



PLAN OGÓLNY  
GMINY OPATOWIEC

UZASADNIENIE  
DO UCHWAŁY NR ...  
RADY MIEJSKIEJ W OPATOWCU  
Z DNIA ...

KWIECIEŃ 2026 R.

**SPIS TREŚCI**

WSTĘP	4
1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA	4
2. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA	5
3. METODY PRACY I MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE	5
UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	6
4. POŁOŻENIE I OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY OPATOWIEC	6
5. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO	7
6. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY	8
7. OBSZARY CHRONIONE I O SZCZEGÓLNYCH ZASADACH ZAGOSPODAROWANIA	9
7.1. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY	9
7.2. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU	13
7.3. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH	14
7.4. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY	14
7.5. STREFY OCHRONNE UJEĆ WÓD	14
7.6. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH	15
7.7. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI	15
7.8. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI	16
7.9. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ	17
7.10. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W PRZEPISACH ODREBNYCH ORAZ UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW ORAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ,	17
7.11. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE	21
7.12. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE	21
7.13. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA	21
7.14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIE, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	21
7.15. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI	21
7.16. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ	22
7.17. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLASY I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE	22
7.18. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA	23

P L A N   O G Ó L N Y   M I A S T A   I   G M I N Y  
O P A T O W I E C

POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

8. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU	24
8.1. OBIEKTY INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ	24
8.2. INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA	24
8.3. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	26
9. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE	27
10. UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ ZAWARTYCH W OPRACOWANIU EKOFIZJOGRAFICZNYM W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY Z DNIA 27 KWIECZNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA	28
11. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE	28
12. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY, ZE WSKAZANIEM OBSZARÓW, DLA KTÓRYCH OKREŚLONO PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIAJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ	31
13. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1-3 USTAWY	32
14. PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE	34
14. CEL SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO	36
15. PODSTAWOWE USTALENIA PLANU OGÓLNEGO	38
16. STREFY PLANISTYCZNE	38
17. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE	39
18. OBSZARY UZUPEŁNIEŃ ZABUDOWY W TYM W RAMACH ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY	77
19. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM	79
21. ZAŁĄCZNIKI	
1. Rysunek uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy Opatowiec w skali 1:25 000	
2. Rysunek planu ogólnego w skali 1:25 000	
3. Rysunek planu ogólnego na tle uwarunkowań gminy Opatowiec w skali 1:25 000	
4. Dane przestrzenne planu ogólnego	

## WSTĘP

### 1. PRZEDMIOT OPRACOWANIA

Plan ogólny Miasta i Gminy Opatowiec sporządzono w oparciu o Uchwałę Nr V/30/2024 Rady Miejskiej w Opatowcu z dnia 23 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta i Gminy Opatowiec.

Opracowanie obejmuje obszar o powierzchni 65,58 km<sup>2</sup> (6558 ha).

Ustalenia planu ogólnego sporządzono uwzględniając obecne zagospodarowanie gminy, uwarunkowania lokalne, powiązania z układami zewnętrznymi i ponadlokalnymi, uwzględniając lokalne i nadrzędne dokumenty planistyczne w tym m.in plan zagospodarowania przestrzennego województwa świętokrzyskiego oraz w oparciu o art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zmianami) uwzględniając obszary chronione i o szczególnych zasadach zagospodarowania, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej, rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych, zapotrzebowanie na nowa zabudowę mieszkaniową w gminie.

W planie ogólnym gminy wyznaczono strefy planistyczne, wyróżniające się profilem funkcjonalnym, określającym przeznaczenie danego terenu, zgodnie z katalogiem stref określonym

P L A N   O G Ó L N Y   M I A S T A   I   G M I N Y  
O P A T O W I E C

w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W przypadku stref planistycznych w obrębie, których można realizować zabudowę mieszkaniową, zgodnie z art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w pierwszej kolejności uwzględniono obszary objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla których umożliwiono realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Strefy planistyczne zostały wyznaczone z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań, aktualnego zagospodarowania oraz w oparciu o wnioski złożone do planu ogólnego na mocy art. 13i, ust. 3, pkt 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

W oparciu o wyznaczone strefy planistyczne został stworzony gminny katalog stref planistycznych, który określa: maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (przy czym nie może być on mniejszy niż określony w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów) oraz który może wyznaczyć profil funkcjonalny dodatkowy dla danej strefy.

Plan ogólny, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, został sporządzony w formie danych przestrzennych.

## 2. PODSTAWY FORMALNO-PRAWNE OPRACOWANIA

Plan ogólny Miasta i Gminy Opatowiec sporządzony został w oparciu o przepisy ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego miasta, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), przepisy Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729). 1130), w związku z Uchwałą V/30/2024 Rady Miejskiej w Opatowcu z dnia 23 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Miasta i Gminy Opatowiec..

## 3. PODSTAWY MERYTORYCZNE PLANU OGÓLNEGO

Plan ogólny został sporządzony na podstawie informacji zawartych w następujących opracowaniach i dokumentach:

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego (Uchwała nr XLVII/833/14 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 22 września 2014 r.),
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opatowiec przyjęte Uchwałą Nr III/25/2002 Rady Gminy w Opatowcu z dnia 30 grudnia 2002 r.,
- Zmiana nr 3 w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Opatowiec (Uchwała Nr VI/44/2003 z dnia 26-04-2003 r.),

P L A N   O G Ó L N Y   M I A S T A   I   G M I N Y  
O P A T O W I E C

- Zmiana nr 1/2001 w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Opatowiec (Uchwała Nr VII/47/2003 z dnia 30-05-2003),
- Strategia Rozwoju Województwa Świętokrzyskiego 2030 (Uchwała nr XXX/406/21 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 29.03.2021 r. ),
- Strategia Rozwoju Gminy Opatowiec (2025-2030),
- Programu Ochrony Środowiska dla Województwa Świętokrzyskiego przed hałasem (Uchwała Nr IV/53/24 z dnia 24 czerwca 2024 r.),
- Gminna ewidencja zabytków,
- Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe gminy Opatowiec sporządzone na potrzeby planu ogólnego ( 2025 r.),
- Raport o stanie gminy Opatowiec za rok 2024.

#### UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

#### 4. POŁOŻENIE I OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY OPATOWIEC

Gmina Opatowiec położona jest w południowej części województwa świętokrzyskiego w powiecie kazimierskim i graniczy z następującymi gminami :

- 1) od północy – Gmina Kazimierza Wielka, Gmina Czarnocin (powiat kazimierski), Gmina Wiślica (powiat buski), woj. Świętokrzyskie,
- 2) od wschodu – Gmina Nowy Korczyn (powiat buski), woj. Świętokrzyskie,
- 3) od południa – Gmina Koszyce (powiat proszowicki), Gmina Gręboszów (powiat dąbrowski) i Gmina Wietrzychowice (powiat tarnowski), woj. Małopolskie,
- 4) od zachodu – Gmina Bejsce (powiat kazimierski).

Gmina Opatowiec leży w południowej części Wyżyny Małopolskiej przy Ujściu Dunajca do Wisły. Jest jedną z gmin województwa świętokrzyskiego i jedną z pięciu tworzących powiat kazimierski. Gmina składa się z 20 sołectw: Charbinowice, Chrustowice, Chwalibogowice, Kamienna, Kocina, Kraśniow, Krzczonów, Ksany, Ławy, Mistrzowice, Kęsów, Opatowiec, Podskale, Senisławice, Rogów, Trębaczów, Rzemienowice, Kobiela, Urzuty i Wyszogród. Miejscowość Opatowiec pełni funkcję ośrodka gminnego. Gmina zalicza się do gmin typowo rolniczych. Głównymi kierunkami produkcji rolnej są uprawa zbóż i roślin pastewnych oraz hodowla bydła i trzody chlewnej. Na terenie gminy znajdują się gleby o wyższej, średniej i niskiej przydatności rolniczej. Dominuje zdecydowanie sektor indywidualny skupiający 94% ogólnego arealu użytków rolnych. Grunty te skupione są w gospodarstwach indywidualnych o średnim areale.

Sieć komunikacyjna na obszarze Gminy Opatowiec uwzględnia przebieg dróg powiatowych oraz dróg gminnych. Najważniejszym połączeniem komunikacyjnym gminy jest droga krajowa nr 79 relacji Warszawa–Bytom. W niedalekim sąsiedztwie jest również zlokalizowana droga krajowa nr 73 relacji Wiśniówka–Jasło. Rolę węzła pomocniczego spełnia Kazimierza Wielka oraz drogi wojewódzkie nr 973 Busko-Zdrój – Wierzchosławice i nr 768 Jędrzejów–Brzesko. Na terenie Gminy Opatowiec brak jest połączeń kolejowych.

Gmina Opatowiec stanowi stosunkowo dobry węzeł komunikacyjny, umożliwiającą sprawne podróże samochodem osobowym w różnych kierunkach. Do godziny dojedziemy do

Tarnowa. Około 80 min zajmuje podróż do Krakowa i Kielc, natomiast około 1 godz. i 40 min do Rzeszowa. Do 2,5 godziny jazdy dotrzeć można m.in. do Katowic i Częstochowy, a w około 3 godz. dojedziemy do Warszawy. Takie położenie gminy umożliwia dojazd w optymalnym czasie do większych ośrodków miejskich (dostępność usług, rynku pracy, rynku zbytu). Na koniec 2024 roku w Gminie Opatowiec zamieszkiwało 3099 osób, w tym: 1 568 kobiet, co stanowiło 50,60 % ogółu ludności oraz 1 531 mężczyzn – 49,40 % ogólnej liczby ludności. W Gminie Opatowiec, rok 2024 był kolejnym okresem, w którym nastąpił spadek ogólnej liczby ludności – w porównaniu do 2023 roku było to o 66 osoby mniej.

Dominują budynki o niskiej i średniej intensywności zabudowy – głównie domy jednorodzinne oraz budynki o kilku kondygnacjach. Poza częścią miejską gminy dominują tereny wiejskie z luźną zabudową zagrodową oraz zabudową mieszkaniową jednorodziną. Na obszarze wiejskim układ osadniczy rozwinął się wzdłuż dróg.

Przeważająca część gminy wchodzi w skład Koszycko-Opatowieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Pozostała część (sołectwo Kocina) leży w granicy otuliny Nadnidziańskiego Parku Krajobrazowego i częściowo w granicach tego parku, a także częściowo w granicach Nadnidziańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Dodatkowo północne tereny gminy stanowią część obszaru Natura 2000: Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Dolina Nidy (kod PLB260001) oraz Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk Ostoja Nidziańska (kod PLH260003).

## 5. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Dokumentem nadrzędnym nad lokalnym prawem miejscowym jest Plan zagospodarowania przestrzennego województwa świętokrzyskiego, przyjęty Uchwałą nr XLVII/833/14 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 22 września 2014 r. Dokument określa kierunki rozwoju regionu. Plan wskazuje szczegółowe zasady organizacji przestrzennej województwa, formułuje kierunki polityki przestrzennej, jednak jego ustalenia nie dotyczą szczegółowych rozwiązań dla terenów konkretnych miejscowości. Jego zapisy nie mają więc bezpośredniego przełożenia na tereny objęte opracowaniem planu ogólnego gminy.

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego gmina Opatowiec znajduje się w obrębie obszaru o największym potencjale rolniczym, w podobzdarze kumulacji działań w zakresie poprawy dostępności do usług.

Za cel generalny plan ustala kształtowanie zrównoważonej, harmonijnej struktury funkcjonalno-przestrzennej województwa świętokrzyskiego, sprzyjającej poprawie atrakcyjności i spójności terytorialnej regionu oraz efektywnemu wykorzystaniu jego potencjałów rozwoju, przy jednoczesnym wsparciu dla rozwiązań innowacyjnych i przyjaznych środowisku przyrodniczemu.

Gmina Opatowiec została w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego zakwalifikowana jako ośrodek lokalny, świadczący usługi wykraczające swym

zasięgiem poza granice administracyjne siedziby gminy.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego dla gminy Opatowiec określa następujące cele publicznego o znaczeniu ponadlokalnym realizowane bądź planowane do realizacji na obszarze województwa świętokrzyskiego:

1) Budowa i rozbudowa projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia relacji: Pogórska Wola — Tworzeń;

2) zamykanie oraz rekultywacja składowiska odpadów lub ich wydzielonych części: „Chwalibogowice”.

## 6. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY

Program rozwoju gminy Opatowiec został określony w Strategii Rozwoju Gminy Opatowiec na lata 2025 - 2030, wyznacza trzy cele strategiczne i dla każdego z nich po dwa cele operacyjne. Wyznaczone cele mają wymiar społeczny, gospodarczy oraz przestrzenno-środowiskowy. Cele opisują przejście od sytuacji zastanej, wyjściowej (zdiagnozowanej) do sytuacji pożądanej, a więc określają one stan docelowy powstały w wyniku wdrożenia strategii rozwoju. Jednocześnie cele realizują wizję rozwoju. Cele strategiczne mają charakter długofalowy, wskazują generalny kierunek postępowania w realizacji założonej wizji:

- 1) wzmocnienie znaczenia lokalnej gospodarki
- 2) aktywna społeczność z wysokiej jakości usługami publicznymi
- 3) uporządkowana przestrzeń i zadbane środowisko naturalne

Jednym z celów operacyjnych jest rozwój terenów pod budownictwo jednorodzinne i wielorodzinne. Najintensywniejszy rozwój zabudowy powinien odbywać się w mieście i na jego obrzeżach, ze wskazaniem rozwoju zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, w celu zaspokojenia potrzeb mieszkaniowych mieszkańców gminy. Miasto i Gmina Opatowiec może być rozpatrywana jako opcja miejsca zamieszkania przez obecnych mieszkańców powiatu kazimierskiego. Warunkiem przyciągnięcia nowych mieszkańców jest wysoka jakość oferowanych usług, przestrzeni i środowiska.

Obszar gminy posiada walory przyrodnicze o bardzo dużej przydatności. Atrakcyjny krajobraz, położenie w sąsiedztwie obszarów cennych przyrodniczo i kulturowo, predysponują miasto i okolice do rozwoju funkcji turystycznej i rekreacyjnej. Występujące na terenie gminy potencjały związane z malowniczym krajobrazem wynikającym z położenia przy ujściu Dunajca do Wisły stanowią ogromny potencjał dla rozwoju różnych form wypoczynku. Niezwykle istotne będzie wzmocnienie potencjału turystycznego i rekreacyjnego poprzez rozwój infrastruktury do rekreacji, ochronę i promocję walorów przyrodniczych i historycznych.

Celem Strategii jest wskazanie przyszłych kierunków rozwoju gminy, a działania zaplanowane w ramach jej realizacji mają przyczynić się do podniesienia jakości życia jej mieszkańców. Planowanie dalszego rozwoju gminy opiera się na potrzebach jej mieszkańców oraz na uwarunkowaniach przestrzennych danego obszaru. Biorąc pod uwagę uwarunkowania gminy wynikające z jej położenia, głównym kierunkiem rozwojowym gminy powinno być zapewnienie mieszkańcom dostępu do usług publicznych na wysokim poziomie, bezpiecznych przestrzeni, w

tym do aktywnego wypoczynku oraz rekreacji, a także poprzez rozwój gospodarczy przy jednoczesnej dbałości o środowisko naturalne oraz ład przestrzenny.

## 7. OBSZARY CHRONIONE I SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPAODAROWANIA

### 7.1 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Ochrona przyrody i krajobrazu ma na celu zachowanie lub restytuowanie rzadkich i cennych tworów przyrody żywej lub martwej, zasobów przyrody oraz zapewnienia trwałości ich użytkowania. Najcenniejsze jej fragmenty poddane są ochronie prawnej o szereg szczegółowych aktów prawnych. Ze względu na korzystne warunki dla rozwoju rolnictwa środowisko przyrodnicze gminy Opatowiec zostało przez wieki rolniczego użytkowania w znacznym stopniu przekształcone antropogenicznie. Mimo to, obszar gminy odznacza się szczególnymi walorami przyrodniczymi, krajobrazowymi i kulturowymi a formy ochrony przyrody przewidziane w *Ustawie o ochronie przyrody z 16 kwietnia 2004 roku* stanowią 99,9% powierzchni gminy.

Przeważająca część gminy wchodzi w skład Koszycko-Opatowieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Pozostała część (sołectwo Kocina) leży w granicy otuliny Nadnidziańskiego Parku Krajobrazowego i częściowo w granicach tego parku, a także częściowo w granicach Nadnidziańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

Dodatkowo północne tereny gminy stanowią część obszaru Natura 2000: Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Dolina Nidy (kod PLB260001) oraz Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk Ostoja Nidziańska (kod PLH260003).

Teren gminy od wschodu graniczy z Obszarem Chronionego Krajobrazu Doliny Wisły. Poza wielkopowierzchniowymi formami ochrony na terenie gminy znajduje się 6 pomników przyrody:

- drzewo (Buk pospolity – Buk zwyczajny) - Kamienna,
- drzewo (Sosna amerykańska (Wejmutka) - Kamienna,
- drzewo (Dąb szypułkowy) - Chrustowice,
- drzewo (Jesion wyniosły) - Rogów,
- drzewo (Topola biała) - Opatowiec,
- grupa drzew (Dąb szypułkowy) - Rzemienowice.

**Koszycko-Opatowiecki Obszar Chronionego Krajobrazu** zajmuje powierzchnię 6 197 ha i obejmuje 90,3% powierzchni Gminy Opatowiec. Niewielkie fragmenty lasów mają wielką wartość przyrodniczą – należą do nich bory mieszane z bogato rozwiniętym runem, w którym występują rzadkie i prawnie chronione gatunki roślin, m.in. jarzianka większa, widłak goździsty, gruszczyca okrągłolistna, wawrzynek wilczełyko. Dominującą rolę odgrywają tu zbiorowiska nieleśne. Na obrzeżach lasów i na miedzach rosną zarośla krzewiste z udziałem leszczyny i tarniny. Doliny rzek porastają wilgotne zbiorowiska łąkowe. W miejscach o zachowanych tradycyjnych formach

upraw pól występują fitocenozy chwastów, będące rzadkim elementem we florze Polski. Wśród gatunków roślin tu występujących na uwagę zasługują: jaskier polny, kurzyślak błękitny, czyściec roczny, rolnica polna, czechrzyca grzebieniowa, włóczydło polne, miłek letni, wilczomleczeń drobny. Na terenie Koszycko-Opatowieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu zachowały się stare kurhany małopolskie znane z okolic Krzczonowa. Na obszarze ochronie podlegają walory przyrodnicze dolin rzecznych pełniących rolę korytarzy i ciągów ekologicznych. Szczególną funkcję pełnić powinien korytarz Wisły łączący obszar o dużej różnorodności biocenotycznej.

Funkcjonowanie Koszycko-Opatowieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu reguluje Uchwała Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego nr XXXV/623/13 z dnia 23 września 2013 r. dotycząca wyznaczenia Koszycko-Opatowieckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. W dokumencie tym znajdują się działania w zakresie czynnej ochrony ekosystemów oraz zakazy.

Nadnidziański Obszar Chronionego Krajobrazu zajmuje powierzchnię 26 312 ha i obejmuje tereny należące do gminy Opatowiec – z wyjątkiem jednego z jej sołectw. Obszar pokrywa się z zasięgiem dawnej otuliny parku i obejmuje tereny o dużych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, których ochrona zapewni zachowanie cennych walorów parku krajobrazowego. Obszar utworzono w celu ochrony walorów przyrodniczych dolin rzecznych, które pełnią rolę korytarzy ekologicznych, przede wszystkim korytarza Wisły, który łączy tereny o dużym zróżnicowaniu biocenotycznym.

Rosną tu fragmenty borów mieszanych z bogatym runem leśnym, w którym występują gatunki roślin chronionych takie jak: jarzianka większa, wawrzynek wilczyłyko, gruszczyca okrągłolistna oraz widłak goździsty. Na terenie K-OOChK dominują zbiorowiska nieleśne. Rosną tu zarośla krzewiaste z udziałem leszczyny i tarniny. W dolinach rzek występują wilgotne zbiorowiska łąkowe. Tam gdzie zachowały się tradycyjne formy uprawy pól spotykane są fitocenozy chwastów, rzadko występujące w Polsce. Rosną tu m.in. wilczomleczeń drobny, miłek letni, włóczydło polne, rolnica polna, czechrzyca grzebieniowa, jaskier polny, czyściec roczny oraz kurzyślak błękitny.

Otulina Nadnidziańskiego Parku Krajobrazowego obejmuje tereny występowania rzadkich gipsowych formacji geologicznych z licznymi formami krasowymi, a także ciepłolubnych zbiorowisk roślinności kserotermicznej, torfowiskowej i bagiennej.

Obowiązującym dokumentem dotyczącym ww. obszaru jest Uchwała Nr XLIX/882/14 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 13 listopada 2014 r. w sprawie Nadnidziańskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu.

#### OBSZARY NATURA 2000:

Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków Dolina Nidy (kod PLB260001) o powierzchni 19 956,08 ha położony jest na terenie gmin: Busko-Zdrój, Chęciny, Imielno, Kije, Michałów, Nowy Korczyn, Opatowiec, Pińczów, Sobków, Wiślica i Złota.

Ostoję stanowi dolina rzeki o szerokości 2–3 km, z wyjątkiem w okolicy miejscowości Umianowice, gdzie wynosi 6 km, ze względu na tworzenie się delty wstecznej. Charakterystyczną cechą krajobrazu doliny są meandry rzeczne i starorzecza. Na znacznym obszarze występują łąki kośne przechodzące w miejscach zabagnionych w turzycowiska. Przy starorzeczach i oczkach wodnych występują zespoły szuwarowe, a w bezpośrednim sąsiedztwie rzeki – szuwar mannowy.

Ponadto w bezpośrednim sąsiedztwie koryta występują zarośla wierzbowe i olsy, a także sporadycznie zespoły łąkowe. W okresie wiosennym i letnim wzbierająca rzeka tworzy rozległe rozlewiska.

Dolina Nidy jest ostoją ptasią o randze europejskiej (E 62). Na jej terenie występuje co najmniej 30 gatunków ptaków z Załącznika I Dyrektywy Ptasiej oraz 10 gatunków z Polskiej Czerwonej Księgi (PCK)<sup>36</sup>. W okresie lęgowym obszar zasiedla co najmniej 1% populacji krajowej następujących gatunków ptaków: bączek (*Ixobrychus minutus*) (PCK), bąk (*Botaurus stellaris*) (PCK), ślepowron (*Nycticorax nycticorax*), czapla biała (*Egretta alba*), bocian czarny (*Ciconia nigra*), podgorzałka (*Aythya nyroca*), błotniak łąkowy (*Circus pygargus*), błotniak stawowy (*Circus aeruginosus*), błotniak zbożowy (*Circus cyaneus*) (PCK), kropiatka (*Porzana porzana*), zielonka (*Porzana parva*), mewa czarnogłowa (*Larus melanocephalus*), dzięcioł białoszyi (*Dendrocopos syriacus*).

W stosunkowo wysokim zagęszczeniu występują: bocian biały (*Ciconia ciconia*), derkacz (*Crex crex*), podróżniczek (*Luscinia svecica*), zimorodek (*Alcedo atthis*), gąsiorek (*Lanius collurio*).

Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach z dnia 25 kwietnia 2014 r. ustanowiono plan zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Dolina Nidy PLB260001, który zawiera identyfikację istniejących i potencjalnych zagrożeń dla zachowania właściwego stanu ochrony przedmiotów ochrony w obszarze Natura 2000.

Obszar Specjalnej Ochrony Siedlisk Ostoja Nidziańska (kod PLH260003) o powierzchni 26 515,64 ha obejmuje gminy: Busko-Zdrój, Imielno, Kije, Michałów, Nowy Korczyn, Opatowiec, Pińczów, Wiślica, Złota.

Ostoja stanowi część rejonu Ponidzia w Małopolsce i obejmuje naturalną dolinę Nidy fragmenty przylegających do niej płaskowyżów. Krajobraz odznacza się bardzo dużym zróżnicowaniem. Rzeka Nida silnie meandruje tworząc liczne starorzecza. W środkowej części biegu Nidy utworzył się rozległy kompleks wilgotnych i podmokłych łąk, bagien i starorzeczy. Przy małym spadku koryta rzeki tworzą się tu rozlewiska i rozwijają zbiorowiska szuwarowe oraz utrzymują łąki kośne. Lessowe, lekko faliste obszary płaskowyżów porozcinane są licznymi wąwozami, parowami oraz suchymi dolinami. Na odlesionym obszarze zlokalizowane są dwa duże kompleksy stawów rybnych, będące ostoją wielu gatunków ptaków. W centrum Ponidzia mamy do czynienia z typową rzeźbą krasową związaną z występowaniem pokładów gipsu. Charakteryzuje ją występowanie licznych jaskiń, lejów krasowych, wywierzyisk i ślepych dolinek. Wapienne i gipsowe wzniesienia oraz zbocza wąwozów porastają murawy kserotermiczne, a doliny zbiorowiska łąkowe. Na północny wschód od miejscowości Szczerbaków znajduje się niewielki płat halofilnych szuwarów i łąk, zniszczony przez odwodnienie i próby orki, lecz możliwy do renaturyzacji.

Obszar ostoi jest słabo zalesiony. Występujące tutaj zbiorowiska leśne to przede wszystkim lasy świeże z fragmentami siedlisk borowych i olsowych. Jednym z głównych walorów ostoi jest kras gipsowy, tworzący podłoże dla rzadko spotykanych, kserotermicznych, nagipsowych muraw. Związane są z nimi stanowiska wielu najrzadszych składników naczyniowej flory polskiej. Znajduje się tu również jedyne w Polsce stanowisko sierpika różnolistnego oraz jedna z najmocniejszych populacji dziewięcisiła popłocholistnego. Dobrze wykształcone i zachowane są także zbiorowiska łąkowe i torfowiskowe oraz lasy łąkowe. Jest to obszar występowania słonych

źródeł, wokół których rozwijają się łąki halofilne. Łącznie na terenie obszaru zidentyfikowano 18 rodzajów siedlisk z Załącznika I Dyrektywy Rady 92/43/EWG i 20 gatunków z Załącznika II. W ostoi występuje bogata fauna bezkręgowców, zwłaszcza związanych z siedliskami kserotermicznymi. Jest to miejsce lęgowe wielu gatunków ptaków, zwłaszcza wodno-błotnych i ważny punkt na szlaku wędrówkowym ptaków (o randze europejskiej E62). W ostoi występuje jeden z największych w tej części kraju system rozlewisk<sup>40</sup>.

Przedmiotem ochrony analizowanego obszaru są liczne siedliska przyrodnicze, wybrane gatunki roślin i zwierząt. Dla obszaru Natura 2000 Ostoja Nidziańska, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Kielcach wydał Zarządzenie z dnia 29.04.2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych (Dz. Urz. Woj. Świąt. poz. 1479, z późn. zm.), zaś dnia 18.04.2016 r. wydano obwieszczenie o ustanowieniu zmian planów zadań ochronnych dla Obszarów Natura 2000. Dokument ten identyfikuje istniejące i potencjalne zagrożenia dla zachowania właściwego stanu ochrony występujących przedmiotów ochrony oraz określa dla nich cele działań ochronnych. Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach z dnia 29 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Nidziańska PLH260003 określa identyfikację istniejących i potencjalnych zagrożeń dla zachowania właściwego stanu ochrony przedmiotów ochrony w obszarze Natura 2000 oraz cele działań ochronnych dla poszczególnych gatunków chronionych na terenie Obszaru Natura 2000 Ostoja Nidziańska.

Ponadto, przez fragment Gminy Opatowiec przebiegają jedne z głównych korytarzy ekologicznych – Puszcza Niepołomska (KPd-4B) oraz Dolina Nidy (KPdC-4C). Głównym założeniem korytarzy ekologicznych jest zapewnienie spójności ekologicznej sieci Natura 2000 oraz innych obszarów prawnie chronionych. Rangę lokalnych ciągów ekologicznych w gminie posiadają doliny rzek i cieków, zagospodarowane jako użytki zielone oraz pasma zadrzewień i zakrzewień.

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

Na terenie gminy Opatowiec, w ramach wstępnej oceny ryzyka powodziowego opracowanej przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie występują tereny szczególnego zagrożenia powodzią. Brak jest wałów przeciwpowodziowych.

Zagrożenia związane są z powodziami w dolinie rzeki Wisły i dopływów: Dunajca, Nidzicy, Nidy i Młyńska.

Do obszarów ograniczonego użytkowania na terenie gminy Opatowiec zaliczono:

- a) obszary szczególnego zagrożenia powodzią dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi  $Q = 10\%$ , raz na 10 lat,
- b) obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi  $Q = 1\%$ , raz na 100 lat,

c) obszar zagrożenia powodzią dla którego prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat,  $Q=0,2\%$

Wyżej wymienione obszary występują wzdłuż przepływu rzeki Wisły oraz jej dopływu Dunajca i w większości nie stanowią terenów zabudowanych.

### 7.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

Zgodnie z art. 195 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy. Natomiast urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, drenowania, rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych, ziemne stawy rybne, groble na obszarach nawadnianych, systemy nawodnień grawitacyjnych, systemy nawodnień ciśnieniowych – jeżeli służą celom, o których mowa w art. 195 ustawy.

Przez teren gminy przebiega w małym stopniu rozbudowana sieć melioracyjna. Jest to sieć drenarska, która reguluje stosunki wodne dla intensywnej produkcji rolnej.

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

Na terenie gminy Opatowiec miejscami występuje erozja wodna gleb. Predysponowane do powstawania osuwisk tereny, znajdują się w kilku rejonach gminy. Na północy w okolicach miejscowości Kocina i na południu w rejonie Kęsowa, Kobieli, Ław, Urzutów oraz w Opatowcu, gdzie znajduje się osuwisko zarejestrowane.

### 7.5 Strefy ochronne ujęć wód

Na obszarze gminy Opatowiec zaopatrzenie w wodę mieszkańców, jak również drobnego przemysłu i usług odbywa się poprzez zorganizowany system wodociągów gminnych, poprzez ujęcia wód podziemnych za pomocą studni głębinowych. Mieszkańcy nie korzystający z wodociągów gminnych zaopatrują się w wodę z własnych ujęć wód podziemnych.

Wody podziemne Gminy Opatowiec związane są z utworami czwartorzędowymi i trzeciorzędowymi. Wody zasilające wodociąg pobierane są głównie z utworów czwartorzędowych. W otworach w rejonie Chwalibogowic oraz Krzczonowa zwierciadło wód występuje na głębokości 10 m, a stabilizuje się na około 4 m ppt. Wydajność studni wynosi 12,5–23,3 m<sup>3</sup> /h, przy depresji 6,3–5,5 m. Większość zbiorników wód podziemnych posiada dostateczną lub dobrą izolację utworami nieprzepuszczalnymi, dzięki czemu nie zachodzi konieczność szczegółowej ochrony przed ich degradacją.

Teren ochrony bezpośredniej obejmuje grunty zlokalizowanych na działkach ujęć wody. Dla ww. ujęć wody nie utworzono strefy ochrony pośredniej.

## 7.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na obszarze gminy Opatowiec nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

Pod względem hydrograficznym gmina Opatowiec położona jest w lewostronnym dorzeczu rzeki Wisły, która stanowi jej wschodnią granicę. Teren Gminy odwadniany jest przez rzeki Nidzica (płynąca wzdłuż południowych granic i uchodząca do Wisły w okolicach miejscowości Urzuty) i Nida (stanowiąca niewielki fragment granicy północnej) oraz cieków wpływające bezpośrednio do Wisły. Wisła na terenie gminy zasila liczne strumienie, z których największy to Pazucha (Młyńska), Wigołabka oraz Dobrula. Rzeka Nida odwadnia rejon wsi Kocina oraz przejmuje wody płynących po drodze mniejszych cieków.

Zasoby powierzchniowe na terenie gminy uzupełniają zbiorniki wodne, głównie przeciwpożarowe, a także dwa stawy rybne o powierzchni 4,4 ha oraz 2,8 ha. w miejscowości Rzemienowice. Zbiorniki wód stojących mają znaczenie jako elementy krajobrazu, ekosystemów i obiekty retencyjne. Wody powierzchniowe na terenie gminy nie są wykorzystywane do zaopatrzenia w wodę ludności i przemysłu.

## 7.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Budowa geologiczna i tektonika zasadniczo rzutują na występowanie surowców mineralnych. Złóża surowców przedstawiają naturalne skupienia kopalin, których wydobycie może przynieść korzyść gospodarczą. Są rozmieszczone nierównomiernie w przyrodzie, a ich występowanie i możliwość wykorzystania zależą w dużej mierze od budowy geologicznej.

Na terenie gminy utworzony został 1 obszar górniczy, który został zniesiony.

Nazwa przestrzeni	Nr w Rejestrze	Położenie	Status
Ławy	10-13/3/177	Ławy	zniesiony

*Źródło: Państwowy Instytut Geologiczny - Państwowy Instytut Badawczy, stan na 01.12.2024 r.*

Zgodnie z art. 125 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska złoża kopalin podlegają ochronie polegającej na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym wykorzystaniu kopalin, w tym kopalin towarzyszących. Natomiast art. 126 ww. ustawy wskazuje, iż eksploatację złóż kopaliny prowadzi się w sposób gospodarczo uzasadniony, przy zastosowaniu środków ograniczających szkody w środowisku i przy zapewnieniu racjonalnego wydobycia i zagospodarowania kopaliny. Podejmujący eksploatację złóż kopaliny lub prowadzący tę eksploatację jest obowiązany przedsięwziąć środki niezbędne do ochrony zasobów złoża, jak również do ochrony powierzchni ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych, sukcesywnie prowadzić rekultywację terenów poeksploatacyjnych oraz przywracać do właściwego stanu inne elementy przyrodnicze.

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

Zgodnie z art. 125 Ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska złoża kopalin podlegają ochronie polegającej na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym wykorzystaniu kopalin, w tym kopalin towarzyszących. Natomiast art. 126 ww. ustawy wskazuje, iż eksploatację złoża kopaliny prowadzi się w sposób gospodarczo uzasadniony, przy zastosowaniu środków ograniczających szkody w środowisku i przy zapewnieniu racjonalnego wydobycia i zagospodarowania kopaliny. Podejmujący eksploatację złóż kopaliny lub prowadzący tę eksploatację jest obowiązany przedsięwziąć środki niezbędne do ochrony zasobów złoża, jak również do ochrony powierzchni ziemi oraz wód powierzchniowych i podziemnych, sukcesywnie prowadzić rekultywację terenów poeksploatacyjnych oraz przywracać do właściwego stanu inne elementy przyrodnicze.

Zgodnie z serwisem Centralnej Bazy Danych Geologicznych Państwowego Instytutu Geologicznego na obszarze gminy Opatowiec zewidencjonowano 3 złoża kopalin.

Nazwa przestrzeni	Położenie	Kopalina główna	Powierzchnia
Kęsów (R)	Kęsów	Surowce Ilaste Ceramiki Budowlanej	1,0875
Ławy (M)	Ławy dz.74	Piaski i Żwiry	3,7070
Ławy-Morawianki-Urzuty (P)	Ławy-Morawianki-Urzuty	Piaski i Żwiry	35,5114

Legenda:

R-złoże rozpoznane szczegółowo

P-złoże rozpoznane wstępnie

M-złoże skreślone z bilansu zasobów

### 7.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Opatowiec nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

### 7.10. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w przepisach odrębnych oraz ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Zabytki objęte formami ochrony lub ujęte w wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków w planie ogólnym zostały uwzględnione poprzez ustalenia na ich obszarze stosownych stref planistycznych umożliwiającą zachowanie i pełnienie ich dotychczasowych funkcji z możliwością ich dostosowania do nowych potrzeb i zadań, w sposób niekolidujący z

P L A N   O G Ó L N Y   M I A S T A   I   G M I N Y  
O P A T O W I E C

dotychczasowym przeznaczeniem. Również wartości wskaźników urbanistycznych zostały tak dobrane, aby zachować dotychczasowy charakter i gabaryty zabudowy objętej ochroną. Również bezpośrednie sąsiedztwo terenów i obiektów objętych ochroną zaplanowano w sposób niepowodujący konfliktów przestrzennych.

W gminie Opatowiec występuje 8 obiektów będących w rejestrze zabytków i podlegający ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Są to obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków:

Lp.	Nazwa obiektu	Położenie/identyfikator działki	Nazwa obiektu	Nr rejestru zabytków
1.	Kamienna	Dz. 182/1 Kamienna	Park w Miejscowości Kamienna	A. 198
2	Kocina	Dz. 230 Kocina	Kościół Parafialny w Zespole Kościoła Parafialnego p.w. św. Barbary w Kocinie	A. 199/1
3	Kocina	Dz. 230 Kocina	Dzwonnica (Bramna) w Zespole Kościoła Parafialnego p.w. św. Barbary w Kocinie	A.199/2
4	Opatowiec	ul. Kościelna, Dz.1345	Kościół Parafialny p.w. św. Jakuba w Zespole Kościoła Dominikanów p.w. św. Jakuba	A.200
5	Rogów	Dz.520	Kościół Parafialny w Zespole Kościoła Parafialnego p.w. Nawiedzenia NMP	A.202/1
6	Rogów	Dz.520	Bramka w Ogrodzeniu Zespole Kościoła Parafialnego p.w. Nawiedzenia NMP	A.202/2
7	Rogów	Dz.629, 627/4	Pozostałości zabudowań dworskich baszta i stajnia z wozownią w zespole podworskim	A.203/1
8	Rogów	Dz.629,627/4,627/3,oraz fragment alei na Dz.670	Park w zespole podworskim	A.203/2

oraz obiekty i obszary objęte gminną ewidencją zabytków:

	Miejscowość	Nazwa obiektu	Nr działki
1.	Chwalibogowice	Budynek Remizy Strażackiej	Dz. 484 Chwalibogowice

P L A N   O G Ó L N Y   M I A S T A   I   G M I N Y  
O P A T O W I E C

2.	Chwalibogowice	Budynek mieszkalny	Dz. 4 Chwalibogowice
3.	Kocina	Kostnica w Zespole Kościoła Parafialnego p.w. św. Barbary w Kocinie	Dz. 230 Kocina
4.	Kocina	Ogrodzenie w Zespole Kościoła Parafialnego p.w. św. Barbary w Kocinie	Dz. 230 Kocina
5.	Kocina	Cmentarz przykościelny w Zespole Kościoła Parafialnego p.w. św. Barbary w Kocinie	Dz. 230 Kocina
6.	Kocina	Cmentarz Parafialny Rzymsko -Katolicki	Dz. 241 Kocina
7.	Kocina	Kapliczka	Dz. 204 Kocina
8.	Kocina	Szkoła i sklep	Kocina 130, Dz. 135
9.	Kocina	Budynek mieszkalny	Kocina 30, Dz. 244
10.	Kocina	Budynek mieszkalny	Kocina 123, Dz. 238/3
11.	Krzczonów	Kapliczka	Krzczonów, Dz.83
12.	Krzczonów	Zagroda nr 18, Dom wraz z murowanym budynkiem gospodarczym	Krzczonów 18, Dz.59
13.	Krzczonów	Budynek mieszkalny	Krzczonów 34, Dz.711
14.	Krzczonów	Budynek mieszkalny	Krzczonów 47, Dz.45/2
15.	Krzczonów	Budynek mieszkalny	Krzczonów 49, Dz.607
16.	Krzczonów	Budynek mieszkalny	Krzczonów 73, Dz.25
17.	Ksany	Budynek mieszkalny	Ksany, Dz.349
18.	Ksany	Budynek mieszkalny	Ksany 25, Dz.108
19.	Ksany	Budynek mieszkalny	Ksany 28, Dz.301/1
20.	Ksany	Budynek mieszkalny	Ksany 47, Dz.485
21.	Ksany	Budynek mieszkalny	Ksany 57, Dz.239/3
22.	Ksany	Budynek mieszkalny	Ksany 62, Dz.263
23.	Opatowiec	Układ urbanistyczny	
24.	Opatowiec	ul. Kościelna, Dz.1345 Kościół Parafialny p.w. św. Jakuba w Zespole Kościoła Dominikanów p.w. św. Jakuba	ul. Kościelna, Dz.1345 Opatowiec
25.	Opatowiec	Ogrodzenie w Zespole Kościoła Dominikanów p.w. św. Jakuba	ul. Kościelna, Dz.1345 Opatowiec
26.	Opatowiec	Cmentarz Przykościelny w Zespole Kościoła Dominikanów	ul. Kościelna, Dz.1345 Opatowiec

P L A N   O G Ó L N Y   M I A S T A   I   G M I N Y  
      O P A T O W I E C      

		p.w. św. Jakuba	
27	Opatowiec	Cmentarz z I wojny światowej	ul. Nowokorczyńska 16 Dz. 33
28	Opatowiec	Cmentarz Parafialny Rzymsko -Katolicki	Dz. 62 Opatowiec
29	Opatowiec	Cmentarz epidemiczny	Dz.564,565 Opatowiec
30	Opatowiec	Budynek mieszkalny	ul. Gancarska 2, Dz.113/1
31	Opatowiec	Budynek mieszkalny	ul. Krakowska 6, Dz.165
32	Opatowiec	Budynek mieszkalny	ul. Krakowska 7, Dz.168
33	Opatowiec	Budynek mieszkalny	ul. 3 Maja 1, Dz.60/1
34	Opatowiec	Budynek mieszkalny	ul. 3 Maja 7, Dz.53 i 54
35	Opatowiec	Dawny Młyn Motorowy zaadoptowany na karczmę wraz z budynkiem gospodarczym	ul. Nowokorczyńska 32,Dz.17, 1343
36	Podskale	Budynek mieszkalny	Podskale 2, Dz.169/2
37	Rogów	Kościół Parafialny w Zespole Kościoła Parafialnego p.w. Nawiedzenia NMP	Dz.520
38	Rogów	Plebania w Zespole Kościoła Parafialnego p.w. Nawiedzenia NMP	Dz.521
39	Rogów	Cmentarz przykościelny w Zespole Kościoła Parafialnego p.w. Nawiedzenia NMP	Dz.520
40	Rogów	Cmentarz Parafialny Rzymsko -Katolicki	Dz.481
41	Rogów	Budynek mieszkalny	Rogów 12, Dz.476
42	Senisławice	Budynek mieszkalny	Senisławice 7, Dz.124/4
43	Senisławice	Budynek mieszkalny	Senisławice 8, Dz.125
44	Senisławice	Budynek mieszkalny	Senisławice 9, Dz.126
45	Senisławice	Budynek mieszkalny	Senisławice 13, Dz.6
46	Senisławice	Budynek mieszkalny	Senisławice 14, Dz.53
47	Senisławice	Budynek mieszkalny	Senisławice 17, Dz.58
48	Senisławice	Budynek mieszkalny	Senisławice 21, Dz.62
49	Senisławice	Budynek mieszkalny	Senisławice 23, Dz.65
50	Senisławice	Budynek mieszkalny	Senisławice 29, Dz.491
51	Senisławice	Budynek mieszkalny	Senisławice 39, Dz.82

P L A N   O G Ó L N Y   M I A S T A   I   G M I N Y  
O P A T O W I E C

52	Wyszogród	Obora w zagrodzie	Wyszogród 5, Dz.202
53	Wyszogród	Budynek mieszkalny	Wyszogród 3, Dz.200
54	Wyszogród	Budynek mieszkalny	Wyszogród 4, Dz.147
55	Wyszogród	Budynek mieszkalny	Wyszogród 6, Dz.148
56	Wyszogród	Budynek mieszkalny	Wyszogród 17, Dz.152/1

Na terenie gminy Opatowiec występuje 66 stanowiska archeologiczne.

Z uwagi na brak identyfikacji dóbr kultury współczesnej na obszarze gminy, ustalenia planu do nich nie nawiązują.

#### 7.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

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

#### 7.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Opatowiec nie występują tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

#### 7.13. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy Opatowiec nie występują obszary ograniczonego użytkowania wyznaczone przez Sejmik Województwa Świętokrzyskiego ani przez Radę Powiatu Kazimierskiego.

#### 7.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy Opatowiec nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

#### 7.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

W gminie Opatowiec obowiązuje Gminny Program Rewitalizacji Gminy Opatowiec do 2030 r. przyjęty Uchwałą Nr XV/82/2025 Rady Miejskiej w Opatowcu z dnia 18 czerwca 2025 r.

Skumulowane problemy społeczne oraz niekorzystne trendy demograficzne w mieście Opatowiec jasno wskazują na pilną potrzebę kompleksowych działań rewitalizacyjnych. Diagnoza,

która posłużyła do wyznaczenia obszarów zdegradowanego i rewitalizacji, wykazała najtrudniejszą sytuację społeczną w sołectwach: Charbinowice, Kamienna, Kobiela, Kraśniów, Ksany, Ławy, Podskale, Rogów, Rzemienowice, Trębaczów, Urzuty oraz miasto Opatowiec.

Do najważniejszych kierunków zmian funkcjonalno-przestrzennych obszaru rewitalizacji należy zaliczyć:

1. Rozwój infrastruktury turystycznej i rekreacyjnej
2. Rozwój infrastruktury i oferty kulturalnej
3. Tworzenie nowej i modernizacja istniejącej infrastruktury społecznej
4. Poprawa estetyki przestrzeni publicznej
5. Modernizacja infrastruktury technicznej, w tym termomodernizacja obiektów budowlanych.

Powyższe obszary zdegradowane zostały wskazane w związku ze stanem kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym i kulturalnym oraz gdy występuje na nim co najmniej jedno z następujących negatywnych zjawisk gospodarczych, środowiskowych, przestrzenno-funkcjonalnych czy technicznych. Natomiast obszary rewitalizacji wskazano w przypadku szczególnej koncentracji tych negatywnych zjawisk. Obszar rewitalizacji może być podzielony na podobszary, w tym podobszary nieposiadające ze sobą wspólnych granic, lecz nie może obejmować terenów większych niż 20% powierzchni gminy oraz zamieszkałych przez więcej niż 30% mieszkańców gminy.

#### 7.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

W oparciu o ustawę Prawo ochrony środowiska rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją, uwzględniając szczególne potrzeby ochrony przed hałasem tych obszarów i podając wymagania zapewniające utrzymanie poziomu hałasu co najmniej na istniejącym poziomie.

Rada powiatu kazimierskiego nie wyznaczyła na terenie powiatu w tym gminy Opatowiec obszarów cichych w aglomeracji lub obszarów cichych poza aglomeracją.

#### 7.17. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klasy I-III oraz grunty leśne

Gmina Opatowiec ma typowo rolniczy charakter. Powierzchnia Gminy wynosi 65,58 km<sup>2</sup>. Aż 85% powierzchni gminy stanowią użytki rolne (5 816 ha). Stosunkowo niska jest lesistość Gminy, która stanowi 9,0% obszaru gminy, z czego 3,6% to lasy publiczne.

Znaczne obszary gminy zajmują gleby należące do wysokiej klasy bonitacyjnej I–III, na których nie powinna być prowadzona działalność pozarolnicza. Gleby te stanowią 57% powierzchni gminy i skoncentrowane są odpowiednio: gleby klasy I dominują w miejscowościach Krzczonów i Rogów, gleby klasy II koncentrują się

w miejscowościach Krzczonów, Kocina, Kamienna, Ksany i Rogów, natomiast gleby IIIa i IIIb dominują w miejscowościach Kocina, Kamienna, Rogów i Krzczonów. Gleby klasy IVa i IVb zajmują 9% powierzchni gminy. Gleby najniższej klasy V i VI występują w śladowych ilościach. Pozostałe tereny stanowią łąki i pastwiska – 13% powierzchni gminy oraz tereny zurbanizowane i komunikacyjne, grunty leśne, grunty pod wodami i nieużytki.

Na terenie gminy dominują gleby w postaci lessów. W centralnej części gminy, w pasie z zachodu na wschód, występują piaski eoliczne, lokalnie w wydmach. Na północnych i południowych krańcach oraz wzdłuż wschodniej granicy występują piaski, żwiry, mady rzeczne oraz torfy i namuły. Najmniejszą powierzchnię tworzy grupa glin, piasków i gliny z rumoszami, soliflukcyjno-deluwiale w okolicy miejscowości Ławy.

Pod wpływem czynników naturalnych antropogenicznych zachodzi pogorszenie właściwości użytkowych gleby. Czynnikiem antropogenicznym powodującym niszczenie gleb jest niewłaściwe użytkowanie gruntów lub niewłaściwe stosowanie środków ochrony roślin i nawozów sztucznych. Grunty zbonifikowane w klasie I – III podlegają ochronie (Ustawa z dnia 3 lutego 1995 roku o ochronie gruntów rolnych i leśnych – tekst jednolity (Dz. U. 2004 Nr 121, poz. 1266) z późn. zm.). Największym zagrożeniem gleb w Gminie jest erozja wodna, na którą narażone są grunty rolne położone na dużych spadkach terenu. Grunty położone na spadkach w przedziale 6° – 10° są narażone na erozję intensywną, silną i bardzo silną. Ich udział w Gminie wynosi 13% powierzchni użytków rolnych.

#### 7.18. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Na terenie gminy Opatowiec nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

### 8. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

#### 8.1. Obiekty infrastruktury społecznej

W ramach infrastruktury społecznej w gminie działają przedszkola i szkoły podstawowe publiczne :

- Przedszkole w Krzczonowie.
- Przedszkole w Opatowcu,
- Szkoła Podstawowa im. Jana Pszczoły „Wojnara” w Krzczonowie,
- Szkoła Podstawowa im. Marszałka Józefa Piłsudskiego w Opatowcu.

Boiska sportowe usytuowane są przy ww. szkołach podstawowych w Opatowcu i Krzczonowie.

Ponadto na terenie gminy działają obiekty kulturalno-społeczne:

P L A N   O G Ó L N Y   M I A S T A   I   G M I N Y  
O P A T O W I E C

- Samorządowa Instytucja Kultura pod nazwą Gminna Bibliotek Publiczna w Opatowcu,
- Świetlica wiejska w Kobieli,
- Świetlica wiejska w Kocinie,
- Świetlica wiejska w Kocinie,
- Świetlica wiejska w Urzutach,
- Świetlica wiejska w Ksanach,

Na terenie gminy działają Ochotnicze Straże Pożarne w Charbinowicach, Chwalibogowicach, Kamiennej, Kocinie, Krzczonowie, Ksanach, Mistrzowicach, Opatowcu, Rogowie, Rzemienowicach, Senisławicach oraz świetlice wiejskie w Kęsowie, Kobieli, Kocinie, Urzutach.

## 8.2. Infrastruktura transportowa

Na terenie Gminy Opatowiec zlokalizowane są drogi zaliczone do kategorii gminnej, powiatowej oraz krajowej. Do dróg o znaczeniu krajowym zalicza się drogę nr 79 o przebiegu relacji: Warszawa - Bytom. Droga posiada średnie parametry techniczne i jest średnio obciążona ruchem samochodowym. Droga krajowa zapewnia dogodnie powiązania zewnętrzne w skali regionu i kraju.

Na terenie Gminy Opatowiec infrastruktura obejmuje 81,334 km dróg gminnych. Stan techniczny większości dróg należy uznać za niewystarczający i kwalifikujący je do wykonanie modernizacji bądź przebudowy w najbliższym czasie. W najlepszym stanie technicznym są drogi i ulice, których remont był przeprowadzony w ostatnim czasie. W 2024 r. zmodernizowano drogi wewnętrzne oraz drogi gminne. Zinventaryzowano drogi gminne zgodnie z ustawą z dnia 21 marca 1985 roku o drogach publicznych, aby zaktualizować informacje dotyczące infrastruktury drogowej na terenie Gminy Opatowiec. Powierzchnia dróg nie pokrywa się z powierzchnią działek klasyfikowanych jako drogi, gdyż w skład powierzchni działek wchodzi rowy oraz rezerwy na poszerzenie dróg oraz pod budowę przystanków. Utrzymaniem dróg gminnych zajmuje się Gmina Opatowiec.

W większości przypadków drogi gminne mają nawierzchnię asfaltową i wzmocnione są żużlem lub żwirem lub drogi o nawierzchni tłuczniowej źle wyprofilowane bez rowów odwadniających, w wyniku czego podczas wiosennych i jesiennych deszczy następuje pogorszenie stanu i dodatkowe nakłady na utrzymanie dróg.

Podstawowy system komunikacji drogowej gminy Opatowiec to:

Droga krajowa	
Numer drogi	Przebieg drogi, klasa
79	Warszawa - Bytom , główna
Droga powiatowa	

P L A N   O G Ó L N Y   M I A S T A   I   G M I N Y  
O P A T O W I E C

Numer drogi	Przebieg drogi, klasa
1040 T	Mozgawa-Chroberz-Borowa-Rudawa-Nieprawice-Niegostawice-Biskupice-Ludwinów-Gzybsko-Konieczmosty-Kuchary-Ostrów-Pisarka-Czarkowy-Żukowice-Stary Korczyn
1091 T	Godawa-Krzywda-Ksany-Bzików-Opatowiec
1198 T	Rzemienowice-Ksany-Podeksanie-Senistawice
1199 T	Brodek Wąski-Kamienna-Krzczonów-Rzemienowice-Chrustów-Mistrzowice-Kęsów-Legatki-Rogów-dr.pow.nr 1248T
1092 T	Konieczmosty-Brodek Wąski-Kamienna-Bogoryja-Stropieszyn-Charbinowice-Grodowice-Brodek-Bejsce-Dobiesławice
1200 T	Krzczonów-Trębaczów-Charbinowice
1093 T	Ostrów-Wawrowice-Kamienna
1201 T	Rogów-Kobiela-Chrustowice-dr.pow. Nr 1252 T
1225 T	Krzyż-Mikołajów-Bogoryja-Stropieszyn-Krzczonów-Gościniec
1228 T	Będziaki-Kolosy-Kosówka-Kamienna-Kocina
1247 T	Morawiany-Morawianki-Gaj-Ławy
1248 T	Jakuszowice-Kazimierza Mała-Cło-Zbeltowice-Brodek-Bejsce-Piotrkowice-Uściszowice-Górny Rogów-Rogów
1250 T	Charbinowice-Czyżowice-dr.pow. Nr 1253 T
1252 T	Królewice-Mistrzowice-Chrustowice-Chwalibogowice
1253 T	Bejsce-Królewice-Rzemienowice
Drogi Gminne	
Numer drogi	Przebieg drogi, klasa
357001 T	Kocina – Kresy Kocińskie -dł. 1.800km
357002 T	Kocina – Budy –Cegielnia-Pisarka - dł.1.400km
357003 T	Kocina – do pól SHRO - dl. 2.300km
357004 T	Kamienna – Sokolina - dł. 1.600km
357005 T	Krzczonów – „Ślepa Kiszka”- dł. 1.100km

P L A N   O G Ó L N Y   M I A S T A   I   G M I N Y  
O P A T O W I E C

357006 T	Krzczonów – doj. do pól- dł. 1.200km
357007 T	Charbinowic – Zagajów - dł. 1.100km
357008 T	Trębaczów – Rzemienowice - dł. 2.200km
357009 T	Rzemienowice – Zamłyńnie – Ksany - dł. 2.900km
357010 T	Ksany-Czarkowy - dł 0.700km
357012 T	Ksany–Chwalibogowice-Kraśniów-dł. 2.200km
357014 T	Chwalibogowice – Kraśniów - dł. 1.600km
357015 T	Plebańska w Opatowcu - dł. 1.700km
357016 T	Podskale – Kobiela - dł. 1.950km
357017 T	Rogów – Błonie - dł. 1.300km
357018 T	Rogów-Góry Rogowskie - dł. 1.500km
357019 T	Chwalibogowice do Wisły - dł. 1.450km
357020 T	Wyszogród – Morawianki - dł. 1.100km
357021 T	Urzuty do wsi - dł. 1.850km
357022 T	Ławy – Morawianki - dł. 0.650km
357023 T	Kęsów- Piotrkowie - dł. 1.300km
357024 T	Ksany- Góry Chwalibogowickie -1.030km
357025 T	Ksany - Ksany -Góry Chwalibogowickie – 1.670km
357011 T	Ksany-Bzików-Ksany - dł.900 m - dł.
357013 T	Ksany – Kraśniów – dł. 2,000km - dł.
357026 T	Rynek do Wisły- dł.0,420km
357027 T	Kresy Ksańskie – dł.950mb
357028 T	Kobiela -Chrustowice- Pruska – dł.2,600km
357029 T	Kobiela do drogi Kęsów – dł. 1,240km
357030 T	Kobiela do pól nr 1 – dł.730mb
357032 T	Kobiela przez wieś – dł. 710mb
357040 T	ul. Garncarska - dł.0,110km
357041 T	ul.Kościelna – dł.0.080km
357042 T	ul.Targowa – dł.0.070km
357043 T	ul.Legatka - dł.0.500km
357044 T	ul.Krótką – dł.0.140km

P L A N   O G Ó L N Y   M I A S T A   I   G M I N Y  
O P A T O W I E C

357045 T	ul.Polna – dł.0.260km
357046 T	ul.Szpitalna – dł.0.200km
357047 T	ul.3-go Maja – dł.0.190km
357048 T	ul.Wiślana -dł. 200mb
357049 T	ul.Szewska -dł.95mb
357050 T	ul. Babieratka – dl. 130mb
357033 T	Wyszogród do wsi – dł. 1700mb
357034 T	Kęsów-Kobiela – dł.1260mb
357031 T	Kobiela do pól nr 2 – dł. 660mb
357035 T	Ksany- Opatowiec – dł. 1630mb
357036 T	Opatowiec do lasu nr 1 – dł.970mb
357037 T	Opatowiec do lasu nr 2 – dł. 830mb
357038 T	Kraśniów Chwalibogowice – dł. 490mb
357039 T	Kraśniów – Kraśniów – dł.785mb
357051 T	Rogów do parku – dł. 340 mb
357052 T	Kamienna do pól nr 1 –dł. 1280 mb
357053 T	Kamienna do stawu – dł. 265 mb
357054 T	Kocina do pól nr.1 – dł. 1020 mb
357055 T	Charbinowice na Koree – dł. 910 mb
357056 T	Charbinowice – Młynarka dł. 860 mb
357057 T	Charbinowice na Stropieszyn - dł. 870 mb
357058 T	Charbinowice – Gościniec dł. 520 mb
357059 T	Kocina – Cicha droga dł. 765 mb
357060 T	Krzczonów – Do oczyszczalni dł. 330 mb
357061 T	Kamienna - Dojazdowa dł.1300 mb
357062 T	Rzemienowice - Na pagórek dł. 430 mb
357063 T	Chrustowice przez wieś dł. 620 mb.
357064 T	Urzuty – Ławy dł. 540 mb.
357065 T	Urzuty Wyszogród dł. 800 mb
357066T	Ksany – Bzików dł. 615 mb
357067 T	Seniślawice – Chwalibogowice dł. 835 mb.

P L A N   O G Ó L N Y   M I A S T A   I   G M I N Y  
O P A T O W I E C

357068T	Charbinowice-Podlesie dł. 840 mb.
357069 T	Podskale –Rzyczyska dł. 385 mb.
357070 T	Kocina-przez wieś dł. 480 mb.
357071 T	Trębaczów – Królewice dł.510 mb.
357072 T	Mistrzowice – Królewice dł.710 mb
357073 T	Mistrzowice- do pól dł. 810 mb.
357074 T	Wyszogród – do wsi nr 2 dł. 470 mb.
357075 T	Chwalibogowice - do łąk dł. 980 mb.
357076 T	Kamienna – do świetlicy dł. 110 mb,
357077 T	Kęsów - w stronę Mistrzowic dł. 470 mb
357078 T	Kęsów - do pól dł.400 mb
357079 T	Rzemienowice – krótka dł. 165 mb
357080 T	Rzemienowice - do świetlicy dł. 300 mb
357081 T	Ksany – Chrustowice dł.1005 mb
357082 T	Mistrzowice – szkoła dł. 143 mb
357083 T	Kamienna - w stronę Krzczonowa dł. 765 mb
357084 T	Chwalibogowice - do Wisły dł. 319 mb.
357085 T	Rogów – Rzeczyska dł. 205 mb
357086 T	Ksany – Kocina630 mb
357087 T	Opatowiec – Kobiela dł. 680 mb.
357088 T	Opatowiec – Kraśniów dł. 850 mb.
357089 T	Opatowiec - Chrustowice dł. 650 mb
357090 T	Ławy – Urzuty dl. 536 mb
357091 T	Opatowiec – Legatka dł. 920 mb
357092 T	Ksany – Chwalibogowice dł. 134 mb

### 8.3. Infrastruktura techniczna

Gmina Opatowiec wchodzi w skład związku Międzygminnego „Nida 2000” z siedzibą w Starym Korczynie, który zaopatruje mieszkańców z terenu Gminy Opatowiec w wodę. Łączna długość sieci wodociągowej na terenie gminy wynosi 83,097 km. Podłączonych do sieci jest 1149 budynków mieszkalnych. Udział korzystających z instalacji wodociągowej w Gminie Opatowiec w 2023 roku wynosił 84,5%. Istniejące na terenie gminy wodociągi obsługiwane są przez 3 ujęcia

wody: wodociąg „SUW Chwalibogowice” zaopatrywany z ujęcia wody w Chwalibogowicach, bazującego na 3 studniach. Do ujęcia podłączone są miejscowości: Chwalibogowice, Kraśniów, Senisławice, Podskale, Ksany, Krzczonów, Kocina Kamienna Charbinowice oraz wodociąg „POLAN” (ujęcie zlokalizowane w Krzczonowie) oraz ujęcie „NIDA 2000” w Starym Korczynie (Gmina Nowy Korczyn) zaopatrujące w wodę miejscowości: Charbinowice, Kamienna, Kocina, Krzczonów, Kobiela, Rzemienowice, Mistrzowice, Chrustowice, Kesów, Ławy, Urzuty, Wyszogród. Do zbiorczej sieci wodociągowej, nie zostały podłączone pojedyncze zabudowania, znacznie oddalone od zwartej zabudowy mieszkaniowej. Ich zaopatrzenie w wodę pitną odbywa się z indywidualnych ujęć wody.

Na terenie Gminy Opatowiec w miejscowości Krzczonów podłączone są do zbiorczej kanalizacji sanitarnej 74 budynki mieszkalne. Łączna długość sieci kanalizacyjnej wynosi 6,39 km. Udział korzystających z instalacji kanalizacji sanitarnej w Gminie Opatowiec w 2023 roku wynosił 6,2%. W przypadku braku sieci kanalizacyjnej, funkcjonują bezodpływowe szamba lub przydomowe oczyszczalnie ścieków. Na terenie gminy w 2023 r. występowało 568 zbiorników bezodpływowych oraz 224 przydomowe oczyszczalnie.

Zaopatrzenie w ciepło domów jednorodzinnych oraz obiektów usługowych odbywa się głównie ze źródeł indywidualnych. Paliwem wykorzystywanym do ogrzewania są głównie paliwa stałe i gaz ziemny.

Przez gminę Opatowiec przebiega infrastruktura przesyłowa wysokiego ciśnienia: gazociąg DN 1000 relacji Swarzędz – Tworzeń.

Siecią gazową na terenie gminy zarządza Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o., Gazownia w Busku-Zdroju. Gaz wykorzystywany jest na potrzeby gospodarstw domowych i potrzeby budynków publicznych. Udział korzystających z instalacji gazowej w 2023 roku wynosił około 1,0%. Gmina planuje w najbliższych latach podejmować działania związane z rozbudową sieci gazowej. Zaopatrzenie w gaz odbywa się głównie ze źródeł indywidualnych.

Przez gminę Opatowiec przebiega napowietrzna linia elektroenergetyczna 110 kV biegnąca w kierunku wschód-zachód. Główną sieć zasilającą stanowią linie 15 kV, biegnąca przez całą gminę. Na terenie gminy zlokalizowanych jest kilkadziesiąt napowietrznych stacji transformatorowych 15/04 kV. Stan techniczny sieci elektroenergetycznej jest dobry. Istniejąca infrastruktura energetyczna umożliwia zaspokojenie obecnego zapotrzebowania na energię elektryczną. Jednak wraz z rosnącym zapotrzebowaniem na energię elektryczną konieczna jest rozbudowa i modernizacja sieci elektroenergetycznej w celu zwiększenia jej możliwości przesyłowych, zapewniając tym ciągły rozwój Gminy.

Na terenie gminy Opatowiec nie ma składowiska odpadów. Z uwagi na typowo rolniczy charakter gminy, ponad 90% właścicieli nieruchomości deklaruje kompostowanie odpadów ulegających biodegradacji we własnych kompostownikach. Niesegregowane odpady komunalne oraz odpady zielone odebrane z terenu Gminy Opatowiec kierowane są do instalacji do mechaniczno-biologicznego przetwarzania odpadów komunalnych RIPOK przy Zakładzie

Gospodarki Odpadami Komunalnymi w Rzędowie. Odpady powstałe w procesie mechaniczno-biologicznego przetwarzania zmieszanych odpadów komunalnych składowane są na składowisku odpadów innych niż niebezpieczne i obojętne w Grzybowie.

Na terenie Gminy Opatowiec znajduje się Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych w miejscowości Krzczonów.

Na terenie gminy usytuowane jest 3 cmentarz parafialny w Opatowcu, Rogowie i Kocinie. Dla terenów czynnych cmentarzy obowiązują odpowiednie strefy ochronne - sanitarne (50 m oraz 150 m), dla których obostrzenia w zakresie zabudowy wynikają z przepisów rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. nr 52 poz. 315).

## 9. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

„Audyt krajobrazowy woj. świętokrzyskiego”, jest na etapie opiniowania. Ze wstępnej oceny krajobrazów wynika, że dla gminy Opatowiec jest wytypowany krajobraz priorytetowe „Dolina Wisły” obejmujący swym zasięgiem koryto rzeki Wisły.

## 10. UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ ZAWARTYCH W OPRACOWANIU EKOFIZJOGRAFICZNYM W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA

Określając ustalenia planu ogólnego gminy Opatowiec zapewniono warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, o których mowa w opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym dla obszaru gminy, poprzez:

1) ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami;

2) uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż;

3) zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni;

4) uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;

5) zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych;

6) uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom;

7) uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi;

8) zagospodarowanie terenów pozwalające na zachowanie lub przywrócenie równowagi

przyrodniczej i prawidłowych warunków życia;

9) określenie zasad kształtowania zagospodarowania przestrzennego, w odniesieniu do obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi.

## 11. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Wyliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie wynika z art. 13b, pkt 7 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Z 2024 r., poz. 1130).

Wyliczenia tego dokonuje się w oparciu o wzór określony w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 17 grudnia 2021 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2021 r. poz. 2404).

1) zapotrzebowanie na nowa zabudowę:

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

gdzie:

*ZAP* – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

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

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

*P<sub>20</sub>* – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

2) prognozowana powierzchnia użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca:

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

gdzie:

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

*P<sub>-10</sub>* – 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<sub>-20</sub>* – 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.

3) Wyliczenia:

W oparciu o statystykę publiczną prognozowaną liczbę mieszkańców gminy ( $M_{20}$ ) ustala się na 1951. Liczbę tę można powiększyć o 5%. Daje to  $M_{20} = 1951 * 1,05 = 2048,55$  osób.

Aktualna liczba mieszkańców gminy na dzień 13.06.2025 r. wynosi 3003 osób.

Wartość  $PUM_0$  wyliczono w oparciu o dane aktualne na dzień 25.05.2025 r. pochodzące z Urzędu Gminy Opatowiec. Aktualna powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych na terenie Gminy Opatowiec wynosi 29245,11 m<sup>2</sup>.

W celu wyliczenia powierzchni użytkowej mieszkań wykorzystano dane pochodzące ze statystyki publicznej oraz z Urzędu Gminy zgodnie z najnowszymi danymi. Według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane, powierzchnia użytkowa mieszkania na jednego mieszkańca w roku 2013 wynosiła 33,2 m<sup>2</sup>, natomiast średnia powierzchnia mieszkania na dzień dzisiejszy wynosi 39,1 m<sup>2</sup>.

Wykorzystując wzór:  $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$  wyliczenia przedstawiają się następująco:

$$P_{20} = 3 \times 39,1 - 2 \times 33,2$$

$$P_{20} = 117,3 - 66,4$$

$$P_{20} = 50,9$$

Podstawiając powyższe dane do wzoru ogólnego, wyliczenia przedstawiają się następująco:

$$\mathbf{ZAP = 2048,55 - (29245,11/50,9)}$$

$$\mathbf{ZAP = 2048,55 - 574,56}$$

$$\mathbf{ZAP = 1471,99}$$

**W związku z powyższym zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Opatowiec wynosi 1471,99.**

W powiązaniu powyższych danych z wyliczeniem chłonności terenów niezabudowanych, możliwe będzie wyznaczenie stref planistycznych, na których możliwa będzie realizacja funkcji mieszkaniowej.

P L A N   O G Ó L N Y   M I A S T A   I   G M I N Y  
O P A T O W I E C

**12. OBOWIĄZUJĄCE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY, W TYM OBSZARY NA KTÓRYCH OKREŚLONO WG OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIAJĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ**

Na terenie gminy obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

Lp.	Nazwa planu	Nr uchwały i data przyjęcia	Przeznaczenie terenów
1.	Zmiana nr 3 w miejscowym ogólnym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Opatowiec	Uchwała Nr VI/44/2003 z dnia 26-04-2003 r.	1) teren miejsca obsługi podróżnych;
2.	Zmiana nr 1/2001 w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Opatowiec	Uchwała Nr VII/47/2003 z dnia 30-05-2003	1) tereny zabudowy jednorodzinnej; 2) tereny zabudowy wielorodzinnej; 3) tereny zabudowy zagrodowej; 4) tereny przedsiębiorczości; 5) tereny ulic zbiorczych; 6) tereny ulic lokalnych; 7) tereny dróg krajowych; 8) tereny ulic dojazdowych; 9) tereny usług; 10) tereny usług z dopuszczeniem zabudowy mieszkaniowej o niskiej intensywności; 11) tereny usług z dopuszczeniem zabudowy zagrodowej; 12) tereny istniejącego cmentarza; 13) tereny rozwojowe usług cmentarnych; 14) tereny usług oświatowych; 15) tereny zieleni izolacyjnej; 16) obszary upraw rolnych.

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych przeanalizowano obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, na których dopuszczono zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zabudowę zagrodową. Analizie poddano zmianę nr 1/2001 w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego gminy Opatowiec (Uchwała Nr VII/47/2003 z dnia 30-05-2003).

P L A N   O G Ó L N Y   M I A S T A   I   G M I N Y  
O P A T O W I E C

Łączna powierzchnia ww. miejscowych planów wynosi 45,15 ha, z czego terenów niezabudowanych a przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową jednorodzinną pozostało 4,56 ha, a terenów niezabudowanych a przeznaczonych pod funkcję zagrodową pozostało 1,72 ha.

**12. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W STREFACH, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13C UST. 2 PKT 1–3 USTAWY**

Zgodnie z rozporządzeniem w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych uwzględnia się:

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

W nawiązaniu do art. 13d ust. 1 ustawy, który mówi, że wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3,:

- 1) w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz

2) obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, w pierwszej kolejności dokonano obliczeń chłonności terenów, dla których obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a które jeszcze nie zostały zabudowane.

Dla obliczenia intensywności zabudowy mieszkaniowej, która docelowo mogłaby odzwierciedlić przyszłe zagospodarowanie terenów objętych mpzp, wybrano tereny zagospodarowane. Do obliczeń przyjęto powierzchnię wszystkich budynków mieszkalnych zlokalizowanych w granicach wybranego rodzaju terenu, powierzchnię działek, na których są położone oraz średnią ilość kondygnacji. Średnia powierzchnia zabudowy w badanych fragmentach przedstawia poniższa tabela.

Badany fragment terenu	Powierzchnia zabudowy na terenach MN	Średnia liczba kondygnacji na terenach MN
Opatowiec	0,1	1,9

W poniższej tabeli przedstawiono obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych.

Tab. 2 Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów

P L A N   O G Ó L N Y   M I A S T A   I   G M I N Y  
O P A T O W I E C

miejscowych

Teren zabudowy mieszkaniowej w obowiązujących MPZP - funkcja	Powierzchnia terenów niezabudowanych, objętych mpzp [ha]	Prognozowany udział funkcji mieszkalnej	Szacunkowa powierzchnia zabudowy [m <sup>2</sup> ]	Szacunkowa ilość kondygnacji	Szacunkowa intensywność zabudowy	Udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy	Szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni użytkowej zabudowy [m <sup>2</sup> ]
Opatowiec							
MN	6,2800	90%	56520	1,9	0,2	80%	9043,2
razem							9043,2
prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie							50,9
szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wyrażona w liczbie mieszkańców							177,66 osób

Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, na podstawie rozporządzenia, wyraża się w liczbie mieszkańców. Otrzymaną szacunkową chłonność terenu wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, podzielono przez prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (wartość P20 = 50,9 m<sup>2</sup>). Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów miejscowych wynosi 177,66 osób.

### 13. PORÓWNANIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ Z CHŁONNOŚCIĄ TERENÓW MIESZKANIOWYCH NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE

W nawiązaniu do wyżej przedstawionych wyliczeń, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Opatowiec wynosi ZAP = 1471,99 osób. Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Z powyższego wynika iż chłonność terenów niezabudowanych powinna znaleźć się w przedziale:

$$ZAP_{min} = 1030,39 \text{ osób} \quad \text{a} \quad ZAP_{max} = 1913,58 \text{ osób.}$$

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, na tych obszarach oraz nie wyznacza

P L A N   O G Ó L N Y   M I A S T A   I   G M I N Y  
O P A T O W I E C

się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. W związku z tym, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych nie przewyższa wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową powiększoną do 130%, istnieje możliwość wyznaczania stref planistycznych o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 na terenach, na których nie uchwalono miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy wynosi 177,66 osób. Uwzględniając tę wartość, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie zmniejsza się odpowiednio do:

$$ZAP_{min} = 906,03 \text{ osób} \quad a \quad ZAP_{max} = 1682,63 \text{ osób}$$

Uwzględniając wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkania w gminie na jednego mieszkańca, można wyliczyć zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, liczone w [m<sup>2</sup>]. Przedział ten kształtuje się następująco: od 46116,93 m<sup>2</sup> do 85645,82 m<sup>2</sup>.

Uwzględniając proporcje między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami z profili podstawowych i dodatkowych dla poszczególnych stref planistycznych przyjęto, że w strefie wielofunkcyjnej mieszkaniowej jednorodzinnej 90% terenów zostanie wykorzystane pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, w strefie wielofunkcyjnej zagrodowej z uwagi na szczególny charakter terenów, założono, że zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna będzie stanowić 25% zabudowy usytuowanej na terenach przeznaczonych pod zabudowę zagrodową. Strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną nie wyznacza się dla nowej zabudowy.

Ponadto przyjęto następujące wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów:

a) wskaźnik intensywności zabudowy:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefach SJ wyniesie 0,19,
- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w strefach SZ wyniesie 0,19,

b) udział powierzchni użytkowej w stosunku do powierzchni zabudowy:

- w strefach SJ wynosi około 80%,
- w strefach SZ wynosi około 90%.

strefa planistyczna w której zakłada się zabudowę mieszkaniową	Powierzchnia terenów niezabudowanych z wyłączeniem luk zabudowy w obowiązujących mpzp [ha]	udział funkcji mieszkaniowej [%]	powierzchnia pod tereny mieszkaniowe [ha]	powierzchnia pod tereny mieszkaniowe [m <sup>2</sup> ]	wskaźnik intensywności zabudowy	udział powierzchni i użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy [%]	szacunkowa chłonność terenu wyrażona w powierzchni i użytkowej zabudowy [m <sup>2</sup> ]
--	--	----------------------------------	---	--	---------------------------------	---	---

P L A N   O G Ó L N Y   M I A S T A   I   G M I N Y  
O P A T O W I E C

SJ	20	90%	18	180000	0,19	80%	27360
SZ	6	25%	1,5	15000	0,19	90%	2565
RAZEM							29925
P20 – prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie							50,9
szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych wyznaczonych w POG z wyłączeniem obszarów objętych mpzp wyrażona w liczbie mieszkańców							587,92
szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych w granicach obowiązujących planów wyrażona w liczbie mieszkańców							177,66
<b>ŁĄCZNA SZACUNKOWA CHŁONNOŚĆ TERENÓW MIESZKANIOWYCH PLANU OGÓLNEGO</b>							<b>765,58</b>
(wyrażona w liczbie mieszkańców)							

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy, w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy. W związku z tym, że chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących planów miejscowych nie przewyższa wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową powiększoną do 130%, wyznacza się nowe strefy planistyczne o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3.

Ponadto w nawiązaniu do ww. art. 13d ust. 3 ustawy, wyznacza się nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową w obrębie obszarów uzupełnienia zabudowy.

#### 14. CEL SPORZĄDZENIA PLANU OGÓLNEGO

Plan ogólny gminy jest dokumentem planistycznym obejmującym swym zasięgiem gminę w jej granicach administracyjnych. Plan ogólny zastępuje dotychczasowe studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W przeciwieństwie do studium, plan ogólny jest aktem prawa miejscowego (art. 13a, ust. 7, ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym). Oznacza to przede wszystkim, że jego postanowienia będą wiążące zarówno przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy (WZ). Decyzje WZ dotyczące budowy m.in. nowych budynków, zgodnie z przepisami określonymi w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, będą mogły być wydawane wyłącznie na obszarach wskazanych w planie ogólnym na obszarach uzupełniania zabudowy. Takie rozwiązanie wpływa pozytywnie na koncentrację zabudowy i eliminuje jej chaotyczne sytuowanie. Koncentracja zabudowy w znacznym stopniu ułatwia rozbudowę infrastruktury, co wpływa również pozytywnie na finanse gminy.

Ustawodawca jako graniczny termin sporządzenia planu ogólnego wyznaczył dzień 31 sierpnia 2026 r. Z kolejnym dniem studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy tracą moc. W związku z czym nie ma możliwości prowadzenia polityki planistycznej gminy. Niemożliwe będzie uchwalenie planów miejscowych oraz wydawanie decyzji o warunkach zabudowy.

Tak więc sporządzenie planu ogólnego gminy jest zasadniczym środkiem do prowadzenia polityki przestrzennej gminy. W oparciu o wyznaczone w nim strefy planistyczne i określone dla nich parametry zagospodarowania terenu możliwe będzie uchwalenie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Natomiast w oparciu o wyznaczone obszary uzupełnienia zabudowy, jak wspomniano powyżej, możliwe będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tj. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 – dalej pzp) w planie ogólnym gminy określa się strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne. Na mocy art. 13c ustawy o planowaniu, określono gminny katalog stref planistycznych. Dla poszczególnych stref planistycznych, w oparciu o art. 13e, określono:

- 1) profil funkcjonalny stref planistycznych,
- 2) wartość maksymalnej nadziemnej intensywnej zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust 2 pkt 1-7),
- 3) wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-10), nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2.

Zasadnicze znaczenie przy określaniu stref planistycznych w obrębie gminy Opatowiec miało istniejące zagospodarowanie w tym istniejąca struktura funkcjonalno – przestrzenna oraz uwarunkowania gminy, a także obowiązujące dokumenty planistyczne gminy. Do dokumentów tych zaliczamy Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opatowiec przyjęte Uchwałą Nr III/25/2002 Rady Gminy w Opatowcu z dnia 30 grudnia 2002 r. oraz 2 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

## 15. PODSTAWOWE USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

W zakresie ochrony i kształtowania ładu przestrzennego i krajobrazu plan ogólny wyznacza dla poszczególnych stref maksymalne wysokości zabudowy oraz nadziemne intensywności zabudowy, nawiązując do istniejącego krajobrazu gminy. Jednocześnie w projekcie zapisana jest dopuszczalna minimalna wartość udziału powierzchni terenu biologicznie czynnego, co pozwoli na zachowanie odpowiedniego udziału zieleni na terenach zabudowanych oraz zainwestowanych. Respektowanie takiego zapisu będzie warunkiem zachowania trwałości procesów biologicznych oraz powiązań przyrodniczych gminy. Wskazane zapisy pozwolą na zintegrowanie projektowanego ładu przestrzennego ze środowiskowymi uwarunkowaniami tego terenu oraz okolicznych terenów chronionych.

W zapisach projektu planu uwzględnia się istniejącą obsługę komunikacyjną gminy w zakresie ruchu samochodowego. Strefą komunikacji objęte są drogi wojewódzkie i powiatowe.

## 16. STREFY PLANISTYCZNE

W planie ogólnym gminy Opatowiec ustalono następujące strefy planistyczne:

- a) SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- b) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- c) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- d) SU – strefy usługowe,
- e) SH – strefy handlu wielkopowierzchniowego,
- f) SP – strefy gospodarcze,
- g) SR – strefy produkcji rolniczej,
- h) SI – strefy infrastrukturalne,
- i) SN – strefy zieleni i rekreacji,
- j) SC – strefy cmentarzy,
- k) SO – strefy otwarte,
- l) SK – strefy komunikacji.

Dla każdej z tych stref, z wyjątkiem strefy komunikacji i strefy otwartej określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejsze niż wynika to z przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Dla stref planistycznych wymienionych w lit. od a) do f) wyznaczono obowiązkowo, zgodnie z art. 13e ustawy o planowaniu, wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Dla poszczególnych stref określono również profile dodatkowe.

## 17. GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

### 17.1. STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną zostały wyznaczone na terenach, na których znajduje się już zabudowa mieszkaniową wielorodzinną.

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

Profil funkcjonalny dodatkowy: teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

symbol strefy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SW	2	50	15	30
2SW	2	50	15	30
3SW	2	50	15	30

### 17.2. STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną zostały wyznaczone na terenach, na których znajduje się już zabudowa mieszkaniową jednorodzinną oraz zostały wyznaczone nowe obszary w ramach kontynuacji funkcji i uzupełnienia zabudowy.

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

Profil funkcjonalny dodatkowy: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

symbol strefy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SJ	0,6	30	12	30
2SJ	0,6	30	12	30
3SJ	0,6	30	12	30
4SJ	0,6	30	12	30
5SJ	0,6	30	12	30
6SJ	0,6	30	12	30
7SJ	0,6	30	12	30
8SJ	0,6	30	12	30
9SJ	0,6	30	12	30

P L A N   O G Ó L N Y   M I A S T A   I   G M I N Y  
O P A T O W I E C

10SJ	0,6	30	12	30
11SJ	0,6	30	12	30
12SJ	0,6	30	12	30
13SJ	0,6	30	12	30
14SJ	0,6	30	12	30
15SJ	0,6	30	12	30
16SJ	0,6	30	12	30
17SJ	0,6	30	12	30
18SJ	0,6	30	12	30
19SJ	0,6	30	12	30
20SJ	0,6	30	12	30
21SJ	0,6	30	12	30
22SJ	0,6	30	12	30
23SJ	0,6	30	12	30
24SJ	0,6	30	12	30
25SJ	0,6	30	12	30
26SJ	0,6	30	12	30
27SJ	0,6	30	12	30
28SJ	0,6	30	12	30
30SJ	0,6	30	12	30
31SJ	0,6	30	12	30
32SJ	0,6	30	12	30
33SJ	0,6	30	12	30
34SJ	0,6	30	12	30
35SJ	0,6	30	12	30
36SJ	0,6	30	12	30
37SJ	0,6	30	12	30
38SJ	0,6	30	12	30
39SJ	0,6	30	12	30
40SJ	0,6	30	12	30
41SJ	0,6	30	12	30
42SJ	0,6	30	12	30
43SJ	0,6	30	12	30
44SJ	0,6	30	12	30
45SJ	0,6	30	12	30
46SJ	0,6	30	12	30
47SJ	0,6	30	12	30
48SJ	0,6	30	12	30
49SJ	0,6	30	12	30



P L A N   O G Ó L N Y   M I A S T A   I   G M I N Y  
O P A T O W I E C

90SJ	0,6	30	12	30
91SJ	0,6	30	12	30
92SJ	0,6	30	12	30
93SJ	0,6	30	12	30
94SJ	0,6	30	12	30
95SJ	0,6	30	12	30
96SJ	0,6	30	12	30
97SJ	0,6	30	12	30
98SJ	0,6	30	12	30
99SJ	0,6	30	12	30
100SJ	0,6	30	12	30
101SJ	0,6	30	12	30
102SJ	0,6	30	12	30
103SJ	0,6	30	12	30
104SJ	0,6	30	12	30
105SJ	0,6	30	12	30
107SJ	0,6	30	12	30
108SJ	0,6	30	12	30
109SJ	0,6	30	12	30
110SJ	0,6	30	12	30
111SJ	0,6	30	12	30
112SJ	0,6	30	12	30
113SJ	0,6	30	12	30
114SJ	0,6	30	12	30
115SJ	0,6	30	12	30
116SJ	0,6	30	12	30
117SJ	0,6	30	12	30
118SJ	0,6	30	12	30
119SJ	0,6	30	12	30
120SJ	0,6	30	12	30
121SJ	0,6	30	12	30
122SJ	0,6	30	12	30
124SJ	0,6	30	12	30
125SJ	0,6	30	12	30
126SJ	0,6	30	12	30
127SJ	0,6	30	12	30
128SJ	0,6	30	12	30
129SJ	0,6	30	12	30
130SJ	0,6	30	12	30





P L A N   O G Ó L N Y   M I A S T A   I   G M I N Y  
O P A T O W I E C

210SJ	0,6	30	12	30
211SJ	0,6	30	12	30
212SJ	0,6	30	12	30
213SJ	0,6	30	12	30
214SJ	0,6	30	12	30
215SJ	0,6	30	12	30
216SJ	0,6	30	12	30
217SJ	0,6	30	12	30
218SJ	0,6	30	12	30
219SJ	0,6	30	12	30
220SJ	0,6	30	12	30
221SJ	0,6	30	12	30
222SJ	0,6	30	12	30
223SJ	0,6	30	12	30
224SJ	0,6	30	12	30
225SJ	0,6	30	12	30
226SJ	0,6	30	12	30
227SJ	0,6	30	12	30
229SJ	0,6	30	12	30
230SJ	0,6	30	12	30
231SJ	0,6	30	12	30
232SJ	0,6	30	12	30
233SJ	0,6	30	12	30
234SJ	0,6	30	12	30
235SJ	0,6	30	12	30
236SJ	0,6	30	12	30
237SJ	0,6	30	12	30
238SJ	0,6	30	12	30
239SJ	0,6	30	12	30
240SJ	0,6	30	12	30
241SJ	0,6	30	12	30
242SJ	0,6	30	12	30
243SJ	0,6	30	12	30
244SJ	0,8	40	12	30
245SJ	0,8	40	12	30
246SJ	0,8	40	12	30
247SJ	0,6	30	12	30
248SJ	0,8	40	12	30
249SJ	0,8	40	12	30

P L A N   O G Ó L N Y   M I A S T A   I   G M I N Y  
O P A T O W I E C

250SJ	0,8	40	12	30
251SJ	0,8	40	12	30
256SJ	0,8	40	12	30
257SJ	0,8	40	12	30
258SJ	0,8	40	12	30
259SJ	0,6	30	12	30
260SJ	0,8	40	12	30
261SJ	0,8	40	12	30
262SJ	0,8	40	12	30
263SJ	0,8	40	12	30
264SJ	0,8	40	12	30
265SJ	0,8	40	12	30
266SJ	0,6	30	12	30
268SJ	0,8	40	12	30
269SJ	0,8	40	12	30
271SJ	0,6	30	12	30
272SJ	0,8	40	12	30
274SJ	0,8	40	12	30
275SJ	0,8	40	12	30
276SJ	0,8	40	12	30
277SJ	0,8	40	12	30
278SJ	0,6	30	12	30
279SJ	0,8	40	12	30
280SJ	0,8	40	12	30
281SJ	0,8	40	12	30
282SJ	0,8	40	12	30
283SJ	0,6	30	12	30
284SJ	0,6	30	12	30
285SJ	0,6	30	12	30
286SJ	0,6	30	12	30
287SJ	0,6	30	12	30
288SJ	0,6	30	12	30
289SJ	0,6	30	12	30
290SJ	0,6	30	12	30
291SJ	0,6	30	12	30
292SJ	0,6	30	12	30
293SJ	0,6	30	12	30
294SJ	0,6	30	12	30
295SJ	0,6	30	12	30

P L A N   O G Ó L N Y   M I A S T A   I   G M I N Y  
O P A T O W I E C

296SJ	0,6	30	12	30
297SJ	0,6	30	12	30
298SJ	0,6	30	12	30
299SJ	0,6	30	12	30
300SJ	0,6	30	12	30
301SJ	0,6	30	12	30
302SJ	0,6	30	12	30
303SJ	0,6	30	12	30
304SJ	0,6	30	12	30
305SJ	0,6	30	12	30
306SJ	0,6	30	12	30
307SJ	0,6	30	12	30
308SJ	0,6	30	12	30
309SJ	0,6	30	12	30
310SJ	0,6	30	12	30
311SJ	0,6	30	12	30
312SJ	0,6	30	12	30
313SJ	0,6	30	12	30
314SJ	0,6	30	12	30
315SJ	0,6	30	12	30
316SJ	0,6	30	12	30
317SJ	0,6	30	12	30
318SJ	0,6	30	12	30
319SJ	0,6	30	12	30
320SJ	0,6	30	12	30
321SJ	0,6	30	12	30
322SJ	0,6	30	12	30
323SJ	0,6	30	12	30
324SJ	0,6	30	12	30
325SJ	0,6	30	12	30
326SJ	0,6	30	12	30
327SJ	0,6	30	12	30
328SJ	0,6	30	12	30

**17.3. STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ**

P L A N   O G Ó L N Y   M I A S T A   I   G M I N Y  
O P A T O W I E C

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową zostały wyznaczone na terenach, na których znajduje się już zabudowa zagrodowa oraz zostały wyznaczone nowe obszary w ramach kontynuacji funkcji i uzupełnienia zabudowy.

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

Profil funkcjonalny dodatkowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

symbol strefy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SZ	0,8	50	15	30
2SZ	0,8	50	15	30
3SZ	0,8	50	15	30
4SZ	0,8	50	15	30
5SZ	0,8	50	15	30
6SZ	0,8	50	15	30
9SZ	0,8	50	15	30
10SZ	0,8	50	15	30
11SZ	0,8	50	15	30
12SZ	0,8	50	15	30
13SZ	0,8	50	15	30
14SZ	0,8	50	15	30
15SZ	0,8	50	15	30
16SZ	0,8	50	15	30
17SZ	0,8	50	15	30
18SZ	0,8	50	15	30
19SZ	0,8	50	15	30
20SZ	0,8	50	15	30
21SZ	0,8	50	15	30
22SZ	0,8	50	15	30
23SZ	0,8	50	15	30
24SZ	0,8	50	15	30
25SZ	0,8	50	15	30
26SZ	0,8	50	15	30
27SZ	0,8	50	15	30
28SZ	0,8	50	15	30
29SZ	0,8	50	15	30



P L A N   O G Ó L N Y   M I A S T A   I   G M I N Y  
O P A T O W I E C

71SZ	0,8	50	15	30
72SZ	0,8	50	15	30
73SZ	0,8	50	15	30
74SZ	0,8	50	15	30
75SZ	0,8	50	15	30
76SZ	0,8	50	15	30
77SZ	0,8	50	15	30
78SZ	0,8	50	15	30
79SZ	0,8	50	15	30
80SZ	0,8	50	15	30
81SZ	0,8	50	15	30
82SZ	0,8	50	15	30
83SZ	0,8	50	15	30
84SZ	0,8	50	15	30
85SZ	0,8	50	15	30
86SZ	0,8	50	15	30
87SZ	0,8	50	15	30
88SZ	0,8	50	15	30
89SZ	0,8	50	15	30
90SZ	0,8	50	15	30
91SZ	0,8	50	15	30
92SZ	0,8	50	15	30
93SZ	0,8	50	15	30
94SZ	0,8	50	15	30
95SZ	0,8	50	15	30
96SZ	0,8	50	15	30
97SZ	0,8	50	15	30
98SZ	0,8	50	15	30
99SZ	0,8	50	15	30
100SZ	0,8	50	15	30
101SZ	0,8	50	15	30
102SZ	0,8	50	15	30
103SZ	0,8	50	15	30
104SZ	0,8	50	15	30
105SZ	0,8	50	15	30
106SZ	0,8	50	15	30
107SZ	0,8	50	15	30
108SZ	0,8	50	15	30
109SZ	0,8	50	15	30

P L A N   O G Ó L N Y   M I A S T A   I   G M I N Y  
O P A T O W I E C

110SZ	0,8	50	15	30
111SZ	0,8	50	15	30
112SZ	0,8	50	15	30
113SZ	0,8	50	15	30
114SZ	0,8	50	15	30
115SZ	0,8	50	15	30
116SZ	0,8	50	15	30
117SZ	0,8	50	15	30
118SZ	0,8	50	15	30
119SZ	0,8	50	15	30
120SZ	0,8	50	15	30
121SZ	0,8	50	15	30
122SZ	0,8	50	15	30
123SZ	0,8	50	15	30
124SZ	0,8	50	15	30
125SZ	0,8	50	15	30
126SZ	0,8	50	15	30
127SZ	0,8	50	15	30
128SZ	0,8	50	15	30
129SZ	0,8	50	15	30
130SZ	0,8	50	15	30
131SZ	0,8	50	15	30
132SZ	0,8	50	15	30
133SZ	0,8	50	15	30
134SZ	0,8	50	15	30
135SZ	0,8	50	15	30
136SZ	0,8	50	15	30
137SZ	0,8	50	15	30
138SZ	0,8	50	15	30
139SZ	0,8	50	15	30
140SZ	0,8	50	15	30
141SZ	0,8	50	15	30
142SZ	0,8	50	15	30
143SZ	0,8	50	15	30
144SZ	0,8	50	15	30
145SZ	0,8	50	15	30
146SZ	0,8	50	15	30
147SZ	0,8	50	15	30
148SZ	0,8	50	15	30

P L A N   O G Ó L N Y   M I A S T A   I   G M I N Y  
O P A T O W I E C

149SZ	0,8	50	15	30
150SZ	0,8	50	15	30
151SZ	0,8	50	15	30
152SZ	0,8	50	15	30
153SZ	0,8	50	15	30
154SZ	0,8	50	15	30
155SZ	0,8	50	15	30
156SZ	0,8	50	15	30
157SZ	0,8	50	15	30
158SZ	0,8	50	15	30
159SZ	0,8	50	15	30
160SZ	0,8	50	15	30
161SZ	0,8	50	15	30
162SZ	0,8	50	15	30
163SZ	0,8	50	15	30
164SZ	0,8	50	15	30
165SZ	0,8	50	15	30
166SZ	0,8	50	15	30
167SZ	0,8	50	15	30
168SZ	0,8	50	15	30
169SZ	0,8	50	15	30
170SZ	0,8	50	15	30
171SZ	0,8	50	15	30
172SZ	0,8	50	15	30
173SZ	0,8	50	15	30
174SZ	0,8	50	15	30
175SZ	0,8	50	15	30
176SZ	0,8	50	15	30
177SZ	0,8	50	15	30
178SZ	0,8	50	15	30
179SZ	0,8	50	15	30
180SZ	0,8	50	15	30
181SZ	0,8	50	15	30
182SZ	0,8	50	15	30
184SZ	0,8	50	15	30
185SZ	0,8	50	15	30
186SZ	0,8	50	15	30
187SZ	0,8	50	15	30
188SZ	0,8	50	15	30

P L A N   O G Ó L N Y   M I A S T A   I   G M I N Y  
O P A T O W I E C

189SZ	0,8	50	15	30
190SZ	0,8	50	15	30
191SZ	0,8	50	15	30
192SZ	0,8	50	15	30
193SZ	0,8	50	15	30
194SZ	0,8	50	15	30
195SZ	0,8	50	15	30
196SZ	0,8	50	15	30
197SZ	0,8	50	15	30
198SZ	0,8	50	15	30
199SZ	0,8	50	15	30
200SZ	0,8	50	15	30
201SZ	0,8	50	15	30
202SZ	0,8	50	15	30
203SZ	0,8	50	15	30
204SZ	0,8	50	15	30
205SZ	0,8	50	15	30
206SZ	0,8	50	15	30
207SZ	0,8	50	15	30
208SZ	0,8	50	15	30
209SZ	0,8	50	15	30
210SZ	0,8	50	15	30
211SZ	0,8	50	15	30
212SZ	0,8	50	15	30
213SZ	0,8	50	15	30
214SZ	0,8	50	15	30
215SZ	0,8	50	15	30
216SZ	0,8	50	15	30
217SZ	0,8	50	15	30
218SZ	0,8	50	15	30
219SZ	0,8	50	15	30
220SZ	0,8	50	15	30
221SZ	0,8	50	15	30
222SZ	0,8	50	15	30
224SZ	0,8	50	15	30
225SZ	0,8	50	15	30
226SZ	0,8	50	15	30
227SZ	0,8	50	15	30
228SZ	0,8	50	15	30

P L A N   O G Ó L N Y   M I A S T A   I   G M I N Y  
O P A T O W I E C

229SZ	0,8	50	15	30
230SZ	0,8	50	15	30
231SZ	0,8	50	15	30
232SZ	0,8	50	15	30
233SZ	0,8	50	15	30
234SZ	0,8	50	15	30
235SZ	0,8	50	15	30
236SZ	0,8	50	15	30
237SZ	0,8	50	15	30
238SZ	0,8	50	15	30
239SZ	0,8	50	15	30
240SZ	0,8	50	15	30
241SZ	0,8	50	15	30
242SZ	0,8	50	15	30
243SZ	0,8	50	15	30
244SZ	0,8	50	15	30
245SZ	0,8	50	15	30
246SZ	0,8	50	15	30
247SZ	0,8	50	15	30
248SZ	0,8	50	15	30
249SZ	0,8	50	15	30
250SZ	0,8	50	15	30
251SZ	0,8	50	15	30
252SZ	0,8	50	15	30
253SZ	0,8	50	15	30
254SZ	0,8	50	15	30
255SZ	0,8	50	15	30
256SZ	0,8	50	15	30
257SZ	0,8	50	15	30
258SZ	0,8	50	15	30
259SZ	0,8	50	15	30
260SZ	0,8	50	15	30
261SZ	0,8	50	15	30
262SZ	0,8	50	15	30
263SZ	0,8	50	15	30
264SZ	0,8	50	15	30
265SZ	0,8	50	15	30
266SZ	0,8	50	15	30
267SZ	0,8	50	15	30

P L A N   O G Ó L N Y   M I A S T A   I   G M I N Y  
O P A T O W I E C

268SZ	0,8	50	15	30
269SZ	0,8	50	15	30
270SZ	0,8	50	15	30
271SZ	0,8	50	15	30
272SZ	0,8	50	15	30
273SZ	0,8	50	15	30
274SZ	0,8	50	15	30
275SZ	0,8	50	15	30
276SZ	0,8	50	15	30
277SZ	0,8	50	15	30
278SZ	0,8	50	15	30
279SZ	0,8	50	15	30
280SZ	0,8	50	15	30
281SZ	0,8	50	15	30
282SZ	0,8	50	15	30
283SZ	0,8	50	15	30
284SZ	0,8	50	15	30
285SZ	0,8	50	15	30
286SZ	0,8	50	15	30
287SZ	0,8	50	15	30
288SZ	0,8	50	15	30
289SZ	0,8	50	15	30
290SZ	0,8	50	15	30
291SZ	0,8	50	15	30
292SZ	0,8	50	15	30
293SZ	0,8	50	15	30
294SZ	0,8	50	15	30
295SZ	0,8	50	15	30
296SZ	0,8	50	15	30
297SZ	0,8	50	15	30
298SZ	0,8	50	15	30
299SZ	0,8	50	15	30
300SZ	0,8	50	15	30
301SZ	0,8	50	15	30
302SZ	0,8	50	15	30
303SZ	0,8	50	15	30
304SZ	0,8	50	15	30
305SZ	0,8	50	15	30
306SZ	0,8	50	15	30

P L A N   O G Ó L N Y   M I A S T A   I   G M I N Y  
O P A T O W I E C

307SZ	0,8	50	15	30
308SZ	0,8	50	15	30
309SZ	0,8	50	15	30
310SZ	0,8	50	15	30
311SZ	0,8	50	15	30
312SZ	0,8	50	15	30
313SZ	0,8	50	15	30
314SZ	0,8	50	15	30
315SZ	0,8	50	15	30
316SZ	0,8	50	15	30
317SZ	0,8	50	15	30
318SZ	0,8	50	15	30
319SZ	0,8	50	15	30
320SZ	0,8	50	15	30
321SZ	0,8	50	15	30
322SZ	0,8	50	15	30
323SZ	0,8	50	15	30
324SZ	0,8	50	15	30
325SZ	0,8	50	15	30
326SZ	0,8	50	15	30
327SZ	0,8	50	15	30
328SZ	0,8	50	15	30
329SZ	0,8	50	15	30
330SZ	0,8	50	15	30
331SZ	0,8	50	15	30
332SZ	0,8	50	15	30
333SZ	0,8	50	15	30
334SZ	0,8	50	15	30
335SZ	0,8	50	15	30
336SZ	0,8	50	15	30
337SZ	0,8	50	15	30
338SZ	0,8	50	15	30
339SZ	0,8	50	15	30
340SZ	0,8	50	15	30
341SZ	0,8	50	15	30
342SZ	0,8	50	15	30
343SZ	0,8	50	15	30
344SZ	0,8	50	15	30
345SZ	0,8	50	15	30

P L A N   O G Ó L N Y   M I A S T A   I   G M I N Y  
O P A T O W I E C

346SZ	0,8	50	15	30
347SZ	0,8	50	15	30
348SZ	0,8	50	15	30
349SZ	0,8	50	15	30
350SZ	0,8	50	15	30
351SZ	0,8	50	15	30
352SZ	0,8	50	15	30
353SZ	0,8	50	15	30
354SZ	0,8	50	15	30
355SZ	0,8	50	15	30
356SZ	0,8	50	15	30
357SZ	0,8	50	15	30
358SZ	0,8	50	15	30
359SZ	0,8	50	15	30
360SZ	0,8	50	15	30
361SZ	0,8	50	15	30
365SZ	0,8	50	15	30
366SZ	0,8	50	15	30
367SZ	0,8	50	15	30
368SZ	0,8	50	15	30
369SZ	0,8	50	15	30
370SZ	0,8	50	15	30
371SZ	0,8	50	15	30
372SZ	0,8	50	15	30
373SZ	0,8	50	15	30
374SZ	0,8	50	15	30
375SZ	0,8	50	15	30
376SZ	0,8	50	15	30
377SZ	0,8	50	15	30
378SZ	0,8	50	15	30
379SZ	0,8	50	15	30
380SZ	0,8	50	15	30
381SZ	0,8	50	15	30
382SZ	0,8	50	15	30
383SZ	0,8	50	15	30
384SZ	0,8	50	15	30
385SZ	0,8	50	15	30
386SZ	0,8	50	15	30
387SZ	0,8	50	15	30

P L A N   O G Ó L N Y   M I A S T A   I   G M I N Y  
O P A T O W I E C

388SZ	0,8	50	15	30
389SZ	0,8	50	15	30
390SZ	0,8	50	15	30
391SZ	0,8	50	15	30
392SZ	0,8	50	15	30
393SZ	0,8	50	15	30
394SZ	0,8	50	15	30
395SZ	0,8	50	15	30
396SZ	0,8	50	15	30
397SZ	0,8	50	15	30
398SZ	0,8	50	15	30
399SZ	0,8	50	15	30
400SZ	0,8	50	15	30
401SZ	0,8	50	15	30
402SZ	0,8	50	15	30
403SZ	0,8	50	15	30
404SZ	0,8	50	15	30
405SZ	0,8	50	15	30
406SZ	0,8	50	15	30
407SZ	0,8	50	15	30
408SZ	0,8	50	15	30
409SZ	0,8	50	15	30
410SZ	0,8	50	15	30
411SZ	0,8	50	15	30
412SZ	0,8	50	15	30
413SZ	0,8	50	15	30
414SZ	0,8	50	15	30
415SZ	0,8	50	15	30

#### 17.4. STREFA USŁUGOWA

Strefy usługowe zostały wyznaczone na terenach, na których znajduje się już zabudowa usługowa oraz zostały wyznaczone nowe obszary w ramach kontynuacji funkcji i uzupełnienia zabudowy.

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

Profil funkcjonalny dodatkowy: teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej,



P L A N   O G Ó L N Y   M I A S T A   I   G M I N Y  
O P A T O W I E C

36SU	1	50	12	30
37SU	1	50	12	30
38SU	1	50	12	30
39SU	1	50	12	30
40SU	1	50	12	30
41SU	1	50	12	30
42SU	1	50	12	30
43SU	1	50	12	30
44SU	1	50	12	30
45SU	1	50	12	30
47SU	1	50	12	30
48SU	1	50	12	30
49SU	1	50	12	30
50SU	1	50	12	30
51SU	1	50	12	30
52SU	1	50	12	30
53SU	1	50	12	30
54SU	1	50	12	30
55SU	1	50	12	30
56SU	1	50	12	30
57SU	1	50	12	30
58SU	1	50	12	30
59SU	1	50	12	30
60SU	1	50	12	30
61SU	1	50	12	30
62SU	1	50	12	30
63SU	1	50	12	30
64SU	1	50	12	30
65SU	1	50	12	30
66SU	1	50	12	30
67SU	1	50	12	30
68SU	1	50	12	30
69SU	1	50	12	30

**17.5. STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO**

Strefa handlu wielkopowierzchniowego została wyznaczona na terenach niezabudowanych

P L A N   O G Ó L N Y   M I A S T A   I   G M I N Y  
O P A T O W I E C

w oparciu o wniosek złożony do planu ogólnego gminy.

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

Profil funkcjonalny dodatkowy: teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

symbol strefy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SH	1	50	12	30

#### 17.6. STREFA GOSPODARCZA

Strefa gospodarcza została wyznaczona na terenie, na którym prowadzona jest działalność gospodarcza w tym zakresie oraz w oparciu o dotychczasowy dokument planistyczny.

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

Profil funkcjonalny dodatkowy: teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

symbol strefy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SP	1	50	12	20

#### 17.7. STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ

Strefy produkcji rolniczej zostały wyznaczone w oparciu o złożone wnioski do planu ogólnego gminy.

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

Profil funkcjonalny dodatkowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

symbol strefy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
---------------	--	--	----------------------------------	---

P L A N   O G Ó L N Y   M I A S T A   I   G M I N Y  
O P A T O W I E C

1SR	0,6	40	15	30
2SR	0,6	40	15	30
3SR	0,6	40	15	30
4SR	0,6	40	15	30
5SR	0,6	40	15	30
6SR	0,6	40	15	30
7SR	0,6	40	15	30
8SR	0,6	40	15	30
9SR	0,6	40	15	30
10SR	0,6	40	15	30
11SR	0,6	40	15	30
12SR	0,6	40	15	30
13SR	0,6	40	15	30
14SR	0,6	40	15	30
15SR	0,6	40	15	30
16SR	0,6	40	15	30
17SR	0,6	40	15	30
18SR	0,6	40	15	30
19SR	0,6	40	15	30
20SR	0,6	40	15	30
21SR	0,6	40	15	30
22SR	0,6	40	15	30
23SR	0,6	40	15	30
24SR	0,6	40	15	30
25SR	0,6	40	15	30
26SR	0,6	40	15	30
27SR	0,6	40	15	30
28SR	0,6	40	15	30
29SR	0,6	40	15	30
30SR	0,6	40	15	30
31SR	0,6	40	15	30
32SR	0,6	40	15	30
33SR	0,6	40	15	30
34SR	0,6	40	15	30
35SR	0,6	40	15	30
36SR	0,6	40	15	30
37SR	0,6	40	15	30
38SR	0,6	40	15	30
39SR	0,6	40	15	30

P L A N   O G Ó L N Y   M I A S T A   I   G M I N Y  
O P A T O W I E C

40SR	0,6	40	15	30
41SR	0,6	40	15	30
42SR	0,6	40	15	30
43SR	0,6	40	15	30
44SR	0,6	40	15	30
45SR	0,6	40	15	30
46SR	0,6	40	15	30
47SR	0,6	40	15	30
48SR	0,6	40	15	30
49SR	0,6	40	15	30
50SR	0,6	40	15	30
51SR	0,6	40	15	30
52SR	0,6	40	15	30
53SR	0,6	40	15	30
54SR	0,6	40	15	30
55SR	0,6	40	15	30
56SR	0,6	40	15	30
57SR	0,6	40	15	30
58SR	0,6	40	15	30
59SR	0,6	40	15	30
60SR	0,6	40	15	30
61SR	0,6	40	15	30
62SR	0,6	40	15	30
63SR	0,6	40	15	30
64SR	0,6	40	15	30
65SR	0,6	40	15	30
66SR	0,6	40	15	30
67SR	0,6	40	15	30
68SR	0,6	40	15	30
69SR	0,6	40	15	30
70SR	0,6	40	15	30
71SR	0,6	40	15	30
72SR	0,6	40	15	30
73SR	0,6	40	15	30
74SR	0,6	40	15	30
75SR	0,6	40	15	30
76SR	0,6	40	15	30
77SR	0,6	40	15	30
78SR	0,6	40	15	30

P L A N   O G Ó L N Y   M I A S T A   I   G M I N Y  
O P A T O W I E C

79SR	0,6	40	15	30
80SR	0,6	40	15	30
81SR	0,6	40	15	30
82SR	0,6	40	15	30
83SR	0,6	40	15	30
84SR	0,6	40	15	30
85SR	0,6	40	15	30
86SR	0,6	40	15	30
87SR	0,6	40	15	30
88SR	0,6	40	15	30
89SR	0,6	40	15	30
90SR	0,6	40	15	30
91SR	0,6	40	15	30
92SR	0,6	40	15	30
93SR	0,6	40	15	30
94SR	0,6	40	15	30
95SR	0,6	40	15	30
96SR	0,6	40	15	30
97SR	0,6	40	15	30
98SR	0,6	40	15	30
99SR	0,6	40	15	30
100SR	0,6	40	15	30
101SR	0,6	40	15	30
102SR	0,6	40	15	30
103SR	0,6	40	15	30
104SR	0,6	40	15	30
105SR	0,6	40	15	30
106SR	0,6	40	15	30
107SR	0,6	40	15	30
108SR	0,6	40	15	30
109SR	0,6	40	15	30
110SR	0,6	40	15	30
111SR	0,6	40	15	30
112SR	0,6	40	15	30
113SR	0,6	40	15	30
114SR	0,6	40	15	30
115SR	0,6	40	15	30
116SR	0,6	40	15	30
117SR	0,6	40	15	30

P L A N   O G Ó L N Y   M I A S T A   I   G M I N Y  
O P A T O W I E C

118SR	0,6	40	15	30
119SR	0,6	40	15	30
120SR	0,6	40	15	30
121SR	0,6	40	15	30
122SR	0,6	40	15	30
123SR	0,6	40	15	30
124SR	0,6	40	15	30
125SR	0,6	40	15	30
126SR	0,6	40	15	30
127SR	0,6	40	15	30
128SR	0,6	40	15	30
129SR	0,6	40	15	30
130SR	0,6	40	15	30
131SR	0,6	40	15	30
132SR	0,6	40	15	30
133SR	0,6	40	15	30
134SR	0,6	40	15	30
135SR	0,6	40	15	30
136SR	0,6	40	15	30
137SR	0,6	40	15	30
138SR	0,6	40	15	30
139SR	0,6	40	15	30
140SR	0,6	40	15	30
141SR	0,6	40	15	30
142SR	0,6	40	15	30
143SR	0,6	40	15	30
144SR	0,6	40	15	30
145SR	0,6	40	15	30
146SR	0,6	40	15	30
147SR	0,6	40	15	30
148SR	0,6	40	15	30
149SR	0,6	40	15	30
150SR	0,6	40	15	30
151SR	0,6	40	15	30
152SR	0,6	40	15	30
153SR	0,6	40	15	30
154SR	0,6	40	15	30
155SR	0,6	40	15	30
156SR	0,6	40	15	30

P L A N   O G Ó L N Y   M I A S T A   I   G M I N Y  
O P A T O W I E C

157SR	0,6	40	15	30
158SR	0,6	40	15	30
159SR	0,6	40	15	30
160SR	0,6	40	15	30
161SR	0,6	40	15	30
162SR	0,6	40	15	30
163SR	0,6	40	15	30
164SR	0,6	40	15	30
165SR	0,6	40	15	30
166SR	0,6	40	15	30
167SR	0,6	40	15	30
168SR	0,6	40	15	30
169SR	0,6	40	15	30
170SR	0,6	40	15	30
171SR	0,6	40	15	30
172SR	0,6	40	15	30
173SR	0,6	40	15	30
174SR	0,6	40	15	30
175SR	0,6	40	15	30
176SR	0,6	40	15	30
177SR	0,6	40	15	30
178SR	0,6	40	15	30
179SR	0,6	40	15	30
180SR	0,6	40	15	30
181SR	0,6	40	15	30
182SR	0,6	40	15	30
183SR	0,6	40	15	30
184SR	0,6	40	15	30
185SR	0,6	40	15	30
186SR	0,6	40	15	30
187SR	0,6	40	15	30
188SR	0,6	40	15	30
189SR	0,6	40	15	30
190SR	0,6	40	15	30
191SR	0,6	40	15	30
192SR	0,6	40	15	30
193SR	0,6	40	15	30
194SR	0,6	40	15	30
195SR	0,6	40	15	30

P L A N   O G Ó L N Y   M I A S T A   I   G M I N Y  
O P A T O W I E C

196SR	0,6	40	15	30
197SR	0,6	40	15	30
198SR	0,6	40	15	30
199SR	0,6	40	15	30
200SR	0,6	40	15	30
201SR	0,6	40	15	30
202SR	0,6	40	15	30
203SR	0,6	40	15	30
204SR	0,6	40	15	30
205SR	0,6	40	15	30
206SR	0,6	40	15	30
207SR	0,6	40	15	30
208SR	0,6	40	15	30
209SR	0,6	40	15	30
210SR	0,6	40	15	30
211SR	0,6	40	15	30
212SR	0,6	40	15	30
213SR	0,6	40	15	30
214SR	0,6	40	15	30
215SR	0,6	40	15	30
216SR	0,6	40	15	30

### 17.8. STREFA INFRASTRUKTURALNA

Strefy infrastrukturalne zostały wyznaczone na terenach infrastruktury technicznej oraz na obszarach przewidzianych do rozwoju tej funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych.

Profil funkcjonalny podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji.

Profil funkcjonalny dodatkowy: teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

symbol strefy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SI	1	50	12	20
2SI	1	50	12	20
3SI	1	50	12	20



P L A N   O G Ó L N Y   M I A S T A   I   G M I N Y  
O P A T O W I E C

1SC	0,4	20	12	30
2SC	0,4	20	12	30
3SC	0,4	20	12	30
4SC	0,4	20	12	30
5SC	0,4	20	12	30

#### 17.11. STREFA OTWARTA

Strefy otwarte zostały wyznaczone na terenach o cennych walorach przyrodniczych, zlokalizowanych poza obszarami zabudowy, w celu ochrony naturalnych ekosystemów i zachowania bioróżnorodności w Gminie.

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

Profil funkcjonalny dodatkowy: teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej.

symbol strefy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SO	-	-	-	-
2SO	-	-	-	-
4SO	-	-	-	-

#### 17.12. STREFA KOMUNIKACYJNA

Strefa komunikacyjna została wyznaczona na terenach dróg wojewódzkich oraz terenów kolejowych.

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

Profil funkcjonalny dodatkowy: teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód.

symbol strefy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SK	-	-	-	-

P L A N   O G Ó L N Y   M I A S T A   I   G M I N Y  
O P A T O W I E C

2SK	-	-	-	-
-----	---	---	---	---

**18. OBSZARY UZUPEŁNIENÍ ZABUDOWY W TYM W RAMACH ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWY**

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju i technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym.

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy Opatowiec i wyodrębnienia odpowiednich budynków do analizy posłużono się Klasyfikacją Środków Trwałych udostępnioną przez Geodezyjny Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Skarżysku-Kamiennej.

Na potrzeby wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy uwzględniono budynki, zgodnie z ww. rozporządzeniem w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym, według klasyfikacji środków trwałych o symbolach:

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

Łączna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 (pkt 1-5) Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczanie granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, wynosi 481,1 ha.

$$P_u = 490,6 \text{ ha}$$

Natomiast łączna powierzchnia obszarów wyznaczonych w sposób o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1-3 w/w Rozporządzenia wynosi 155,1 ha.

$$P_b = 155,7 \text{ ha}$$

Dopuszczalne rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych na podstawie §1 ust. 1 w/w rozporządzenia, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy może wynieść nie więcej niż 25% różnicy powierzchni pomiędzy obszarami  $P_b$  i  $P_u$ , tj.:

$$P_p = 25 \% \times (490,6 \text{ ha} - 155,7 \text{ ha}) = 25\% \times 334,9 \text{ ha} = 83,7 \text{ ha}$$

W związku z powyższym obszary uzupełnienia zabudowy można zwiększyć do 81,5 ha.

$$P_{ou} = P_b + P_p = 155,7 \text{ ha} + 83,7 \text{ ha} = 239,4 \text{ ha}$$

W planie ogólnym wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Łączna powierzchnia wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy na terenie gminy Opatowiec wynosi 222,1 ha tym samym nie przekracza dopuszczalnego rozszerzenia, o którym mowa powyżej.

$$O_UZ = 222,1 \text{ ha} < P_u + P_p = 155,1 \text{ ha} + 81,5 \text{ ha} = 239,4 \text{ ha}$$

## 19. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM

Zgodnie z art. 13e pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Gminny katalog stref planistycznych zawiera profil funkcjonalny oraz dla określonych stref: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

W Planie ogólnym Gminy Opatowiec nie zostały wyznaczone gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.