

PLAN OGÓLNY GMINY LUBOMIA
UZASADNIENIE

KWIECIEŃ 2026 R.

I.	CEL SPORZĄDZENIA PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO.....	str. 2
II.	CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM.....	str. 2
	1. Ludność, powierzchnia, położenie.....	str. 2
	2. Charakterystyka terenu oraz stanu zagospodarowania i użytkowania.....	str. 3
III.	PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH ORAZ USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH.....	str. 4
	1. Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.....	str. 6
	2. Bilans chłonności terenów niezabudowanych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowych w obowiązujących planach miejscowych, w odniesieniu do obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.....	str. 7
	3. Bilans chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych SW, SJ i SZ, w odniesieniu do obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową	str. 10
	4. Katalog stref planistycznych - uzasadnienie ustalenia profilu funkcjonalnego stref oraz wartości ustalonych gminnych standardów urbanistycznych.....	str. 12
IV.	WYJAŚNIENIA SPOSOBU UWZGLĘDNIENIA WYSTĘPUJĄCYCH UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY.....	str. 17
	1. Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.....	str. 17
	2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego.....	str. 18
	3. Uwarunkowania znajdujące się na obszarze gminy.....	str. 19
	4. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.....	str. 33
	5. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.....	str. 36
	6. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.....	str. 37
V.	CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO OBEJMUJE NASTĘPUJĄCE RYSUNKI W SKALI 1:10000:	
	– Rysunek Nr 1 - Analiza chłonności terenów niezabudowanych umożliwiających lokalizację funkcji mieszkaniowej w obowiązujących planach miejscowych	
	– Rysunek Nr 2 - Uwarunkowania przyrodnicze i środowiskowe	
	– Rysunek Nr 3 - Uwarunkowania kulturowe	
	– Rysunek Nr 4 – Uwarunkowania - infrastruktura techniczna	
	– Rysunek Nr 5 - Projekt planu ogólnego	
	– Rysunek Nr 6 – Analiza chłonność terenów niezabudowanych w ramach stref planistycznych o symbolach SW, SJ i SZ	

I. CEL SPORZADZENIA PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO

Celem generalnym sporządzania projektu planu ogólnego jest określenie obrazu przestrzennego polityki gminy.

Dotyczy to wymiaru przestrzennego poprzez ustalenie stref planistycznych i wymiaru normatywnego - poprzez ustalenie gminnych standardów urbanistycznych.

Celem sporządzenia projektu planu ogólnego jest więc uchwalenie podstawy merytorycznej i prawnej niezbędnej dla sporządzenia nowych planów miejscowych i zmiany planów obowiązujących.

Źródłem regulacji prawnych dotyczących sporządzania, treści i procedury uchwalania planu ogólnego jest ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) zwana dalej u.p.z.p.

Zgodnie z tą ustawą plan ogólny obejmuje ściśle ustalenia struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy w wydzielonych strefach planistycznych i określenie gminnych standardów urbanistycznych.

Częścią dokumentu projektu planu ogólnego jest również niniejsze uzasadnienie, w którym określono sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju gminy i wyjaśniono przyczyny przyjętych rozwiązań przestrzennych.

II. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU OBJĘTEGO PROJEKTEM

1. Ludność, powierzchnia, położenie

Gmina Lubomia położona jest w południowo-zachodniej części województwa śląskiego i zachodniej części powiatu wodzisławskiego w dorzeczu górnej Odry na jej prawym brzegu, jako jedna z pięciu gmin wiejskich tego powiatu.

Gmina składa się z pięciu sołectw (Lubomia, Syrynia, Buków, Grabówka i Nieboczowy - nowa osada powstała w ramach przesiedlenia ludności z sołectw Ligota Tworkowska i Nieboczowy, w związku z budową zbiornika przeciwpowodziowego „Racibórz Dolny”) zajmujących powierzchnię około 42 km² (4178 ha), które zamieszkuje 7 460 osób (stan na 2023 r.). Gmina graniczy:

- od zachodu z gminą Krzyżanowice,
- od południa z gminą Gorzyce,
- od wschodu z miastami Wodzisław Śląski i Pszów,
- od północy z miastem Racibórz i gminą Kornowac.

W generalnym podziale gminy dotyczącym stopnia urbanizacji, najbardziej zurbanizowanymi obszarami są sołectwa Lubomia wraz z sołectwem Grabówka oraz Syrynia wraz z sołectwem Nieboczowy. Pozostałe sołectwa charakteryzują się mniejszym stopniem urbanizacji. Obszary nieurbanizowane stanowią tereny rolne, przyrodnicze (m.in. obszar Natura 2000 Stawy „Wielikąt i Las Tworkowski”, zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Wielikąt”) oraz obszar zbiornika przeciwpowodziowego „Racibórz Dolny”.

2. Charakterystyka terenu oraz stanu zagospodarowania i użytkowania

Ogólna charakterystyka terenu oraz stanu zagospodarowania przedstawia się następująco:

- obszar zurbanizowany gminy obejmuje powierzchnię około 338,43 ha, czyli około 8,1 % powierzchni ogólnej gminy,
- układ komunikacyjny gminy obejmuje powierzchnię około 136,42 ha, czyli około 3,27 % powierzchni ogólnej gminy,
- obszar niezurbanizowany obejmuje około 3703,15 ha, czyli około 88,63 % powierzchni ogólnej gminy,
- proporcja powierzchni zurbanizowanej gminy do jej powierzchni ogólnej oznacza, że Lubomia posiada jeszcze duży udział terenów stanowiących obszary bioklimatyczne, decydujące między innymi o jakości życia w gminie. Tereny te należy chronić przed zabudową, w celu zachowania aktualnego charakteru gminy,
- istotną część gminy zajmuje obszar czaszy polderu przeciwpowodziowego „Buków” i zbiornika przeciwpowodziowego „Racibórz Dolny” wraz z zaporami (łącznie 1117,57 ha co stanowi 26,75 % powierzchni ogólnej gminy),
- duży udział powierzchni zajmują tereny rolnicze (1206,0 ha, tj. 28,87 % powierzchni ogólnej gminy) oraz tereny lasów (562,90 ha, tj. 13,57 % powierzchni ogólnej gminy),
- charakterystyczny jest również duży udział powierzchni wód w powierzchni ogólnej gminy (11,06 %). Jest to związane z obecnością na terenie gminy zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Wielikąt”, obecnością licznych stawów oraz rzeki Odra i potoków Lubomka, Syrynia i Łęgoń.

Analiza układu przestrzennego w stanie istniejącym zagospodarowania przestrzennego gminy pozwala na następującą charakterystykę tego układu:

1. Obszary zurbanizowane:

- układ obszarów zurbanizowanych gminy tworzony jest głównie przez 5 sołectw (Lubomia, Syrynia, Grabówka, Buków i Nieboczowy) połączonych między sobą siecią dróg, głównie powiatowych. Największym stopniem urbanizacji charakteryzują się sołectwa Lubomia i Syrynia. Sołectwa są zorganizowane przestrzennie wzdłuż elementów liniowych, którymi są głównie przebiegające przez nie ulice. Poszczególne sołectwa zachowują swoją odrębność obszarową. W poszczególnych sołectwach dominuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna z elementami zabudowy usługowej i sportowo-rekreacyjnej, rzadziej przemysłowej i aktywności gospodarczej,
- pozostałe tereny zurbanizowane zlokalizowane głównie poza w/w skupiskami zabudowy to tereny zabudowy zagrodowej, pojedyncze tereny zabudowy jednorodzinnej położone przy drogach łączących poszczególne sołectwa oraz tereny zabudowy przemysłowej (głównie zlokalizowane we wschodniej części sołectwa Buków).

2. Obszary niezurbanizowane:

- obszary oddzielające poszczególne sołectwa stanowiące głównie tereny wykorzystywane rolniczo,
- obszary położone w północno-wschodniej i południowo-wschodniej części gminy stanowiące tereny leśne,
- obszary cenne pod względem walorów przyrodniczych tj. obszar Natura 2000 - „Wielikąt i Las Tworkowski” oraz Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Wielikąt”. Jest to bardzo istotny i charakterystyczny element struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy,
- coraz większe znaczenie w układzie funkcjonalno-przestrzennym gminy zyskuje obszar obejmujący tereny zbiornika przeciwpowodziowego „Racibórz Dolny”.

III. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH ORAZ USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH

Zgodnie z art. 13a ust. 4 u.p.z.p w planie ogólnym określa się strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne. Zgodnie z art. 13a ust. 5 u.p.z.p strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz stanowią podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenów.

Zgodnie z art. 13c ust. 2 u.p.z.p dopuszcza się wyznaczenie następujących stref planistycznych:

- strefa SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- strefa SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- strefa SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,
- strefa SU – strefa usługowa,
- strefa SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego,
- strefa SP – strefa gospodarcza,
- strefa SR – strefa produkcji rolniczej,
- strefa SI – strefa infrastrukturalna,
- strefa SN – strefa zieleni i rekreacji,
- strefa SC – strefa cmentarzy,
- strefa SG – strefa górnictwa,
- strefa SO – strefa otwarta,
- strefa SK – strefa komunikacji.

Każda wyznaczona strefa planistyczna opisana jest poprzez unikalne oznaczenie zawierające liczbę naturalną, symbol literowy i nazwę strefy planistycznej, przy czym numeracja poszczególnych stref ustalona jest dla całego obszaru gminy w sposób ciągły w ramach danego rodzaju strefy.

Poszczególne strefy planistyczne zróżnicowane są pod względem profilu funkcjonalnego podstawowego i dodatkowego, jak również pod względem parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. W szczególności strefy planistyczne o tym samym profilu podstawowym różnią się pod względem rodzaju i ilości dopuszczeń w ramach dodatkowego profilu funkcjonalnego oraz różnic w ustalonych parametrach zabudowy i zagospodarowania terenu, takich jak: maksymalna wysokość zabudowy, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Zgodnie z art. 13b u.p.z.p, ustalenia planu ogólnego, tj. wyznaczenie poszczególnych stref planistycznych, określa się uwzględniając szereg określonych w w/w artykule uwarunkowań występujących na obszarze gminy.

Kluczowe znaczenie dotyczące wyznaczania stref planistycznych oznaczonych symbolem literowym SW, SJ i SZ ma art. 13d u.p.z.p. Zgodnie z w/w artykułem, wyznaczając strefy planistyczne oznaczone symbolem literowym SW, SJ i SZ, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.

Jeżeli suma chłonności terenów niezabudowanych w ramach przeznaczeń umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej w obowiązujących planach miejscowych jest większa niż 130% wartości obliczonego

zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, to nie można wyznaczyć nowych w/w stref planistycznych.

W/w strefy planistyczne można wyznaczyć jedynie na obszarach, gdzie w obecnie obowiązujących planach miejscowych określono przeznaczenie umożliwiające realizację takich funkcji, na obszarach uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy oraz w ramach obszarów z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej.

Gmina Lubomia pokryta jest w całości miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego - Uchwała Nr XXXVII/238/2021 Rady Gminy Lubomia z dnia 26 sierpnia 2021 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Lubomia w jej granicach administracyjnych.

W związku z tym, że gmina pokryta jest w całości planami miejscowymi, w projekcie planu ogólnego określono obszar uzupełnienia zabudowy, w celu dokonania analizy potencjału inwestycyjnego gminy oraz możliwości wyznaczenia stref planistycznych o symbolach SW, SJ i SZ.

Cytując uzasadnienie do rozporządzenia: „Do ostatecznej delimitacji granicy obszarów uzupełnienia zabudowy powinny być również brane dodatkowe okoliczności wynikające z uregulowań zewnętrznych lub samego kierunku polityki przestrzennej, które w najlepszym stopniu potrafi zidentyfikować właśnie gmina. Potwierdza to zasadność pozostawienia jasno określonego pola do większej swobody dla gmin w dopasowaniu końcowego kształtu granicy tych obszarów do zidentyfikowanych potrzeb i możliwości rozwojowych”.

Informacje o budynkach, o których mowa w ust. 1 pkt 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. 2024 poz. 729), pozyskano na podstawie baz danych, o których mowa w ust. 2 w/w Rozporządzenia tj.:

- danych bazy danych ewidencji gruntów i budynków,
- danych bazy danych obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych.

Następnie z w/w baz danych wybrano następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych:

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

Na podstawie w/w budynków wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy zgodnie z § 1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy zabudowy, przy użyciu wtyczki APP dla programu QGIS oraz zmodyfikowano w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 5, przy uwzględnieniu ust. 6 w/w rozporządzenia.

Modyfikację OUZ została przeprowadzona w celu:

- dostosowania granic OUZ do granic własności, granic użytków gruntowych lub granic terenów przeznaczonych do zabudowy w obecnie obowiązującym planie miejscowym,
- umożliwienia lokalizacji nowej zabudowy, bezpośrednio przy drogach publicznych oraz bezpośrednio przy istniejącej zabudowie, jako uzupełnienie luk w tej zabudowie.

Ponadto OUZ wyznaczono w związku z aspektem formalno-prawnym w zakresie możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy, w przypadku stwierdzenia nieważności planu miejscowego.

1. Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową

Dane odczytane z GUS dla gminy Lubomia

LM	Liczba mieszkańców - 2023 r. (l. osób)	7 640
M ₂₀	Prognozowana liczba mieszkańców - 2043 r. (l. osób)	6 973
PUM ₀	Powierzchnia użytkowa wszystkich mieszkań w gminie – 2023 r. (m ²)	239 515
P ₀	Powierzchnia użytkowa mieszkań na 1 mieszkańca – 2023 r. (m ²)	31,4
P ₋₁₀	Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane – 2013 r. [m ²]	30,6
P ₋₂₀	Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane – 2003 r. [m ²]	28,6

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę w liczbie mieszkańców:

$$ZAP = M_{20} - (PUM_0 / P_{20})$$

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

Obliczenie prognozowanej liczby mieszkańców (za 20 lat) udostępnioną przez statystykę powiększoną o 5%:

$$M_{20} = 6\,973 \text{ mieszkańców} \times 1,05 = \mathbf{7\,322 \text{ mieszkańcy}}$$

Obliczenie prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca:

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

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

gdzie:

- P₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,
- P₋₁₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,
- P₋₂₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

(...)7. W przypadku, gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) obliczona zgodnie z ust. 3 jest mniejsza niż powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi (P_0), za prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) przyjmuje się powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi (P_0).

(...)8. 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 m^2 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 m^2 na jednego mieszkańca.

$$P_{20} = 3 \times 31,4 \text{ m}^2 - 2 \times 30,6 \text{ m}^2 = 33,0 \text{ m}^2$$

$$P_{20} = 2 \times 31,4 \text{ m}^2 - 28,6 \text{ m}^2 = 34,2 \text{ m}^2$$

W związku z tym, że prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca jest mniejsza niż 40 m^2 na jednego mieszkańca, do dalszych obliczeń wykorzystano wartość wynoszącą $40,0 \text{ m}^2$.

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę w liczbie mieszkańców:

$$\text{ZAP} = 7\,322 - (239\,515 \text{ m}^2 / 40,0 \text{ m}^2) = 1\,334 \text{ mieszkańców}$$

2. Bilans chłonności terenów niezabudowanych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowych w obowiązującym planie miejscowym, w odniesieniu do obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową

Na rysunku nr 1 przedstawiono zainwestowane i niezainwestowane tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej i tereny zabudowy zagrodowej wyznaczone w obecnie obowiązujących planach miejscowych oraz przedstawiono obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy przy użyciu wtyczki APP dla programu QGIS.

Chłonności wskazanych w obecnie obowiązujących planach miejscowych terenów umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej obliczono w następujący sposób:

Dane odczytane z GUS dla gminy Lubomia:

Powierzchnia użytkowa wszystkich mieszkań w gminie – 2023 r. [m^2]	239 515
Przeciętna powierzchnia użytkowa jednego mieszkania – 2023 r. [m^2]	111,6
Przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę – 2023 r. [m^2]	31,4
Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie - 2023 r. [l. osób]	3,56

Dane założone (poprzez analizę istniejącej zabudowy) dla gminy Lubomia

Powierzchnia działki budowlanej - zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	[m ²]	3 000,0
Powierzchnia działki budowlanej - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna oraz zabudowa mieszkaniowo-usługowa	[m ²]	1 200,0
Powierzchnia działki budowlanej - zabudowa zagrodowa	[m ²]	10 000,0
Średnia liczba mieszkań w zabudowie wielorodzinnej na działkę budowlaną	[ilość mieszkań]	12,0
Średnia liczba mieszkań w zabudowie jednorodzinnej na działkę budowlaną	[ilość mieszkań]	1,0
Średnia liczba mieszkań w zabudowie zagrodowej na działkę budowlaną	[ilość mieszkań]	1,0

1) obliczenie chłonności dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyrażonej w liczbie mieszkańców

Powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW) wyznaczona w obecnie obowiązującym planie miejscowym, która jeszcze nie została zabudowana - **0,3 ha**.

Liczba działek, którą można wydzielić na 0,3 ha, przy założeniu, że działka budowlana w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej ma 3 000,0 m²:

$$(0,3 \text{ ha} \times 10\,000) / 3\,000,0 \text{ m}^2 \text{ (powierzchnia działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej)} =$$

1 działka

Obliczenie powierzchni użytkowej mieszkań na wyliczonej liczbie działek, przy założeniu, że na 1 działce zlokalizowane będzie 12 mieszkań (1 budynek mieszkalny wielorodzinny z 12 mieszkaniami o przeciętnej powierzchni 50,0 m²):

$$1 \text{ działka} \times 12 \text{ mieszkań} \times 50,0 \text{ m}^2 \text{ (przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w zabudowie wielorodzinnej)} =$$

600,0 m²

Obliczenie, ile mieszkańców może zamieszkać na 0,3 ha, przy założeniu, że 1 osoba przeciętne mieszka na 31,4 m²:

$$600,0 \text{ m}^2 / 31,4 \text{ m}^2 \text{ (przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę)} =$$

= 19 mieszkańców

2) obliczenie chłonności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyrażonej w liczbie mieszkańców

Powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN) wyznaczona w obecnie obowiązującym planie miejscowym, która jeszcze nie została zabudowana - **197,0 ha**.

Liczba działek, którą można wydzielić na 197,0 ha, przy założeniu, że działka budowlana w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej ma 1 200,0 m²:

$$(197,0 \text{ ha} \times 10\,000) / 1\,200,0 \text{ m}^2 (\text{powierzchnia działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej}) \\ = \mathbf{1\,642 \text{ działek}}$$

Obliczenie powierzchni użytkowej mieszkań na wyliczonej liczbie działek, przy założeniu, że na 1 działce zlokalizowane będzie 1 mieszkanie (1 budynek jednorodzinny o przeciętnej powierzchni 111,6 m² – wartość odczytana z danych GUS):

$$1\,642 \text{ działki} \times 111,6 \text{ m}^2 (\text{przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w zabudowie jednorodzinnej}) = \\ \mathbf{183\,247,2 \text{ m}^2}$$

Obliczenie, ile mieszkańców może zamieszkać na 197,0 ha, przy założeniu, że 1 osoba przeciętne mieszka na 31,4 m²:

$$183\,247,2 \text{ m}^2 / 31,4 \text{ m}^2 (\text{przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę}) = \\ = \mathbf{5\,836 \text{ mieszkańców}}$$

3) obliczenie chłonności dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej wyrażonej w liczbie mieszkańców

Powierzchnia terenów zabudowy mieszkaniowo-usługowej (MU) wyznaczona w obecnie obowiązującym planie miejscowym, która jeszcze nie została zabudowana - **32,0 ha**.

Założono, że udział zabudowy mieszkaniowej na terenach MU wynosi 70 % powierzchni terenów, pozostałe 30% stanowi zabudowa usługowa:

$$32,0 \text{ ha} \times 0,7 = \mathbf{22,4 \text{ ha}}$$

Liczba działek, którą można wydzielić na 22,4 ha, przy założeniu, że działka budowlana w zabudowie mieszkaniowo-usługowej ma 1 200,0 m²:

$$(22,4 \text{ ha} \times 10\,000) / 1\,200,0 \text{ m}^2 (\text{powierzchnia działki budowlanej w zabudowie mieszkaniowo-usługowej}) \\ = \mathbf{187 \text{ działek}}$$

Obliczenie powierzchni użytkowej mieszkań na wyliczonej liczbie działek, przy założeniu, że na 1 działce zlokalizowane będzie 1 mieszkanie (1 budynek jednorodzinny o przeciętnej powierzchni 111,6 m²):

$$187 \text{ działek} \times 111,6 \text{ m}^2 (\text{przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania}) = \mathbf{20\,869,2 \text{ m}^2}$$

Obliczenie, ile mieszkańców może zamieszkać na 22,4 ha, przy założeniu, że 1 osoba przeciętne mieszka na 31,4 m²:

$$20\,869,2 \text{ m}^2 / 31,4 \text{ m}^2 (\text{przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę}) = \\ = \mathbf{665 \text{ mieszkańców}}$$

4) obliczenie chłonności dla zabudowy mieszkaniowo-usługowej wyrażonej w liczbie mieszkańców

Powierzchnia terenów zabudowy zagrodowej (RM) wyznaczona w obecnie obowiązującym planie miejscowym, która jeszcze nie została zabudowana - **52,0 ha**.

Liczba działek, którą można wydzielić na 52,0 ha, przy założeniu, że działka budowlana w zabudowie zagrodowej ma 10 000,0 m²:

$$(52,0 \text{ ha} \times 10\,000) / 10\,000,0 \text{ m}^2 (\text{powierzchnia działki budowlanej w zabudowie zagrodowej}) \\ = \mathbf{52 \text{ działek}}$$

Obliczenie powierzchni użytkowej mieszkań na wyliczonej liczbie działek, przy założeniu, że na 1 działce zlokalizowane będzie 1 mieszkanie (1 budynek jednorodzinny w ramach siedliska o przeciętnej powierzchni 111,6 m²):

$$52 \text{ działki} \times 111,6 \text{ m}^2 (\text{przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania}) = \mathbf{5\,803,2 \text{ m}^2}$$

Obliczenie, ile mieszkańców może zamieszkać na 52,0 ha, przy założeniu, że 1 osoba przeciętne mieszka na 31,4 m²:

$$5\,803,2 \text{ m}^2 / 31,4 \text{ m}^2 (\text{przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę}) = \\ = \mathbf{185 \text{ mieszkańców}}$$

5) obliczenie bilansu całościowego

Wyliczone zapotrzebowanie - **1 334 mieszkańców**.

Chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW), jednorodzinnej (MN), mieszkaniowo-usługowej (MU) i zagrodowej wyznaczonych w mpzp, które jeszcze nie są zabudowane wynosi **6 705 mieszkańców**.

Procent chłonność w stosunku do zapotrzebowania – 502,6 %

3. Bilans chłonności terenów niezabudowanych w strefach planistycznych SW, SJ i SZ, w odniesieniu do obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

Chłonność terenów niezabudowanych w ramach stref o symbolach SW, SJ i SZ została przedstawiona na rysunku numer 6 – „Chłonność terenów niezabudowanych w ramach stref planistycznych o symbolach SW, SJ i SZ”.

1) obliczenie chłonności dla strefy planistycznej SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Powierzchnia terenów w ramach strefy planistycznej SW, które jeszcze nie są zabudowane - **0,6 ha**.

Liczba działek, którą można wydzielić na 0,6 ha, przy założeniu, że działka budowlana w strefie SW ma 3 000,0 m²:

$$(0,6 \text{ ha} \times 10\,000) / 3\,000,0 \text{ m}^2 (\text{powierzchnia działki budowlanej w strefie SW}) \\ = \mathbf{2,0 \text{ działki}}$$

Obliczenie powierzchni użytkowej mieszkań na wyliczonej liczbie działek, przy założeniu, że na 1 działce zlokalizowane będzie 12 mieszkań (1 budynek mieszkalny wielorodzinny z 12 mieszkaniami o przeciętnej powierzchni 50,0 m²):

2,0 działki x 12 mieszkania x 50,0 m² (przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania w zabudowie wielorodzinnej) = **1 200,0 m²**

Obliczenie, ile mieszkańców może zamieszkać na 0,6 ha, przy założeniu, że 1 osoba przeciętnie mieszka na 31,4 m²:

$$1\,200,0\text{ m}^2 / 31,4\text{ m}^2 (\text{przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę}) = \\ = \mathbf{38\text{ mieszkańców}}$$

2) obliczenie chłonności dla strefy planistycznej SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną

Powierzchnia terenów w ramach strefy planistycznej SJ, które jeszcze nie są zabudowane - **229,2 ha**.

Liczba działek, którą można wydzielić na 229,2 ha, przy założeniu, że działka budowlana w strefie SJ ma 1 200,0 m²:

$$(229,2\text{ ha} \times 10\,000) / 1\,200,0\text{ m}^2 (\text{powierzchnia działki budowlanej w strefie SJ}) \\ = \mathbf{1\,910,0\text{ działek}}$$

Obliczenie powierzchni użytkowej mieszkań na wyliczonej liczbie działek, przy założeniu, że na 1 działce zlokalizowane będzie 1 mieszkanie (1 budynek jednorodzinny o przeciętnej powierzchni 111,6 m²):

$$1\,910,0\text{ działek} \times 111,6\text{ m}^2 (\text{przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania}) = \mathbf{213\,156,0\text{ m}^2}$$

Obliczenie, ile mieszkańców może zamieszkać na 229,2 ha, przy założeniu, że 1 osoba przeciętnie mieszka na 31,4 m²:

$$213\,156,0\text{ m}^2 / 31,4\text{ m}^2 (\text{przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę}) = \\ = \mathbf{6\,788\text{ mieszkańców}}$$

3) obliczenie chłonności dla strefy planistycznej SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Powierzchnia terenów w ramach strefy planistycznej SJ, które jeszcze nie są zabudowane - **52,5 ha**.

Liczba działek, którą można wydzielić na 52,5 ha, przy założeniu, że działka budowlana w strefie SZ ma 10 000,0 m²:

$$(52,5\text{ ha} \times 10\,000) / 10\,000,0\text{ m}^2 (\text{powierzchnia działki budowlanej w strefie SZ}) \\ = \mathbf{52,5\text{ działek}}$$

Obliczenie powierzchni użytkowej mieszkań na wyliczonej liczbie działek, przy założeniu, że na 1 działce zlokalizowane będzie 1 mieszkanie (1 dom mieszkalny w ramach siedliska o przeciętnej powierzchni 111,6 m²):

$$52,5\text{ działek} \times 111,6\text{ m}^2 (\text{przeciętna powierzchnia użytkowa 1 mieszkania}) = \mathbf{5\,859,0\text{ m}^2}$$

Obliczenie, ile mieszkańców może zamieszkać na 52,5 ha, przy założeniu, że 1 osoba przeciętnie mieszka na 31,4 m²:

$$5\,859,0\text{ m}^2 / 31,4\text{ m}^2 (\text{przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę}) = \\ = \mathbf{187\text{ mieszkańców}}$$

4) obliczenie bilansu końcowego

Wyliczone zapotrzebowanie - **1 334 mieszkańców**.

Chłonność terenów niezabudowanych w ramach stref planistycznych o symbolach SW, SJ i SZ - **7 013 mieszkańców**.

Procent chłonność w stosunku do zapotrzebowania – 525,7 %

4. Katalog stref planistycznych - uzasadnienie ustalenia profilu funkcjonalnego stref oraz wartości ustalonych gminnych standardów urbanistycznych

Ustalenie gminnych standardów urbanistycznych ma kluczowe znaczenie dla zapewnienia zrównoważonego, uporządkowanego i harmonijnego rozwoju przestrzennego gminy. Standardy te pozwalają na efektywne zarządzanie przestrzenią, ochronę środowiska, poprawę jakości życia mieszkańców oraz rozwój infrastruktury w sposób zgodny z lokalnymi i regionalnymi potrzebami. Standardy urbanistyczne pozwalają na racjonalne zagospodarowanie przestrzeni, zapobiegając chaotycznej zabudowie. Ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy chroni tereny przed nadmiernym lub niewłaściwym wykorzystaniem. Ograniczenie zabudowy na terenach cennych przyrodniczo lub rolniczo jest kluczowe dla ochrony ekosystemów i zasobów naturalnych. Dzięki standardom można precyzyjnie określić, które obszary powinny pozostać niezabudowane.

W niniejszym projekcie planu ogólnego ustalono gminne standardy urbanistyczne, które obejmują 12 stref planistycznych.

We wszystkich wyznaczonych strefach, dla których zgodnie z Art. 13e ust. 2 upzp konieczne jest ustalenie wskaźników urbanistycznych, ustalono parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, takie jak: maksymalna wysokość zabudowy, maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Wyznaczając poszczególne strefy planistyczne kierowano się następującymi zasadami:

- 1) uwzględniono przeznaczenia podstawowe, uzupełniające oraz wskaźniki urbanistyczne ustalone w obowiązującym planie miejscowym. Wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej ustalono z uwzględnieniem § 2 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. oraz rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniającego rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. 2024 poz. 1775).
- 2) uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy opisane w punkcie IV niniejszego uzasadnienia, a w szczególności wyłączono z możliwości lokalizacji nowej zabudowy, poprzez ustalenie strefy planistycznej SO – strefa otwarta, tereny znajdujące się w granicach istniejących form ochrony przyrody:
 - obszar Natura 2000 „Stawy Wielikąt i Las Tworkowski”,
 - Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Wielikąt”,oraz wyłączono z możliwości lokalizacji nowej zabudowy obszary szczególnego zagrożenia powodzią, obszary osuwisk i tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi.
- 3) Uwzględniono złożone wnioski dotyczące zabudowy związanej z funkcją mieszkaniową dla działek, które zlokalizowane są w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy (wyznaczonego zgodnie z § 1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. 2024 poz. 729) oraz zmodyfikowane w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 5).
- 4) Uwzględniono złożone wnioski dotyczące zabudowy innej niż związana z zabudową mieszkaniową, z uwzględnieniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy opisanych w punkcie IV niniejszego uzasadnienia.

5) Nie określono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej wskazanych w ustawie, które powinny obejmować zasady zapewnienia dostępu do obiektów, takich jak szkoła podstawowa czy obszary zieleni publicznej, w związku z czym nie miały one wpływu na wyznaczenie stref planistycznych.

1) Strefa SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefa SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz strefa SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Procent chłonności terenów niezabudowanych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej wyznaczonych w obecnie obowiązującym planie miejscowym wynosi 502,6 % wyliczonego zapotrzebowania. W związku z czym w projekcie planu ogólnego wyznaczono strefy planistyczne oznaczone symbolami SW, SJ i SZ jedynie:

- na obszarach, gdzie w obecnie obowiązującym planie miejscowym możliwa jest realizacja odpowiednio funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej, mieszkaniowej jednorodzinnej, mieszkaniowo-usługowej i zagrodowej,
- na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej,
- w obszarze uzupełnienia zabudowy uwzględniając złożone wnioski, lokalne uwarunkowania oraz uwarunkowania opisane w punkcie IV niniejszego uzasadnienia.

Zgodnie z podstawowym profilem funkcjonalnym w strefie SJ dopuszczone jest wyznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych oraz infrastruktury technicznej.

W każdej wyznaczonej strefie SJ, w dodatkowym profilu funkcjonalnym dopuszczone jest wyznaczenie terenu zieleni naturalnej, lasu oraz wód.

Strefę SW wyznaczono w miejscach, gdzie zlokalizowana jest istniejąca zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną oraz na obszarach, gdzie obecnie obowiązujące plany miejscowe dopuszczają w/w funkcję tj. ul. Adama Asnyka i Jana Nepomucena w Lubomi.

Zgodnie z podstawowym profilem funkcjonalnym w strefie SW dopuszczone jest wyznaczenie terenu zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, usług, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych oraz infrastruktury technicznej.

W każdej wyznaczonej strefie SW, w dodatkowym profilu funkcjonalnym dopuszczone jest wyznaczenie terenu zieleni naturalnej, lasu oraz wód.

Strefę SZ wyznaczono w miejscach, gdzie zlokalizowana jest istniejąca zabudowa zagrodowa oraz na obszarach, gdzie obecnie obowiązujący plan miejscowy dopuszcza w/w funkcję.

Zgodnie z podstawowym profilem funkcjonalnym w strefie SZ dopuszczone jest wyznaczenie terenu zabudowy zagrodowej, produkcji w gospodarstwach rolnych, akwakultury i obsługi rybactwa, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych oraz infrastruktury technicznej.

W każdej wyznaczonej strefie SZ, w dodatkowym profilu funkcjonalnym dopuszczone jest wyznaczenie terenu rolnictwa z zakazem zabudowy, usług, zieleni naturalnej, lasu oraz wód.

2) Strefa SU - strefa usługowa

Strefę SU wyznaczono w miejscach, gdzie zlokalizowane są istniejące budynki usługowe takie jak, urzędy, szkoły, kościoły, przychodnie, obiekty handlowe i gastronomiczne oraz na obszarach, gdzie obecnie obowiązujący plan miejscowy dopuszcza taką funkcję.

Zgodnie z podstawowym profilem funkcjonalnym w strefie SU dopuszczone jest wyznaczenie terenu usług, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych, infrastruktury technicznej.

W każdej wyznaczonej strefie SU, w dodatkowym profilu funkcjonalnym dopuszczone jest wyznaczenie terenu zieleni naturalnej, lasu, wód.

Dodatkowo w strefach o symbolach 4SU, 5SU, 6SU, 16SU i 23SU w profilu funkcjonalnym dodatkowym dopuszczone jest wyznaczenie terenów składów i magazynów.

3) Strefa SP – strefa gospodarcza

Strefą SP objęto zlokalizowane na obszarze gminy obiekty produkcyjne, produkcyjno-usługowe oraz magazynowe i składowe (m.in. Ernestyn Janeta Zakład Rzeźniczo-Wędliniarski, P.T.H.U. Matuszek spółka jawna, Gwarex Polska Sp. z o.o. Zakład odzysku węgla, Ceramot Żwirownia Betoniarnia, Wa-Na Transport & Logistyk, Powiatowy Zarząd Dróg w Wodzisławiu Śląskim z siedzibą w Syryni).

Zgodnie z podstawowym profilem funkcjonalnym w strefie SP dopuszczone jest wyznaczenie terenu produkcji, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych, infrastruktury technicznej.

W każdej wyznaczonej strefie SP, w dodatkowym profilu funkcjonalnym dopuszczone jest wyznaczenie terenu usług, zieleni naturalnej, lasu oraz wód.

4) Strefa SR – strefa produkcji rolniczej

Strefę SR wyznaczono w miejscach, gdzie zlokalizowana jest istniejąca zabudowa związana z produkcją rolniczą oraz na obszarach, gdzie obecnie obowiązujący plan miejscowy dopuszcza w/w funkcję.

Zgodnie z podstawowym profilem funkcjonalnym w strefie SR dopuszczone jest wyznaczenie terenu produkcji w gospodarstwach rolnych, wielkotowarowej produkcji rolnej, akwakultury i obsługi rybactwa, komunikacji, infrastruktury technicznej.

W strefach o symbolach 2SR i 6SR, w dodatkowym profilu funkcjonalnym dopuszczone jest wyznaczenie terenu biogazowni.

W strefie o symbolu 6SR, w dodatkowym profilu funkcjonalnym dopuszczone jest wyznaczenie terenu elektrowni słonecznej.

W każdej wyznaczonej strefie SR, w dodatkowym profilu funkcjonalnym dopuszczone jest wyznaczenie terenu rolnictwa z zakazem zabudowy, zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, lasu oraz wód.

5) Strefa SI – strefa infrastrukturalna

Strefę SI wyznaczono w miejscach, gdzie zlokalizowane są następujące istniejące obiekty:

- Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych w Lubomi (5SI),
- obiekty i urządzenia związane z zaopatrzeniem gminy w wodę (6SI i 7SI),
- oczyszczalnia ścieków w Nieboczowach (8SI).

Strefą SI objęto również zapory zbiornika przeciwpowodziowego „Racibórz Dolny” oraz polderu Buków (1SI i 3SI) oraz część południową zbiornika przeciwpowodziowego „Racibórz Dolny” (2SI i 4SI), w miejscu, gdzie nie występują udokumentowane złoża kruszyw naturalnych.

W każdej wyznaczonej strefie SI, w dodatkowym profilu funkcjonalnym dopuszczone jest wyznaczenie terenu zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, lasu oraz wód. Natomiast w strefie oznaczonej symbolem 5SI w dodatkowym profilu funkcjonalnym dopuszczone jest wyznaczenie terenu usług i produkcji. W/w dopuszczenie wynika ustaleń aktualnie obowiązującego planu miejscowego dla tego terenu.

6) Strefa SN – strefa zieleni i rekreacji

Strefę SN wyznaczono w miejscach, gdzie zlokalizowane są tereny sportowo-rekreacyjne oraz turystyczne na obszarze gminy tj. parki i place zabaw oraz boiska i związane z nimi obiekty w poszczególnych sołectwach. Strefę SN wyznaczono również w miejscach, gdzie obecnie obowiązujący plan miejscowy dopuszcza funkcje

związane ze sportem i rekreacją oraz turystyką. Największą powierzchniowo strefę SN wyznaczono w Bukowie na terenie istniejącego ośrodka wypoczynkowego.

Zgodnie z podstawowym profilem funkcjonalnym w strefie SN dopuszczone jest wyznaczenie terenu zieleni urządzonej, plaży, wód, komunikacji, ogrodów działkowych, infrastruktury technicznej.

W każdej strefie SN w dodatkowym profilu funkcjonalnym dopuszczono wyznaczenie terenu usług sportu i rekreacji, zieleni naturalnej i lasu, natomiast w zależności od lokalizacji strefy SN, w dodatkowym profilu funkcjonalnym dopuszczono wyznaczenie:

- terenu usług handlu detalicznego, gastronomii i turystyki (16SN),
- terenu usług kultury i rozrywki, handlu detalicznego, gastronomii i turystyki (2SN, 5SN, 8SN, 9SN, 13SN, 15SN, 16SN, 17SN i 18SN).

7) Strefa SC – strefa cmentarzy

Strefę SC wyznaczono w miejscu, gdzie zlokalizowane są istniejące cmentarze w sołectwie Lubomia (ul. Pogrzebieńska, ul. Sportowa oraz teren kościoła pw. św. Marii Magdaleny), Syrynia (ul. Powstańców Śląskich oraz Poprzeczna – cmentarz nieczynny) i Nieboczowy (ul. Ligonja).

We wschodniej części sołectwa Lubomia, na terenach rolnych oddalonych od istniejącej zabudowy, wyznaczono strefę o symbolu 4SC w celu umożliwienia lokalizacji cmentarza dla zwierząt.

Zgodnie z podstawowym profilem funkcjonalnym w strefie SC dopuszczone jest wyznaczenie terenu cmentarza, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrodów działkowych, infrastruktury technicznej.

W każdej strefie SC w dodatkowym profilu funkcjonalnym dopuszczone jest wyznaczenie terenu usługi kultury religijnej, handlu, zieleni naturalnej, lasu, wód.

8) Strefa SG – strefa górnictwa

Strefę SG wyznaczono w miejscach występowania udokumentowanych złóż kruszyw naturalnych tj. czasza zbiornika przeciwpowodziowego „Racibórz Dolny” (1SG) oraz polderu Buków (2SG). Wyznaczenie stref SG w w/w miejscach ma na celu umożliwienie eksploatacji występujących na tych obszarach udokumentowanych złóż kruszyw naturalnych.

Zgodnie z podstawowym profilem funkcjonalnym w strefie SG dopuszczone jest wyznaczenie terenu górnictwa i wydobywania, komunikacji, ogrodów działkowych, infrastruktury technicznej.

W ramach profilu dodatkowego dopuszczono możliwość wyznaczenia terenu zieleni urządzonej, zieleni naturalnej, lasu, wód.

9) Strefa SO – strefa otwarta

Strefę SO wyznaczono na obszarach leśnych, rolnych i użytkach zielonych oraz w granicach obszaru Natura 2000 „Stawy Wielikąt i Las Tworkowski” i granicach Zespołu Przyrodniczo-Krajobrazowego „Wielikąt”.

Odrębne strefy SO wyznaczono w miejscach, gdzie planowana jest lokalizacja lokalnych, niewielkich zbiorników przeciwpowodziowych, w celu rozwiązania problemów hydrologicznych w obszarze górnej części zlewni cieków Płęśnica (Lubomka) w Lubomi oraz w obszarze zlewni rowu dopływającego do ul. potokowej w Syryni, obejmującej elementy bezpieczeństwa przeciwpowodziowego i czasowej retencji wód (1SO, 3SO, 12SO, 13SO, 16SO, 17SO, 28SO i 29SO).

Zgodnie z podstawowym profilem funkcjonalnym w strefie SO dopuszczone jest wyznaczenie terenu rolnictwa z zakazem zabudowy, lasu, zieleni naturalnej, wód, komunikacji, ogrodów działkowych, infrastruktury technicznej.

W każdej wyznaczonej strefie SO, za wyjątkiem stref położonych w granicach obszaru Natura 2000 (strefy o symbolach 6SO, 8SO, 9SO, 10SO, 19SO, 20SO, 21SO, 22SO, 23SO, 24SO i 25SO) oraz stref, gdzie zlokalizowane są większe, zwarte obszary leśne (strefy o symbolach 33SO, 46SO, 47SO i 48SO), w dodatkowym profilu funkcjonalnym dopuszczone jest wyznaczenie terenu zieleni urządzonej.

W strefach o symbolach 4SO, 14SO i 18SO w profilu funkcjonalnym dodatkowym dopuszczone jest wyznaczenie terenu elektrowni słonecznej. W/w dopuszczenie wynika z ustaleń aktualnie obowiązującego planu miejscowego.

10) Strefa SK – strefa komunikacyjna

Strefę SK wyznaczono na obszarach, gdzie zlokalizowane są:

- droga wojewódzka nr 936 – strefa 13SK,
- droga powiatowa nr 3512S (ul. Raciborska, ul. Asnyka i ul. Granicza) – strefy 4SK i 11SK,
- droga powiatowa nr 3544S (ul. Pogrzebieńska, ul. Ligoty Tworkowskiej i ul. Stawowa) – strefy 2SK i 5SK,
- droga powiatowa nr 3545S (ul. Mickiewicza i ul. Korfantego) – strefa 1SK,
- droga powiatowa nr 5036S (ul. 3 Maja) – strefa 7SK,
- linie kolejowe – strefy 3SK, 6SK, 9SK, 12SK, 14SK i 15SK.

Pozostałe drogi powiatowe tj. droga powiatowa nr 5048S (ul. Główna w Bukowie), droga powiatowa nr 5053S (ul. Powstańców Śląskich w Syryni) oraz droga powiatowa nr 5054S (ul. Krzyżowa i ul. Wielikąt w Syryni i Grabówce) włączono do pozostałych stref, dla których w profilu funkcjonalnym dodatkowym możliwe jest wyznaczenie na etapie opracowania planu miejscowego terenów komunikacji.

W miejscu, gdzie zlokalizowana jest istniejąca stacja paliw wyznaczono strefę o symbolu 8SK, natomiast w miejscu, gdzie zlokalizowany jest istniejący parking przy cmentarzu w Nieboczowach wyznaczono strefę o symbolu 10SK.

Zgodnie z podstawowym profilem funkcjonalnym w strefie SK dopuszczone jest wyznaczenie terenu autostrady, drogi ekspresowej, drogi głównej ruchu przyspieszonego, drogi głównej, komunikacji kolejowej i szynowej, komunikacji wodnej, komunikacji lotniczej, obsługi komunikacji, ogrodów działkowych, infrastruktury technicznej.

W strefach SK wyznaczonych na terenach dróg powiatowych, w dodatkowym profilu funkcjonalnym dopuszczone jest wyznaczenie terenu drogi zbiorczej, lasu, zieleni naturalnej, wód. W strefach SK wyznaczonych na terenach kolejowych, w dodatkowym profilu funkcjonalnym dopuszczone jest wyznaczenie terenu lasu, zieleni naturalnej, wód. Natomiast w strefie SK na terenie parkingu przy cmentarzu w Nieboczowach w dodatkowym profilu funkcjonalnym dopuszczone jest wyznaczenie terenu zieleni urządzonej, lasu, zieleni naturalnej, wód.

W strefie oznaczonej symbolem 8SK w profilu funkcjonalnym dodatkowym dopuszczone jest wyznaczenie terenu usług handlu detalicznego oraz usług gastronomii. W/w przeznaczenia wynikają z obecności w tej strefie istniejącej stacji paliw.

IV. WYJAŚNIENIA SPOSOBU UWZGLĘDNIENIA WYSTĘPUJĄCYCH UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy to zespół czynników, które mają wpływ na sposób zagospodarowania przestrzeni oraz kierunki rozwoju urbanistycznego.

1. Uwarunkowania wynikające z polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Gmina Lubomia posiada Strategię Rozwoju Gminy Lubomia: Lubomia 30+, przyjętą uchwałą Nr VIII/388/2023 Rady Gminy Lubomia z dnia 5 października 2023 r.

W/w strategii określono, że „realizacja strategii rozwoju gminy Lubomia polegać będzie na wdrażaniu działań, projektów oraz zadań stymulujących jej rozwój społeczny i gospodarczy, a realizowanych w przestrzeni gminy. Z tego też względu kształtując politykę przestrzenną gminy Lubomia należy dążyć do rozwoju odpowiedzialnego i zrównoważonego. Biorąc pod uwagę cele i kierunki rozwoju gminy oraz uwarunkowania procesów rozwoju, wskazuje się następujący zbiór ustaleń i rekomendacji w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej, w tym:

- ograniczenie presji inwestycyjnej na tereny otwarte, zielone, w szczególności o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych,
- przeciwdziałanie rozpraszaniu się zabudowy w celu ochrony występujących tu kompleksów rolnych i leśnych,
- ochronę przed zabudową terenów stanowiących korytarze ekologiczne (doliny cieków, pola i łąki, tereny leśne, parki),
- ochronę środowiska przyrodniczego, zgodnie z zasadą zrównoważonego rozwoju,
- zachowanie istniejących i tworzenie nowych zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
- wyposażenie terenów w systemy i urządzenia ochronne, w szczególności systemy kanalizacyjne,
- promowanie wykorzystania rozwiązań niskoemisyjnych oraz odnawialnych źródeł energii,
- stosowanie ekologicznych paliw dla celów grzewczych, w szczególności zwiększanie udziału energii ze źródeł odnawialnych oraz podnoszenie efektywności energetycznej (budynków publicznych i prywatnych),
- promowanie stosowania technologii obiegu zamkniętego w działalności produkcyjnej,
- rozwój prośrodowiskowych upraw rolnych,
- rozwój i modernizacja infrastruktury przeciwpowodziowej,
- rozwój infrastruktury przeciwdziałającej skutkom suszy,
- rozwój i poprawa jakości infrastruktury podnoszącej płynność i bezpieczeństwo ruchu,
- ograniczanie funkcji rolniczej w zakresie upraw rolniczych w bezpośrednim sąsiedztwie systemu wód powierzchniowych na rzecz użytków zielonych,
- eliminowanie kolizji funkcjonalnych w przestrzeni”.

Natomiast zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw „ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.”

Natomiast zgodnie z art. 64 ust. 3 w/w ustawy „do dnia utraty mocy studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy w danej gminie, w przepisach ustawy zmienianej w art. 15, art. 19 oraz w art. 12 ustawy zmienianej w art. 37 odnoszących się do strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, przez strategię rozwoju gminy lub strategię rozwoju ponadlokalnego należy rozumieć studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”.

W związku z czym podczas sporządzania niniejszego planu ogólnego kierowano się ustaleniami zawartymi w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Lubomia (uchwała Nr XIII/143/2020 Rady Gminy Lubomia z dnia 25 czerwca 2020 r., zmieniona uchwałą nr LXIX/394/2023 Rady Gminy Lubomia z dnia 26 października 2023 r).

W studium określono:

- 1) wizję rozwoju gminy - „*gmina wiejska o wartościach przyrodniczych i kulturowych, z atrakcyjnymi zwartymi zespołami mieszkaniowymi i usługowymi, z wydzielonym znacznym obszarem budowy przeciwpowodziowych o znaczeniu krajowym, z szansą na ich wykorzystanie dla tworzenia nowych funkcji.*”
- 2) cele strategiczne:
 - „*zachowanie spójności przestrzennej gminy pomimo wyłączenia z jej obszaru około 26,7 % powierzchni jaka zajęta jest dla budowy związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym miejscowości położonych w dolinie rzeki Odry,*
 - *kształtowanie zwartych zespołów mieszkaniowych oraz stref inwestycyjnych w ramach uzupełnienia obszarów urbanizacji sołectw Syrynia i Lubomia oraz uzupełnienie zabudowy sołectwa Buków,*
 - *wykorzystanie potencjału nowego sołectwa „Nieboczowy” dla rozwoju zabudowy w jego otoczeniu oraz kształtowanie atrakcyjnych przestrzeni publicznych w centralnych rejonach sołectw,*
 - *zachowanie funkcji rolniczej zwartych kompleksów rolnych z możliwością wykorzystania ich pod lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 500 kW oraz zwiększenie powierzchni lasów w gminie,*
 - *rozwój funkcji turystycznej gminy, w tym turystyki rowerowej z uwzględnieniem tras wyznaczonych na wałach polderów przeciwpowodziowych*”.

Ustalenia Planu Ogólnego Gminy Lubomia są spójne z wizją rozwoju gminy określoną w studium oraz odpowiadają na główne cele strategiczne w nim określone.

2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego, to dokument strategiczny, który wyznacza główne kierunki rozwoju przestrzennego tego regionu, mając na celu zrównoważony rozwój oraz poprawę jakości życia mieszkańców. Rozwój Gminy Lubomia, zgodnie z ustaleniami Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+ podlegał będzie między innymi następującym zasadom:

- 1) jako wiejski obszar funkcjonalny:
 - utrzymanie tradycyjnej skali i form zabudowy,
 - ochrona terenów otwartych przed rozpraszaniem zabudowy podmiejskiej,
 - ochrona obszarów o wysokim potencjale glebowym przed ich nierolniczym użytkowaniem,
 - utrzymanie i przywracanie mozaikowości krajobrazu rolniczego,
 - wykluczenie możliwości lokowania nowych obiektów gospodarowania odpadami wydobywczymi i zwalówisk odpadów wydobywczych na terenach rolnych lub leśnych,
 - rozwój turystyki i agroturystyki z uwzględnieniem minimalizacji konfliktów środowiskowych,
 - ograniczenie niskiej emisji i minimalizowania zapotrzebowania na energię oraz zmniejszenie emisji zanieczyszczeń,
- 2) jako obszar narażony na niebezpieczeństwo powodzi:
 - realizacja inwestycji z zakresu ochrony przeciwpowodziowej ujętych w Planie Gospodarowania Wodami na obszarze dorzecza Odry,
 - upowszechnianie na terenach zalewowych form użytkowania terenu dopuszczających okresowe zalewanie,
 - tworzenie polderów zalewowych lub ich renaturalizacja,

3) jako występowanie obszaru cennego przyrodniczo:

- utrzymanie atrakcyjnego użytkowania terenów o wysokich walorach przyrodniczych, których zasoby są uzależnione od prowadzonej ekstensywnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej i mają istotne znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej,
- wykluczenie możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz elektrowni fotowoltaicznych w obszarach specjalnej ochrony ptaków,
- wykluczenie możliwości lokalizacji farm wiatrowych w obrębie ostoi, korytarzy i przystanków pośrednich dla ptaków.

Ponadto przy opracowywaniu planu ogólnego kierowano się generalnymi zasadami gospodarowania przestrzenią zapisanymi w planie zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego:

- przestrzenią trzeba gospodarować oszczędnie,
- otwarte tereny zielone i wody są pełnoprawnymi formami użytkowania terenu i stanowią zielono-niebieską infrastrukturę regionu, a nie rezerwę inwestycyjną pod infrastrukturę techniczną,
- strefa mieszkaniowa i strefa aktywności gospodarczej mają mieć zwartą strukturę, a wielkość strefy musi być rezultatem kompromisu między opłacalnością ekonomiczną i wymogami kształtowania przyjaznej przestrzeni,
- granice jednostek przestrzennych mają być czytelne tak, aby równocześnie spełnione mogły być wymogi indywidualnej tożsamości i ponadlokalnej spójności.

3. Uwarunkowania znajdujące się na obszarze gminy (pokazane graficznie na rysunkach nr 2, 3 i 4)

a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie gminy Lubomia występują następujące formy ochrony przyrody oraz ich otuliny:

- 4 pomniki przyrody tj. Lipa drobnolistna – dwa drzewa przy ul. A. Asnyka przy trasie Syrynia – Racibórz, Klon pospolity – rejon leśniczówki Światłowiec, Głaz narzutowy – przy ul. Powstańców w Syryni na tzw. Kopcu.
- obszar Natura 2000 „Stawy Wielikąt i Las Tworkowski”,
- Zespół Przyrodniczo-Krajobrazowy „Wielikąt”.

b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na terenie gminy Lubomia występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat),
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat).
- wały przeciwpowodziowe.

c) obszary gruntów zmeliorowanych

Na obszarze gminy Lubomia zostały wyszczególnione obszary gruntów zmeliorowanych w rozumieniu ustawy Prawo wodne oraz Rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ. Państwowe Gospodarstwo Wody Polskie Zarząd Zlewni w Gliwicach udostępnił 21 map zawierających ewidencję urządzeń melioracyjnych. Obszary gruntów zmeliorowanych zostały pokazane na rysunku nr 4 – „Uwarunkowania – infrastruktura techniczna”.

d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na terenie gminy Lubomia występują:

- osuwiska o powierzchni łącznej 147,74 ha, w tym osuwiska aktywne ciągle - 16,53 ha, osuwiska aktywne okresowo - 54,99 ha oraz osuwiska nieaktywne - 76,22 ha,
- tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi – około 25,0 ha.

e) strefy ochronne ujęć wód

Na terenie gminy Lubomia nie występują obowiązujące strefy ochrony pośredniej ujęć wód. W dokumentacji hydrogeologicznej z 2007 roku dla ujęcia Lubomia (studnie od S-1 do S-5) zaproponowano utworzenie strefy pośredniej ujęcia wód. Granice strefy wskazano na rysunku Nr 4. W chwili obecnej nie występują również strefy ochrony bezpośredniej. Dla studni, które je posiadały a znalazły się w granicach zbiornika przeciwpowodziowego „Racibórz Dolny”, zostały wygaszone.

Występujące ujęcia wody powierzchniowej do celów gospodarczych nie posiadają stref ochronnych.

Wykaz ujęć wód podziemnych (numery ujęć odpowiadają numerom na rysunku Nr 4 – „Uwarunkowania – infrastruktura techniczna”).

Nr	Nr WAG	Nazwa i lokalizacja ujęcia	Strefa ochrony bezpośrednia /decyzja	Strefa ochrony bezpośrednia - proponowana	Strefa ochrony pośrednia - istniejąca	Strefa ochrony pośrednia - proponowana	Rok
1	167	Zakład Eksploatacji Kruszyw	-	3,0 - 5,0 m	-	68,0 m zakaz wysypywania śmieci	1968
2	547	PGR Lubomia	-	8,0 - 10,0 m	-	40,0 – 50,0 m	1978
3	551	PGR Grabówka	-	-	-	-	1978
4	567	Nieboczowy Ligota S-1, S-2	OŚ-D-145-6223-25/7/22/2002 pozwolenie na pobór wygaszono w 2014 r.	8,0 - 10,0 m	-	50,0 – 60,0 m	1989
5 (nie oznaczono na rysunku)	951_4	Rzeszowskie Przedsiębiorstwo Eksploatacji Kruszyw S-1, S-2, S-3, S-4, (zgodnie z WAG 1884 - likwidacja S-1, S-2, S-3 i S-4)		10,0 m dla każdej studni	-	40,0 – 50,0 m dla każdej studni	-
6	1884	Wodociąg grupowy S-1, S-3bis, S-5, S-6, S-7, S-8, S-9, (likwidacja S-2, S-3, S-4 z poz. 5, WAG 951_4)	S-3bis, S-8, S-9 OŚ-D-9-6223-2/4/4/2003 pozwolenie na pobór wygaszono w 2014 r.	20,0 x 20,0 m dla każdej studni	-	50,0 x 50,0 m dla każdej studni	1990
7	2813	Wodociąg Lubomia - 5 otworów S-1 do S-5	-	Promień 10,0 m dla każdej studni		Wspólna dla 5 studni (zgodnie z rysunkiem nr 4)	2007
8	3453	Zakład Rzeźniczy S-1/J	-	Promień 8,0 m	-	-	2012
9	4039	Klub Sportowy	-	-	-	-	2016
10	4832	Zakład Rzeźniczy pogłębienie S-1/J	-	Promień 8,0 m	-	-	2024
11 (nie oznaczono na rysunku)	Wody Polskie	Ligota Kruszbet	-	-	-	-	-

Wykaz ujęć wód powierzchniowych (numery ujęć odpowiadają numerom na rysunku Nr 4 – „Uwarunkowania – infrastruktura techniczna”).

Nr	Organ wydający	Data decyzji	Status
1	Starosta Wodzisławski	2012-03-12	
2	Starosta Wodzisławski	2010-08-20	wygaszenie
3	Starosta Wodzisławski	2015-01-13	wygaszenie
4	Starosta Wodzisławski	2012-03-12	
5	Dyrektor RZGW w Gliwicach	2016-11-25	
6	Starosta Wodzisławski	2017-06-19	
7	Dyrektor Zarządu Zlewni w Gliwicach	2025-01-24	

f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na terenie gminy Lubomia nie ustanowiono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych na podstawie art. 141 ustawy Prawo Wodne.

g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie gminy Lubomia występują następujące obszary i tereny górnicze (numery terenów i obszarów górniczych odpowiadają numerom na rysunku Nr 2 – „Uwarunkowania przyrodnicze i środowiskowe”).

Obszary górnicze

Numer obszaru górniczego	Nazwa obszaru górniczego
1	Buków C
2	Ligota 3 Pole 1
3	Ligota 3 Pole 2
4	Ligota Tworkowska
5	Ligota Tworkowska - Drobny
6	Lubomia III-1
7	Lubomia III-2
8	Lubomia III-3
9	Lubomia III-4
10	Lubomia IV-A
11	Lubomia VII
12	Lubomia VIII
13	Lubomia X
14	Niebozowy - A
15	Niebozowy III-1
16	Niebozowy IV
17	Niebozowy VI

Numer obszaru górniczego	Nazwa obszaru górniczego
18	Nowy Dwór
19	Nowy Dwór II Pole A
20	Nowy Dwór II Pole B
21	Racibórz II - Ceramot Pole 1
22	Racibórz II - Ceramot Pole 2
23	Racibórz II - GALAXY I Pole B1a
24	Racibórz II - GALAXY I Pole B1b
25	Racibórz II - GALAXY I Pole B2a
26	Racibórz II - GALAXY I Pole B2b
27	Racibórz II - GALAXY I Pole B3
28	Racibórz II - KAMAR Pole Ia
29	Racibórz II - KAMAR Pole Ib
30	Racibórz II - Zbiornik 8 - Pole IIA
31	Racibórz II - Zbiornik 8 - Pole IIB
32	Racibórz II - Zbiornik-5-II Pole A
33	Racibórz II - Zbiornik-5-II Pole B
34	Racibórz II - Żwirkol
35	Zbiornik 10
36	Zbiornik 11-2

Tereny górnicze

Numer terenu górniczego	Nazwa terenu górniczego
1	Buków C
2	Ligota 3 Pole 1
3	Ligota 3 Pole 2
4	Ligota Tworkowska
5	Ligota Tworkowska - Drobny
6	Lubomia III-1
7	Lubomia III-2
8	Lubomia III-3
9	Lubomia III-4
10	Lubomia IV-A
11	Lubomia VII
12	Lubomia VIII
13	Lubomia X
14	Nieboczowy - A
15	Nieboczowy III-1
16	Nieboczowy IV
17	Nieboczowy VI
18	Nowy Dwór
19	Nowy Dwór II Pole A
20	Nowy Dwór II Pole B
21	Racibórz II - Ceramot Pole 1

Numer terenu górniczego	Nazwa terenu górniczego
22	Racibórz II - Ceramot Pole 2
23	Racibórz II - GALAXY I Pole B1a
24	Racibórz II - GALAXY I Pole B1b
25	Racibórz II - GALAXY I Pole B2a
26	Racibórz II - GALAXY I Pole B2b
27	Racibórz II - GALAXY I Pole B3
28	Racibórz II - KAMAR Pole Ia
29	Racibórz II - KAMAR Pole Ib
30	Racibórz II - Zbiornik 8 - Pole IIA
31	Racibórz II - Zbiornik 8 - Pole IIB
32	Racibórz II - Zbiornik-5-II Pole A
33	Racibórz II - Zbiornik-5-II Pole B
34	Racibórz II - Żwirkol
35	Zbiornik 10
36	Zbiornik 11-2

Nie ustanowiono filarów ochronnych.

h) udokumentowane złoża kopalni, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie gminy Lubomia występują następujące udokumentowane złoża kopalni, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji (numery złóż odpowiadają numerom na rysunku Nr 2 – „Uwarunkowania przyrodnicze i środowiskowe”):

Numer złoża	ID Midas	Nazwa złoża
Złoża węgla kamiennego		
1	303	Anna-Pole Południowe
2	376	Anna
Złoża kruszyw naturalnych		
3	4389	Racibórz-Zbiornik Górny
4	4412	Lubomia III
5	4413	Buków IV
6	4426	Brzezie nad Odrą 5
7	4430	Racibórz I- Zbiornik
8	4432	Nieboczowy III
9	4437	Racibórz II- Zbiornik
10	4440	Biełkowice Wschód
11	9520	Buków C
12	10964	Lubomia IV
13	11185	Nieboczowy 4
14	12080	Bieniek I
15	12082	Górska I
16	12110	Nieboczowy III-1 i IV
17	12201	Racibórz II - Zbiornik 1
18	12390	Lubomia VI

Numer złoża	ID Midas	Nazwa złoża
19	12393	Racibórz II-Zbiornik 3
20	13326	Nieboczowy III-2
21	13328	Racibórz II - Zbiornik 4
22	13348	Ligota Tworkowska - Drobny
23	13729	Racibórz II - Zbiornik 5
24	14051	Ligota 2
25	14729	Ligota 3
26	14732	Racibórz II - Zbiornik 7
27	14741	Racibórz II-Zbiornik 8
28	15106	Lubomia VII
29	15109	Racibórz II - Zbiornik 6
30	15110	Lubomia 7
31	15473	Buków-1
32	15958	Racibórz II-Zbiornik 10
33	16275	Racibórz II-Zbiornik 11
34	17135	Racibórz II-Zbiornik 8/1
35	17507	Lubomia VIII
36	17782	Lubomia IX
37	17891	Nowy Dwór 1
38	17994	Racibórz II-Zbiornik 12
39	18327	Brzezie nad Odrą 1
40	18966	Racibórz II-Zbiornik 13
41	19314	Racibórz II-Zbiornik 14
42	19444	Racibórz II-Zbiornik 15
43	19477	Ligota 5
44	19513	Ligota 4
45	20589	Buków I
46	20592	Lubomia X
47	20835	Racibórz II-Zbiornik 16
48	21031	Racibórz II-Zbiornik 8/2
49	21039	Brzezie nad Odrą 4
50	21040	Racibórz II-Zbiornik 14/1
51	21043	Lubomia XI
52		Buków-Bieniek

Przyporządkowanie obszarów i terenów górniczych do złóż:

Złoża	Obszar górniczy	Teren górniczy
Brzezie nad Odrą	Nowy Dwór	Nowy Dwór
Buków C	Buków C	Buków C
Ligota 3	Ligota 3 Pole 1 Ligota 3 Pole 2	Ligota 3 Pole 1 Ligota 3 Pole 2
Ligota Tworkowska - Drobny	Ligota Tworkowska - Drobny	Ligota Tworkowska - Drobny
Lubomia III	Lubomia III-1 Lubomia III-2 Lubomia III-3	Lubomia III-1 Lubomia III-2 Lubomia III-3

Złoża	Obszar górniczy	Teren górniczy
	Lubomia III-4	Lubomia III-4
Lubomia IV	Lubomia IV-A	Lubomia IV-A
Lubomia VII	Lubomia VII	Lubomia VII
Lubomia VIII	Lubomia VIII	Lubomia VIII
Lubomia X	Lubomia X	Lubomia X
Niebozowy III-1 i IV	Niebozowy III-1 Niebozowy IV	Niebozowy III-1 Niebozowy IV
Niebozowy 4	Ligota Tworkowska	Ligota Tworkowska
Nowy Dwór 1	Nowy Dwór	Nowy Dwór
Racibórz II- Zbiornik	Racibórz II - KAMAR Pole Ia Lubomia III-1 Niebozowy VI	Racibórz II - KAMAR Pole Ia Lubomia III-1 Niebozowy VI
Racibórz II- Zbiornik 1	Niebozowy VI	Niebozowy VI
Racibórz II- Zbiornik 3	Racibórz II - Ceramot Pole 1	Racibórz II - Ceramot Pole 1
Racibórz II- Zbiornik 4	Racibórz II - Żwirkol	Racibórz II - Żwirkol
Racibórz II- Zbiornik 5	Racibórz II - Zbiornik-5-II Pole A Racibórz II - Zbiornik-5-II Pole B	Racibórz II - Zbiornik-5-II Pole A Racibórz II - Zbiornik-5-II Pole B
Racibórz II- Zbiornik 6	Racibórz II - Ceramot Pole 1 Racibórz II - Ceramot Pole 2	Racibórz II - Ceramot Pole 1 Racibórz II - Ceramot Pole 2
Racibórz II- Zbiornik 7	Racibórz II- GALAXY I Pole B1a Racibórz II- GALAXY I Pole B1b Racibórz II- GALAXY I Pole B2a Racibórz II- GALAXY I Pole B2b Racibórz II- GALAXY I Pole B3	Racibórz II- GALAXY I Pole B1a Racibórz II- GALAXY I Pole B1b Racibórz II- GALAXY I Pole B2a Racibórz II- GALAXY I Pole B2b Racibórz II- GALAXY I Pole B3
Racibórz II- Zbiornik 8	Racibórz II- Zbiornik -Pole IIA Racibórz II- Zbiornik -Pole IIB	Racibórz II- Zbiornik -Pole IIA Racibórz II- Zbiornik -Pole IIB
Racibórz II-Zbiornik 8/1	Racibórz II - KAMAR Pole Ia Racibórz II - KAMAR Pole Ib	Racibórz II - KAMAR Pole Ia Racibórz II - KAMAR Pole Ib
Racibórz II- Zbiornik 10	Zbiornik 10	Zbiornik 10
Racibórz II- Zbiornik 11	Zbiornik 11-2	Zbiornik 11-2
Racibórz II- Zbiornik 12	Nowy Dwór II Pole A Nowy Dwór II Pole B	Nowy Dwór II Pole A Nowy Dwór II Pole B

i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Lubomia nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

j) 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 i 1907), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

I. obiekty wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Śląskiego (numery zabytków odpowiadają numerom na rysunku Nr 3 – „Uwarunkowania kulturowe”):

1. Kaplica Różańcowa p.w. Matki Boskiej Bolesnej, z XVIII wieku, drewniana w Bukowie u zbiegu ul. Głównej i Odrzańskiej - tzw. Kaczy Rynek - Nr rejestru A/680/2020,
2. spichlerz dworski w zespole folwarku, z przełomu XVIII i XIX wieku, murowany, trójkondygnacyjny, klasycystyczny w Grabówce przy ul. Bordinowskiej - Nr rejestru A/926/2022.
3. Kaplica p.w. św. Jana Nepomucena z XVIII wieku, drewniana na planie ośmioboku w Lubomi u zbiegu ul. Jana Nepomucena i Polnej - Nr rejestru A/1456/24,

- II. **stanowiska archeologiczne** (numery stanowisk archeologicznych odpowiadają numerom na rysunku Nr 3 – „Uwarunkowania kulturowe”):

Stanowiska archeologiczne wpisane do Rejestru Zabytków Województwa Śląskiego

1. Lubomia - wczesnośredniowieczna osada obronna - grodzisko (AZP 103-41) nr rejestru zabytków 705/65 z dnia 05.11.1965 r.,
2. Lubomia wczesnośredniowieczna osada obronna - grodzisko (AZP 102-41) nr rejestru zabytków 706/65 z dnia 08.11.1965 r.,

Stanowiska archeologiczne

1. Lubomia AZP 103-41, nr na obszarze 34, nr w miejscowości 11,
2. Lubomia AZP 103-41, nr na obszarze 36, nr w miejscowości 16,
3. Lubomia AZP 102-41, nr na obszarze 42, nr w miejscowości 26,
4. Lubomia AZP 103-41, nr na obszarze 37, nr w miejscowości 17,
5. Lubomia AZP 103-41, nr na obszarze 40, nr w miejscowości 20,
6. Lubomia AZP 103-41, nr na obszarze 39, nr w miejscowości 19,
7. Lubomia AZP 103-41, nr na obszarze 38, nr w miejscowości 18,
8. Lubomia AZP 103-41, nr na obszarze 31, nr w miejscowości 13,
9. Grabówka AZP 103-41, nr na obszarze 32, nr w miejscowości 4,
10. Grabówka AZP 103-41, nr na obszarze 30, nr w miejscowości 3,
11. Grabówka AZP 103-41, nr na obszarze 33, nr w miejscowości 5,
12. Syrynia AZP 103-41, nr na obszarze 49, nr w miejscowości 38,
13. Syrynia AZP 103-41, nr na obszarze 56, nr w miejscowości 3,
14. Syrynia AZP 103-41, nr na obszarze 27, nr w miejscowości 32,
15. Syrynia AZP 103-41, nr na obszarze 28, nr w miejscowości 33,
16. Syrynia AZP 103-41, nr na obszarze 26, nr w miejscowości 31,
17. Syrynia AZP 103-41, nr na obszarze 25, nr w miejscowości 30,
18. Syrynia AZP 103-41, nr na obszarze 29, nr w miejscowości 34,
19. Grabówka AZP 103-41, nr na obszarze 63, nr w miejscowości 2,
20. Grabówka AZP 103-41, nr na obszarze 62, nr w miejscowości 1,
21. Syrynia AZP 103-41, nr na obszarze 3, nr w miejscowości 8,
22. Syrynia AZP 103-41, nr na obszarze 6, nr w miejscowości 11,
23. Syrynia AZP 103-41, nr na obszarze 2, nr w miejscowości 7,
24. Syrynia AZP 103-41, nr na obszarze 55, nr w miejscowości 2,
25. Syrynia AZP 103-41, nr na obszarze 5, nr w miejscowości 10,
26. Syrynia AZP 103-41, nr na obszarze 1, nr w miejscowości 6,
27. Syrynia AZP 103-41, nr na obszarze 24, nr w miejscowości 29,
28. Syrynia AZP 103-41, nr na obszarze 22, nr w miejscowości 27,

29. Syrynia AZP 103-41, nr na obszarze 21, nr w miejscowości 26,
30. Syrynia AZP 103-41, nr na obszarze 23, nr w miejscowości 28,
31. Syrynia AZP 103-41, nr na obszarze 7, nr w miejscowości 12,
32. Syrynia AZP 103-41, nr na obszarze 8, nr w miejscowości 13,
33. Syrynia AZP 103-41, nr na obszarze 10, nr w miejscowości 15,
34. Syrynia AZP 103-41, nr na obszarze 9, nr w miejscowości 14,
35. Syrynia AZP 103-41, nr na obszarze 11, nr w miejscowości 16,
36. Syrynia AZP 103-41, nr na obszarze 12, nr w miejscowości 17,
37. Syrynia AZP 103-41, nr na obszarze 13, nr w miejscowości 18,
38. Syrynia AZP 103-41, nr na obszarze 20, nr w miejscowości 25,
39. Syrynia AZP 103-41, nr na obszarze 19, nr w miejscowości 24,
40. Syrynia AZP 103-41, nr na obszarze 14, nr w miejscowości 19,
41. Syrynia AZP 103-41, nr na obszarze 15, nr w miejscowości 20,
42. Buków AZP 103-40, nr na obszarze 137, nr w miejscowości 1,
43. Buków AZP 104-41, nr na obszarze 55, nr w miejscowości 1 (brak lokalizacji),
44. Buków AZP 104-41, nr na obszarze 56, nr w miejscowości 2 (brak lokalizacji),
45. Buków AZP 104-41, nr na obszarze 57, nr w miejscowości 3 (brak lokalizacji),
46. Grabówka AZP 103-41, nr na obszarze 42, nr w miejscowości 6,
47. Grabówka AZP 103-41, nr na obszarze 43, nr w miejscowości 7,
48. Grabówka AZP 103-41, nr na obszarze 44, nr w miejscowości 8,
49. Grabówka AZP 103-41, nr na obszarze 45, nr w miejscowości 9,
50. Kamień AZP 104-41, nr na obszarze 58, nr w miejscowości 2,
51. Ligota Tworkowska AZP 103-40, nr na obszarze 57, nr w miejscowości 1,
52. Ligota Tworkowska AZP 103-40, nr na obszarze 58, nr w miejscowości 2,
53. Lubomia AZP 102-40, nr na obszarze 126, nr w miejscowości 13,
54. Lubomia AZP 102-40, nr na obszarze 127, nr w miejscowości 14,
55. Lubomia AZP 102-40, nr na obszarze 128, nr w miejscowości 25,
56. Lubomia AZP 103-40, nr na obszarze 59, nr w miejscowości 6,
57. Lubomia AZP 103-40, nr na obszarze 60, nr w miejscowości 7,
58. Lubomia AZP 103-40, nr na obszarze 61, nr w miejscowości 8,
59. Lubomia AZP 103-40, nr na obszarze 62, nr w miejscowości 2,
60. Lubomia AZP 103-40, nr na obszarze 63, nr w miejscowości 4,
61. Lubomia AZP 103-40, nr na obszarze 64, nr w miejscowości 3,
62. Lubomia AZP 103-40, nr na obszarze 65, nr w miejscowości 5,
63. Lubomia AZP 103-40, nr na obszarze 66, nr w miejscowości 9,

64. Lubomia AZP 103-40, nr na obszarze 67, nr w miejscowości 11,
65. Lubomia AZP 103-40, nr na obszarze 68, nr w miejscowości 10,
66. Lubomia AZP 103-40, nr na obszarze 69, nr w miejscowości 12,
67. Lubomia AZP 103-41, nr na obszarze 35, nr w miejscowości 15,
68. Lubomia AZP 103-41, nr na obszarze 51, nr w miejscowości 21 (brak lokalizacji),
69. Lubomia AZP 103-41, nr na obszarze 52, nr w miejscowości 22 (brak lokalizacji),
70. Lubomia AZP 103-41, nr na obszarze 53, nr w miejscowości 23 (brak lokalizacji),
71. Nieboczowy AZP 102-40, nr na obszarze 125, nr w miejscowości 2,
72. Nieboczowy AZP 103-40, nr na obszarze 56, nr w miejscowości 1,
73. Syrynia AZP 103-41, nr na obszarze 4, nr w miejscowości 9,
74. Syrynia AZP 103-41, nr na obszarze 16, nr w miejscowości 21,
75. Syrynia AZP 103-41, nr na obszarze 17, nr w miejscowości 22,
76. Syrynia AZP 103-41, nr na obszarze 18, nr w miejscowości 23,
77. Syrynia AZP 103-41, nr na obszarze 46, nr w miejscowości 35,
78. Syrynia AZP 103-41, nr na obszarze 47, nr w miejscowości 36,
79. Syrynia AZP 103-41, nr na obszarze 48, nr w miejscowości 37,
80. Syrynia AZP 103-41, nr na obszarze 54, nr w miejscowości 1,
81. Syrynia AZP 103-41, nr na obszarze 57, nr w miejscowości 4,
82. Syrynia AZP 103-41, nr na obszarze 58, nr w miejscowości 5,
83. Syrynia AZP 103-41, nr na obszarze 59, nr w miejscowości 39,
84. Syrynia AZP 103-41, nr na obszarze 60, nr w miejscowości 40 (brak lokalizacji),
85. Syrynia AZP 103-41, nr na obszarze 61, nr w miejscowości 41 (brak lokalizacji),
86. Syrynia AZP 103-41, nr na obszarze 66, nr w miejscowości 42 (brak lokalizacji),
87. Syrynia AZP 103-41, nr na obszarze 79, nr w miejscowości 43,
88. Grabówka AZP 103-41, nr na obszarze 64, nr w miejscowości 10 (brak lokalizacji),
89. Grabówka AZP 103-41, nr na obszarze 65, nr w miejscowości 11 (brak lokalizacji).

III. obiekty wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków (numery zabytków odpowiadają numerom na rysunku Nr 3 – „Uwarunkowania kulturowe”):

w Bukowie:

1. kościół parafialny p.w. Matki Boskiej Nieustającej Pomocy z lat 1931 - 1933 przy ul. Głównej,
2. krzyż w granicach ogrodzenia kościoła parafialnego p.w. Matki Boskiej Nieustającej Pomocy,
3. krzyż kamienny, z 1880 r. przy ul. Głównej 38,
4. budynek mieszkalny, murowany, z II - III ćw. XX w. przy ul. Odrzańskiej 4,
5. budynek cegielni, murowany, z I ćw. XX w. przy ul. Krzyżanowickiej 1,
6. spichlerz, drewniany, z końca XVIII w. przy ul. Zabytkowej 6,

7. układ ruralistyczny wsi (lokalizacja nie pokazana na rysunku);

w Grabówce:

8. figura św. Jana Nepomucena, kamienna z 1738 r. u zbiegu ul. Asnyka i Jana Nepomucena,
9. zespół folwarczny z XIX w. przy ul. Bordinowskiej (lokalizacja nie pokazana na rysunku),
10. park dworski z relikdami starodrzewu - dęby w zespole folwarku z XIX w. przy ul. Bordinowskiej,
11. aleja starodrzewu w zespole folwarku prowadząca z gospodarstwa rybackiego Wielikąt do zespołu dworsko-folwarcznego w Grabówce z XIX w. przy ul. Bordinowskiej,
12. budynek gospodarczy w zespole folwarku obok spichlerza z XIX w. przy ul. Bordinowskiej,
13. budynek gospodarczy w zespole folwarku z 1862 r. przy ul. Bordinowskiej,
14. kaplica p.w. Matki Boskiej Częstochowskiej, odtworzona na wzór i pamiątkę kaplicy pod tym samym wezwaniem z Ligoty Tworkowskiej z 1901 - 1902, rekonstrukcja 2013, przy ul. Bordinowskiej 2C,
15. krzyż obok kaplicy z 1887/1905 r., przeniesiony z Ligoty Tworkowskiej, obecnie zlokalizowany przy ul. Bordinowskiej,
16. kaplica p.w. św. Barbary z 1896 r. przy ul. Bordinowskiej 22,
17. budynek mieszkalny, z I ćw. XX w. przy ul. Bordinowskiej 26,
18. krzyż, kamienny z 1886 r. przy ul. Górnej 15,
19. układ ruralistyczny wsi (lokalizacja nie pokazana na rysunku);

w Lubomi:

20. krzyż kamienny z 1957 r. u zbiegu ul. Asnyka, Granicznej i Korfantego,
21. kościół parafialny p.w. św. Marii Magdaleny, murowany, z 1887 r. przy ul. Korfantego,
22. cmentarz przykościelny z XIX/XX w. przy ul. Korfantego,
23. krzyż kamienny z 1900 r. przy cmentarzu przykościelnym,
24. krzyż kamienny z 1887 r. przy kościele parafialnym p.w. św. Marii Magdaleny,
25. figura Matki Boskiej, kamienna z 1932 r. przy kościele parafialnym p.w. św. Marii Magdaleny,
26. kaplica cmentarna na starym cmentarzu, murowana, z końca XIX w. przy ul. Korfantego,
27. stary cmentarz przykościelny, z końca XIX w. przy ul. Korfantego,
28. krzyż kamienny z 1895 r. na starym cmentarzu przy ul. Korfantego,
29. kapliczka (dawniej figura św. Jana Ewangelisty) z XIX/XX w. przy ul. Korfantego 1,
30. budynki mieszkalne, murowane, z I ćw. XX w. przy ul. Korfantego 15, 16, 27, 29, 35, 57, 59,
31. budynek fabryki cygar tzw. „cygarownia”, obecnie budynek handlowo-usługowy, murowany, z I ćw. XX w. przy ul. Korfantego 37,
32. urządzenie hydrotechniczne, śluza, murowana, z I ćw. XX w. przy ul. Korfantego, obok nr 55,
33. budynek szkoły, obecnie budynek instytucji samorządowych, murowany, z I ćw. XX w. przy ul. Korfantego 69, 71,
34. budynki mieszkalne, murowane, z I ćw. XX w. przy ul. Mickiewicza 39, 45, 127, 159, 167,

35. budynek szkoły, obecnie budynek mieszkalny, murowany, z I ćw. XX w. przy ul. Mickiewicza 123,
36. krzyż, kamienny, z 1903 r. przy ul. Mickiewicza 160,
37. krzyż, kamienny, z XIX/XX w. przy skrzyżowaniu ul. Mickiewicza i Jana Nepomucena,
38. budynek leśniczówki Światowiec, murowany, z 1881 r. przy ul. Musioła 6,
39. budynki mieszkalne, murowane, z I ćw. XX w. przy ul. Jana Nepomucena 7, 42,
40. zespół zabudowy dawnego folwarku „Paprotnik” z XIX/XX w. przy ul. Paprotnik (lokalizacja nie pokazana na rysunku planu),
41. olejarnia w zespole folwarku, obecnie budynek produkcyjny, murowany, z XIX/XX w. przy ul. Paprotnik 1,
42. rządówka w zespole folwarku, obecnie budynek mieszkalny, murowany, z 1884 r. przy ul. Paprotnik 6,
43. dwojak w zespole folwarku, murowany, z XIX/XX w. przy ul. Paprotnik 8,
44. obora w zespole folwarku, obecnie budynek gospodarczy, murowany, z XIX/XX w. przy ul. Paprotnik,
45. budynek plebani, murowany, z I ćw. XX w. przy ul. Pogrzebieńskiej 2,
46. cmentarz komunalny z I ćw. XX w. przy ul. Pogrzebieńskiej,
47. cmentarz żołnierzy Armii Czerwonej z II wojny światowej - 1943-1945 r. przy ul. Pogrzebieńskiej,
48. budynki mieszkalne, murowane, z I - III ćw. XX w. przy ul. Polnej 9, 13, 22, 42, 61, 63, 87, 94,
49. krzyż, kamienny, z XIX/XX w. przy ul. Polnej 31,
50. krzyż, kamienny z 1892 r. przy ul. Polnej 75,
51. budynek mieszkalny, murowany, z I ćw. XX w. przy ul. Potockiej 29, 31,
52. budynki mieszkalne, murowane, z I ćw. XX w. przy ul. Tartakowej 48 i 71,
53. kapliczka, murowana, z II ćw. XX w. przy ul. Tartakowej 65,
54. krzyż, kamienny, z XIX/XX w. przy skrzyżowaniu ul. Tartakowej i Pogrzebieńskiej;
55. układ ruralistyczny wsi (lokalizacja nie pokazana na rysunku);

w Nieboczowach:

56. krzyż cmentarny, kamienny, z II/III ćw. XX w., przeniesiony z Nieboczów (pierwotnie na cmentarzu parafialnym) na cmentarz komunalny przy ul. Łucjana Wendelbergera,
57. krzyż Męki Pańskiej, kamienny, z 1891 r., przeniesiony z Nieboczów (pierwotnie przy drodze na most w kierunku Raciborza Płoni) na skraj parkingu obok cmentarza komunalnego przy ul. Łucjana Wendelbergera,
58. rekonstrukcja zabytkowej kapliczki słupowej z figurą św. Urbana, murowana, z k. XIX w., przeniesiona z Nieboczów (pierwotnie przy ul. J. Kochanowskiego) do zbiegu ulic Łucjana Wendelbergera - Wiejska,
59. rekonstrukcja zabytkowej kapliczki z figurą św. Jana Nepomucena, kamienna, z 1867 r., przeniesiona z Nieboczów (pierwotnie przy ul. J. Rzecznej 12), obecnie zlokalizowana przy ul. Wiejskiej,

60. krzyż Męki Pańskiej, kamienny, z 1877 r., przeniesiony z Nieboczów (pierwotnie u zbiegu ul. Rzecznej/Wiejskiej) na teren przed kościołem p.w. św. Józefa Robotnika przy ul. Wiejskiej,
61. rekonstrukcja zabytkowej kapliczki p.w. Matki Boskiej Fatimskiej, murowana, z 1956 r., przeniesiona z Nieboczów (pierwotnie przy ul. Rzecznej 5) na teren na wschód od kościoła p.w. św. Józefa Robotnika przy ul. Wiejskiej,
62. krzyż Męki Pańskiej, kamienny, z 1909 r., przeniesiony z Nieboczów (pierwotnie przy ul. Wiejskiej 49) na teren przy ul. Wiejskiej,
63. krzyż Męki Pańskiej, kamienny, z 1875 r., przeniesiony z Nieboczów (pierwotnie przy zbiegu ul. Brzeskiej/J. Kochanowskiego) na teren przy ul. Brzeskiej 1;

w Syryni:

64. krzyż, kamienny, z XIX/XX w. przy skrzyżowaniu ul. Bukowska i Powstańców Śl,
65. kapliczka z figurą św. Antoniego, kamienna, XIX/XX w. przy skrzyżowaniu ul. Bukowska i Raciborska,
66. krzyż, kamienny, z I ćw. XX w. przy ul. Dąbrowy naprzeciw nr 15,
67. budynek mieszkalny, murowany, z I ćw. XX w. przy ul. Dolnej 2,
68. cmentarz przykościelny, z XVI - II ćw. XX w. przy skrzyżowaniu ul. 3 Maja i Poprzeczna,
69. krzyż na cmentarzu przykościelnym, kamienny, z XIX/XX w. przy skrzyżowaniu ul. 3 Maja i Poprzeczna,
70. grotka z figurą Matki Boskiej Fatimskiej na cmentarzu przykościelnym, kamienna, z 1955 r. przy skrzyżowaniu ul. 3 Maja i Poprzeczna,
71. krzyż, kamienny, z 1892 r. przy skrzyżowaniu ul. 3 Maja i Poprzeczna,
72. krzyż, kamienny, z 1892 r. przy skrzyżowaniu ul. 3 Maja i Musioła,
73. budynki mieszkalne, murowane, z I ćw. XX w. przy ul. 3 Maja 3, 11, 20, 36, 84,
74. budynek mieszkalny, obecnie mieszkalno-usługowy, murowany, z I ćw. XX w. przy ul. 3 Maja 41,
75. budynek mieszkalny, murowany, z I ćw. XX w. przy ul. Potokowej 9,
76. kopiec graniczny trzech wsi z roku 1973/94 przy ul. Powstańców Śląskich,
77. grobowiec z pomnikiem w formie ceglanej kolumny tzw. „Grób Bordinowskiej Pani” z XVIII w. przy ul. Powstańców Śląskich (na północ od kopca),
78. kościół parafialny p.w. św. Antoniego z Padwy, murowany, z lat 1932 -1935 przy ul. Powstańców Śląskich,
79. cmentarz parafialny, z I ćw. XX w. przy ul. Powstańców Śląskich,
80. kaplica cmentarna, murowana, z XX w. na cmentarzu parafialnym,
81. krzyż, kamienny, z XX w. na cmentarzu parafialnym,
82. krzyż, kamienny, z XIX/XX w. przy skrzyżowaniu ul. Powstańców Śląskich i Krzyżowa,
83. budynek szkoły, murowany, z 1948 - 1951 roku przy ul. Powstańców Śląskich 26,
84. budynek plebani, murowany, z II - III ćw. XX w. przy ul. Powstańców Śląskich 46,
85. krzyż pokutny, kamienny, z XIII w. przy ul. Wodzislawskiej 22,

86. układ ruralistyczny wsi (lokalizacja nie pokazana na rysunku);

w Wielikacie:

87. zespół zabudowy dawnego gospodarstwa rybackiego folwarku „Grabówka”, z I ćw. XX w. (lokalizacja nie pokazana na rysunku planu),
88. zespół przyrodniczo-krajobrazowy „Wielikąt”, z XV - XVI w. (lokalizacja nie pokazana na rysunku planu),
89. trojak w zespole folwarku, murowany, z I ćw. XX w. przy ul. Wielikąt 1, 1a, 1b,
90. dwojak w zespole folwarku, murowany, z I ćw. XX w. przy ul. Wielikąt 2,
91. dwojak w zespole folwarku, murowany, z I ćw. XX w. przy ul. Wielikąt 3, 3a,
92. dwojak w zespole folwarku, murowany, z I ćw. XX w. przy ul. Wielikąt 4, 4a,
93. budynek gospodarczo-magazynowy, murowany, z I ćw. XX w. przy ul. Wielikąt 5,
94. budynek gospodarczy, murowany, z I ćw. XX w. obok budynku przy ul. Wielikąt 5,
95. rządcówka w zespole folwarku, obecnie Gospodarstwo Rybackie „Wielikąt”, murowana, z I ćw. XX w.,
96. dwojak w zespole folwarku, murowany, z I ćw. XX w. przy ul. Wielikąt 6;

w Lubomi (aktualizacja gminnej ewidencji zabytków):

97. obelisk św. Stanisława Kostki, odnoga ul. Polnej, w polach,
98. budynek gospodarczy w zespole folwarcznym "TAJCHÓW" ul. Stawowa,
99. Budynek mieszkalny w zespole folwarcznym "TAJCHÓW" ul. Stawowa 16-18,
100. Budynek mieszkalny w zespole folwarcznym "TAJCHÓW" ul. Stawowa 20-22.

k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Lubomia nie występują obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.

l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na obszarze gminy Lubomia terenami zamkniętymi są tereny kolejowe ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

m) obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy Lubomia nie ustanowiono obszarów ograniczonego użytkowania na podstawie art. 135 Prawa ochrony środowiska.

n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na obszarze gminy Lubomia obszarem wymagającym rekultywacji, w tym remediacji jest teren składowiska odpadów pogórnich w Bukowie na południe od drogi wojewódzkiej Nr 936 i tereny wyrobiska pocegielnianego w Bukowie.

Na terenie gminy Lubomia nie występują obszary wymagające przekształceń i rehabilitacji.

o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na terenie gminy Lubomia nie występują obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na terenie gminy Lubomia nie zostały ustanowione, na podstawie art. 118b ustawy Prawo ochrony środowiska, obszary ciche w aglomeracji, ani obszary ciche poza aglomeracją.

q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III, wg zbioru danych bazy danych EGiB zajmują około 822,9 ha, co stanowi 19,7% powierzchni gminy. Część w/w gruntów rolnych przeznaczona jest już na inne cele niż rolne w obecnie obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Grunty leśne wg zbioru danych bazy danych EGiB zajmują powierzchnię ok. 572,0 ha, co stanowi 13,7% powierzchni gminy.

r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy Lubomia nie są zlokalizowane zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Na terenie gminy Lubomia nie występują obszary pasa nadbrzeżnego, w tym pasa technicznego.

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

Obiekty infrastruktury społecznej to miejsca i instytucje, które wspierają rozwój społeczności lokalnych oraz zaspokajają ich potrzeby w zakresie edukacji, zdrowia, kultury i innych usług społecznych. Infrastruktura społeczna wzmacnia integrację społeczną i lokalne więzi. Zapewnia mieszkańcom dostęp do niezbędnych usług i wsparcia. Poprawia jakość życia i oferuje możliwości edukacyjne, kulturalne i rekreacyjne, co wpływa na zdrowie i dobrostan mieszkańców. Inwestowanie w infrastrukturę społeczną jest istotnym elementem zrównoważonego rozwoju gmin i regionów. Na obszarze gminy funkcjonują:

a) z zakresu edukacji:

- Szkoła Podstawowa im. Brunona Strzałki w Lubomi przy ul. Szkolnej 2,
- Szkoła Podstawowa im. Romana Dworcza i dr Anny Wróbel w Syryni przy ul. Powstańców Śląskich 26,
- Przedszkole im. Elżbiety Sojki w Lubomi przy ul. Szkolnej 5,
- Przedszkole im. Janusza Korczaka w Syryni przy ul. Krzyżowej 2a,
- Przedszkole w Nieboczowach przy ul. Wiejskiej 25,
- Gminna Biblioteka Publiczna w Lubomi przy ul. A. Mickiewicza 4,

b) z zakresu zdrowia:

- Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej NOVUM-MED. s. c. w Lubomi przy ul. Parkowej 2,
- „REMEDIUM” Praktyka Lekarza Rodzinnego NZOZ w Syryni przy ul. Krzyżowej 9,
- MAT MED. – Przychodnia lekarska w Lubomi przy ul. Pogrzebieńskiej 1,
- Apteka w Lubomi przy ul. Korfantego 34,
- Apteka w Syryni przy ul. Krzyżowej 9,

c) z zakresu kultury i rekreacji:

- Gminny Ośrodek Kultury, Sportu i Rekreacji w Lubomi przy ul. A. Mickiewicza 4,
- Wiejski Dom Kultury w Bukowie przy ul. Głównej,
- Wiejski Dom Kultury im. Ligoty Tworowskiej w Grabówce przy ul. Borynowskiej 2b,
- Wiejski Dom Kultury w Nieboczowach im. Bohaterskich Nieboczowików przy ul. Wiejskiej 25,
- Wiejski Dom Kultury w Syryni przy ul. 3-go Maja 65,

d) z zakresu usług społecznych:

- Ośrodek Pomocy Społecznej w Lubomi przy ul. Korfantego 71,

e) z zakresu porządku publicznego:

- Ochotnicza Straż Pożarna w Lubomi przy ul. A. Mickiewicza 6,
- Ochotnicza Straż Pożarna w Syryni przy ul. 3-go Maja 65,
- Ochotnicza Straż Pożarna w Nieboczowach przy ul. Wiejskiej 25,
- Ochotnicza Straż Pożarna w Bukowie.

Obiekty infrastruktury transportowej, czyli elementy, które umożliwiają i wspierają ruch osób oraz towarów. Infrastruktura transportowa jest kluczowa dla mobilności mieszkańców - umożliwia łatwy dostęp do pracy, szkoły i innych instytucji. Umożliwia połączenia między różnymi regionami, co sprzyja rozwojowi społeczno-gospodarczemu. Na obszarze gminy Lubomia występują:

a) droga wojewódzka nr 936,

b) drogi powiatowe:

- 5036S – ul. 3 Maja – Karola Miarki (Syrynia – Pszów),
- 5053S – ul. Powstańców Śląskich (Syrynia),
- 5054S – ul. Krzyżowa (Syrynia),
- 3512S – ul. Graniczna – Asnyka – Raciborska (Lubomia – Gorzyce),
- 5048S – ul. Główna – Polder Buków – Dworcowa – Wiejska – Ogrodowa (Buków – Gorzyce),
- 3544S – ul. Pogrzebieńska – Stawowa (Lubomia),
- 3545S – ul. Mickiewicza – Korfantego (Lubomia).

c) linie kolejowe:

- nr 176 Racibórz Markowice – Olza, odcinki Racibórz Markowice – Syrynia i Syrynia – Olza,
- nr 192 Syrynia – Pszów, odcinek Syrynia - Pszów,

d) przystanki autobusowe,

e) infrastruktura dla pieszych i rowerzystów,

f) miejsca parkingowe, w tym parkingi publiczne i prywatne.

Infrastruktura techniczna

Gmina posiada dobrze rozwiniętą sieć infrastruktury technicznej w zakresie zaopatrzenia w wodę, energię elektryczną i gaz oraz posiada dobrze rozwiniętą sieć kanalizacji sanitarnej.

1) w zakresie zaopatrzenia w wodę - gmina zaopatrywana jest w wodę z ujęcia w Raciborzu. Wyodrębniony rurociąg poprzez pompownie dostarcza wodę do zbiorników na terenie gminy, a stamtąd woda rozprowadzana jest do poszczególnych sołectw. Awaryjnie sieć może być połączona z siecią z Wodzisławia Śląskiego. Uzupełniającą rolę pełnią studnie przydomowe.

Dla celów rolnictwa, szczególnie do napełniania stawów rybnych wykorzystywane są ujęcia wody powierzchniowej,

2) w zakresie kanalizacji sanitarnej:

- północna część gminy włączona jest do aglomeracji kanalizacyjnej Racibórz (uchwała Nr LII/760/2023 Rady Miasta Racibórz z dnia 4 stycznia 2023 r. w sprawie zmiany uchwały nr XXXVI/359/2020 Rady Miasta Racibórz z dnia 16 grudnia 2020 r. w sprawie wyznaczenia aglomeracji Racibórz),
- sołectwa Syrynia i Nieboczowy objęte są aglomeracją Syrynia (uchwała Nr LX/349/2023 Rady Gminy Lubomia z dnia 28 lutego 2023 r. w sprawie zmiany uchwały nr XVIII/179/2020 Rady Gminy Lubomia z dnia 26 listopada 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granic aglomeracji Syrynia),

Pozostała zabudowa odprowadza ścieki do zbiorników bezodpływowych lub na oczyszczalnie przydomowe.

3) w zakresie zaopatrzenia w gaz - siecią gazową średniego ciśnienia objęta jest znaczna część zabudowy. Sieć gazowa powiązana jest z sąsiednimi gminami, w szczególności z miastem Pszów, przez który przebiega gazociąg wysokiego ciśnienia,

4) w zakresie zaopatrzenia w ciepło – zabudowa na obszarze gminy posiada własne źródła zaopatrzenia w ciepło,

5) w zakresie elektroenergetyki - przez obszar gminy przebiega południkowo dwutorowa linia elektroenergetyczna najwyższych napięć 400 kV Polskich Sieci Elektroenergetycznych (nie posiadająca odbioru na tym terenie) relacji Albrechtice-Dobrzeń, Nosovice-Wielopole. W/w sieć posiada pas technologiczny o szerokości 60,0 m (po 30,0 m od osi linii w rzucie poziomym), w którym obowiązują szczególne warunki zagospodarowania oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy.

Obszar gminy zaopatrywany jest w energię elektryczną siecią elektroenergetyczną 20 kV z trzech kierunków:

- SE Jedłownik (JDW) WN/SN 110/20/6/ kV – Gmina Wodzisław Śląski,
- SE Brzezie (BZE) WN/SN 110/20 kV – Gmina Racibórz,
- SE Pszów (PSW) WN/SN 110/20 kV – Gmina Pszów.

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

Na mocy Uchwały Sejmiku Województwa Śląskiego nr VII/16/16/2025 z 23 czerwca 2025 r. został przyjęty Audyt krajobrazowy województwa śląskiego. W tym audycie na terenie gminy Lubomia wskazano następujące krajobrazy priorytetowe:

- „Zbiornik Racibórz Dolny” kod 24-318.50-015, ID 9
- „Zespół krajobrazowy Wielikąt” kod 24-318.50-019, ID 12

W Audycie dla tych obszarów wskazano następujące wytyczne dotyczące 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).

„ZBIORNIK RACIBÓRZ DOLNY” KOD 24-318.50-015, ID 9

Nazwa: Zbiornik Racibórz Dolny

Kod krajobrazu: 24-318.50-015

Podtyp 7a - Z przewagą terenów porolnych

W/w krajobraz priorytetowy obejmuje obszar Zbiornika przeciwpowodziowego „Racibórz Dolny”.

Dla w/w krajobrazu priorytetowego wskazano następujące rekomendacje i wnioski przeciwdziałające zagrożeniom w zakresie osadnictwa, architektury, kompozycji, ład przestrzennego oraz walorów estetycznych:

- niewprowadzanie obiektów budowlanych poza obiektami niezbędnymi dla ochrony przeciwpowodziowej i dla realizowania innych funkcji suchego zbiornika Racibórz Dolny,
- przeciwdziałanie lokalizacji nowych antropogenicznych dominant krajobrazowych ze szczególnym uwzględnieniem działalności eksploatacyjnej,
- zachowanie punktów i ciągów widokowych oraz powiązanych z nimi cennych fizjonomicznie elementów ekspozycji biernej, w tym opisanych w charakterystyce krajobrazu i wskazanych na załączniku kartograficznym,
- nieumieszczanie tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów.

„ZESPÓŁ KRAJOBRAZOWY WIELIKĄT” KOD 24-318.50-017, ID 12

Nazwa: Zespół Krajobrazowy Wielikąt

Kod krajobrazu: 24-318.50-017

Podtyp 6a – Sztuczne zbiorniki wodne

W/w krajobraz priorytetowy obejmuje sztuczne zbiorniki wodne na wschód od Zbiornika przeciwpowodziowego „Racibórz Dolny”.

Dla w/w krajobrazu priorytetowego wskazano następujące rekomendacje i wnioski przeciwdziałające zagrożeniom w zakresie osadnictwa, architektury, kompozycji, ład przestrzennego oraz walorów estetycznych:

- uwzględnienie w nowo sporządzanych aktach planowania przestrzennego, dokumentach strategicznych i programowych oraz w decyzjach administracyjnych potrzeby ochrony walorów przyrodniczych, kulturowych i fizjonomicznych, w tym opisanych w charakterystyce krajobrazu,
- niewprowadzanie obiektów budowlanych poza obiektami niezbędnymi do prowadzenia gospodarki stawowej i obiektami małej architektury turystycznej dostosowanymi stylistycznie i materiałowo do charakteru krajobrazu,
- zachowanie cech charakterystycznych tradycyjnych krajobrazów otwartych stawowych, zwłaszcza istniejącego rozplanowania grobli, stawów i liniowych zadrzewień ze starodrzewiem,
- ochrona cennych kulturowo form inżynierii wodnej,
- zachowanie punktów i ciągów widokowych oraz powiązanych z nimi cennych fizjonomicznie elementów ekspozycji biernej, w tym opisanych w charakterystyce,
- zachowanie starych zadrzewień wokół stawów, stanowiących ścian wewnątrz krajobrazowych,
- nieumieszczanie tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów, z wyjątkiem związanych z prowadzoną gospodarką stawową,
- ochrona i propagowanie niematerialnego dziedzictwa kulturowego związanego z działalnością Cystersów oraz kultury gospodarki stawowej.

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

Opracowanie ekofizjograficzne pełni ważną funkcję w procesie planistycznym. Na potrzeby planu ogólnego gminy Lubomia wykonano opracowanie ekofizjograficzne określającą sposoby utrzymania równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia na terenie gminy. W przedmiotowej ekofizjografii przeanalizowano szereg uwarunkowań środowiska, zarówno dotyczących przyrody ożywionej, jak i nieożywionej, dokonano wizji w terenie, zagadnienia przedstawiono również na załącznikach mapowych. W opracowaniu tym ustalono szereg wskazań dla terenu gminy, które zapewnią warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska. Plan ogólny gminy Lubomia uwzględnia wskazania ekofizjografię poprzez dobór odpowiednich stref planistycznych oraz dążenie do zwartości i wielofunkcyjności zabudowy, mając na uwadze ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz istniejące zagospodarowanie.

V. CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO OBEJMUJE NASTĘPUJĄCE RYSUNKI W SKALI 1:10 000:

- Rysunek Nr 1 - Analiza chłonności terenów niezabudowanych umożliwiającą lokalizację funkcji mieszkaniowej w obowiązujących planach miejscowych
- Rysunek Nr 2 - Uwarunkowania przyrodniczo-środowiskowe
- Rysunek Nr 3 - Uwarunkowania kulturowe
- Rysunek Nr 4 - Uwarunkowania infrastruktura techniczna
- Rysunek Nr 5 - Projekt planu ogólnego
- Rysunek Nr 6 - Chłonność terenów niezabudowanych w ramach stref planistycznych o symbolach SW, SJ i SZ