morskimi w Szczecinie i Świnoujściu. Kanał Gliwicki wybudowany został w latach 1935-1941 w miejsce istniejącego od początku XIX w. Kanału Kłodnickiego. Długość kanału wynosi około 40,6 km przy różnicy poziomów skrajnych stanowisk $H=43,6$ m. Spad ten pokonuje 6 bliźniaczych śluz żeglugowych, z których dwie znajdują się w sąsiedztwie gminy Ujazd, są to śluza Sławięcice i śluza Rudziniec. Kanał pierwotnie wykorzystywany był głównie do transportu węgla z kopalń GOP-u, a jego głębokość wynosiła 3,5 m. Obecnie na skutek zamulenia głębokość zmniejszyła się do 2,5-2,2 m., w związku z czym może obsługiwać jednostki pływające o zanurzeniu do 1,6m i spełnia normy III klasy żeglowności (żeglowność podniesiona z poziomu II dzięki remontowi śluz Sławięcice i Nowa Wieś).

6.2.2. Komunikacja kolejowa

W południowej części gminy, na terenie sołectwa Niezdrowice, przebiega linia kolejowej nr 199 relacji Rudziniec Gliwicki - Kędzierzyn-Koźle (w systemie europejskim - linia E 30). Wzdłuż całego obszaru kolejowego wyznaczono obszar ograniczonego użytkowania o szerokości wynikającej z przepisów odrębnych z zakresu transportu kolejowego. W ramach tego obszaru występują ograniczenia w zagospodarowaniu terenów. Obszar ograniczonego użytkowania od linii kolejowej został uwzględniony w planie ogólnym poprzez niewyznaczenie nowych terenów budowlanych w tym obszarze.

6.2.3. Drogi ponadlokalne

Do dróg kołowych na terenie gminy Ujazd o charakterze ponadlokalnym należy zaliczyć:

- 1) Autostradę A4 wraz z węzłami „Olszowa” i „Nogowczyce”;
- 2) Drogę krajową nr 40 Głuchołazy – Pyskowice w klasie drogi GP – głównej ruchu przyspieszonego;
- 3) Drogę krajową nr 88 Strzelce Opolskie – Bytom w klasie drogi GP – głównej ruchu przyspieszonego;
- 4) Drogę wojewódzką nr 426 Zawadzkie – Kędzierzyn-Koźle w klasie drogi G – głównej.

6.2.4. Drogi lokalne

Na układ dróg lokalnych na terenie gminy Ujazd składa się sieć istniejących dróg powiatowych i gminnych. Sieć dróg lokalnych na terenie gminy Ujazd jest wystarczająca.

Jedynym elementem sieci komunikacyjnej o charakterze lokalnym jako zasadnym do realizacji należy wskazać przedłużenie ul. Europejskiej w kierunku Nogowczyc, łącząc tą drogę z drogą z Nogowczyc do Jaryszowa i dalej do Ujazdu. Droga ta usprawni obsługę Strefy Aktywności Gospodarczej, w szczególności z punktu widzenia pracowników strefy dojeżdżających do zakładów ze wschodniej części gminy.

W planie ogólnym jako oddzielną strefę SK – komunikacyjną wskazano wyłącznie układ dróg ponadlokalnych, czyli autostradę A4, drogi krajowe nr 40 i 88, drogę wojewódzką DW426 a także układ dróg stanowiących dotychczasową trasę drogi krajowej nr 40 (ciąg ulic: Powstańców Śląskich – Sławięcicka – Kościuszki – 3 Maja – Traugutta). Zrezygnowano ze wskazywania pozostałej sieci dróg gminnych i powiatowych jako oddzielnej strefy SK, ponieważ każda z pozostałych stref planistycznych w profilu podstawowym strefy dopuszcza tereny komunikacji. Ponadto zrezygnowano z wyznaczania przebiegu dróg klasy Z – zbiorczej i wyższych zgodnie z określonymi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego liniami rozgraniczającymi ze względu na bardzo dużą niedokładność (w wielu przypadkach) przebiegu korytarzy drogowych określonych w części graficznej planów miejscowych.

W ramach strefy SK – komunikacyjnej wskazano ponadto obszar kolejowy linii kolejowej 199 oraz Kanał Gliwicki.

6.2.5. Drogi rowerowe

Na terenie gminy Ujazd znajdują się następujące trasy rowerowe o przebiegu:

- 1) Trasa ponadlokalna numer 16, (kolor żółty), prowadzi z Gliwic to Korfantowa, a na terenie gminy Ujazd przez: Niezdrowice, Ujazd, Zimną Wódkę, Klucz, Olszową i Janków; na terenie gminy ma długość 17 km;
- 2) Trasa numer 161, o długości 1,1 km, stanowi odcinek łącznikowy między drogą Starostrzelecką a drewnianym kościołem w Zimnej Wódcie;
- 3) Trasa numer 171 (kolor niebieski) o długości 3,5 km, biegnie ze wsi Klucz do rezerwatu przyrody „Boże Oko” w Czarnocinie;
- 4) Trasa numer 172, (kolor czerwony), o długości 3,8 km, biegnie ze wsi Klucz do Olszowej;
- 5) Trasa numer 173, (kolor czarny), o długości 6,1 km, biegnie z Rudzińca, przez przysiółek Wydzierów i dalej leśnymi drogami do drogi Ujazd – Niezdrowice;
- 6) Trasa numer 174, (kolor czerwony) o długości 3,3 km, biegnie z Niezdrowic leśnymi drogami do drogi Sławęcice – Ujazd, powracając nią do trasy nr 16 przy moście na kanale Gliwickim;
- 7) Trasa numer 177 (kolor czerwony) o długości 11,5 km, tworzy pętlę Jaryszów – Sieronowie – Balcarzowice – Nogawczyce – Jaryszów;
- 8) Trasa numer 178 (kolor niebieski) o długości 5,3 km, łączy Jaryszów – trasę nr 177 z trasą nr 16 i drewnianym kościołem w Zimnej Wódcie. Przeważająca część trasy prowadzi drogami gruntowymi.

Proponowane trasy rowerowe mają charakter turystyczny, jednak ich przebieg uwzględnia także potrzeby komunikacyjne terenu gminy, w tym szczególnie w zakresie niezbędnych powiązań wewnętrznych wynikających z dojazdów mieszkańców gminy z miejsca zamieszkania do pracy i usług, przy jednoczesnym uwzględnieniu jej walorów krajobrazowo-rekreacyjnych. Ścieżki rowerowe zaleca się ponadto wykonać w pasie drogowym (lub wzdłuż pasa drogowego) powiatowej drogi publicznej nr 1805 na całym przebiegu przez gminę.

Na terenie gminy Ujazd dodatkowo zlokalizowana jest ścieżka rowerowa wzdłuż ul. Europejskiej, na odcinku od ul Francuskiej do drogi krajowej nr 88.

Łączna długość ścieżek rowerowych wynosi około 3,75 km.

Zapisy planu ogólnego uwzględniają również postulowany przebieg drogi rowerowej w śladzie nieczynnej linii kolejowej Kędzierzyn-Koźle – Kluczbork.

6.3. Obiekty infrastruktury technicznej

6.3.1. Infrastruktura wodno-kanalizacyjna

Za system zbiorowego zaopatrzenia w wodę na terenie gminy Ujazd odpowiada Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Ujeździe. W skład systemu zbiorowego zaopatrzenia w wodę wchodzi ujęcia wód podziemnych zlokalizowane na terenie gminy Ujazd tj. Ujazd (SUW), Sieronowice (SUW), i Zimna Wódka (SUW), przepompownie, stacje uzdatniania wody oraz sieć wodociągowa rozprowadzająca wodę.

Na terenie miasta i gminy Ujazd funkcjonują wodociągi komunalne, zaopatrujące w wodę miasto Ujazd oraz wszystkie wsie gminy. Gminny wodociąg zasilany jest z następujących (należących do Gminy Ujazd) ujęć, zlokalizowanych w miejscowościach:

- 1) Ujazd – ujęcie oraz stacja uzdatniania wody obejmujące studnię nr 1 na działce nr. 1524/1 w m. Ujazd; studnię nr 2b na działce nr. 1510/1 w m. Ujazd – zasilające Ujazd i Niezdrowice (około 2200 osób); pobór wody odbywa się wg pozwolenia wodnoprawnego ROŚ.6223- 55/10 z dnia 31.12.2010 r. (ważne do 31.12.2030 r.), zezwalającego na pobór wody w ilości po 40m³/h i 800m³/dobę;
- 2) Zimna Wódka – ujęcie oraz stacja uzdatniania wody obejmujące studnię nr 2, 3, 4 na działce 488 w Zimnej Wódce – wsie Zimna Wódka, Stary Ujazd, Olszowa i Klucz oraz Buczki, Kopaninę, Księży Las i Ferdynand (około 2100 osób) – pobór wody odbywa się wg. pozwolenia wodnoprawnego ROŚ.6341.29.2015.HP z dnia 01.12.2015 r. (ważne do 01.12.2035 r.), zezwalającego na pobór wody w ilości 75 m³/h i 1200 m³/dobę;
- 3) studnia nr 1 na działce nr 540/1 w m. Sieronowice, studnia nr 2 na działce nr 541/1 w m. Sieronowice – zasilające miejscowości Sieronowice, Jaryszów, Balcarzowice, Nogowczyce (około 1900 osób) – pobór wody odbywa się na podstawie pozwolenia wodnoprawnego Dyrektora Zarządu Zlewni w Gliwicach Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie nr GL.ZUZ.1.4210.600.2023.AD z dnia 12.07.2024 r. ważne przez 30 lat od dnia ostateczności decyzji, zezwalającego na pobór wody w ilości po 0,01055 m³/s. 912 m³/dobę i 322 880 m³/rok.

Dla ujęć wyznaczone są strefy ochrony bezpośredniej w granicach ogrodzenia.

W granicach stref jedyną dozwoloną funkcją jest realizowanie zadań związanych z ujęciem wody. Zabrania się innych sposobów zagospodarowania. Nie wyznaczono stref ochrony pośredniej wewnętrznej i zewnętrznej. Ujmowana woda na ww. ujęciach spełnia wymogi jakości wody przeznaczonej do spożycia przez ludzi.

Odprowadzenie ścieków w Gminie Ujazd odbywa się za pomocą systematycznie rozbudowywanej sieci kanalizacyjnej do istniejącej oczyszczalni w Ujeździe o przepustowości 550 m³/d, z możliwością jej rozbudowy do 1100 m³/d. Odbiornikiem wód z oczyszczalni jest rzeka Kłodnica, zgodnie z decyzją Dyrektora Zarządu Zlewni w Gliwicach Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie nr GL.ZUZ.1.4210.49.2024.AD z dnia 07.05.2024 r. ważne przez 10 lat od dnia ostateczności decyzji, o udzieleniu pozwolenia wodnoprawnego na odprowadzenie oczyszczonych ścieków komunalnych w ilości po 0,0208 m³/s. 1100 m³/dobę i 401 500 m³/rok..

Skanalizowane są wszystkie miejscowości w gminie za wyjątkiem osady Janków, oraz przysiółków: Winnica, Kuźnia, Ferdynand, Kopanina i Wydzierów. Dla przysiółka Wydzierów związku z podpisanym w kwietniu 2012 roku porozumieniem w sprawie odprowadzania ścieków z Rudzińca do oczyszczalni w Ujeździe, możliwe byłoby podłączenie do budowanej sieci przysiółka Wydzierów.

6.3.2. Infrastruktura gazowa

Na terenie gminy Ujazd zlokalizowana jest dystrybucyjna sieć gazową wysokiego ciśnienia, podwyższonego średniego ciśnienia oraz średniego ciśnienia wraz z przyłączami gazu o długości (wg stanu na dzień 31.10.2024 r.):

Na terenie gminy Ujazd posiadamy dystrybucyjną sieć gazową wysokiego i średniego ciśnienia wraz z przyłączami gazu o długości (wg. stanu na dzień 30.11.2024 r.):

- 1) Obszar miasta Ujazd:
 - a) gazociągi średniego ciśnienia (MOP powyżej 10,0 kPa do 0,5 MPa włącznie) - 2 469 m,
 - b) przyłącza gazu średniego ciśnienia – 28 szt. o łącznej długości 222 m;
- 2) Obszar wiejski gminy Ujazd:
 - a) gazociągi wysokiego ciśnienia DN200/DN500mm stal, MOP 2,5 MPa/4,0 MPa - o łącznej długości 5 394 m.
 - b) średnie ciśnienie (MOP powyżej 10,0 kPa do 0,5 MPa włącznie) – 16 019 m.
 - c) przyłącze gazu średniego ciśnienia - 38 szt. o łącznej długości 526 m.

Dystrybucyjna sieć gazowa średniego ciśnienia dostarcza paliwo gazowe do odbiorców w mieście Ujazd oraz we wsiach: Księży Las, Olszowa, Sieronowice i Zimna Wódka.

Sieć gazowa jest w stanie dobrym i zapewnia pokrycie zapotrzebowania na paliwo gazowe dla istniejących i potencjalnych i potencjalnych Odbiorców paliwa gazowego. Stan techniczny gazociągów monitorowany jest na bieżąco i zapewnia bezpieczeństwo eksploatacji.

Charakterystyka stacji gazowych I i II stopnia:

- 1) Stacja - SRP2:
 - a) Oznaczenie – Olszowa I stopień,
 - b) Lokalizacja – Olszowa,
 - c) Przepustowość obiektu (Q-m³/h) – 20 000,
 - d) Rok produkcji – 2010.

Na terenie gminy Ujazd brak jest gazowej sieci przesyłowej.

W strefach kontrolowanych gazociągów dystrybucyjnych nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składów i magazynów, sadzić drzew i krzewów oraz podejmować działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji zgodnie z warunkami określonymi w ww. rozporządzeniu. Ponadto przy scalaniu lub podziale nieruchomości gruntowych lub działek objętych planem należy przewidzieć dostępność do infrastruktury gazowej.

Plan ogólny wyznaczając strefy planistyczne uwzględnił lokalizację występujących na terenie gminy sieci gazowych, niemniej jednak szczegółowe ustalenia dotyczące wyznaczenia stref kontrolowanych będą formułowane na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

6.3.3. Infrastruktura elektroenergetyczna

W planie ogólnym uwzględniono infrastrukturę elektroenergetyczną, będącą częścią krajowego systemu przesyłowego w postaci napowietrznej elektroenergetycznej linii przesyłowej 220 kV relacji: Blachownia-Łagisza, dla której obowiązuje pas technologiczny o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym).

W pasie technologicznym elektroenergetycznej linii przesyłowej występują następujące ograniczenia użytkowania terenu:

- 1) zakaz realizacji budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej,
- 2) lokalizacja pozostałych obiektów i urządzeń budowlanych (związanych np. z działalnością gospodarczą lub rekreacyjną, zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem) musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
- 3) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnych terenu,
- 4) zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3 m,
- 5) w przypadku terenów przeznaczonych dla działalności górniczej należy wskazać przebieg linii przesyłowej 220 kV jako obiektu, dla którego wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

Dopuszcza się budowę elektroenergetycznej linii wielotorowej, wielonapięciowej po trasie istniejącej linii elektroenergetycznej. Dopuszcza się także odbudowę, rozbudowę, przebudowę i nadbudowę istniejącej linii oraz linii, która w przyszłości zostanie ewentualnie wybudowana na jej miejscu. Realizacja tych inwestycji po trasie istniejącej linii nie wyłącza możliwości rozmieszczania słupów oraz podziemnych, naziemnych lub nadziemnych obiektów i urządzeń niezbędnych do korzystania z linii w innych niż dotychczasowych miejscach.

Lokalizacja urządzeń i obiektów farm fotowoltaicznych w pasie technologicznym linii przesyłowych dopuszczalna jest poza obszarami:

- 1) wokół słupów w kształcie koła o promieniu, co najmniej równym wysokości słupa oraz w obszarze pomiędzy słupami wzdłuż osi linii, w pasie o szerokości równej odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę,
- 2) na załomach trasy linii, na przedłużeniu osi linii, zostanie pozostawiony niezabudowany pas, którego długość liczona od fundamentów słupa po przedłużeniu osi trasy linii będzie równa potrójnej wysokości słupa, a szerokość równa odległości pomiędzy skrajnymi przewodami, powiększonej o 5 m w każdą stronę.

Przez teren gminy Ujazd przebiega tranzytowo linie wysokiego napięcia:

- 1) dwutorowa linia 110kV relacji Blachownia-Strzelce Opolskie, Blachownia-Olszowa;
- 2) dwutorowa linia 110kV relacji Blachownia-Łabędy, Blachownia-Huta Łabędy.

Dla ww. linii elektroenergetycznych obowiązuje pas technologiczny o szerokości 11,0 m od osi linii.

Na terenie gminy Ujazd zlokalizowany jest Główny Punkt Zasilania (GPZ), który zasila w energię elektryczną przede wszystkim zakłady zlokalizowane na obszarze Strefy Aktywności Gospodarczej. Ponadto gmina zaopatrywana jest w energię elektryczną za pomocą trzech, Głównych Punktów Zasilania, tzw. GPZ-u Chemik 110/15 kV, GPZ-u Strzelce Opolskie 110/30/15 kV, GPZ-u Strzelce Piastów 110/15 kV, usytuowanych poza granicami.

6.3.4. Zaopatrzenie w energię ciepłą

Na terenie miasta i gminy Ujazd brak jest zorganizowanego systemu zaopatrzenia w ciepło (systemów ciepłowniczych zasilanych z lokalnych obiektów energetycznych), brak również dużych kotłowni grzewczych lub technologicznych, towarzyszących zazwyczaj dużym zakładom przemysłowym. Brak jest także lokalnych kotłowni o dużej mocy cieplnej.

Potrzeby grzewcze pokrywane są głównie ze źródeł lokalnych (indywidualnych systemów grzewczych), w większości na paliwo wysokoemisyjne (węgiel, koks). Większość budynków użyteczności publicznej wyposażona jest w lokalne kotłownie na paliwa niskoemisyjne (gaz, olej opałowy).

6.3.5. Gospodarka odpadami

Gmina Ujazd należy do Związku Międzygminnego „Czysty Region” z siedzibą w Kędzierzynie-Koźlu. Związek przeprowadza przetargi na odbiór odpadów.

Na terenie Gminy Ujazd nie ma obecnie zlokalizowanego komunalnego wysypiska śmieci, nie ujawniono także dzikich wysypisk śmieci.

Na terenie Gminy Ujazd funkcjonuje PSZOK. Jest on zlokalizowany w Ujeździe przy ul. Strzeleckiej 23. Ustalenia planu ogólnego uwzględniają lokalizację ww. PSZOKU-u.

6.3.6. Telekomunikacja i łączność

Na terenie gminy zlokalizowana jest sieć telefonii przewodowej.

Na terenie gminy Ujazd zlokalizowanych jest 7 masztów z antenami nadawczo-odbiorczymi telefonii komórkowej. Usytuowane są one na gruntach wsi Nogowczyce (dwa maszty), Olszowa, Zimna Wódka, Jaryszów (pod jednym maszcie) a także w zachodniej części miasta Ujazd (2 maszty).

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają występujące na terenie gminy urządzenia telekomunikacyjne poprzez wprowadzenie odpowiadających takiemu zagospodarowaniu stref planistycznych oraz określając wskaźniki urbanistyczne uwzględniające wysokość ww. urządzeń. Ustalenia planu ogólnego nie będą stanowiły ograniczenia w dalszym rozwoju sieci telekomunikacyjnej a potencjalne ograniczenia mogą wynikać z obowiązujących przepisów odrębnych.

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

Audyt krajobrazowy województwa opolskiego został przyjęty uchwałą nr XIV/158/2025 Sejmiku Województwa Opolskiego z dnia 25 marca 2025 r. Wskazuje on następujące elementy, które zostały uwzględnione przy sporządzaniu planu ogólnego gminy:

- 1) krajobrazy priorytetowe:
 - 1.1 16-318.59-22 (8c. Miejscowości o zwartej wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim) – Sławięcice,
 - 1.2 16-341.11-09 (3b. Z przewagą siedlisk lasowych) - Lasy w okolicy Czarnocina,
 - 1.3 16-341.11-37 (6b. Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk) - Tereny rolnicze na wschód od Góry Św. Anny,,
 - 1.4 Sławięcice;
 - 1.5 16-341.16-07 (3a. Z przewagą siedlisk borowych) – Lasy w okolicach Sławięcic;
- 2) krajobraz, w którym występują formy ochrony:

2.1 16-341.11-60 (6d. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości) - Park Krajobrazowy Góra Św. Anny.

Ad. 1.1.

Kod krajobrazu	16-318.59-22
Podtyp	8c. Miejscowości o zwartej wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim
Nazwa	Sławięcice
Gmina	Ujazd, Kędzierzyn-Koźle
Cel główny	
Zachowanie i ochrona obiektów dziedzictwa kulturowego Kanału Gliwickiego - zespołu śluzy bliźniaczej dwukomorowej Sławięcice. Utrzymanie w dobrym stanie i rewitalizacja obiektów zabytkowych - pozostałości zabytkowego parku zamkowo-pałacowego, ogrodu francusko-holenderskiego, ruin Domu Ogrodnika i Belwederu oraz zbiorowej mogiły Powstańców Śląskich.	
Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków	
OBSZARY DO OBJĘCIA FORMAMI OCHRONY PRZYRODY	
Nie określa się	
OBSZARY OBJĘTE FORMAMI OCHRONY PRZYRODY, KTÓRE ZE WZGLĘDU NA ZNACZĄCY SPADEK WARTOŚCI KRAJOBRAZU WYMAGAJĄ POGLĘBIONEJ ANALIZY ZASADNOŚCI ICH DALSZEJ OCHRONY	
Nie określa się	
OBSZARY DO OBJĘCIA FORMAMI OCHRONY ZABYTKÓW	
Nie określa się	
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów	
POZIOM LOKALNY	
Wytyczne dot. kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub w zasadach ich zagospodarowania (dopuszczalny zakres i ograniczenia zmian, nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów)	
<ul style="list-style-type: none"> • Zachowanie wiodącej funkcji kulturowego krajobrazu podmiejskiego. • Utrzymanie zwartej struktury osadniczej jednostki. • Zachowanie układu ulic dawnego osiedla miejskiego. • Zachowanie i rewitalizacja historycznych elementów struktury przestrzennej jednostki - pozostałości zabytkowego parku zamkowo-pałacowego, tzw. ogrodu francusko-holenderskiego, ruinami Domu Ogrodnika i Belwederu oraz zbiorową mogiłą Powstańców Śląskich. • Ochrona pozostałych obiektów ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w szczególności obiektów hydrotechniki – śluzy dwukomorowej Sławięcice na Kanale Gliwickim. • Dopuszczenie rozwoju nowych funkcji osadniczych w formie zorganizowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej niskiej intensywności. • Dopuszczenie uzupełnienia istniejącej zabudowy, poprzez wypełnienie luk w zabudowie oraz kontynuację zabudowy wzdłuż dróg. • Dopuszczenie przekształceń istniejącej zabudowy do nowych funkcji użytkowych, w tym do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. • Przeciwdziałanie tworzeniu zabudowy rozproszonej poprzez określenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w planie ogólnym. • Zmiany w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów i zasadach ich zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi gminnymi aktami planowania przestrzennego (APP) miasta Kędzierzyn- Koźle. • Ochrona zadrzewień śródpolnych i przywodnych w strefie Kanału Gliwickiego i rzeki Kłodnicy. 	
Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej), minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej	
<ul style="list-style-type: none"> • Dostosowanie intensywności zabudowy do miejscowych uwarunkowań krajobrazowych i historyczno-kulturowych. • Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w terenach projektowanej zabudowy – w dostosowaniu do określonego typu zabudowy zastanej w tym krajobrazie. 	
Kształtowanie linii zabudowy, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy	

<ul style="list-style-type: none"> • W nawiązaniu do istniejących linii zabudowy.
Zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy
<ul style="list-style-type: none"> • Sposób zagospodarowania terenu lub działki budowlanej z zachowaniem jednorodnej stylistyki budynków, w tym rodzaju zastosowanych materiałów i kolorystyki.
Zasady kształtowania form budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy
<ul style="list-style-type: none"> • Zaleca się stosowanie prostych, zwartych brył budynków mieszkalnych, na planie prostokąta, maksymalnie dwukondygnacyjnych, krytych dachami wysokimi - dwuspadowymi.
Zasady stosowania i eksponowania elementów konstrukcyjnych i zdobniczych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy
<ul style="list-style-type: none"> • Zaleca się stosowanie prostych, zwartych brył budynków mieszkalnych, na planie prostokąta, maksymalnie dwukondygnacyjnych, krytych dachami wysokimi - dwuspadowymi.
Rodzaje i standardy jakościowe stosowanych materiałów wykończeniowych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych
<ul style="list-style-type: none"> • Niewprowadzanie obcych stylistycznie elementów konstrukcyjnych i zdobniczych budynków.
Charakterystyczne cechy elewacji budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy
<ul style="list-style-type: none"> • Realizacja budynków licowanych cegłą oraz stosowanie powłok tynkarskich o stonowanej kolorystyce w odcieniach bieli, szarości i beżu.
Charakterystyczne cechy dachów budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy
Nie określa się
Zasady i warunki dotyczące sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzaje materiałów budowlanych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych, w tym dla przestrzeni dostępnych publicznie
Nie określa się
Zasady dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni dostępnych publicznie
Nie określa się
Określanie warunków działalności usługowej, w tym handlowej, w szczególności maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalnej liczby
Nie określa się
Wytyczne określania walorów ekspozycji, w szczególności elementów takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe oraz zasad ich ochrony i kształtowania, w tym nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów
Nie określa się
Rekomendacje i wnioski dotyczące zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu w zakresie
ROZPOCZĘCIA, KONTYNUACJI LUB ZANIECHANIA RÓŻNYCH FORM GOSPODAROWANIA TERENEM, W TYM DZIAŁALNOŚCI ROLNICZEJ, LEŚNEJ ORAZ GOSPODARKI WODNEJ
<ul style="list-style-type: none"> • Zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu. • Zwiększanie naturalnej retencyjności terenu – rozwój zielono-błękitnej infrastruktury w obrębie krajobrazu. • Podejmowania działań dostosowujących do zmian klimatycznych, w tym transformacji energetycznej gospodarstw. • Niewprowadzanie zabudowy poza obszarami zwartej zabudowy wsi i poza terenami wskazanymi w miejscowych dokumentach planistycznych. • Kształtowanie naturalnych elementów strefy buforowej wzdłuż Kanału Gliwickiego i Kłodnicy.
ZABIĘGÓW RENATURALIZACYJNYCH ORAZ ZABIĘGÓW ODNOWY OBIEKTÓW KULTURY MATERIALNEJ
<ul style="list-style-type: none"> • Zachowanie oraz uzupełnianie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych i przywodnych. • Utrzymanie w dobrym stanie i rewitalizacja obiektów zabytkowych - pozostałości zabytkowego parku zamkowo-pałacowego, tzw. ogrodu francusko-holenderskiego, ruinami Domu Ogrodnika i Belwederu oraz zbiorową mogiłą Powstańców Śląskich. • Ochrona i wzmocnienie ochrony elementów hydrotechnicznych na Kanale Gliwickim - zespołu służy bliźniaczej dwukomorowej Sławięcice.

<ul style="list-style-type: none"> • Kształtowanie naturalnych elementów strefy buforowej wzdłuż Kanału Gliwickiego i Kłodnicy.
<p>KOORDYNACJI DZIAŁAŃ PODEJMOWANYCH DLA OSIĄGNIĘCIA CELÓW WYSTĘPUJĄCYCH NA DANYM OBSZARZE OBJĘTYM FORMAMI OCHRONY PRZYRODY ORAZ FORM OCHRONY ZABYTKÓW</p>
<p>Nie określa się</p>
<p>KONIECZNOŚCI PODEJMOWANIA DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU UTRZYMANIE DOTYCHCZASOWEJ FUNKCJI DANEGO KRAJOBRAZU, W TYM FUNKCJI KORYTARZY EKOLOGICZNYCH</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Ochrona i wzmocnienie funkcjonalności lokalnego korytarza ekologicznego rzeki Kłodnicy.

Ad. 1.2.

Kod krajobrazu	16-341.11-09
Podtyp	3b. Z przewagą siedlisk lasowych
Nazwa	Lasy w okolicy Czarnocina
Gmina	Ujazd, Leśnica
Cel główny	
Ochrona ekosystemów leśnych oraz rzeźby terenu charakterystycznej dla krajobrazów lessowych.	
Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków	
OBSZARY DO OBJĘCIA FORMAMI OCHRONY PRZYRODY	
Nie określa się	
OBSZARY OBJĘTE FORMAMI OCHRONY PRZYRODY, KTÓRE ZE WZGLĘDU NA ZNACZĄCY SPADEK WARTOŚCI KRAJOBRAZU WYMAGAJĄ POGŁĘBIONEJ ANALIZY ZASADNOŚCI ICH DALSZEJ OCHRONY	
Nie określa się	
OBSZARY DO OBJĘCIA FORMAMI OCHRONY ZABYTKÓW	
Nie określa się	
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów	
POZIOM LOKALNY	
Wytyczne dot. kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub w zasadach ich zagospodarowania (dopuszczalny zakres i ograniczenia zmian, nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów)	
<ul style="list-style-type: none"> • Zachowanie dotychczasowego sposobu leśnego użytkowania terenu. • Nielokalizowanie zabudowy związanej z trwałą wycinką lasu i odlesianiem gruntów w celu zapobiegania fragmentacji siedlisk leśnych, za wyjątkiem służącej celom turystyczno-rekreacyjnym oraz budowy obiektów i urządzeń służących celom gospodarki leśnej, ochronie przyrody, ochronie przeciwpożarowej oraz przeciwpowodziowej. • Ochrona zasobów przyrody nieożywionej i ożywionej (zbiorowisk, gatunków roślin i zwierząt) i krajobrazu na podstawie obowiązującego planu ochrony Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” oraz zgodnie z planem zadań ochronnych ostoi Natura 2000 „Góra Św. Anny”. • Ustalenia funkcjonalne w zakresie ochrony, udostępniania, zapobiegania zagrożeniom oraz kierunków zainwestowania winny respektować ustalenia wskazane w obowiązującym planie ochrony Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”. • Ukierunkowanie ruchu turystycznego oraz czytelne oznakowanie szlaków turystyki pieszej i rowerowej oraz utrzymanie w dobrym stanie infrastruktury turystyczno-rekreacyjnej oraz informacji turystycznej. 	
Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej), minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej	
Nie określa się	
Kształtowanie linii zabudowy, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy	
Nie określa się	
Zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy	

Nie określa się
Zasady kształtowania form budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy
Nie określa się
Zasady stosowania i eksponowania elementów konstrukcyjnych i zdobniczych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy
Nie określa się

Ad. 1.3.

Kod krajobrazu	16-341.11-37
Podtyp	6b. Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk
Nazwa	Tereny rolnicze na wschód od Góry Św. Anny
Gmina	Leśnica, Zdieszowice, Ujazd
Cel główny	
Ochrona i kształtowanie obszarów o walorach kulturowych, historycznych, przyrodniczych, architektonicznych i ruralistycznych. Ochrona wartości estetyczno-widokowych krajobrazu sąsiedzkiego, z elementami ekspozycji krajobrazowej: punktami i ciągami widokowymi, przedpolami i otwarciami panoramicznymi.	
Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków	
OBSZARY DO OBJĘCIA FORMAMI OCHRONY PRZYRODY	
Poszerzenie obszaru Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” w kierunku zachodnim, obejmujące obszary krajobrazów lessowych, użytkowanych rolniczo, z układami zieleni śródpolnej oraz miejscowościami Zimna Wódka, Stary Ujazd i częściowo Jaryszów.	
OBSZARY OBJĘTE FORMAMI OCHRONY PRZYRODY, KTÓRE ZE WZGLĘDU NA ZNACZĄCY SPADEK WARTOŚCI KRAJOBRAZU WYMAGAJĄ POGŁĘBIONEJ ANALIZY ZASADNOŚCI ICH DALSZEJ OCHRONY	
Nie określa się	
OBSZARY DO OBJĘCIA FORMAMI OCHRONY ZABYTKÓW	
Nie określa się	
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów	
POZIOM LOKALNY	
Wytyczne dot. kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub w zasadach ich zagospodarowania (dopuszczalny zakres i ograniczenia zmian, nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów)	
<ul style="list-style-type: none"> • Zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu. • Ochrona zasobów przyrody nieożywionej i ożywionej i krajobrazu na podstawie obowiązującego planu ochrony Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” oraz zgodnie z planem zadań ochronnych ostoi Natura 2000 „Góra Św. Anny”. • Nielokalizowanie zabudowy związanej z trwałą wycinką lasu i odlesianiem gruntów w celu zapobiegania fragmentacji siedlisk leśnych, za wyjątkiem służącej celom turystyczno-rekreacyjnym oraz budowy obiektów i urządzeń służących celom gospodarki leśnej, ochronie przyrody, ochronie przeciwpożarowej oraz przeciwpowodziowej. • Zachowanie i rewaloryzacja obiektów materialnego i niematerialnego dziedzictwa kulturowego w miejscowościach Olszowa, Zimna Wódka, Stary Ujazd, Klucz, Lichynia, Jaryszów. • Zachowanie skoncentrowanego charakteru układów ruralistycznych, ochronę istniejącego rozplanowania użytków rolnych. • Ustalenia funkcjonalne w zakresie ochrony, udostępniania, zapobiegania zagrożeniom oraz kierunków zainwestowania winny respektować ustalenia wskazane w obowiązującym planie ochrony Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”. • Ukierunkowanie ruchu turystycznego oraz czytelne oznakowanie szlaków turystyki pieszej i rowerowej oraz utrzymanie w dobrym stanie infrastruktury turystyczno-rekreacyjnej oraz informacji turystycznej. • Ochrona punktów widokowych, ciągów widokowych i przedpola ekspozycji krajobrazów priorytetowych, uwidocznionych w planie ochrony Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” oraz w audycie krajobrazowym. 	

<ul style="list-style-type: none"> • Zachowanie lokalnej fizjonomii oraz tradycji i sposobu użytkowania terenów rolnych, w szczególności niewielkich pól wstęgowych oraz zadrzewień śródpolnych – alei czereśniowych. • Zachowanie skoncentrowanego charakteru układów ruralistycznych. • Rozważenie zasadności poszerzenia obszaru Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” na wschód od drogi wojewódzkiej nr 426 relacji Strzelce Opolskie – Kędzierzyn-Koźle (Sławięcice).
<p>Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej), minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Dostosowanie intensywności zabudowy do miejscowych uwarunkowań przyrodniczych, krajobrazowych i historyczno-kulturowych. • Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w terenach projektowanej zabudowy – w dostosowaniu do określonego typu zabudowy zastanej w tym krajobrazie.
<p>Kształtowanie linii zabudowy, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy</p>
<ul style="list-style-type: none"> • W nawiązaniu do istniejących obowiązujących i nieprzekraczalnych linii zabudowy.
<p>Zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Sposób zagospodarowania terenu lub działki budowlanej z zachowaniem jednorodnej stylistyki budynków, w tym rodzaju zastosowanych materiałów i kolorystyki.
<p>Zasady kształtowania form budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Zaleca się stosowanie prostych, zwartych brył budynków mieszkalnych, na planie prostokąta, maksymalnie dwukondygnacyjnych, krytych dachami wysokimi, symetrycznymi - dwuspadowymi. • Przy budowie, przebudowie, rozbudowie, nadbudowie i odbudowie budynków zalecane nawiązanie gabarytami, sposobem kształtowania bryły budynku i użytymi materiałami elewacyjnymi do miejscowej tradycji architektonicznej, w tym: zachowania kształtu, rozmiaru, podziału otworów okiennych i drzwiowych.
<p>Zasady stosowania i eksponowania elementów konstrukcyjnych i zdobniczych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Zaleca się stosowanie materiałów wykończeniowych pochodzenia naturalnego takich jak cegła, kamień, drewno. • Dobrą praktyką będzie stosowanie rozwiązań z wykorzystaniem kamienia wapiennego i drewna oraz • wapiennego detalu architektonicznego, w tym: gzymsów, nadokiennic, opasek okiennych, obramowań okiennych i drzwiowych.
<p>Rodzaje i standardy jakościowe stosowanych materiałów wykończeniowych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Niewprowadzanie obcych stylistycznie elementów konstrukcyjnych i zdobniczych budynków.
<p>Charakterystyczne cechy elewacji budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Realizacja budynków licowanych cegłą oraz stosowanie powłok tynkarskich o stonowanej kolorystyce w odcieniach bieli, szarości i beżu.
<p>Charakterystyczne cechy dachów budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Pokrycia dachowe w kolorystyce zbliżonej do barw naturalnych, w szczególności odcienie: ceglastoczerwone, miedzi, brązu, szarości, czerni.
<p>Zasady i warunki dotyczące sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzaje materiałów budowlanych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych, w tym dla przestrzeni dostępnych publicznie</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Zaleca się wykorzystanie kamienia wapiennego przy realizacji ogrodzeń.
<p>Zasady dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni dostępnych publicznie</p>
<p>Nie określa się</p>
<p>Określanie warunków działalności usługowej, w tym handlowej, w szczególności maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalnej liczby</p>
<p>Nie określa się</p>
<p>Wytyczne określania walorów ekspozycji, w szczególności elementów takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe oraz zasad ich ochrony i kształtowania, w tym nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów</p>

- Ochrona walorów estetyczno-widokowych – ochrona elementów ekspozycji krajobrazowej: punktów widokowych, ciągów widokowych i przedpola ekspozycji krajobrazów priorytetowych, występujących na obszarach sąsiedzkich – uwidocznionych w planie ochrony Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny”.
- Eliminacja możliwości realizacji obszarowych, punktowych i powierzchniowych obiektów budowlanych (w tym wolnostojących instalacji OZE), dysharmonijnych dla lokalnego krajobrazu.

Ad. 1.4.

Kod krajobrazu	16-318.59-22
Typ, podtyp krajobrazu	8. Podmiejskie i osadnicze 8c. Miejscowości o zwartej wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim
Nazwa	Sławięcice
Gmina	Ujazd, Kędzierzyn-Koźle
Cel główny	
Zachowanie i ochrona obiektów dziedzictwa kulturowego Kanału Gliwickiego - zespołu śluzy bliźniaczej dwukomorowej Sławięcice. Utrzymanie w dobrym stanie i rewitalizacja obiektów zabytkowych - pozostałości zabytkowego parku zamkowo-pałacowego, ogrodu francusko-holenderskiego, ruin Domu Ogrodnika i Belwederu oraz zbiorowej mogiły Powstańców Śląskich.	
Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków	
OBSZARY DO OBJĘCIA FORMAMI OCHRONY PRZYRODY	
Nie określa się	
OBSZARY OBJĘTE FORMAMI OCHRONY PRZYRODY, KTÓRE ZE WZGLĘDU NA ZNACZĄCY SPADEK WARTOŚCI KRAJOBRAZU WYMAGAJĄ POGŁĘBIONEJ ANALIZY ZASADNOŚCI ICH DALSZEJ OCHRONY	
Nie określa się	
OBSZARY DO OBJĘCIA FORMAMI OCHRONY ZABYTKÓW	
Nie określa się	
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów	
POZIOM LOKALNY	
Wytyczne dot. kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub w zasadach ich zagospodarowania (dopuszczalny zakres i ograniczenia zmian, nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów)	
<ul style="list-style-type: none"> • Zachowanie wiodącej funkcji kulturowego krajobrazu podmiejskiego. • Utrzymanie zwartej struktury osadniczej jednostki. • Zachowanie układu ulic dawnego osiedla miejskiego. • Zachowanie i rewitalizacja historycznych elementów struktury przestrzennej jednostki - pozostałości zabytkowego parku zamkowo-pałacowego, tzw. ogrodu francusko-holenderskiego, ruinami Domu Ogrodnika i Belwederu oraz zbiorową mogiłą Powstańców Śląskich. • Ochrona pozostałych obiektów ujętych w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, w szczególności obiektów hydrotechniki – śluzy dwukomorowej Sławięcice na Kanale Gliwickim. • Dopuszczenie rozwoju nowych funkcji osadniczych w formie zorganizowanej zabudowy mieszkaniowej i usługowej niskiej intensywności. • Dopuszczenie uzupełnienia istniejącej zabudowy, poprzez wypełnienie luk w zabudowie oraz kontynuację zabudowy wzdłuż dróg. • Dopuszczenie przekształceń istniejącej zabudowy do nowych funkcji użytkowych, w tym do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej. • Przeciwdziałanie tworzeniu zabudowy rozproszonej poprzez określenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w planie ogólnym. 	

<ul style="list-style-type: none"> • Zmiany w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów i zasadach ich zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi gminnymi aktami planowania przestrzennego (APP) miasta Kędzierzyn- Koźle. • Ochrona zadrzewień śródpolnych i przywodnych w strefie Kanału Gliwickiego i rzeki Kłodnicy.
<p>Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej), minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Dostosowanie intensywności zabudowy do miejscowych uwarunkowań krajobrazowych i historyczno-kulturowych. • Minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w terenach projektowanej zabudowy – w dostosowaniu do określonego typu zabudowy zastanej w tym krajobrazie.
<p>Kształtowanie linii zabudowy, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy</p>
<ul style="list-style-type: none"> • W nawiązaniu do istniejących linii zabudowy.
<p>Zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Sposób zagospodarowania terenu lub działki budowlanej z zachowaniem jednorodnej stylistyki budynków, w tym rodzaju zastosowanych materiałów i kolorystyki.
<p>Zasady kształtowania form budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Zaleca się stosowanie prostych, zwartych brył budynków mieszkalnych, na planie prostokąta, maksymalnie dwukondygnacyjnych, krytych dachami wysokimi - dwuspadowymi.
<p>Zasady stosowania i eksponowania elementów konstrukcyjnych i zdobniczych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Zaleca się stosowanie prostych, zwartych brył budynków mieszkalnych, na planie prostokąta, maksymalnie dwukondygnacyjnych, krytych dachami wysokimi - dwuspadowymi.
<p>Rodzaje i standardy jakościowe stosowanych materiałów wykończeniowych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Niewprowadzanie obcych stylistycznie elementów konstrukcyjnych i zdobniczych budynków.
<p>Charakterystyczne cechy elewacji budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Realizacja budynków licowanych cegłą oraz stosowanie powłok tynkarskich o stonowanej kolorystyce w odcieniach bieli, szarości i beżu.
<p>Charakterystyczne cechy dachów budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy</p>
<p>Nie określa się</p>
<p>Zasady i warunki dotyczące sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzaje materiałów budowlanych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych, w tym dla przestrzeni dostępnych publicznie</p>
<p>Nie określa się</p>
<p>Zasady dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni dostępnych publicznie</p>
<p>Nie określa się</p>

Określanie warunków działalności usługowej, w tym handlowej, w szczególności maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalnej liczby
Nie określa się
Wytyczne określenia walorów ekspozycji, w szczególności elementów takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe oraz zasad ich ochrony i kształtowania, w tym nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów
Nie określa się

Ad. 1.5.

Kod krajobrazu	16-341.16-07
Podtyp	3a. Z przewagą siedlisk borowych
Nazwa	Lasy w okolicy Sławięcic
Gmina	Kędzierzyn-Koźle, Bierawa, Ujazd
Cel główny	
Ochrona miejsca pamięci narodowej oraz utrzymanie leśnego sposobu użytkowania terenu.	
Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków	
OBSZARY DO OBJĘCIA FORMAMI OCHRONY PRZYRODY	
Nie określa się	
OBSZARY OBJĘTE FORMAMI OCHRONY PRZYRODY, KTÓRE ZE WZGLĘDU NA ZNACZĄCY SPADEK WARTOŚCI KRAJOBRAZU WYMAGAJĄ POGŁĘBIONEJ ANALIZY ZASADNOŚCI ICH DALSZEJ OCHRONY	
Nie określa się	
OBSZARY DO OBJĘCIA FORMAMI OCHRONY ZABYTKÓW	
Nie określa się	
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów	
POZIOM LOKALNY	
Wytyczne dot. kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub w zasadach ich zagospodarowania (dopuszczalny zakres i ograniczenia zmian, nakazy, zakazy, dopuszczenia i ograniczenia w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów)	
<ul style="list-style-type: none"> • Zachowanie dotychczasowego sposobu przeznaczenia i użytkowania terenu. • Nielokalizowanie zabudowy związanej z trwałą wycinką lasu i odlesianiem gruntów w celu zapobiegania fragmentacji siedlisk leśnych, za wyjątkiem służącej celom turystyczno-rekreacyjnym oraz budowie obiektów i urządzeń służących celom gospodarki leśnej, ochronie przyrody, ochronie przeciwpożarowej oraz przeciwpowodziowej. • Utrzymanie i rozbudowa infrastruktury turystyczno-rekreacyjnej, z ukierunkowaniem ruchu turystycznego oraz czytelnym oznakowaniem szlaków turystyki pieszej, rowerowej i konnej. • Zagospodarowanie terenu i prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z ustaleniami planu urządzenia leśnego Nadleśnictwa Kędzierzyn-Koźle, ze szczególnym uwzględnieniem ciągłości i zrównoważonego wykorzystania lasu oraz dostosowania drzewostanów do zmieniających się warunków klimatycznych. • Zmiany w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów i zasadach ich zagospodarowania zgodnie z obowiązującymi gminnymi aktami planowania przestrzennego (APP) miasta Kędzierzyn-Koźle. 	
Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy (wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy do powierzchni działki budowlanej), minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej	
Nie określa się	
Kształtowanie linii zabudowy, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy	
Nie określa się	
Zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy	
Nie określa się	
Zasady kształtowania form budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy	

Nie określa się
Zasady stosowania i eksponowania elementów konstrukcyjnych i zdobniczych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy
Nie określa się
Rodzaje i standardy jakościowe stosowanych materiałów wykończeniowych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych
Nie określa się
Charakterystyczne cechy elewacji budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy
Nie określa się
Charakterystyczne cechy dachów budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy
Nie określa się
Zasady i warunki dotyczące sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzaje materiałów budowlanych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych, w tym dla przestrzeni dostępnych publicznie
Nie określa się
Zasady dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni dostępnych publicznie
Nie określa się
Określanie warunków działalności usługowej, w tym handlowej, w szczególności maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalnej liczby
Nie określa się
Wytyczne określania walorów ekspozycji, w szczególności elementów takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe oraz zasad ich ochrony i kształtowania, w tym nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów
Nie określa się
Rekomendacje i wnioski dotyczące zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego, adekwatnie do charakterystyki, wartości i zagrożeń zidentyfikowanych, dla możliwości zachowania wartości danego krajobrazu w zakresie
ROZPOCZĘCIA, KONTYNUACJI LUB ZANIECHANIA RÓŻNYCH FORM GOSPODAROWANIA TERENEM, W TYM DZIAŁALNOŚCI ROLNICZEJ, LEŚNEJ ORAZ GOSPODARKI WODNEJ
<ul style="list-style-type: none"> • Zachowanie dotychczasowego, leśnego sposobu użytkowania terenu. • Prowadzenie gospodarki leśnej zgodnie z obowiązującymi planem urządzenia lasu Nadleśnictwa Kędzierzyn-Koźle, ze szczególnym uwzględnieniem ciągłości i zrównoważonego wykorzystania lasu oraz dostosowania drzewostanów do zmieniających się warunków klimatycznych. • Prowadzenie prac leśnych w sposób uwzględniający istniejącą, charakterystyczną dla obszaru rzeźbę terenu (wydmy śródlądowe). • Zachowanie spójności, integralności przestrzennej oraz bioróżnorodności terenów leśnych oraz zapewnienie ich powiązania z otoczeniem zewnętrznym. • Utrzymanie stref ekotonowych na granicy terenów leśnych z terenami otwartymi w otoczeniu. • Ochrona wyróżników krajobrazowych obszaru (zespoły wydmy utwierdzonej) i zapewnienie trwałości funkcjonowania istniejących form ochrony przyrody.
ZABIEGÓW RENATURALIZACYJNYCH ORAZ ZABIEGÓW ODNOWY OBIEKTÓW KULTURY MATERIALNEJ
<ul style="list-style-type: none"> • Ochrona miejsca pamięci narodowej – pozostałości obozu koncentracyjnego Blechhammer wraz z krematorium, wież strażniczych, ogrodzenia i placu apelowego oraz pomnika ofiar egzekucji.
KOORDYNACJI DZIAŁAŃ PODEJMOWANYCH DLA OSIĄGNIĘCIA CELÓW WYSTĘPUJĄCYCH NA DANYM OBSZARZE OBJĘTYM FORMAMI OCHRONY PRZYRODY ORAZ FORM OCHRONY ZABYTKÓW
Nie określa się
KONIECZNOŚCI PODEJMOWANIA DZIAŁAŃ MAJĄCYCH NA CELU UTRZYMANIE DOTYCHCZASOWEJ FUNKCJI DANEGO KRAJOBRAZU, W TYM FUNKCJI KORYTARZY EKOLOGICZNYCH
<ul style="list-style-type: none"> • Zachowanie dotychczasowego, leśnego sposobu użytkowania terenu oraz wartości sentymentalnej miejsca pamięci narodowej. • Zachowanie spójności i powiązań przestrzennych elementów

krajowego i regionalnego systemu ekologicznego – krajowego korytarza ekologicznego dużych ssaków oraz regionalnego korytarza ekologicznego rzeki Bierawa.

Ad. 2.1.

Kod krajobrazu	16-341.11-60
Podtyp	6d. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących pola średniej wielkości
Forma ochrony	Park Krajobrazowy Góra Św. Anny
Gmina	Leśnica, Ujazd
Rekomendacje i wnioski dotyczące form ochrony przyrody oraz zabytków	
OBSZARY DO OBJĘCIA FORMAMI OCHRONY PRZYRODY	
Nie określa się	
OBSZARY OBJĘTE FORMAMI OCHRONY PRZYRODY, KTÓRE ZE WZGLĘDU NA ZNACZĄCY SPADEK WARTOŚCI KRAJOBRAZU WYMAGAJĄ POGŁĘBIONEJ ANALIZY ZASADNOŚCI ICH DALSZEJ OCHRONY	
Nie określa się	
OBSZARY DO OBJĘCIA FORMAMI OCHRONY ZABYTKÓW	
Nie określa się	
Rekomendacje i wnioski dotyczące kierunków i zasad kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów	
POZIOM LOKALNY	
<ul style="list-style-type: none"> • Ochronę walorów przyrodniczych, kulturowych, historycznych i krajobrazowych prowadzić w strefach działań ochronnych, zgodnie z ustaleniami planów ochrony Parku Krajobrazowego Góra Św. Anny (Rozporządzenie nr 0151/P/1/09 Wojewody Opolskiego z dnia 2 kwietnia 2009 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” (Dz. Urz. Woj. Op. z 2009 r., Nr 25, poz. 412). • Kierunki i zasady kształtowania zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów zgodne z zapisami planu ochrony Parku Krajobrazowego Góra Św. Anny (Rozporządzenie nr 0151/P/1/09 Wojewody Opolskiego z dnia 2 kwietnia 2009 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony Parku Krajobrazowego „Góra Św. Anny” (Dz. Urz. Woj. Op. z 2009 r., Nr 25, poz. 412). • Zmiany w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów, zasad ich zagospodarowania, parametrów i wskaźników zagospodarowania, kształtowania linii zabudowy, zasad kompozycji przestrzennej, kształtowania form budynków, cech elewacji, rodzajów i standardów stosowanych materiałów konstrukcyjnych i wykończeniowych, sytuowania obiektów małej architektury i reklamy wizualnej oraz warunków prowadzenia działalności usługowej zgodnie z obowiązującymi gminnymi aktami planowania przestrzennego (APP) gminy Leśnica i Ujazd. • Eliminacja możliwości realizacji obszarowych, punktowych i powierzchniowych obiektów budowlanych (w tym wolnostojących instalacji OZE), dysharmonijnych dla lokalnego krajobrazu na obszarze Parku Krajobrazowego Góra Św. Anny. • Zachowanie wiodącej funkcji harmonijnego krajobrazu rolniczego. • Zachowanie i zwiększenie ilości zadrzewień i zakrzewień śródpolnych oraz alei przydrożnych. • Dopuszczenie prowadzenia zalesień gruntów rolnych. • Zaleca się zwiększenie udziału terenów zielonych zwiększających zdolności do adaptacji klimatycznej, zwiększenie bioróżnorodność i wzmocnienie naturalnej retencyjności terenu. • Zaleca się harmonizowanie nowej zabudowy i zagospodarowania w otoczeniu istniejących obiektów, z uwzględnieniem aspektów estetyczno-widokowych. • Zaleca się utrzymanie mozaiki pól uprawnych oraz prowadzenie prac polowych z uwzględnieniem ochrony zróżnicowanej rzeźby i form morfologicznych terenu. • Dopuszczenie uzupełnienia istniejącej zabudowy, poprzez wypełnienie luk w zabudowie oraz kontynuację zabudowy wzdłuż dróg. • Przeciwdziałanie tworzeniu zabudowy rozproszonej poprzez określenie terenów przeznaczonych pod zabudowę w planie ogólnym. 	

Większość wyznaczonych krajobrazów dotyczy terenów otwartych rolnych i leśnych. Ustalenia planu ogólnego uwzględniają rekomendacje zawarte dla poszczególnych

krajobrazów w szczególności uwzględniono potrzebę ochrony terenów otwartych, gdzie w większości przypadków obowiązuje zakaz zabudowy bez wprowadzania profili dodatkowych. Wśród terenów zabudowanych znajduje się fragment miasta Ujazd oraz wsie Olszowa, Klucz, Zimna Wódka, Jaryszów i Stary Ujazd.

Nową zabudowę w obrębie ww. miejscowości zlokalizowano wyłącznie jako wskazaną w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, a nową zabudowę wprowadzono wyłącznie w obszarze uzupełnienia zabudowy, co umożliwi optymalne wykorzystanie dostępnego terenu, zapobiegające rozpraszaniu i rozlewaniu się zabudowy.

8. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1 3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 647 z późn. zm.).

W opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym na potrzeby planu ogólnego ustalono, że gmina Ujazd posiada ukształtowaną już długoletnim procesem rozwoju strukturę funkcjonalno-przestrzenną. Oparta ona została w dużej mierze o specyficzne, urozmaicone ukształtowanie terenu, grunty rolne bardzo dobrych klas, kompleksy leśne, doliny cieków. Zabudowa wsi kształtowała się jako tzw. ulicówka, ale również i łańcuchówka czy rzędówka, a obecnie trwa proces uzupełniania tej zabudowy w lukach i na terenach przyległych.

Do przyrodniczych predyspozycji, które miały wpływ na kształtowanie się obecnie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej należy zaliczyć przede wszystkim obecność gruntów rolnych wysokich klas. Ze względu na położenie na linii połączenia ważnych ośrodków GOP – Wrocław w latach 90 XX w. powstała autostrada A4, która stanowi znaczącą barierę dla przemieszczania się zarówno mieszkańców, jak i zwierząt. Na terenie gminy znajdują się dwa ważne węzły autostradowe, co uwarunkowało powstanie rozległej strefy ekonomicznej na północ od trasy A4. Znajduje się tu szereg zakładów i centrów logistycznych wykorzystujących bardzo dogodne położenie, trwa również powstawanie nowych. Autostrada jednocześnie ma duży impakt negatywny na krajobraz gminy, właściwie rozdziela ją na dwie zupełnie niezależne od siebie części.

Uwarunkowania w postaci bardzo dobrych gruntów rolnych, istnienia kompleksów leśnych, dolin cieków, a przede wszystkim Garbu Chełmu i doliny Kłodnicy o bardzo dużej wartości przyrodniczej powinny w dalszym ciągu warunkować rozwój przestrzenny gminy, jako że pozwalają one na kształtowanie środowiska gminy w zgodzie z zasadami zrównoważonego rozwoju. Szczególnie istotne jest zachowanie terenu Garbu Chełmu w obrębie parku krajobrazowego i obszaru Natura 2000 bez istotnych zmian, gdyż stanowią one obszary o bardzo wysokich walorach krajobrazowych i przyrodniczych. Jakakolwiek działalność powinna być tu ściśle podporządkowana priorytetom ochrony przyrody i krajobrazu.

Na pozostałym obszarze gminy Ujazd należy w jak największym stopniu pozostawić istniejące tereny gruntów rolnych, tereny leśne i zadrzewienia oraz tereny wód powierzchniowych, a w szczególności tereny wskazane jako cenne pod względem przyrodniczym (tzw. tereny proponowane do objęcia ochroną). Przy planowaniu struktury funkcjonalno-przestrzennej należy zwrócić uwagę, że obok zwykle bardziej cennych dolin cieków, zadrzewień śródpolnych i lasów tereny rolne występujące pomiędzy nimi charakteryzują się niskimi walorami przyrodniczymi. Występują tu grunty orne, które nie przedstawiają wartości przyrodniczej, teoretycznie więc mogłyby zostać zabudowane. Należy

jednak zauważyć, że na terenie gminy znaczące powierzchnie to grunty rolne klas I – III, czyli najwyższych klas, tak więc one również powinny być wyłączone z zabudowy, jednocześnie pełnią one ważną funkcję w ochronie charakterystycznego krajobrazu Opolszczyzny oraz stanowią przedpola widoków związanych z Garbem Chełmu i nieodległą Górą Św. Anny.

Kluczowe dla zachowania różnorodności biologicznej omawianego terenu obszary są już objęte różnymi formami ochrony: Garb Chełmu chroniony jest w ramach parku krajobrazowego i obszaru Natura 2000, doliny cieków są chronione w ramach obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego i miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, tereny leśne są chronione na mocy ustaw o lasach, grunty orne na mocy ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych, jednak w dalszym ciągu część wartościowych terenów, zwłaszcza dolin wymaga bardziej kompleksowej ochrony prawnej.

W opracowaniu ekofizjograficznym z 2019 r. wskazano tereny godne objęcia ochroną, należy dążyć do ich pozostawienia w stanie obecnym oraz stopniowo obejmować ochroną. W gminie Ujazd obowiązuje studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego z 2024 roku oraz miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które określa tereny wolne od zabudowy oraz wskazuje kierunki zagospodarowania terenów. W tych dokumentach zostały określone przeznaczenia terenów zgodne z uwarunkowaniami środowiskowymi. Tereny w centrach poszczególnych sołectw przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową, usługową i zagrodową, podobnie jak tereny w uzupełnieniach czy lukach zabudowy. Najcenniejsze tereny Garbu Chełmu, doliny cieków, w tym dolina Kłodnicy, tereny leśne oraz większość gruntów rolnych pozostawiona jest w obecnym użytkowaniu. Przewiduje się, że w dalszym ciągu rolnictwo i leśnictwo będzie wiodącym kierunkiem w gminie, jednak miejscami grunty rolne będą przekształcone na zabudowę mieszkaniową, usługową, produkcyjną lub zagrodową, kierunek ten będzie zależny od potrzeb gminy i mieszkańców. Przewiduje się dalszy dynamiczny rozwój strefy ekonomicznej na północ od autostrady A4, w związku z niezwykle dogodną lokalizacją. W planowaniu rozwoju gminy istotne będzie, aby wzrost powierzchni zabudowanych uzupełnić wzrostem powierzchni biologicznie czynnych np. w formie ogrodów przydomowych i pasm terenów wyłączonych z zabudowy w formie terenów parkowych, m.in. opartych o zadrzewienia śródpolne czy dolinki cieków.

W ocenie generalnej przydatności środowiska dla różnych rodzajów użytkowania istotna będzie zasada wyłączania obszarów o niekorzystnych topoklimatach (doliny rzeczne) z możliwości zabudowy oraz zachowanie w procesie rozwoju gminy korytarzy ekologicznych o znaczeniu lokalnym i regionalnym. Należy również wyłączyć z zabudowy jak największe powierzchnie gleb klas I – III oraz jak największe powierzchnie leśne. Generalnie wskazuje się, że kierunek zagospodarowania określony w obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania i miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego winien zostać utrzymany jako uwzględniający zasadę zrównoważonego rozwoju. W niniejszym opracowaniu ekofizjograficznym wskazuje się na możliwość utworzenia form ochrony przyrody, ich ustanowienie pozwoliłoby zachować najcenniejsze tereny przyrodnicze wolne od przekształceń.

Najcenniejsze tereny pod względem przyrodniczym w gminie, a więc tereny Garbu Chełmu, głęboko wcięte wąwozy, tereny proponowane do objęcia ochroną, ale także tereny lasów, doliny cieków, oraz jak największe powierzchnie terenów rolnych należy pozostawić w Planie Ogólnym Gminy w obrębie stref:

- 1) SO - strefa otwarta (możliwe przeznaczenia terenu w mpzp teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury, technicznej)

- 2) SN - strefa zieleni i rekreacji (teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej).

W związku z opisanymi powyżej uwarunkowaniami przyrodniczo-fizjograficznymi w planie ogólnym uwzględniono następujące uwarunkowania i zagadnienia zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym na potrzeby tego dokumentu:

- 1) racjonalne wykorzystanie powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami;
- 2) obszary występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż;
- 3) ochronę prawną zasobów przyrodniczych i krajobrazowych;
- 4) wybrane zagrożenia dla środowiska przyrodniczego;
- 5) ocenę 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) inne potrzeby 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 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 planie ogólnym gminy zostały określone przeznaczenia terenów zgodne z uwarunkowaniami środowiskowymi. Tereny w centrach poszczególnych sołectw przeznaczone są pod zabudowę mieszkaniową, usługową i zagrodową, podobnie jak tereny w uzupełnieniach czy lukach zabudowy. Najcenniejsze tereny Garbu Chełmu, dolina Kłodnicy i jej północnych dopływów, tereny leśne oraz większość gruntów rolnych pozostawiona jest w obecnym użytkowaniu. Przewiduje się, że w dalszym ciągu rolnictwo i leśnictwo będzie wiodącym kierunkiem w gminie, jednak wyraźnym udziałem terenów produkcyjno-magazynowo-usługowych w północnej części gminy. Miejscami grunty rolne będą przekształcone na zabudowę mieszkaniową, usługową, produkcyjną lub zagrodową, kierunek ten będzie zależny od potrzeb gminy i mieszkańców. W planowaniu rozwoju gminy istotne będzie, aby wzrost powierzchni zabudowanych uzupełnić wzrostem powierzchni biologicznie czynnych np. w formie ogrodów przydomowych i pasm terenów wyłączonych z zabudowy w formie terenów parkowych, m.in. opartych na odtworzeniu dawnych założeń parkowych.

W ocenie generalnej przydatności środowiska dla różnych rodzajów użytkowania uwzględniona została zasada wyłączania obszarów o niekorzystnych topoklimatach (doliny rzeczne) z możliwości zabudowy oraz zachowanie w procesie rozwoju gminy korytarzy ekologicznych o znaczeniu lokalnym i regionalnym. Ograniczono również wskazywanie zabudowy na powierzchniach gleb klas I – III oraz nie wskazano nowych terenów budowlanych w ramach istniejących użytków leśnych. Generalnie wskazuje się, że kierunek

zagospodarowania określony w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego winien zostać utrzymany jako uwzględniający zasadę zrównoważonego rozwoju.

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 110kV i 220kV. Wskazane sieci 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.

W odniesieniu do Gminy Ujazd w opracowaniu pn. „Program ochrony środowiska przed hałasem dla terenów poza aglomeracjami położonych wzdłuż dróg o natężeniu powyżej 3 000 000 pojazdów rocznie i linii kolejowych o natężeniu większym niż 30 000 przejazdów rocznie dla województwa opolskiego na lata 2014-2019”. uwzględnione zostały odcinki autostrady A4 przebiegające przez teren gminy. Terenami zagrożonymi hałasem na terenie gminy Ujazd są obszary zabudowy wsi Olszowa i Nogowczyce w oddziaływaniu autostrady A4.