



# **PLAN OGÓLNY UZASADNIENIE – CZĘŚĆ TEKSTOWA GMINA KONIECPOL**

**główny projektant: mgr inż. arch. Małgorzata Krupa**

**zespół projektowy:  
mgr inż. arch. Małgorzata Hendzlik  
mgr inż. Sylwia Krej-Wacowska  
Borys Krupa  
dr inż. arch. Beata Kałka**

**Koniecpol, luty 2026 r.**

**Spis treści**

L.p	Zagadnienie	Strona
	<b>WPROWADZENIE</b>	<b>4</b>
<b>1</b>	<b>Wstęp</b>	<b>5</b>
1.1	Wstęp Podstawa prawna	6
1.2	Zakres ustaleń planu ogólnego gminy	6
<b>2</b>	<b>Ogólna charakterystyka gminy</b>	<b>7</b>
	<b>UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY</b>	<b>9</b>
<b>1</b>	<b>Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz z informacją o sposobie ich uwzględnienia</b>	<b>10</b>
1.1	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	10
1.2	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	10
<b>2</b>	<b>Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz z informacją o sposobie ich uwzględnienia</b>	<b>14</b>
2.1	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	14
2.2	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	17
2.3	Obszary gruntów zmeliorowanych	19
2.4	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	19
2.5	Strefy ochronne ujęć wody	19
2.6	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	21
2.7	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	21
2.8	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	21
2.9	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	22
2.10	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,	22
2.11	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	26
2.12	Obszary zamknięte i ich strefy ochronne	26
2.13	Obszary ograniczonego użytkowania	26
2.14	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	26
2.15	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	27
2.16	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	27
2.17	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	28
2.18	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	28
2.19	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	28
<b>3</b>	<b>Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz z informacją o sposobie ich uwzględnienia, infrastruktury społecznej, transportowej i infrastrukturalnej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu</b>	<b>28</b>

	3.1	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	28
	3.2	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury transportowej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	30
	3.3	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	31
<b>4</b>	<b>Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz z informacją o sposobie ich uwzględnienia - rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe</b>		32
<b>5</b>	<b>Uwarunkowania dla zabudowy i zagospodarowania terenów wskazane 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</b>		33
<b>6</b>	<b>Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie – ZAP</b>		35
	<b>WYJAŚNIENIA ROZWIĄZAŃ PLANISTYCZNYCH</b>		37
<b>1</b>	<b>Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 - analiza chłonności</b>		38
<b>2</b>	<b>Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy OUZ - w granicach określonych w planie ogólnym</b>		41
<b>3</b>	<b>Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym</b>		43
	<b>PODSUMOWANIE</b>		52
<b>1</b>	<b>Procedura formalno-prawna opracowania planu ogólnego</b>		53
<b>2</b>	<b>Podsumowanie</b>		53
<b>3</b>	<b>Źródła danych</b>		53
	<b>ZAŁĄCZNIKI</b>		
	<b>Projekt planu ogólnego - część graficzna</b>		Zał. 1
	<b>Uzasadnienie – część graficzna - projekt planu ogólnego w skali 1:25 000 na tle uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy</b>		Zał. 2
	<b>Uzasadnienie – część graficzna - wyjaśnienia rozwiązań planistycznych</b>		Zał. 3

## **W P R O W A D Z E N I E**

## 1. Wstęp

Zgodnie z art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) Plan ogólny gminy jest dokumentem planistycznym sporządzanym obowiązkowo dla całej gminy i obejmuje obszar w jej granicach administracyjnych, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

Normatywna część planu ogólnego to ustalenie podziału obszaru gminy na strefy planistyczne oraz ustalenie gminnych standardów urbanistycznych, określających gminny katalog stref planistycznych, w zakresie profili funkcjonalnych oraz wartości parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. W Planie ogólnym wskazano również granice obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ), na których dopuszczalne będzie ustalenie decyzji o warunkach zabudowy dla nowej zabudowy.

Plan ogólny, poprzez swoje umiejscowienie w systemie aktów planistycznych, stanowić będzie podstawę do ustalania szczegółowych warunków i zasad zagospodarowania w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz w miejscowych planach rewitalizacji, zintegrowanych planach inwestycyjnych i miejscowych planach tworzonych w procedurze uproszczonej, zwanych w dalszej części uzasadnienia planami miejscowymi, a także stanowić będzie podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. Plan ogólny, jako akt prawa miejscowego, będzie elementem realizacji polityki przestrzennej zawartej w Strategii rozwoju gminy.

Plan ogólny gminy pełni szereg kluczowych ról w polityce rozwoju gminy:

- kształtuje zasady zagospodarowania przestrzennego i tworzy podstawę dla kształtowania ładu przestrzennego – plan ogólny określa typ stref planistycznych oraz dla większości z nich dopuszczalne parametry zabudowy – maksymalną nadziemną intensywności zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Jego realizacja umożliwi racjonalne zagospodarowanie terenów, co pośrednio wpłynie na poprawę estetyki przestrzeni oraz komfort życia mieszkańców,
- równoważy i lokalizuje procesy społeczne, ekonomiczne i ekologiczne – plan ogólny jest elementem polityki kreowania równowagi pomiędzy różnymi interesami – rozwojem mieszkalnictwa, działalnością gospodarczą, ochroną środowiska czy zachowaniem unikalnych zasobów kulturowych. Jest więc elementem polityki zrównoważonego rozwoju, zapewniającym harmonijny rozwój gminy, który uwzględnia potrzeby mieszkańców, inwestorów i ochrony środowiska,
- określa ramy dla inwestycji – plan ogólny to dokument referencyjny dla wszystkich interesariuszy przestrzeni i stanowi wytyczną dla dopuszczalnego sposobu zabudowy i zagospodarowania terenów,
- zapewnia zgodność pozostałych dokumentów planistycznych – plan ogólny pozostaje zgodny z wyższymi aktami planowania – planem zagospodarowania przestrzennego województwa. Zgodności z ustaleniami Planu ogólnego wymagają też dokumenty planistyczne szczebla miejskiego – plany miejscowe czy decyzje o warunkach zabudowy.

Dokument sporządzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, wynikające m.in. z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa, obszarów chronionych, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej. Wyznaczanie stref planistycznych wynikało także z aktualnej sytuacji planistycznej w gminie, jak również zapotrzebowania na nową zabudowę oraz wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy.

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych, obejmując m.in. lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej, atrybuty

zawierające informacje o akcie, lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnień zabudowy, granice obszarów o różnych standardach/regulacjach w gminie, atrybuty zawierające informacje o obiektach przestrzennych w/w.

Przyjęcie planu ogólnego gminy pozwala na zachowanie ciągłości procesów planistycznych oraz spełnienie obowiązków ustawowych.

### 1.1. Podstawa formalno-prawna opracowania

Podstawa prawna porządzenia planu ogólnego:

- Uchwała nr LXX/600/2024 Rady Miejskiej w Koniecpolu z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta i gminy Koniecpol
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ([Dz.U. 2024 poz. 1130 z późn. zm.](#))
- Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw ([Dz. U. z 2023 r. poz. 1688](#))
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 24 października 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego ([Dz. U. poz. 2409](#))
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego ([Dz. U. poz. 2509](#))
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów ([Dz. U. poz. 2758](#))
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 lutego 2024 r. w sprawie określenia wzoru formularza wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy ([Dz. U. poz. 351](#))
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy ([Dz. U. poz. 729](#))
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego ([Dz. U. poz. 1116](#))

### 1.2. Zakres ustaleń planu ogólnego gminy.

Ustalenia planu ogólnego określono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego, w szczególności:

- 1) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 2) znajdujące się (lub niewystępujące) na obszarze gminy:
  - a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
  - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
  - c) obszary gruntów zmeliorowanych,
  - d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
  - e) strefy ochronne ujęć wody,
  - f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
  - g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
  - h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
  - i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,

- j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
  - k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
  - l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
  - m) obszary ograniczonego użytkowania,
  - n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
  - o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
  - p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
  - q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
  - r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
  - s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
- 4) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową;
  - 5) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
  - 6) rekomendacje i wnioski zawarte w Audycie krajobrazowym województwa;
  - 7) opracowanie ekofizjograficzne.

Nieokreślenie uwarunkowań dla zabudowy i zagospodarowania terenu oraz brak ustalenia zdefiniowanych dla nich parametrów, a także dopuszczalnych typów funkcji użytkowania terenu oznacza brak występowania danych obiektów, stref lub zjawisk, a zatem brak wpływu na wydzielenia stref planistycznych w Planie ogólnym gminy.

Zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw do dnia 31 grudnia 2025 r. ustalenia planu ogólnego gminy określa się uwzględniając politykę przestrzenną opisaną w strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie ustawy. W związku z powyższym sporządzony do końca 2025 roku plan ogólny gminy nie musi uwzględniać polityki przestrzennej określonej w strategii, której nowy zakres, zawierający model funkcjonalno-przestrzenny miasta, będzie obligatoryjny dopiero od 1 stycznia 2026 r.

Do części tekstowej uzasadnienia Planu ogólnego gminy dołączono mapę główną ilustrującą poszczególne elementy uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy oraz mapę obrazującą chłonność terenów i obszary uzupełnienia zabudowy.

## **2. Ogólna charakterystyka gminy.**

Opracowanie dotyczy obszaru miasta i gminy Koniecpol, położonego w województwie śląskim, we wschodniej części powiatu częstochowskiego, nad rzeką Pilicą, sąsiadującego z gminami: Żytno (woj. łódzkie) - od północy, Secemin (woj. świętokrzyskie) – od wschodu, Szczekociny (powiat zawierciański) - od południa, Lelów - od południowego – zachodu, Przyrów- od zachodu, Dąbrowa Zielona - od północnego-wschodu.

Gmina jest obszarowo bardzo rozległa i w jej obrębie znajduje się miasto Koniecpol, zajmujące powierzchnię 3 692 ha, co stanowi 25,18% obszaru całej gminy. W skład gminy wchodzi również 24 sołectwa: Aleksandrów, Dąbrowa, Kuźnica Grodziska, Kuźnica Wąsowska, Luborcza, Łabędź, Łysaków, Łysiny, Michałów, Oblasy, Okołowice, Piaski - Pękowiec, Radoszewnica, Rudniki, Rudniki Kolonia, Stanisławice, Stary Koniecpol, Teodorów, Teresów, Wąsosz, Wólka, Zagacie, Załęże, Zaróg. Koniecpol jest gminą miejsko-wiejską o powierzchni 14 662 ha.

Przez Koniecpol prowadzi szlak wodny Pilicy. Z analizy zagospodarowania przestrzennego Koniecpola wynika, że w gminie dominują użytki rolne, a prawie jedną czwartą stanowią grunty leśne. Gmina jest słabo zaludniona.

Gmina Koniecpol leży na pograniczu dwóch mezoregionów należących do makroregionu Wyżyna Przedborska. Znaczna część gminy leży w zasięgu mezoregionu Niecka Włoszczowska, a tylko niewielka południowo-zachodnia część gminy leży w zasięgu mezoregionu Próg Lelowski. Niecka Włoszczowska położona jest po obu stronach Pilicy. Ukształtowanie Niecki przypomina misę z płaskim dnem i wzniesionymi brzegami. Podłoże zbudowane jest ze skał kredowych. Pokrywają je czwartorzędowe piaski, przewiane w wydmy. Pomiędzy nimi występują bagna i torfowiska - spotykane najczęściej w dziale wód Pilicy i Warty. Wysokość dochodzi do 260-270 m n.p.m. Zachodnia część regionu odwadniana jest przez Wartę, a wschodnia znajduje się w zlewni Nidy. W przeważającej części Niecka jest terenem rolniczym. Natomiast Próg Lelowski jest monoklinalnym pasmem wzgórz, wyraźnie rozczłonkowanych przez cieki dorzecza Pilicy i Warty. Jest to region o długości do 40 km, osiągającym wysokości od 280 do 340 m n.p.m. Próg Lelowski zbudowany jest głównie z piaskowców i margliów kredowych, pokrytych warstwą utworów czwartorzędowych (w środkowej części lessem).

Gmina Koniecpol ma charakter rolniczy – dominacja użytków rolnych wyraźnie zaznacza się w lokalnym krajobrazie. Łączna powierzchnia użytków rolnych w gminie wynosi 9 837,7386 ha. Wśród użytków rolnych przeważają grunty orne – stanowią ponad 53% obszaru miasta i 62% obszarów wiejskich. Drugim typem, pod względem zajmowanej powierzchni, są łąki trwałe – stanowią ponad 33% użytków rolnych na terenie gminy oraz 38 % na terenie miasta. Na terenie Gminy działają 2152 gospodarstwa rolne. Z punktu widzenia potencjału produkcyjnego i dochodowości produkcji rolnej należy zwrócić na generalnie niską wartość bonitacyjną gleb. Dwie trzecie powierzchni gruntów ornych i użytków zielonych to gleby klasy V i VI. Ma to związek z typami gleb występującym w gminie – występują tu gleby bielcowe, rędziny, brunatne, mady i czarne ziemie. Najczęściej uprawiane są zboża, rośliny pastewne, ziemniaki i warzywa. Istotną rolę odgrywa także produkcja zwierząt – bydła i trzody chlewnej.

**UWARUNKOWANIA  
ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY**

## 1. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz z informacją o sposobie ich uwzględnienia

### 1.1 Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Strategia rozwoju gminy jest dokumentem planowania strategicznego. To podstawowy dokument samorządu lokalnego, który diagnozuje potrzeby i możliwości rozwojowe oraz wyznacza kierunki polityki gminy, w tym polityki przestrzennej. W wyniku reformy planowania przestrzennego, która weszła w życie 24 września 2023 r., wprowadzono wymóg opracowania przez wszystkie gminy nowej strategii rozwoju, która zawierać będzie między innymi elementy do tej pory zamieszczane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Gmina nie posiada strategii rozwoju gminy zawierającej model struktury funkcjonalno-przestrzennej.

### 1.2 Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Wójt, burmistrz albo prezydent miasta, sporządzając plan ogólny gminy, ma obowiązek uwzględnienia ustaleń strategii rozwoju województwa zawartych w planie zagospodarowania przestrzennego województwa. Uwzględniane są zamierzenia w zakresie ponadlokalnych inwestycji komunalnych i rządowych związanych z zagospodarowaniem terenów.

Uwarunkowania wynikające z Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 przyjęte zostały uchwałą nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r. (M.P. z 2012r. poz. 252). Jest to najważniejszy dokument dotyczący ładu przestrzennego Polski. Jego celem strategicznym jest efektywne wykorzystanie przestrzeni kraju i jej zróżnicowanych potencjałów rozwojowych do osiągnięcia konkurencyjności, zwiększenia zatrudnienia i większej sprawności państwa oraz spójności społecznej, gospodarczej i przestrzennej w długim okresie. Zgodnie z tym dokumentem (danymi zawartymi na mapach): Gmina Koniecpol została określona jako teren miejsko-wiejski, o najwyższej przeciętnej wielkości wsi (powyżej 20 wsi na 100 km<sup>2</sup>, powyżej 250 mieszkańców przeciętnie w jednej wsi). na terenie Gminy nie występują zadania rządowe, wpisane do rejestru programów zadań rządowych służących realizacji celu publicznego o znaczeniu krajowym, o których mowa w art. 48 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwarunkowania wynikające z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego 2020+ przyjęto uchwałą nr V/26/2/2016 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 29 sierpnia 2016r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2016 r. poz. 4619).

Obszar gminy KONIECPOL został zaliczony do miejskiego i wiejskiego obszaru funkcjonalnego. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+ określa sposoby wykorzystania poszczególnych obszarów funkcjonalnych, w dostosowaniu do ich specyfiki.

W niniejszym dokumencie uwzględnione cele zawarte w planie, dotyczące gminy Koniecpol.

#### 1. Cele i kierunki polityki przestrzennej:

- Cel 1 Nowoczesna gospodarka – Promocja gospodarczego wzrostu i innowacji (kierunek 1.3 – poprawa dostępności wewnętrznej regionu, m.in. poprzez kształtowanie systemu powiązań wewnętrznych oraz niskoemisyjnego transportu publicznego, zapewnienie dostępności do usług w zakresie gospodarki mediami)
- Cel 2 Szanse rozwojowe mieszkańców - zapewnienie mieszkańcom dostępu do usług publicznych (kierunek 2.2 – rozwój obszarów wymagających wsparcia procesów rozwojowych, m.in. zwiększanie dostępności sieci transportowej w obszarach o niskim wskaźniku demograficznym, zapewnienie dostępu do wiedzy, umiejętności i aktywizacja mieszkańców, rozwój usług wspierających osoby starsze oraz dzieci; 2.3 – poprawa wewnętrznej integracji regionu, poprzez rozwijanie transportu zbiorowego, rozwijanie dostępności do szlaków infrastruktury rowerowej, zapewnienie do usług w zakresie gospodarki mediami)

- Cel 3 Przestrzeń - zrównoważone wykorzystywanie zasobów środowiska naturalnego i kulturowego (kierunek 3.1 – ochrona zasobów środowiska, poprzez m.in. utrzymywanie ochrony nad obszarami i obiektami objętymi ochroną prawną, ochrona zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, ochrona dolin rzecznych, utrzymywanie i powiększanie lesistości, kształtowanie sieci powiązań przyrodniczych, z uwzględnieniem korytarzy ekologicznych, ochrona kopalni; 3.3 – kształtowanie krajobrazów kulturowych w obszarach wiejskich m.in. poprzez m.in. kształtowanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej na obszarach o wysokim potencjale glebowym wraz oraz wielofunkcyjny rozwój terenów o niskim potencjale glebowym, rozwój rolnictwa ekologicznego i agroturystyki, kreowanie przestrzeni publicznych umożliwiających). Dla ochrony zasobów środowiska w granicach gminy wskazano: obszar ustanawiania prawnych form ochrony przyrody dla obszarów i obiektów cennych przyrodniczo, w tym korytarzy ekologicznych, tereny wymagające ochrony gleb o najwyższej bonitacji przed przeznaczeniem na cele niezwiązane z produkcją rolną oraz ochrona gleb przed zanieczyszczeniem. Ponadto całe województwo zostało oznaczone jako obszar: ochrony zasobów wód powierzchniowych i podziemnych ze szczególnym uwzględnieniem wód przeznaczonych dla zaopatrzenia mieszkańców i regionu, ochrony i kształtowania terenów otwartych dla pełnienia funkcji środowiskowych i rekreacyjnych, ochrony dolin rzecznych oraz renaturalizowania ich wybranych fragmentów, odbudowanie stref ekotonowych poprzez odtwarzanie roślinności oraz ochronę właściwych stosunków wodnych na obszarach ekosystemów zależnych od wód, stanowiących siedliska cenne przyrodniczo, utrzymywanie lub powiększanie powierzchni leśnej przy uwzględnieniu wytycznych dla zwiększania lesistości i kształtowania granicy rolno-leśnej oraz przeciwdziałania fragmentacji zwartych kompleksów leśnych, przeciwdziałania skutkom suszy i powodzi poprzez zmniejszanie odpływu wód opadowych ze zlewni oraz wdrażanie różnych form retencji (w tym technicznej i nietechnicznej). Dla kształtowania krajobrazów kulturowych w obszarach wiejskich, gminę oznaczono jako: teren kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej na obszarach o wysokim potencjale glebowym, obszar podnoszenia walorów przyrodniczych rolniczej przestrzeni produkcyjnej, obszar zachowania tożsamości kulturowo - krajobrazowej z zachowaniem identyfikatorów krajobrazu charakterystycznych dla danego obszaru wraz ich adaptacją do nowych funkcji, teren rewitalizacji zdegradowanych obszarów zabudowy mieszkaniowej, obszary likwidowania i rekultywowania tzw. bomb ekologicznych, tj. nieczynnych składowisk odpadów, obszar rekultywacji, rewitalizacji i kształtowania terenów zdegradowanych (w tym przemysłowych, pokolejowych), z wykorzystaniem ich na tereny o funkcjach komercyjnych i publicznych (ekologicznych, turystycznych, kulturowych, usługowych i społeczno - gospodarczych), obszar kreowania przestrzeni publicznych umożliwiających wspólne spędzanie czasu przez mieszkańców i integracje społeczności lokalnych oraz ich wyposażanie w odpowiednią infrastrukturę, obszar rozwoju energetyki rozproszonej opartej na odnawialnych źródłach energii.
- Cel 4 Relacje z otoczeniem - infrastrukturalne powiązania regionu. Dla rozwoju ponadregionalnej i międzynarodowej infrastruktury transportowej teren przy drodze wojewódzkiej oznaczono jako tereny dla rozwoju ponadregionalnej i międzynarodowej infrastruktury transportowej, w tym poprzez budowę, przebudowę i remont dróg krajowych dla zwiększenia dostępności transportowej województwa, naniesiono przebieg linii elektroenergetycznej Dla rozwoju ponadregionalnej i regionalnej infrastruktury technicznej województwo śląskie zostało oznaczone jako obszar: zwiększania udziału odnawialnych źródeł energii w produkcji energii w celu podnoszenia bezpieczeństwa energetycznego na poziomie regionalnym i krajowym, integrowania sieci przesyłowej i dystrybucyjnej dla potrzeb odbioru energii ze źródeł odnawialnych, tworzenia systemu zaopatrzenia transportu w paliwo ekologiczne.

Wskazano na konieczność rozwijania infrastruktury w zakresie ochrony środowiska i zabezpieczania przed sytuacjami kryzysowymi (m.in. ochrona przeciwpowodziowa).

2. Zasady zagospodarowania obszarów funkcjonalnych dla:

- miejskiego i wiejskiego obszaru funkcjonalnego,
- obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi,
- obszaru cennego przyrodniczo,
- obszaru ochrony krajobrazów kulturowych,
- obszar ochrony i kształtowania zasobów wodnych,
- obszar udokumentowanych złóż kopalin.

Dla miejskiego i wiejskiego obszaru funkcjonalnego przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

- ochrona historycznych układów urbanistycznych i ruralistycznych;
- utrzymania tradycyjnej skali i form zabudowy;
- kształtowanie oraz poprawa dostępności przestrzeni i obiektów publicznych z uwzględnieniem ograniczeń i potrzeb osób z różnymi dysfunkcjami, utrudniającymi poruszanie się w przestrzeni lub jej percepcję, osób starszych oraz osób sprawujących opiekę nad małymi dziećmi;
- wprowadzanie rozwiązań przestrzennych poprawiających bezpieczeństwo publiczne;
- ochrona obszarów o wysokim potencjale glebowym przed ich nierolniczym użytkowaniem;
- utrzymywanie i przywracanie mozaikowości krajobrazu rolniczego;
- zachowanie walorów przyrodniczych dolin rzecznych, w tym o charakterze zielonych użytków (m. in. łąki i pastwiska) oraz utrzymanie pełnionej funkcji korytarza ekologicznego;
- stosowanie różnorodnych form retencji technicznej i nietechnicznej, w tym ochrona przed sływem zanieczyszczeń do wód;
- wykluczenie możliwości uprawy roślin energetycznych obcych gatunków inwazyjnych lub potencjalnie inwazyjnych, stanowiących zagrożenie dla różnorodności biologicznej;
- rozwój turystyki i agroturystyki z uwzględnieniem minimalizacji konfliktów środowiskowych;
- rozwijanie inwestycji gospodarczych wykorzystujących lokalny potencjał rolniczy w powiązaniu ze szlakami komunikacyjnymi;
- ograniczanie niskiej emisji i minimalizowanie zapotrzebowania na energię oraz zmniejszanie emisji zanieczyszczeń;
- przeciwdziałanie powstawaniu i zmniejszanie uciążliwości hałasu.

Dla obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

- na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% oraz jest wysokie i wynosi 10% obowiązuje zakaz zabudowy z wyjątkiem rozbudowy, przebudowy i nadbudowy, wyłącznie na cele mieszkaniowe, pod warunkiem ograniczenia strat powodziowych z zachowaniem bezpieczeństwa,
- zakaz lokalizacji na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią elektrowni fotowoltaicznych (paneli, jak również stacji transformatorowych),
- stosowanie zakazów i ograniczeń wynikających z przepisów odrębnych oraz z planów zarządzania ryzykiem powodziowym;
- na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią przeznaczanie terenów niezainwestowanych i nieprzeznaczonych do zainwestowania w gminnych dokumentach planistycznych na zielone użytki rolne (pastwiska, łąki);
- na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią ochrona zabudowy na terenach

obecnie zurbanizowanych lub przeznaczonych do zabudowy w obowiązujących gminnych dokumentach

- planistycznych;
- realizacja inwestycji z zakresu ochrony przeciwpowodziowej ujętych w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły i Odry;
- tworzenie polderów zalewowych lub ich renaturalizację;
- upowszechnianie na terenach zalewowych form użytkowania terenu dopuszczających okresowe zalewanie;
- stosowanie prośrodowiskowych rozwiązań służących minimalizowaniu ryzyka powodziowego na obszarach o szczególnie cennych walorach przyrodniczych i krajobrazowych.

Dla obszaru cennego przyrodniczo przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego:

- utrzymanie aktualnego użytkowania na terenów o wysokich walorach przyrodniczych, których zasoby są uzależnione od prowadzonej ekstensywnej gospodarki rolnej i leśnej i mają istotne znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej;
- wzmacnianie funkcji przyrodniczej korytarzy ekologicznych poprzez ograniczanie ich zainwestowania oraz kształtowanie struktur przestrzennych sprzyjających migracji gatunków;
- zachowanie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej przyrodniczych obszarów prawnie chronionych i korytarzy ekologicznych w tym w obszarze dolin rzecznych;
- preferowanie ekoturystyki (turystyka przyrodnicza) na obszarach chronionych i obszarach cennych przyrodniczo szczególnie podatnych na degradację;
- planowanie inwestycji z uwzględnieniem ochrony siedlisk przyrodniczych i gatunków oraz ciągłości i drożności korytarzy ekologicznych, a w przypadku niemożliwych do uniknięcia kolizji stosowanie działań minimalizujących;
- wykluczenie możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz elektrowni fotowoltaicznych w obszarach specjalnej ochrony ptaków, użytków ekologicznych, zespołach przyrodniczo-krajobrazowych i obszarach chronionego krajobrazu.

Dla obszaru ochrony krajobrazów kulturowych przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

- ochrona i zachowanie historycznych układów ruralistycznych;
- ochrona krajobrazów historycznych i różnorodności kulturowej dla zachowania tożsamości regionalnej;
- zachowanie i eksponowanie zasobów dziedzictwa kulturowego, w szczególności najbardziej wartościowych zespołów i obiektów służących identyfikacji i promocji przestrzeni kulturowej.

Dla obszaru ochrony i kształtowania zasobów wodnych przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

- dostosowanie sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu do potrzeb ochrony zasobów wód (w tym wód pitnych), poprzez wykluczenie funkcji i form zagospodarowania terenu stwarzających zagrożenie dla wód lub powodujących pogarszanie warunków zasilania podziemnych poziomów wodonośnych, w szczególności w strefach ochronnych ujęć wód, projektowanych obszarach ochronnych oraz w strefach zasilania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych;
- ochrona zasobów wód poprzez uregulowanie gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami;
- koncentracja terenów inwestycyjnych (w tym zabudowy mieszkaniowej) w obszarach aglomeracji obsługiwanych systemami zbiorowego odprowadzania ścieków do oczyszczalni zapewniających właściwy stopień oczyszczania;
- usprawnianie systemów melioracyjnych poprzez przebudowę systemów

- odwadniających na nawadniająco-odwadniające oraz dla retencjonowania wód;
- zachowanie mozaiki powierzchni nieprzepuszczalnych z terenami biologicznie czynnymi (parki, ogrody, trawniki) na terenach zurbanizowanych;
- realizowanie działań technicznych, z zakresu małej retencji, w tym budowa zbiorników retencyjnych, poza obszarami źródeł i mokradeł;
- utrzymanie i zwiększanie retencyjności w zlewniach poprzez: ochronę obszarów mokradłowych oraz dolin cieków rzecznych;
- zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych w pierwszym rzędzie w obrębie posesji, a następnie w obrębie zlewni obejmującej obszar zurbanizowany.

Dla obszaru ochrony udokumentowanych złóż kopalin przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

- zachowanie przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów złóż umożliwiające ich przyszłą eksploatację z uwzględnieniem minimalizacji kosztów związanych z ochroną środowiska i człowieka;
- wydobywanie kopaliny z konkretnych złóż musi być warunkowane ochroną szczególnie cennych zasobów środowiska, zwłaszcza wód podziemnych, obszarów ochrony przyrody, a także społecznymi potrzebami ochrony obszarów i obiektów na powierzchni terenu: zwartej zabudowy jednostek osadniczych, obiektów o szczególnej wartości historycznej, kulturowej lub gospodarczej, obiektów infrastruktury kluczowych dla funkcjonowania społeczeństwa.

Inwestycje celu publicznego postulowane przez samorząd województwa.

W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+ na terenie gminy nie wyznaczono zadań samorządowych służących realizacji inwestycji celu publicznego, przyjętych przez Sejmik Województwa Śląskiego. Do inwestycji celu publicznego służących ponadlokalnym celom publicznym, które mogą być realizowane w granicach gminy można jednak zaliczyć: przebudowę i rozbudowę dróg wojewódzkich i powiatowych, ścieżek rowerowych, budowę i przebudowę przesyłowych linii elektroenergetycznych, modernizację linii kolejowej.

W zakresie, w jakim projekt planu rozstrzyga o powyższych zagadnieniach, zostały one w całości uwzględnione.

## **2. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz z informacją o sposobie ich uwzględnienia.**

### **2.1 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny**

W Planie ogólnym gminy formy ochrony przyrody zostały włączone do strefy otwartej (SO), gdzie podstawową formą zagospodarowania są tereny lasu, zieleni naturalnej, zieleni urządzonej, wód, plaży, ogrodów działkowych i rolnictwa z zakazem zabudowy. Natomiast tereny komunikacji i infrastruktury technicznej w granicach form ochrony przyrody realizowane będą wyłącznie w zakresie zadań publicznych o charakterze lokalnym i ponadlokalnym.

Gmina Koniecpol ma charakter rolniczy – dominacja użytków rolnych wyraźnie zaznacza się w lokalnym krajobrazie. Łączna powierzchnia użytków rolnych w gminie stanowi 68,7%. Wśród użytków rolnych przeważają grunty orne – stanowią ponad 53% obszaru miasta i 62% obszarów wiejskich. Drugim typem, pod względem zajmowanej powierzchni, są łąki trwałe – stanowią ponad 33% użytków rolnych na terenie gminy oraz 38 % na terenie miasta.

Z punktu widzenia potencjału produkcyjnego i dochodowości produkcji rolnej należy zwrócić

na generalnie niską wartość bonitacyjną gleb. Dwie trzecie powierzchni gruntów ornych i użytków zielonych to gleby klasy V i VI. Ma to związek z typami gleb występującym w Gminie – występują tu gleby bielcowe, rędziny, brunatne, mady i czarne ziemie. Najczęściej uprawiane są zboża, rośliny pastewne, ziemniaki i warzywa. Istotną rolę odgrywa także produkcja zwierząt – bydła i trzody chlewnej.

## Lasy

Na terenie gminy jest 3 584,84 ha lasów, z czego 2 425,84 8 ha to lasy publiczne. Lesistość gminy wynosi 24,0 %. Lasy na terenie gminy administrowane są przez dwa nadleśnictwa: Koniecpol i Gidle.

### Nadleśnictwo Koniecpol

Powierzchnia lasów na terenie Gminy Koniecpol należących do Nadleśnictwa Koniecpol to: 2 047 ha. W Nadleśnictwie stwierdzono występowanie 17 zasadniczych typów siedliskowych lasu. Dominują siedliska nizinne borowe – 82,00 % w tym bory mieszane 41,99 %. Lasy zajmują 11,65 %, olsy 5,61 %. Siedliska wyżynne mają niewielki udział procentowy - 0,74 %. Bory i lasy występują w wariantach uwilgotnienia świeżym, silnie świeżym i wilgotnym, las łęgowy w wariantach niezalewowym.

### Nadleśnictwo Gidle

Powierzchnia lasów na terenie Gminy Koniecpol należących do Nadleśnictwa Gidle to: 344,09 ha. Na terenie nadleśnictwa Gidle przeważają siedliska boru świeżego, w których dominującym gatunkiem jest sosna.

Wśród występujących typów siedliskowych lasu na terenie nadleśnictwa Gidle można wymienić:

- bór świeży,
- bór mieszany świeży,
- bór mieszany wilgotny,
- bor wilgotny,
- las mieszany świeży,
- las mieszany wilgotny,
- las wilgotny,
- ols,
- ols jesionowy.

Aktualnie obowiązującym Planem Urządzania Lasu jest Plan Urządzania Lasu 2018-2027 (od 01.01.2018 do 31.12.2027).

Ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów

W gminie Koniecpol występuje bogata flora:

- grzyby: borowik szlachetny, maślak, grzyb płowy, rydz, gąska, serowatka zielonawa, siniak,
- rośliny niższe: mchy, porosty, grzyby makroskopowe, wątrobowce i glony,
- rośliny wyższe: (występują na terenach torfowych i bagnach) rosiczka okrągłolistna, modrzewica zwyczajna, żurawica błotna, borówka bagienna, kozłek całolistny, fiołek błotny, sit siny, narecznica błotna, torfowiec zwyczajny.

W wodach i na powierzchni stawów można spotkać: grążel żółty, grzybienie, moczarka kanadyjska wywłócznik okółkowy, rzęsa drobna i trój rowkowa. Występują także takie osobliwości jak: pływacz zwyczajny, salwina pływająca i kotewka orzech wodny. Obrzeża stawów porastają: trzcina pospolita, pałka szerokolistna, jeżogłówka, tatarak zwyczajny, oczeret jeziorny.

Pod względem fauny gmina jest bardzo bogata. Występują tutaj:

- owady: chrząszcze, motyle, ważki,
- ryby (występują w Pilicy i jej dopływach, a także w wodach stojących): minóg strumieniowy, szczupak, lin, kiełbie, karp, brzana, leszcz, krąb, jelec, kleń, boleń, ukleja, słonecznica, płoć, głowacz białopłetwy, miętus, okoń,

- płazy: traszka grzebieniasta, zwyczajna, ropucha szara, zielona, rzekotka drzewna, żaba moczarowa, trawna i wodna, kumak nizinny, grzebiuszka ziemna,
- gady: jaszczurka zwinka, padalec zwyczajny, zaskroniec, żmija zygzakowata, gniewosz plamisty,
- ptaki: kawka, sójka, szpak, gil, czyżyk, skowronek polny, świergotek łąkowy i drzewny, sikorka bogatka, drozd, dudek, jaskółka, kukułka, dzięcioł zielony, mały, zimorodek, kraska, kwiczoł, paszkoł, kurka, orzechówka długodzioba, bocian czarny, błotnik stawowy, derkacz, łabędź niemy, krakwa, mewa mała, śmieszka, rybitwa czarna, zwyczajna, kormoran czarny, sowa pójdzka, płomykówka, pustułka, jastrząb, myszółw, kaczka krzyżówka, cyraneczka, czernica, cietrzew, kuropatwa, bażant,
- ssaki: sarna, jeleni, wilk, zając, dzik, daniel, łos, jeź.

### Obszary Natura 2000

- Białka Lelowska - Powierzchnia całkowita 7,23 ha

Rzeka Białka na odcinku Lelów-Wąsosz stanowi jeden z lepiej zachowanych cieków o charakterze pstrągowym w województwie śląskim. Krajobraz przez który płynie jest urozmaicony - są to łąki kośne i rolniczo wykorzystywane, fragmenty nieużytków, zbiorowiska leśne. Na odcinku Lelów - Aleksandrów brzeg porastają fragmenty łągu z olchą czarną, wierzbami. Rzeka niesie czyste wody a koryto jest piaszczyste. Niektóre odcinki są uregulowane, na innych rzeka meandruje. Głębokość waha się w granicach 30-70 cm, czasami pojawiają się głębsze dołki. Z żyjących tutaj ryb na uwagę zasługuje pstrąg potokowy, kielb, głowacz białopłetwy, śliz. Pod nawisami traw obserwować można sporo narybku. Spotykane są żaby "zielone" i żaba trawna. W strefie przybrzeżnej koryta miejscami pojawia się moczarka, manna mielec, pałka. W korycie w okolicy Aleksandrowa częste są zawady w postaci fragmentów zwalonych drzew. Brzegi porośnięte pałką szerokolistną, sadzcem konopiastym, wierzbówką, miejscami ostem. Na całym odcinku rzeki spotyka się ślady aktywności bobrów. W stawach hodowlanych w okolicy wsi Biała stwierdzono występowanie kumaka nizinnego i wydry.

- Dolina Górnej Pilicy - Powierzchnia całkowita 11 193,22 ha

Ostoja obejmuje jeden z większych ciągów ekologicznych zlokalizowanych w naturalnych dolinach rzecznych w kraju. Występują tutaj zbiorowiska łąkowe (6410 i 6510), bardzo dobrze zachowane lasy łąkowe, bory bagienne, rzadziej bory chrobotkowe. Obszar ma też znaczenie dla ochrony starorzeczy.

W ostoi zlokalizowane są liczne populacje gatunków roślin chronionych i ginących (ponad 60). Dolina Górnej Pilicy należy do najistotniejszych ostoi fauny w Polsce środkowej. Jedne z najliczniejszych i najlepiej zachowanych populacji w tej części kraju mają tu: bóbr europejski *Castor fiber*, traszka grzebieniasta *Triturus cristatus*, kumak nizinny *Bombina bombina*, minóg ukraiński *Eudontomyzon mariae*, koza *Colitis taenia*, głowacz białopłetwy *Cottus gobio*, trzepla zielona *Ophiogomphus cecilia*, czerwończyk fioletek *Lycaena helle* i zatoczek łamliwy *Anisus vorticulus*. Przy czym populacje trzepli zielonej, czerwończyka fioletka i zatoczka łamliwego należą do kluczowych w skali kraju.

- Suchy Młyn - Powierzchnia całkowita 524,27 ha

Obejmuje fragment doliny rzeki Pilicy w jej górnym biegu, o łącznej długości ok. 11 km. Rzeka na tym odcinku nie jest uregulowana i płynie w głębokim, naturalnie wyżłobionym i silnie meandrującym korycie. Jest to jeden z ostatnich, niezmeliorowanych odcinków górnego biegu rzeki, gdzie zmiany antropogeniczne w samej dolinie są nieznaczne. Szata roślinna "Suchego Młyna" w niemal 90% zdominowana jest przez zbiorowiska łąkowe i bagienne. Pozostały obszar zajmują bagienne lasy olchowe (łągi i olsy) oraz różne postacie borów sosnowych (głównie bory świeże *Leucobryo* – *Pinetum*).

### Rezerваты przyrody

- Borek – Powierzchnia całkowita 64,7 ha

Celem ochrony przyrody w rezerwacie jest zachowanie ze względów naukowych, dydaktycznych i społecznych kompleksu leśnego o urozmaiconych wielogatunkowych drzewostanach, posiadających cechy zespołów naturalnych. Obiekt spełnia poza tym wybitną pod względem biologicznym rolę w krajobrazie będąc na znacznej przestrzeni jedynym w okolicy zadrzewieniem.

### **Użytki ekologiczne**

- Misiowa - Powierzchnia całkowita 3,36 ha

Zachowanie ze względów przyrodniczych, naukowych, dydaktycznych i krajobrazowych bagna, ze stanowiskami regionalnie rzadkich i ustępujących gatunków roślin.

- Torfowisko - Powierzchnia całkowita 0,35 ha

Zachowanie ze względów przyrodniczych, naukowych, dydaktycznych i krajobrazowych torfowiska i zbiornika wodnego, ze stanowiskami regionalnie rzadkich i ustępujących gatunków roślin.

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

Położenie obszaru gminy w obrębie doliny rzeki Pilicy determinuje istotne ograniczenia w docelowym zagospodarowaniu i użytkowaniu części terenów.

Strefy planistyczne wyznaczone na obszarach o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 10 lat oraz na obszarach o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi raz na 100 lat, to w przeważającej części strefy: otwarta (SO), zieleni i rekreacji (SN) oraz infrastrukturalna (SI). Pozostałe typy stref obejmują wyłącznie istniejącą zabudowę mieszkaniową, zagrodową, usługową i produkcyjną, zgodnie z przeznaczeniem terenu oraz liniami zabudowy ustalonymi w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz obecny sposób użytkowania terenu – budowle przeciwpowodziowe, urządzenia wodne, budowle oraz urządzenia hydrotechniczne i hydroenergetyczne oraz obiekty związane z zagospodarowaniem rzeki.

W Planie ogólnym przyjęto generalną zasadę, że w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią nie zostaną wskazane obszary z możliwością zabudowy. Szczegółowe parametry zabudowy i zagospodarowania terenu będą określane wyłącznie poprzez procedurę sporządzania planów miejscowych zapewniającą udział społeczny oraz kontrolę organów gminy, a także urzędów i instytucji odpowiedzialnych za ochronę przeciwpowodziową. Oznacza to, że ewentualne nowe formy zagospodarowania w granicach stref szczególnego zagrożenia powodzią nie zostaną zrealizowane bez zastosowania procedury sporządzenia planów miejscowych zgodnych z Planem ogólnym.

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności utrudniających ochronę przed powodzią lub zwiększających zagrożenie powodziowe, w tym:

- 1) wykonywania urządzeń wodnych oraz budowy innych obiektów budowlanych, z wyjątkiem dróg rowerowych;
- 2) sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, obwałowań lub odsypisk;
- 3) zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód, budową, przebudową lub remontem drogi rowerowej, a także utrzymaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych wraz z obiektami związanymi z nimi funkcjonalnie oraz czynności związanych z wyznaczaniem szlaku turystycznego pieszego lub rowerowego.

Dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej może, w drodze decyzji, zwolnić od zakazów, o których mowa wyżej, określając warunki niezbędne dla ochrony przed powodzią, jeżeli nie utrudni to zarządzania ryzykiem powodziowym.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, w celu zapewnienia właściwych warunków przepływu wód powodziowych, dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej może, w drodze decyzji:

- 1) wskazać sposób uprawy i zagospodarowania gruntów oraz rodzaje upraw wynikające z wymagań ochrony przed powodzią;
- 2) nakazać usunięcie drzew lub krzewów.

Ponadto zabrania się lokalizowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, a także innych materiałów, które mogą zanieczyścić wody, prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów, w tym w szczególności ich składowania.

Zakazy te nie dotyczą wykorzystywania gruzu, mas ziemnych oraz skalnych przy wykonywaniu robót związanych z utrzymywaniem lub regulacją wód, lokalizowania inwestycji gospodarki rybackiej, a także budowy, przebudowy lub remontu dróg rowerowych. Dyrektor regionalnego zarządu gospodarki wodnej może, w drodze decyzji, zwolnić od ww. zakazu, określając warunki niezbędne dla ochrony jakości wód, jeżeli nie spowoduje to zagrożenia dla jakości wód w przypadku wystąpienia powodzi.

### **Obszary obejmujące tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego**

Przepisy ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne nie regulują zasad zabudowy i zagospodarowania terenów położonych w obszarach obejmujących tereny narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Na mapach zagrożenia powodziowego przedstawiono głębokości wody w klasach określających stopień zagrożenia dla ludzi i sposób oddziaływania wody na obiekty budowlane w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wałów przeciwpowodziowych:

- $h \leq 0,5$  m – niskie zagrożenie dla ludzi i obiektów budowlanych;
- $0,5 \text{ m} < h \leq 2 \text{ m}$  – średnie zagrożenie dla ludzi ze względu na możliwość ewakuacji na wyższe piętra, ale wysokie ze względu na straty materialne;
- $2 \text{ m} < h \leq 4 \text{ m}$  – wysokie zagrożenie dla ludzi, zalaniu mogą podlegać nie tylko partery, ale również pierwsze piętra budynków;
- $h > 4 \text{ m}$  – bardzo wysokie zagrożenie dla ludzi i bardzo wysokie zagrożenie wystąpienia szkód całkowitych.

### **Ochrona szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych**

Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 18 lipca 2001 r. Prawo wodne w celu zapewnienia szczelności i stabilności wałów przeciwpowodziowych zabrania się:

- przejeżdżania przez wały oraz wzdłuż korony wałów pojazdami lub konno oraz przepędzania zwierząt, z wyjątkiem miejsc do tego przeznaczonych (nie dotyczy przejeżdżania rowerem wzdłuż korony wałów);
- uprawy gruntu, sadzenia drzew lub krzewów na wałach oraz w odległości mniejszej niż 3 m od stopy wału po stronie odpowietrznej;
- rozkopywania wałów, wbijania słupów, ustawiania znaków przez nieupoważnione osoby;
- wykonywania obiektów budowlanych, kopania studni, sadzawek, dołów oraz rowów w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału po stronie odpowietrznej;
- uszkodzania darniny lub innych umocnień skarp i korony wałów.

Zakazów, o których mowa wyżej, nie stosuje się do robót związanych z utrzymywaniem, odbudową, rozbudową lub przebudową wałów przeciwpowodziowych, a także do robót związanych z budową, przebudową lub remontem dróg rowerowych lub czynności związanych z wyznaczaniem szlaku turystycznego pieszego lub rowerowego.

Doliny rzek są obszarem stałego występowania zagrożenia powodziowego. Występują dwa typy powodziowo - roztopowe i opadowo zalewowe. Powodzie roztopowe występują na przełomie zimy i wiosny (marzec, kwiecień) i są spowodowane tajaniem pokrywy śniegowej. Natomiast powodzie opadowe są spowodowane długotrwałymi lub intensywnymi opadami deszczu w miesiącach letnich (lipiec, sierpień).

### **2.3 Obszary gruntów zmeliorowanych**

Na obszarze gminy występują tereny zmeliorowane. Lokalizacja zabudowy w granicach tych terenów jest niekorzystna ze względu na wysoki poziom wód gruntowych. Występują łąki i pastwiska wilgotne, z licznymi rowami melioracyjnymi, miejscami występują mokradła, zwłaszcza w dolinie rzeki Pilicy.

Są to grunty, które dla intensywnego użytkowania rolniczego zostały poddane kompleksowym pracom melioracyjnym (m.in. drenaż i budowa systemów odwodnieniowych).

Obecnie obszary te wykorzystywane są głównie do działalności rolniczej, a ich zachowanie jest istotne dla ochrony wód gruntowych oraz bioróżnorodności. Większość obszarów gruntów zmeliorowanych zostało objętych strefą otwartą (SO), oraz strefy zieleni i rekreacji (SN). Utrzymanie i konserwację urządzeń melioracyjnych należy uwzględnić w przypadku zagospodarowania terenów zmeliorowanych na cele mieszkalne, gospodarcze lub usługowe.

### **2.4 Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy**

W granicach administracyjnych gminy brak jest terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy.

### **2.5 Strefy ochronne ujęć wody**

W granicach administracyjnych miasta i gminy Koniecpol w zakresie udokumentowanych wód podziemnych występują:

- ujęcie wód podziemnych wraz z ustanowioną strefą ochrony – teren ochrony bezpośredniej i pośredniej wg Dokumentacji hydrogeologiczno - technicznej studni odwierconej dla Koniecpolskich Zakładów Płyt Pilśniowych w Chrząstkowie koło Koniecpola, sporządzonej w 1957 r. oraz późniejszych opracowań, w tym Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wód podziemnych z utworów kredy górnej na terenie K.Z.P.P. „KONIECPOL” w Koniecpolu, przyjętej zawiadomieniem Starosty Częstochowskiego z dnia 27 października 2010 r., znak: OŚ.VI.7521/16/2010 (WAG-182 cz, 506 cz, 506 II cz, 628 cz, 628 III cz, 633 cz, 3267),
- ujęcie wód podziemnych wraz z proponowaną strefą ochrony – teren ochrony pośredniej wg Dokumentacji hydrogeologicznej ustalającej zasoby eksploatacyjne ujęcia wód podziemnych z utworów kredy górnej w Radoszewnicy, gm. Koniecpol, pow. częstochowski, woj. śląskie, przyjętej zawiadomieniem Starosty Częstochowskiego z dnia 13 sierpnia 2009 r., znak: OŚ.VI.7521/12/2009 (WAG - 3120),
- ujęcie wód podziemnych wraz z proponowaną strefą ochrony – teren ochrony bezpośredniej wg Dokumentacji hydrogeologicznej zasobów eksploatacyjnych ujęcia wód podziemnych z utworów kredowych dla potrzeb wodociągu wiejskiego w Aleksandrowie, dz. nr ewid. 533/1, gmina Koniecpol, powiat częstochowski, województwo śląskie, przyjętej zawiadomieniem Starosty Częstochowskiego z dnia 20 lipca 2009 r., znak: OS.VI.7521/6/2009 (WAG - 3104),
- ujęcie wód podziemnych wraz z proponowaną strefą ochrony – teren ochrony bezpośredniej wg Dokumentacji hydrogeologicznej zasobów eksploatacyjnych ujęcia wód podziemnych z utworów kredowych dla potrzeb wodociągu wiejskiego w Rudnikach, dz. nr ewid. 402, gmina Koniecpol, powiat częstochowski, województwo śląskie, przyjętej zawiadomieniem Starosty Częstochowskiego z dnia 9 lipca 2009 r.,

- znak: OS.VI.7521/5/2009 (WAG - 3102),
- ujęcie wód podziemnych wraz z proponowaną strefą ochrony – teren ochrony bezpośredniej wg Dokumentacji hydrogeologicznej w kat. „B” ujęcia wód podziemnych z utworów górnokredowych w Koniecpolu przy ul. Żeromskiego, woj. częstochowskie, zatwierdzonej decyzją Wojewody Częstochowskiego z dnia 28 września 1988 r., znak: OS.III.8530/14/88 (WAG - 604 cz),
  - ujęcie wód podziemnych wraz z proponowaną strefą ochrony – teren ochrony bezpośredniej wg Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wody podziemnej z utworów czwartorzędowych w miejscowości Koniecpol, województwo częstochowskie, zatwierdzonej decyzją Wojewody Częstochowskiego z dnia 27 stycznia 1987 r., znak: OS.III.8530/2/87 (WAG - 565 cz),
  - ujęcie wód podziemnych wraz z proponowaną strefą ochrony – teren ochrony bezpośredniej i pośredniej wg Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wód podziemnych dla Komendy Rejonowej Straży Pożarnej w Koniecpolu, przy ul. Mickiewicza 40, zatwierdzonej decyzją Wojewody Częstochowskiego z dnia 14 sierpnia 1986 r., znak: OS.III.8530/16/86 (WAG - 545 cz),
  - ujęcie wód podziemnych wraz z proponowaną strefą ochrony – teren ochrony bezpośredniej i pośredniej wg Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wody podziemnej z utworów kredy górnej w miejscowości Łabędź, gmina Koniecpol, województwo częstochowskie, zatwierdzonej decyzją Wojewody Częstochowskiego z dnia 10 stycznia 1986 r., znak: OS.III.8530/1/86 (WAG - 532 cz),
  - ujęcie wód podziemnych wraz z proponowaną strefą ochrony – teren ochrony bezpośredniej i pośredniej wg Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wody podziemnej dla Przedszkola i Osiedla Domków Jednorodzinnych przy ul. Sienkiewicza w Koniecpolu, zatwierdzonej decyzją Wojewody Częstochowskiego z dnia 18 sierpnia 1981 r., znak: GT.I.8530/14/G/81 (WAG - 424 cz),
  - ujęcie wód podziemnych wraz z proponowaną strefą ochrony – teren ochrony bezpośredniej wg Dokumentacji hydrogeologicznej w kat. „B” ujęcia wód kredowych dla Zakładu Produkcyjnego w Aleksandrowie, gmina Koniecpol, woj. częstochowskie, zatwierdzonej decyzją Wojewody Częstochowskiego z dnia 18 marca 1980 r., znak: GT.I.8530/1/G/80 (WAG - 389 cz),
  - ujęcie wód podziemnych wraz z proponowaną strefą ochrony – teren ochrony bezpośredniej i pośredniej wg Dokumentacji hydrogeologicznej w kat. „B” ujęcia wód podziemnych z utworów górnokredowych dla Wytwórni Oklein w Starym Koniecpolu, zatwierdzonej decyzją Wojewody Częstochowskiego z dnia 6 czerwca 1978 r. (WAG – 340/2),
  - ujęcie wód podziemnych wraz z proponowaną strefą ochrony – teren ochrony bezpośredniej wg Dokumentacji hydrogeologicznej w kat. „B” ujęcia wód podziemnych z utworów kredowych - mastrycht dla Spółdzielni Kółek Rolniczych – Koniecpol Baza SKR w Radoszewnicy, zatwierdzonej decyzją Wojewody Częstochowskiego nr 4/77 z dnia 17 marca 1977 r. (WAG – 298 cz),
  - ujęcie wód podziemnych wraz z proponowaną strefą ochrony – teren ochrony bezpośredniej wg Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wody podziemnej dla Spółdzielni Kółek Rolniczych w Koniecpolu, zatwierdzonej decyzją Wojewody Częstochowskiego nr 10/76 z dnia 4 października 1976 r. (WAG – 289 cz),
  - ujęcie wód podziemnych wraz z proponowaną strefą ochrony – teren ochrony bezpośredniej wg Dokumentacji hydrogeologicznej w kat. „B” ujęcia wód podziemnych z utworów kredowych dla Wodomistrzówki w Koniecpolu, zatwierdzonej decyzją Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Kielcach nr 128/68 z dnia 7 sierpnia 1968 r. (WAG – 275 cz),
  - ujęcie wód podziemnych wg Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wód podziemnych z utworów kredowych dla Zakładów Chemicznych „INCO” w rejonie

Koniecpol, zatwierdzonej decyzją Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Kielcach z dnia 1 czerwca 1964 r. (WAG – 264 cz),

- ujęcie wód podziemnych wraz z proponowaną strefą ochrony sanitarnej wg Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych dla Szkoły Podstawowej nr 1 w Koniecpolu, zatwierdzonej decyzją Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Kielcach nr 92/67 z dnia 2 czerwca 1967 r. (WAG – 254 cz),
- ujęcie wód podziemnych wraz z proponowaną strefą ochrony – teren ochrony bezpośredniej wg Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wody podziemnej utworów kredy górnej dla odcinka sieciowego P.K.P. w Koniecpolu, zatwierdzonej decyzją Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Kielcach z dnia 3 listopada 1972 r. (WAG – 250 cz),
- ujęcie wód podziemnych / otwór badawczo – eksploatacyjny wg Powykonawczej dokumentacji hydrogeologicznej dot. studni publicznej przy placu 1-ego Maja w Koniecpolu, POW. Radomsko, sporządzonej w 1959 r. (WAG – 234 cz),
- ujęcie wód podziemnych wraz z proponowaną strefą ochrony – teren ochrony bezpośredniej wg Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia na terenie bazy G.S. „Samopomoc Chłopska” w Koniecpolu, zatwierdzonej decyzją Wojewody Częstochowskiego nr 1/75 z dnia 14 sierpnia 1975 r. (WAG – 203 cz).

Wokół ujęć wód nie wyznaczono stref ochrony pośredniej.

## **2.6 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych**

Gmina Koniecpol położona jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych Nr 408 o nazwie Niecka Miechowska (NW). Całkowita powierzchnia zbiornika wynosi 3194 km<sup>2</sup>. Zasoby dyspozycyjne oszacowano na 466 tys. m<sup>3</sup>/d. Jest to zbiornik szczelinowo - porowy, a jego wiek utworów wodonośnych to górna kreda.

Dotychczas nie ustanowiono obszaru ochronnego dla Zbiornika.

## **2.7 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi**

W granicach administracyjnych gminy brak jest terenów górniczych i obszarów górniczych wraz z filarami ochronnymi.

## **2.8 Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji**

Według „Bilansu zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31 XII 2020 rok” na terenie gminy znajdują się dwa złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej – Radoszewnica (zasoby geologiczne wynoszą 13 tys. Mg) i Radoszewnica I (zasoby geologiczne wynoszą 41 tys. Mg). Obecnie eksploatacja nie jest prowadzona na żadnym złożu.

Złoże surowców ilastych ceramiki budowlanej „Radoszewnica” wg Dodatku nr 1 do karty rejestracyjnej złoża gliny do produkcji ceramiki budowlanej „Radoszewnica” kat. C1, zatwierdzonego decyzją Wojewody Częstochowskiego z dnia 8 lipca 1997 r., znak: OS.III.7515/8/97 (Nr w Wojewódzkim Archiwum Geologicznym WAG – 527).

Złoże surowców ilastych ceramiki budowlanej „Radoszewnica I” wg Dodatku nr 1 do dokumentacji geologicznej złoża surowców ilastych „Radoszewnica I” kat. C1 w miejsc. Radoszewnica, gm. Koniecpol, pow. częstochowski, woj. śląskie, zatwierdzonego decyzją Starosty Częstochowskiego z dnia 15 kwietnia 2014 r., znak: OŚ.6528.1.2014-VI.Konie.1 (WAG – 1104).

Złoża objęte zostały strefami otwartymi (SO) w celu zachowania ich w naturalnym stanie, co oznacza brak możliwości ich eksploatacji oraz ochronę przed ingerencją mogącą prowadzić do degradacji środowiska. Ujęcie tych obszarów w strefie otwartej ma na celu nie tylko zabezpieczenie cennych zasobów geologicznych, ale także ochronę ich funkcji

hydrologicznych i ekologicznych, w tym retencji wód oraz zachowania unikalnych siedlisk przyrodniczych. Dzięki temu możliwe jest utrzymanie stabilności ekosystemów oraz ograniczenie negatywnego wpływu działalności człowieka na obszary o szczególnym znaczeniu przyrodniczym

### **Kompleks podziemnego składowania dwutlenku węgla**

Kompleksem podziemnego składowania dwutlenku węgla jest podziemne składowisko dwutlenku węgla i otaczające je formacje geologiczne, które mogą mieć wpływ na stabilność i bezpieczeństwo podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Na terenie gminy nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

## **2.9 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej**

Na terenie gminy nie występują obszary ochrony uzdrowiskowej.

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

Działania podejmowane przez samorządy w celu ochrony zabytków wynikają w szczególności z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami oraz ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Formami ochrony prawnej zabytków są: wpis do rejestru zabytków, wpis na listę Skarbów Dziedzictwa, uznanie za pomnik historii, utworzenie parku kulturowego, ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzjach (np. o warunkach zabudowy).

Ochrona zabytków jest jednym z zadań własnych gminy, a do głównych obowiązków i kompetencji należą m.in.:

- prowadzenie gminnej ewidencji zabytków,
- sporządzanie programu opieki nad zabytkami,
- uwzględnienie ochrony i opieki nad zabytkami przy sporządzaniu i aktualizacji dokumentów strategicznych i planistycznych.

Gmina posiada wiele zespołów przestrzennych i obiektów o wartościach kulturowych. Część z nich jest wpisana do rejestru zabytków.

W Planie ogólnym uwzględniono aktualny wykaz zabytków nieruchomych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Uwzględniając wnioski Śląskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Katowicach, ustalono rygorystyczne wskaźniki urbanistyczne dla nieruchomości objętych formami ochrony zabytków oraz w ich sąsiedztwie, zachowano wnioskowaną zabudowę, uwzględniając wszystkie zabytki, w tym stanowiska archeologiczne.

Na środowisko kulturowe gminy składają się:

- obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków,
- obiekty i obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
- strefy konserwatorskie,
- stanowiska archeologiczne.

Tereny i obiekty objęte wpisami do rejestru zabytków:

<b>Lp.</b>	<b>Miejscowość</b>	<b>Rodzaj</b>	<b>Nr rejestru</b>
1.	Konieczpol Chrzęstów	kościół parafialny pw. św. Michała Archanioła wraz z najbliższym otoczeniem (w granicach ogrodu)	206/76 częstochofskie 403 kieleckie

2.	Koniecpol Chrząstów	zespół pałacowy: - pałac - altana z łącznikiem - oficyna płn.-zach. - oficyna płd.-wsch. - park (nr rej. 643/57)	76/47 205/76 częstochofskie 404 kieleckie 248/56
3.	Koniecpol Chrząstów	park (z zespołu pałacowo-parkowego)	643 kieleckie
4.	Koniecpol Niwy	stanowisko archeologiczne- nr 1 w Koniecpolu-Niwie- cmentarzysko kultury łużyckiej	688 kieleckie 281 częstochofskie
5.	Kuźnica Wąsowska	stanowisko archeologiczne - nr 1 w Kuźnicy Wąsowskiej - wielokulturowa osada z neolitu, OWR oraz średniowiecza – położone na północnym skraju opadającego ku dolinie zalewowej Pilicy zalesionego wału wydmowego, na prawej terasie Pilicy, około 1600 metrów na północ od centrum wsi, około 300 metrów na zachód od zabudowań dawnego PGR Kruczków	689 kieleckie 292 częstochofskie
6.	Kuźnica Wąsowska	stanowisko archeologiczne - nr 2 w Kuźnicy Wąsowskiej - osada ze środkowej i młodszej epoki kamienia - – położone na szerokiej piaszczystej drodze z Kuźnicy Wąsowskiej do Niwy, przecinającej zalesioną południowo – zachodnią partię pasa wydmowego, przylegającego do zalewowej doliny prawego brzegu Pilicy, około 600 metrów na północ od centrum wsi, około 1000 metrów na południowy zachód od zabudowań dawnego PGR Kruczków	665 kieleckie 293 częstochofskie
7.	Okołowice	stanowisko archeologiczne - nr 1 w Okołowicach - osada k. przeworskiej z OWR; położone na cyplu terasy lewego brzegu Pilicy, około 150 metrów na południe od skraju zabudowań wsi, około 100 – 200 metrów na wschód od drogi Radoszewnica - Okołowice	664 kieleckie 305 częstochofskie
8.	Piaski	stanowisko archeologiczne - nr 2 w Piaskach - osada z epoki kamienia /mezolitu i neolitu/; położone na terenie przysiółka Pękowiec, na częściowo zalesionym pasie wydm rozciągającym się wzdłuż lewobrzeżnej terasy rzeki Zwłeczy, około 250 – 450 metrów na północny zachód od młyna, około 1400 metrów na wschód od kościoła w Obłachach	617 kieleckie 323 częstochofskie
9.	Piaski	stanowisko archeologiczne - nr 3 w Piaskach - osada z epoki kamienia / neolitu/; położone na samotnej wydmie wśród uprawnych pól, około 750 metrów na zachód od młyna w Pękowcu, około 1000 metrów na północ od	679 kieleckie 324 częstochofskie

10.	Konieczpol	kościół w Oblasach, około 150 metrów na południe od drogi Oblasy - Gościecin budynek mieszkalny (ob. mieszkalno-usługowy) - w granicach XVII w. zabudowy	506/90 częstochowskie A/759/2021 śląskie
11.	Konieczpol	zespół kościoła parafialnego pw. św. Trójcy: - kościół - dzwonnica - zegarnica - brama zachodnia - trzy bramki od południa i północy - składzik w murze ogrodzeniowym - kostnica w murze ogrodzeniowym - mur ogrodzeniowy otaczający kościół (w granicach muru ogrodzenia)	396/86 częstochowski A/888/2021 śląskie

## Zabytki nieruchome wpisane do Gminnej Ewidencji Zabytków:

Lp.	Obiekt	Datowanie	Lokalizacja	Rejestr zabytków
1.	Kościół pw. Świętej Trójcy	1633 - 1640	ul. Kościelna 1 Konieczpol	A/888/2021
2.	Ogrodzenie Kościoła pw. Świętej Trójcy	Poł. XVII w.	ul. Kościelna 1 Konieczpol	A/888/2021
3.	Zegarnica w Zespole Kościoła pw. Świętej Trójcy	Poł. XVII w.	ul. Kościelna 1 Konieczpol	A/888/2021
4.	Dzwonnica w Zespole Kościoła pw. Świętej Trójcy	Poł. XVII w.	ul. Kościelna 1 Konieczpol	A/888/2021
5.	Kaplica cmentarna pw. Św. Mikołaja	1829 r.	ul. Mickiewicza Konieczpol	-
6.	Kościół pw. Świętego Michała Archanioła	Pocz. XV w., 1767 r.	ul. Chrząstowska Konieczpol	206/76/A
7.	Zespół pałacowo - parkowy	1603 r., poł. XVII w., 3 ćw. XVIII w.	ul. Chrząstowska Konieczpol	205/76/A
8.	Pałac w Zespole pałacowo - parkowy	1603 r., 3 ćw. XVIII w., 2 poł. XIX w.	ul. Chrząstowska Konieczpol	205/76/A
9.	Baszta w zespole pałacowo - parkowy	XVI, XVII, 1 poł. XIX w.	ul. Chrząstowska Konieczpol	205/76/A
10.	Oficina pałacowa kuchenna w zespole pałacowo - parkowy	Kon. XVIII w.	ul. Chrząstowska Konieczpol	205/76/A
11.	Oficina pałacowa gospodarcza w zespole pałacowo - parkowy	3 ćw. XVIII w., kon. XIX w.	ul. Chrząstowska, Konieczpol	205/76/A
12.	Park dworski w zespole pałacowo - parkowy	2 poł. XVIII w.	ul. Chrząstowska, Konieczpol	643/57/A
13.	Budynek dworca kolei herbsko - kieleckiej ob. Budynek dworca kolejowego	Ok. 1911 r.	ul. Kolejowa 1, Konieczpol	-
14.	Dom mieszczkański ob. Budynek usługowy	1640 - 1650	ul. Rynek 14, Konieczpol	A/759/2021
15.	Budynek tzw. Miedzuch	I ćw. XX w.	ul. Rynek 14, Konieczpol	-

16.	Zespół dworski w Radoszewnicy	Koniec XVIII w.	ul. Koniecpolska 76, Radoszewnica	-
17.	Dwór w Radoszewnicy	Koniec XVIII w. - 1886 r.	ul. Koniecpolska 74, Radoszewnica	-
18.	Kapliczka	XIX w.	ul. Południowa i Kościuszki Koniecpol	-
19.	Cmentarz żydowski	Ok. 1764 r.	u zbiegu ulic Zachodniej Południowej i Sienkiewicza Koniecpol	-
20.	Cmentarz rzymsko - katolicki	1805 – 1828, powiększony w 1984 r.	ul. Mickiewicza, Koniecpol	-
21.	Cmentarz przykościelny w zespole Kościoła św. Trójcy	Poł. XVI w.	ul. Kościelna 1 Koniecpol	-
22.	Miejsce po cmentarzu zakaźnym - cholerycznym	XVIII lub pocz. XIX w.	ul. Południowa Koniecpol	-
23.	Cmentarz rzymsko - katolicki	1945 r.	ul. Szkolna Łysiny	-
24.	Cmentarz rzymsko - katolicki	1937 r.	Oblasy	-
25.	Kaplica murowana	Koń. XIX w.	ul. Chrząstowska Koniecpol	-
26.	Dom drewniany	Pocz. XX w.	ul. Żeromskiego 32 Koniecpol	-
27.	Dom murowany	Pocz. XX w.	ul. Chrząstowska 17 Koniecpol	-
28.	Plebania	ok. 1930 r.	ul. Kościelna Koniecpol	-
29.	Układ urbanistyczny miasta Koniecpol	XV w.	-	-
30.	Kapliczka murowana	Pocz. XX w.	Kuźnica Grodziska	-
31.	Kościół pw. NMP Królowej Polski	1930 r.	Oblasy	-
32.	Kaplica murowana	1930 r.	Stanisławice	-
33.	Dom drewniany	Pocz. XX w.	ul. Zielona 12 a Stanisławice	-
34.	Cmentarz rzymsko - katolicki	Koń. XIX w.	ul. Szkolna, Koniecpol - Chrząstów	-
35.	Dom	Pocz. XX w.	ul. Mickiewicz 29 Koniecpol	-
36.	Dom	Pocz. XX w.	ul. Mickiewicz 23 Koniecpol	-
37.	Dom	Pocz. XX w.	ul. Kościuszki 4 Koniecpol	-
38.	Murowana brama zachodnia w Zespole Kościoła pw. Świętej Trójcy	XVII w.	ul. Kościelna Koniecpol	A/888/2021
39.	Murowana kostnica w murze ogrodzeniowym w Zespole Kościoła pw. Świętej Trójcy	XVII w.	ul. Kościelna Koniecpol	A/888/2021
40.	Składzik w murze	XVII w.	ul. Kościelna	A/888/2021

	ogrodzeniowym w Zespole Kościoła pw. Świętej Trójcy		Koniecpol	
41.	Murowana brama południowa w Zespole Kościoła pw. Świętej Trójcy	XVIII w.	ul. Kościelna Koniecpol	A/888/2021
42.	Murowana brama wschodnia (od ul. Kościelnej) w Zespole Kościoła pw. Świętej Trójcy	XIX w.	ul. Kościelna Koniecpol	A/888/2021
43.	Murowana brama północna w Zespole Kościoła pw. Świętej Trójcy	Poł. XVII w.	ul. Kościelna Koniecpol	A/888/2021
44.	Dom	I poł. XX w.	ul. Kościelna Koniecpol	

Stan techniczny obiektów zabytkowych jest częściowo zły, wymagają one znacznych interwencji. Restauracja tych obiektów i adaptacja do nowych funkcji może być dużą atrakcją gminy i impulsem rozwojowym.

Zasady ochrony zabytków archeologicznych, uwzględniające ich aktualny stan zachowania i zagospodarowania, będą ustalane na etapie sporządzania planów miejscowych. Ilość stanowisk oraz zasięgi ich stref ochrony konserwatorskiej przewidziane do uwzględnienia w planach miejscowych, na skutek nowych odkryć, ustaleń lub uzupełnienia ewidencji, mogą w następnych latach ulec zmianie.

### **2.11 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne**

Na terenie gminy nie występują obszary pomników zagłady.

### **2.12 Obszary zamknięte i ich strefy ochronne**

Terenami zamkniętymi na obszarze gminy są szlaki komunikacji kolejowej. Działki stanowiące teren zamknięty zostały ustalone decyzją nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 202 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe.

Na terenie gminy nie występuje teren zamknięty będący w trwałym zarządzie Ministra Obrony Narodowej.

Nie ustanowiono strefy ochronnej terenów zamkniętych.

Obszary zostały uwzględnione w POG.

### **2.13 Obszary ograniczonego użytkowania**

Na terenie gminy nie występują obszary ograniczonego użytkowania, tj. obszary specjalne na terenie których zezwala się na określone odstępstwa od zakazu naruszania tzw. standardów immisyjnych jakości środowiska na cudzej nieruchomości.

### **2.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**

#### **Obszary wymagające przekształceń**

Tereny zabudowane gminy to mozaika zróżnicowanych zespołów, zarówno pod względem fizjonomii, stanu technicznego, jak i typu zabudowy. Część z nich wymaga przekształceń zarówno ze względu na ich strukturę funkcjonalną i stan techniczny jak i ze względu na rolę i znaczenie tych obszarów w mieście i jego bezpośrednim sąsiedztwie. Za tereny wymagające przekształceń uznaje się tereny uznane za zdegradowane i wymagające rewitalizacji.

#### **Obszary wymagające rehabilitacji**

W gminie rehabilitacji wymagają przede wszystkim zespoły zabudowy objęte strefami

konserwatorskimi i większość przestrzeni ulicznych zarówno w sensie wyposażenia jak i zagospodarowania przestrzeni przyulicznej, znajdującej się w liniach rozgraniczających ulic. Jest to ważne, zważywszy na fakt, że walory przestrzeni ulicznych mają decydujące znaczenie dla percepcji ogólnego obszaru gminy. W przypadku ulic gminnych władze Gminy powinny przystępować do prawidłowego zagospodarowywania tych terenów. Dotyczy to zarówno uporządkowania takich elementów jak: nawierzchnie jezdni, chodniki czy oświetlenie, jak i również zabudowy usługowej chętnie lokującej się przy ważniejszych ciągach komunikacyjnych, mającej istotny wpływ na kształt pierzei ulic.

#### **Obszary wymagające rekultywacji**

Rekultywacją powinny zostać objęte tereny zdegradowane i przekształcone przez działalność człowieka. Do obszarów wymagających rekultywacji zaliczono tereny po powierzchniowej eksploatacji kopalni. Decyzje administracyjne dotyczące terenów wskazanych do rekultywacji wydawane są na podstawie przepisów odrębnych. Prawidłowo przeprowadzona rekultywacja, polegająca na przywróceniu wartości użytkowych i przyrodniczych terenom zdegradowanym pozwala na wykorzystanie wartości użytkowych terenu. Tereny poeksploatacyjne należy rekultywować zgodnie z kierunkiem i w terminie określonym w decyzjach administracyjnych. Rekultywacja gruntów i zagospodarowanie terenów po działalności górniczej winny być prowadzone zgodnie z ustaleniami przepisów odrębnych. Niezagospodarowane tereny po dawnej eksploatacji, w tym tzw. „dzikie” wyrobiska poeksploatacyjne, należy zlikwidować i usunąć zgromadzone w nich odpady. Na obszarze gminy nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń i rehabilitacji.

#### **Obszary wymagające remediacji**

W gminie nie występują obszary wymagające remediacji.

### **2.15 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji**

Dla gminy Koniecpol sporządzono: Lokalny Program Rewitalizacji Miasta i Gminy Koniecpol. Wyznaczono obszar rewitalizacji, zajmujący łącznie powierzchnię 230,60 ha (1,57% powierzchni Gminy) i zamieszkiwany przez 2964 mieszkańców (29,95% mieszkańców Gminy). Pierwszym celem rewitalizacji jest Poprawa jakości życia mieszkańców poprzez zwiększenie dostępu do infrastruktury publicznej oraz jej modernizację, który realizowany ma być m.in. poprzez poprawę dostępności do mieszkań socjalnych. Niniejszy cel i kierunek działań wpisują się w cel strategiczny Integracja społeczna, cel operacyjny Pomoc osobom bezdomnym i zagrożonym bezdomnością. Drugi cel rewitalizacji to Aktywizacja gospodarcza obszarów zdegradowanych. Wsparcie osób bezrobotnych w powrocie na rynek pracy. Działanie to wiąże się z celem operacyjnym Wsparcie osób bezrobotnych i poszukujących pracy. Cel rewitalizacji dotyczący przywrócenia spójności społecznej koreluje z dwoma celami strategicznymi: Wspieranie rodzin będących w kryzysie ze szczególnym uwzględnieniem potrzeb dzieci i młodzieży oraz Rozwój zintegrowanego systemu profilaktyki i rozwiązywania problemów uzależnień.

### **2.16 Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją**

Na podstawie art. 118b ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.) 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.

Poprzez obszar cichy w aglomeracji rozumie się obszar, na którym nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wyrażonych wskaźnikiem hałasu LDWN, natomiast obszarem cichym poza aglomeracją jest obszar, który nie jest narażony na oddziaływanie hałasu komunikacyjnego, przemysłowego lub pochodzącego z działalności rekreacyjno-wypoczynkowej.

Na obszarze gminy nie wyznacza się obszarów cichych.

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

Na terenie gminy występują użytki rolne klas II i III. Na terenie gminy występują lasy: lasy Skarbu Państwa oraz lasy prywatne. Lasy odznaczają się one znacznym rozczłonkowaniem i nie tworzą zwartych kompleksów. Są to lasy w niewielkim stopniu przydatne do wykorzystania turystycznego, gdyż tylko 25% ich powierzchni ze względów siedliskowo-drzewostanowych i wiekowych jest przydatnych do użytkowania rekreacyjnego. Jest to cechą typową lasów Niecki Włoszczowskiej oraz doliny Pilicy.

Plan ogólny, wskazując strefy planistyczne, zachowuje jako niezabudowane tereny rolnicze, w szczególności grunty wchodzące w skład systemu zieleni. Dla gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III określono strefy: otwartą (SO) oraz zieleni i rekreacji (SN). Część tych gruntów, zgodnie z dotychczasową polityką przestrzenną oraz analizami funkcjonalno-przestrzennymi, objęta została strefami: wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) oraz wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ) oraz strefą produkcji rolniczej (SR).

Objęcie terenów rolnych strefami planistycznymi dedykowanymi innym niż rolnicze typy użytkowania wynika z przyjętej dotychczas polityki przestrzennej gminy.

Tereny lasów objęte zostały strefą otwartą (SO) oraz w niewielkim zakresie strefą infrastrukturalną (SI).

Szczegółowe zasady użytkowania tych terenów określone zostaną w ramach sporządzania planów miejscowych wraz z procedurą uzyskania zgody na zmianę ich przeznaczenia na cele nieleśne.

### **2.18 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej**

Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, o których mowa w art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska, powodować mogą nadzwyczajne zagrożenia środowiska związane z potencjalnymi awariami.

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

### **2.19 Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego**

Zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2023 r. poz. 960, z późn. zm.) – pasem nadbrzeżnym jest obszar lądowy przyległy do linii brzegu morskiego, w którego skład wchodzi pas techniczny oraz pas ochronny.

Na obszarze gminy nie zidentyfikowano pasa nadbrzeżnego.

## **3. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego wynikające z rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu**

### **3.1 Obiekty infrastruktury społecznej**

Infrastruktura społeczna obejmuje usługi m.in. z dziedziny oświaty, nauki, zdrowia, rekreacji, obszary przestrzeni publicznych i zieleni, których realizacja wpływa na wysoki poziom i jakość życia mieszkańców oraz budowanie atrakcyjności inwestycyjnej gminy.

Usługi te są elementami istniejących struktur urbanistycznych osiedli zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i stref usług, szczególnie w najintensywniej zabudowanych częściach miasta i gminy.

W ustaleniach Planu ogólnego uwzględniono istniejące obiekty infrastruktury społecznej oraz planowane (mpzp), jako elementy wypełniające strukturę funkcjonalną stref planistycznych: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) oraz usługowej (SU). Obszary zieleni publicznej włączono głównie w granice stref zieleni i rekreacji (SN) lub otwartej (SO).

Szczegółowe lokalizacje i zasady zagospodarowania obiektów infrastruktury społecznej wraz z analizą uwarunkowań i ograniczeń w ich lokalizowaniu, wynikające z realizacji potrzeb wspólnoty samorządowej, będą elementami ustaleń planów miejscowych lub ustaleń decyzji administracyjnych z zakresu administracji architektoniczno-budowlanej.

### OŚWIATA I OPIEKA NAD DZIEĆMI

Na terenie Gminy od września 2020 roku w budynku SP ZOZ Miejska Przychodnia Rejonowa w Koniecpolu przy ul. Armii Krajowej 2 funkcjonuje żłobek samorządowy o nazwie „Wesoły Skrzat”, zapewniający opiekę nad dziećmi w wieku do lat 3. Żłobek dysponuje 2 pomieszczeniami dydaktycznymi, zapleczem kuchennym i socjalnym, niezbędnymi sanitariatami oraz częścią szatniową i komunikacyjną, zapewniając tym samym możliwość opieki dla 19 dzieci. W roku 2023 w nowo powstałym budynku Przedszkola nr 2 w Koniecpolu powstały pomieszczenia z przeznaczeniem na Filię Żłobka „Wesoły Skrzat”, która będzie dysponowała dodatkowymi 30 miejscami dla dzieci w wieku do 3 lat.

System opieki nad dziećmi w wieku przedszkolnym (3-6 lat) opiera się w Gminie na trzech placówkach – wszystkie znajdują się na obszarze miasta Koniecpol. Od 2013 r. funkcjonują w Gminie trzy przedszkola. Ze względu na brak placówek przedszkolnych na terenach wiejskich funkcjonują w dwóch szkołach podstawowych oddziały przedszkolne. W Gminie Koniecpol działają cztery szkoły podstawowe – dwie na obszarach wiejskich, prowadzone przez stowarzyszenia oraz dwie w mieście Koniecpol, których organem założycielskim jest gmina Koniecpol.

Na obszarze gminy funkcjonują 4 szkoły podstawowe oraz szkoły średnie.

### OCHRONA ZDROWIA I POMOC SPOŁECZNA

Podstawową opiekę zdrowotną w gminie Koniecpol zapewniają dwa Niepubliczne Zakłady Opieki Zdrowotnej zlokalizowane przy ul. Zamkowej w Koniecpolu oraz Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej Miejska Przychodnia Rejonowa w Koniecpolu przy ul. Armii Krajowej 2, dla którego podmiotem tworzącym jest gmina Koniecpol.

### KULTURA, SPORT, REKREACJA I TURYSTYKA

Zadania gminy z zakresu kultury realizuje Dom Kultury w Koniecpolu, w skład którego wchodzi Ośrodek Kultury i Biblioteka Publiczna Miasta i Gminy w Koniecpolu.

Przedmiotem działalności Domu Kultury jest:

- Prowadzenie działalności społeczno-kulturalnej,
- Upowszechnianie sztuki oraz wspieranie aktywności społeczności lokalnej,
- Pozyskiwanie i przygotowanie społeczeństwa do aktywnego uczestnictwa w kulturze oraz współtworzenie jej wartości,
- Zaspokajanie i rozwijanie potrzeb oświatowych, kulturalnych i informacyjnych ogółu społeczeństwa,
- Współpraca ze szkołami, instytucjami i organizacjami społecznymi w zakresie upowszechniania kultury,
- Prowadzenie dokumentacji życia kulturalnego miasta i gminy,
- Realizacja zadań w dziedzinie kultury wynikających ze współpracy kulturalnej z miastami partnerskimi z kraju i zagranicy,
- Współpraca z Kołami Gospodyń Wiejskich z terenu gminy.

Na obszarze Koniecpola funkcjonują cztery obiekty sportowe – dwa orliki, hala sportowa oraz stadion sportowy.

Stan techniczny orlików jest bardzo dobry.

Przy stadionie sportowym powstało zaplecze dla sportowców oraz zagospodarowany został teren przed obiektem, gdzie powstał parking oraz zieleń uporządkowana wraz z elementami małej architektury.

- Ścieżki Rowerowe i Nordic Walking - okoliczne lasy i łąki,
- Spływy Kajakowe - na rzece Pilicy.

Na terenie Koniecpola i okolic istnieje "Ścieżka rowerowa przyrodniczo-dydaktyczna".

Na odcinku między obiektem Nadleśnictwa a miejscowością Radoszewnica, ścieżka pokrywa się z trasą "Leśnej edukacyjnej ścieżki rowerowej" przygotowanej przez Nadleśnictwo Koniecpol. Usytuowano tam tablice informacyjne w ośmiu punktach. Trasa "leśna" wiedzie m. in. obok mrowiska, fragmentów rowów strzeleckich wchodzących w skład umocnień fortyfikacyjnych wykonanych przez Niemców w roku 1944 - związanych z niemiecką linią obronną na prawym brzegu Pilicy i mogiły powstańców z 1863 roku.

Fragmentami, ścieżka pokrywa się z trasą "Dookoła Koniecpola" wytyczoną przez koło turystyczne "Rowerek" z Gimnazjum nr 1 w Koniecpolu - jednakże na odcinku "leśnym" obydwie trasy rozchodzą się.

Na terenie Koniecpola znajdują się dwa zalewy.

Pierwszy zasilany rzeką Białką - jest przeznaczony głównie dla wędkarzy. Można w nim złowić takie ryby jak: karp, leszcz, płoć, okoń, lin, szczupak, sandacz, amur, jaź. Powierzchnia lustra wody wynosi 6,8 ha natomiast powierzchnia ogólna 9,6 ha, pojemność wynosi 136000 m<sup>3</sup>.

Drugi powstały w roku 1995 zasilany rzeką Pilicą - zbudowany został jako obiekt rekreacyjno - retencyjny. Powierzchnia zwierciadła wody wynosi 7,54 ha, a pojemność 126000 m<sup>3</sup>. Pobór i doprowadzenie wody do zbiornika odbywa się za pomocą jazu. Dla piętrzenia i regulacji poziomu wody w zbiorniku zaprojektowano i zbudowano tzw. mlich typu MN-4, usytuowany w grobli zachodniej zbiornika. Latem na terenie zbiornika znajduje się strzeżone kąpielisko, przy którym można wypożyczyć rowery wodne i kajaki. Dodatkową atrakcją zalewu są wyznaczone miejsca przeznaczone na "grillowanie".

Przez Koniecpol prowadzi szlak wodny Pilicy. Pilica jest największym lewym dopływem Wisły. Ma długość 326 km. Jej dorzecze wynosi 9245 km<sup>2</sup>. Źródła rzeki znajdują się na południowy zachód od miejscowości Pilica, na wysokości 346 m n.p.m.

Prowadzący tędy szlak kajakowy Szczekociny - Mniszew według klasyfikacji międzynarodowej posiada stopień trudności CL I (przejazd łatwy: małe regularne fale, nieznaczne bystrza, łachy piaszczyste, mielizny, łatwe zakręty), miejscami CL II (nieco trudniejszy: wąskie i kręte koryto, miejscami znaczny spadek, kamieniste dno).

Na odcinku Szczekociny - Przedbórz szlak prowadzi przez miejscowości: Szczekociny - Koniecpol - Pukarzów - Maluszyn - Sudzinek - Krzętów - Pratkowice - Przedbórz.

## BEZPIECZEŃSTWO PUBLICZNE

Polityka i przyjęte strategie dotyczące bezpieczeństwa publicznego koncentrują się głównie na przeciwdziałaniu przestępczości, bezpieczeństwie przeciwpożarowym oraz zabezpieczeniu przeciwpowodziowym, a także działaniach związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego, w szczególności pieszych.

W ramach ochrony przeciwpożarowej na terenie Miasta i Gminy znajduje się 10 jednostek Ochotniczej Straży Pożarnej, tj.: Koniecpol I, Koniecpol II, Stary Koniecpol, Łysiny, Okołowice, Stanisławice, Radoszewnica, Luborcza, Kuźnica Grodziska, Załęże.

### 3.2 Obiekty infrastruktury transportowej

Ustalenia Planu ogólnego uwzględniają uwarunkowań w zakresie rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury transportowej, tj.: plan zagospodarowania przestrzennego województwa, ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których wskazano tereny komunikacji kwalifikujące się

do wyznaczenia strefy komunikacyjnej (SK). Tereny te zostały ustalone w oparciu o aktualną politykę przestrzenną gminy, wyrażoną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy oraz w oparciu o realizację inwestycji transportowych na podstawie decyzji lokalizacyjnych, w szczególności decyzji zezwoleń na realizację inwestycji drogowych (ZRID), linie rozgraniczające istniejącej sieci drogowej będącej w zarządzie: Województwa Śląskiego – w oparciu o decyzje lokalizacyjne i stan własności oraz strukturę własności, które stanowiły podstawę wyznaczenia stref komunikacyjnych (SK) na obszarach, dla których nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

Tereny kolejowe również znajdują się w strefie SK.

Analiza wymienionych informacji pozwoliła na identyfikację obiektów infrastruktury transportowej poprzez wyznaczenie stref komunikacyjnych (SK) w dokumencie Planu ogólnego.

Oddziaływanie istniejących i planowanych obiektów transportowych, wynikające z przepisów odrębnych, uwzględniono przy określeniu graniczących z nimi stref funkcjonalnych i ich parametrów zagospodarowania, przy czym poziom przyjętych regulacji ogranicza się wyłącznie do zakresu ustaleń Planu ogólnego.

Układ sieci drogowej Gminy Koniecpol ma charakter promienisty, zbiegający się w mieście Koniecpol.

Przez obszar gminy przebiegają dwa odcinki dróg wojewódzkich:

- nr 786 – relacji Częstochowa – Św. Anna – Koniecpol – Włoszczowa – Łopuszno,
- nr 794 – relacji Koniecpol – Lelów – Pradła – Pilica.

Drogi te stanowią główny układ drogowy o charakterze regionalnym.

Na terenie gminy znajdują się także linie kolejowe:

- nr 61 – Kielce – Fosowskie o całkowitej długości 175,209 km,
- nr 64 – Kozłów – Koniecpol o całkowitej długości 44,054 km.

### **3.3 Obiekty infrastruktury technicznej**

Strefy infrastrukturalne (SI) przeznaczone pod lokalizację infrastruktury technicznej uzbrojenia miejskiego zostały wyznaczone w oparciu o:

- miejsca jej obecnego występowania i strategiczne znaczenie dla miasta,
- tereny określone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego i Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy,
- wnioski zarządców infrastruktury technicznej, którzy określili lokalizacje stref infrastrukturalnych (SI) koniecznych ze względów strategicznych.

Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania w Planie ogólnym gminy strefami infrastrukturalnymi (SI) objęto naziemne i podziemne obiekty uzbrojenia miejskiego. Nie wyznaczano osobnych stref infrastruktury dla napowietrznych, naziemnych i podziemnych obiektów liniowych infrastruktury technicznej uzbrojenia miejskiego, takich jak:

- kolektory i sieci kanalizacji: ogólnospławnej, sanitarnej i deszczowej,
- magistrale i sieci: wodociągowe, gazowe i ciepłownicze,
- sieci energetyczne: wysokiego, średniego i niskiego napięcia,
- sieci teletechniczne,
- linie radiowe dalekiego zasięgu.

Tereny infrastruktury technicznej nieobjęte w Planie ogólnym gminy strefą infrastrukturalną (SI) mogą być wyznaczone we wszystkich pozostałych strefach planistycznych, o ile ich powierzchnia nie przekroczy 5 000 m<sup>2</sup>.

Zaopatrzenie w wodę i odprowadzenie ścieków:

Sieć wodociągowa na obszarze Gminy Koniecpol jest zarządzana i utrzymywana przez

Miejskie Przedsiębiorstwo Komunalne w Koniecpolu Sp. z o.o. Stan sieci wodociągowej oceniany jest jako dobry. Długość czynnej sieci wodociągowej w 2023 r. wynosiła 116,75 km. Woda wodociągowa pochodzi z czterech ujęć podziemnych z utworów kredy górnej. Wszystkie ujęcia posiadają stację uzdatniania wody. W 2014 r. pobór wody wynosił 225,3 tys. m<sup>3</sup>.

Sieć kanalizacyjna na obszarze Gminy Koniecpol jest zarządzana i utrzymywana przez Miejskie Przedsiębiorstwo Komunalne w Koniecpolu Sp. z o.o. Długość czynnej sieci kanalizacyjnej w 2023 r. wynosiła 36,95 km.

Sieć kanalizacyjna występuje jedynie na obszarze Miasta Koniecpola. Obszary wiejskie nie posiadają kanalizacji. Stan techniczny kanalizacji oceniany jest jako dobry.

Na obszarze Gminy istnieje także kanalizacja deszczowa.

#### Oczyszczalnia ścieków

W Koniecpolu działa biologiczna oczyszczalnia ścieków obsługująca sieć kanalizacyjną oraz dowożone do niej nieczystości ciekłe. Bezpośrednim odbiornikiem ścieków oczyszczonych jest rzeka Pilica.

#### Zaopatrzenie w energię elektryczną

Odbiorcy energii elektrycznej miasta i gminy Koniecpol zasilani są energią elektryczną z Głównego Punktu Zasilającego 110/15 kV, zlokalizowanego w Koniecpolu, liniami magistralnymi 15 kV typu napowietrznego a w mieście również liniami kablowymi.

Obsługa odbiorców odbywa się poprzez stacje transformatorowe 15/0,4 kV głównie typu słupowego a w mieście także stacje typu wężrzowego.

#### Zaopatrzenie w paliwa gazowe

Zaopatrzenie miasta w gaz ziemny odbywa się z gazociągu wysokiego ciśnienia jedynie na krótkim odcinku. Pozostała część miasta i gminy nie jest zgazyfikowana, a gaz dostarczany jest indywidualnym użytkownikom w butlach.

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

Marszałek Województwa Śląskiego sporządził Audyt krajobrazowy województwa śląskiego przyjęty uchwałą Sejmiku Województwa Śląskiego nr II/16/16/2025 z dnia 23 czerwca 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa śląskiego.

Audyt krajobrazowy obejmuje obszar województwa śląskiego. Jego celem jest identyfikacja krajobrazów występujących na terenie województwa, określenie ich cech charakterystycznych, ocena ich wartości oraz wskazanie krajobrazów priorytetowych. Dokument zawiera również rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania oraz ochrony krajobrazów priorytetowych, a także obszarów objętych ochroną przyrodniczą i kulturową zgodnie z art. 38 a ust. 3 pkt 2 ustawy. Opracowanie identyfikuje potencjalne zagrożenia mogące wpłynąć na zachowanie krajobrazów priorytetowych oraz wskazuje działania służące ich ochronie i zrównoważonemu rozwojowi. Wskazano także lokalne formy architektoniczne charakterystyczne dla wybranych krajobrazów priorytetowych, które podkreślają unikalny charakter regionu.

Krajobrazy priorytetowe na terenie gminy Koniecpol: 24-342.17-018, 24-342.14-002.

Wymagania wynikające z audytu krajobrazowego zostały uwzględnione.

### **5. Uwarunkowania dla zabudowy i zagospodarowania terenów wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym**

W opracowaniu ekofizjograficznym sporządzonym na potrzeby Planu ogólnego, określając uwarunkowania oraz predyspozycje środowiskowe, wpływające na rozwój przestrzenny gminy, skupiono się na wskazaniu obszarów:

- których użytkowanie i zagospodarowanie, z uwagi na cechy zasobów środowiska i ich rolę w strukturze przyrodniczej gminy, powinno pozostać podporządkowane potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej,
- ograniczeń dla rozwoju gminy, obejmujących przede wszystkim strefy trudnych warunków gruntowo-wodnych, występowania uciążliwości i zagrożeń środowiska, w tym również tych wynikających z antropopresji i związanej z tym konieczności ochrony życia i bezpieczeństwa człowieka,
- predysponowanych do funkcji użytkowych.

Wskazując w opracowaniu ekofizjograficznym przyrodnicze uwarunkowania rozwoju gminy wzięto pod uwagę przede wszystkim tereny o szczególnych walorach przyrodniczych, pełniących funkcje siedliskotwórcze, charakteryzujące się obecnością zbiorowisk roślinnych o wysokiej bioróżnorodności i stanowiących najcenniejsze ostoje licznej, w tym podlegającej ochronie, fauny, determinujące sposób zagospodarowania i użytkowania terenów. W tym zakresie wskazano obszary, które obecnie pełnią głównie funkcje przyrodnicze i które, z uwagi na objęcie ich formami ochrony przyrody, należy obowiązkowo uwzględnić i zachować w strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Wśród przyrodniczych uwarunkowań rozwoju wskazano również inne tereny zieleni, zarówno te położone w zasięgu pierścieniowo-klinowego systemu zieleni, jak i poza tym systemem. W tej grupie obszarów wskazano:

- lasy,
- część łąk położonych w zasięgu gruntów rolnych,
- tereny zieleni urządzonej, w tym większość istniejących parków, zieleńców i skwerów oraz tereny zieleni urządzonej, które zostały wskazane w obowiązujących planach miejscowych, o powierzchni ok. 0,5 ha lub większe oraz większość nowych terenów zieleni urządzonej wskazanych już w Studium na obszarach zurbanizowanych, zwłaszcza tych o słabszej dostępności mieszkańców do terenów zieleni urządzonej o powierzchni większej niż 0,5 ha,
- tereny cmentarzy,
- tereny ogrodów działkowych.

Tereny zieleni bazujące na dolinach głównych rzek, odgrywają szczególną rolę w przewietrzaniu miasta oraz ochronie jego zasobów wodnych, obejmujących liczne ciek, rowy, zbiorniki wodne oraz tereny podmokłe. Zapewniają łączność ekologiczną zarówno terenów zieleni funkcjonujących w granicach miasta, jak i zlokalizowanych poza jego granicami rozległych obszarów cennych przyrodniczo. Tereny zieleni stanowią niezwykle istotną podbudowę biologiczną terenów zabudowanych, dlatego ich zachowanie powinno być priorytetem w realizacji nowego sposobu użytkowania terenu. Obszary te, ze względu na szczególnie istotne funkcje ekologiczne, powinny być zagospodarowane i użytkowane w sposób sprzyjający podtrzymaniu procesów biologicznych, uwzględniający funkcjonowanie mozaiki różnorodnych siedlisk. W zasięgu obszarów predysponowanych do funkcji przyrodniczej znajdują się również niewielkie tereny istniejącej zabudowy, tereny komunikacji czy infrastruktury technicznej, które ze względu na skalę opracowania ekofizjograficznego nie zostały wydzielone z dużych struktur przyrodniczych, a ich docelowe przeznaczenie zostanie określone w planach miejscowych.

Plan ogólny gminy dla terenów wskazanych jako przyrodnicze uwarunkowania rozwoju gminy wskazał głównie strefy: otwartą (SO), zieleni i rekreacji (SN) oraz cmentarzy (SC), a także w mniejszym zakresie także strefy: wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ),

usługową (SU), gospodarczą (SP), komunikacyjną (SK), infrastrukturalną (SI).

W opracowaniu ekofizjograficznym wskazano ograniczenia, których występowanie wpływać będzie na możliwość lokalizacji różnych rodzajów funkcji w zasięgu wskazanych obszarów predysponowanych do funkcji użytkowych. W większości przypadków ich występowanie nie wyklucza możliwości zagospodarowania poszczególnych terenów, z wyjątkiem stref zagrożenia powodziowego, bezpośredniej ochrony ujęć wody, czy też stref ograniczeń dla głównych elementów sieci infrastruktury technicznej. Wymaga to jednak uwzględnienia występowania szczególnych uwarunkowań, ograniczających katalog możliwych do wprowadzenia funkcji terenów oraz zastosowania szczególnych rozwiązań, uwzględniających lokalne uwarunkowania i ograniczenia.

Wśród ograniczeń wskazano:

- obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
- obszary stref ochronnych ujęć wody,
- tereny o złych warunkach gruntowo-wodnych,
- strefy napowietrznych linii elektroenergetycznych.

Wydzielając w Planie ogólnym gminy strefy planistyczne przeprowadzono szczegółową analizę ww. uwarunkowań i ograniczeń dla rozwoju przestrzennego. Większość z nich została omówiona we wcześniejszych rozdziałach. Ze względu stopień szczegółowości oraz brak możliwości zapisów tekstowych Plan ogólny nie zawiera bezpośrednich odniesień do wskazanych w opracowaniu ekofizjograficznym ograniczeń. Szczegółowe zasady ich uwzględniania będą wskazywane w planach miejscowych lub w trakcie ustalania decyzji o warunkach zabudowy.

Wskazanie obszarów predysponowanych do funkcji użytkowych wymagało przeanalizowania zagadnień związanych z lokalnymi uwarunkowaniami środowiskowymi, a także zagadnień związanych z koniecznością ochrony terenów o największej wartości przyrodniczej, stanowiących podstawowe elementy struktury przyrodniczej gminy. Przyjmując jako konieczność zachowanie najcenniejszych elementów struktury przyrodniczej i możliwie maksymalne zachowanie łączności ekologicznej poszczególnych elementów systemu przyrodniczego, z obszarów predysponowanych do funkcji użytkowych wyłączono obszary stanowiące elementy struktury przyrodniczej, uwzględnione w ramach przyrodniczych uwarunkowań rozwoju gminy, w tym obszary o wysokiej wartości przyrodniczej podlegające ochronie prawnej oraz te jeszcze nie objęte ochroną prawną, a także pozostałe tereny tworzące system zieleni. Tereny zlokalizowane poza obszarami przyrodniczych uwarunkowań rozwoju miasta zostały zatem wskazane jako obszary predysponowane do funkcji użytkowych. Dodatkowo wskazano tu również te tereny zieleni (lasów), dla których w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wskazano inne kierunki przeznaczenia niż zieleń (głównie tereny transportu niezbędne dla rozwoju podstawowego układu drogowego), które należy uwzględnić na etapie sporządzania planu ogólnego i planów miejscowych.

Plan ogólny dla terenów wskazanych jako obszary predysponowane do funkcji użytkowych wskazuje wszystkie typy stref planistycznych (z wyjątkiem SH i SG).

W zasięgu obszarów predysponowanych do funkcji użytkowych funkcjonują również tereny o walorach przyrodniczych stanowiących istotny element struktury terenów zabudowanych. Stanowią je mniejsze tereny zieleni urządzonej (skwery, zieleńce), zadrzewienia i zakrzewienia, które z uwagi na skalę nie zostały wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym. Stanowią one małe powierzchniowo enklawy zieleni, jednak ich funkcjonowanie wpływa pozytywnie na lokalną bioróżnorodność, mikroklimat oraz podnosi komfort życia mieszkańców. W tym zakresie istotne są również tereny zieleni nieurządzonej, położone wzdłuż mniejszych cieków i rowów, których zachowanie ma z kolei istotne znaczenie dla funkcjonowania lokalnych korytarzy ekologicznych.

W Planie ogólnym wydzielono również niewielkie obszarowo strefy planistyczne zieleni i rekreacji (SN), które zagospodarowane są obecnie jako skwery i zieleńce oraz wskazano

strefy otwarte (SO), w tym dla terenów położonych wzdłuż mniejszych cieków, w celu zachowania ich walorów przyrodniczych i ich znaczenia w strukturach urbanistycznych.

## 6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową - ZAP

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i 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, aby zdefiniować ilość terenów pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową, które można wyznaczyć w Planie ogólnym gminy, konieczne jest porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową w całym mieście, w tym luk w istniejącej zabudowie.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażone w liczbie mieszkańców, oblicza się z uwzględnieniem prognozowanej liczby mieszkańców w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, łącznej powierzchni użytkowej mieszkań zgodnej z najnowszymi danymi oraz prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań na jednego mieszkańca.

Zgodnie z § 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. Poz. 2758) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyliczane jest wzorem:

$$\text{ZAP} = \text{M}_{20} - \text{PUM}_0 / \text{P}_{20}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

$\text{M}_{20}$  – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

$\text{PUM}_0$  – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

$\text{P}_{20}$  – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

### Prognozowana liczba mieszkańców ( $\text{M}_{20}$ )

Zgodnie z § 3 ust. 5 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758) przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną, a takie dane dostępne są z 2024 r. W związku z tym okres prognozy powinien obejmować 2044 r. W 2024 r. liczba ludności gminy wyniosła 8 794 mieszkańców. Zgodnie z prognozami Głównego Urzędu Statystycznego liczba mieszkańców gminy Koniecpol w 2044 r. Wynosić będzie 6190 osób.

$$\text{M}_{20} = 6190 + 6190 \times 5\% = \mathbf{6499,5 \text{ osób}}$$

### Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi $\text{PUM}_0$

Najnowsze dane udostępnione przez GUS (stan na 31.12.2024 r.) wskazują, że łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Koniecpol wynosi 298 480 m<sup>2</sup>.

$$\text{PUM}_0 = \mathbf{298 \ 480 \text{ m}^2}$$

### Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca $\text{P}_{20}$

Zgodnie z § 3 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r.

w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. Poz. 2758) prognozowaną powierzchnią użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

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

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

gdzie:

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

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

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

Najnowsze dane udostępnione przez GUS (stan na 31.12.2024 r.) wskazują, że w gminie Koniecpol:

$$P_0 = 35 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{-10} = 27,9 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{-20} = 23,8 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{20} = 49,2 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{20} = 46,2 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Prognozowaną powierzchnią użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczono za pomocą dwóch wzorów podanych w § 3 ust. 3 ww. rozporządzenia. Do dalszych obliczeń przyjęto wynik pierwszego wzoru tj. wartość 49,2 m<sup>2</sup>/os.

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Koniecpol (ZAP)

$$\text{ZAP} = 6499,5 \text{ os.} - 298 \text{ 400 m}^2 / 49,2 \text{ m}^2/\text{os} = 432,83 \text{ osób}$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Koniecpol wynosi 432,83 os.

Zgodnie z §3 ust. 9 pkt 1 ww. rozporządzenia, w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż: 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000.

Wobec powyższego ZAP dla gminy Koniecpol ustalono na 1000 mieszkańców.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. plan ogólny gminy Koniecpol musi wyznaczać strefy planistyczne oznaczone symbolami SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), w których chłonność terenów niezabudowanych nie może być mniejsza niż 700 os. (70% zapotrzebowania) oraz większa niż **1300 osób** (130% zapotrzebowania).

Jednocześnie obowiązuje wyjątek opisany w art. 13d ust. 3 u.p.z.p. pozwalający na wyznaczenie obszarów przekraczających 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w terenach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ).

## **WYJAŚNIENIA ROZWIĄZAŃ PLANISTYCZNYCH**

**1. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 - analiza chłonności**

Obliczanie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową jest niezwykle istotnym elementem, który pozwala wskazać ile jeszcze nowych terenów pod zabudowę należy przewidzieć, dla przyjętej w zapotrzebowaniu liczby mieszkańców.

W § 3 ust. 11 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 zawarto wytyczne na obliczenie chłonności.

Zgodnie z nimi metoda powinna uwzględniać:

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

W ramach obliczeń chłonności uwzględniono:

- 1) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,
- 2) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie poprzez przeprowadzenie analiz:
  - a) podziału na nowe tereny inwestycyjne i luki w istniejącej zabudowie, ponieważ udział funkcji mieszkaniowej na nowych terenach inwestycyjnych różnić się będzie od udziału tej funkcji w lukach w istniejącej zabudowie,
  - b) rodzaju zabudowy określonego na podstawie przyjętej strefy planistycznej,
  - c) parametrów określonych dla stref planistycznych:
    - maksymalną nadziemną intensywność zabudowy,
    - maksymalny udział powierzchni zabudowy,
    - liczbę kondygnacji oszacowaną na podstawie maksymalnej wysokości zabudowy;
  - d) chłonności terenów zabudowanych, poprzez badanie parametrów istniejącej zabudowy w sytuacji, gdy parametry określone w aktach planowania przestrzennego nie zostały w pełni wykorzystane na etapie realizacji zabudowy; analiza pozwoliła na określenie:
    - rzeczywistego udziału funkcji mieszkaniowej w terenach brutto wskazanych pod zabudowę mieszkaniową, co z kolei pozwoliło na uwzględnienie w Planie Ogólnym prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami,
    - rzeczywistego wykorzystania maksymalnych powierzchni zabudowy ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
    - rzeczywistego wykorzystania maksymalnych wysokości zabudowy wyrażonych w liczbie kondygnacji, ustalonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego;
  - e) stosunku powierzchni użytkowej kondygnacji przeznaczonej na cele mieszkaniowe w zabudowie mieszkaniowej do powierzchni całkowitej kondygnacji,
  - f) trendu lokalizacji lokali usługowych w budynkach w zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej wyrażonego jako uśredniona, przyjęta liczba kondygnacji.

Ostatecznie, w wyniku dokonanych analiz, określono wskaźnik korygujący powierzchnię użytkową mieszkań, obliczoną na podstawie maksymalnych parametrów zabudowy określonych dla poszczególnych stref planistycznych.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. plan ogólny gminy musi wyznaczać strefy

planistyczne oznaczone symbolami SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), w których chłonność terenów niezabudowanych nie może być większa niż 130% zapotrzebowania.

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.

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.

- **Chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego**

Zgodnie z art. 13d u.p.z.p. wyznaczając strefy planistyczne obejmujące zabudowę mieszkaniową, w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

W związku z powyższym konieczne jest obliczenie chłonności terenów niezabudowanych objętych obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie gminy Koniecpol obowiązują 23 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Charakteryzują się one różnym czasem uchwalenia, co wiąże się z różnym zakresem ustaleń dla poszczególnych terenów.

Na terenie gminy wyznaczono niezabudowane działki leżące w obszarach objętych planami oraz sprawdzono na jakich zasadach (określone wskaźniki urbanistyczne) plany dopuszczają ich zabudowanie. Ponadto sprawdzono czy kształt oraz powierzchnia wyznaczonych terenów umożliwia ich zabudowanie. Działki o zbyt małej powierzchni oraz kształcie uniemożliwiającym zlokalizowanie budynku zostały odrzucone z dalszych analiz.

W celu obliczenia chłonności posłużono się parametrem wielkości działki budowlanej oraz wskaźnikiem intensywności zabudowy. Przyjęto, że dla działki budowlanej służącej zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchni działki budowlanej wyniesie 1000 m<sup>2</sup>, dla działki służącej zabudowie zagrodowej 3000 m<sup>2</sup>, a na terenach zabudowy wielorodzinnej wskaźnik intensywności zabudowy wyniesie 1,0. Założono, że na jednej działce budowlanej powstanie jeden budynek, zawierający jeden lokal mieszkalny i zamieszkałą w nim średnio 3 osoby. W budynku wielorodzinnym jako średnie założono mieszkanie o powierzchni 60 m<sup>2</sup>, zakładając, że zamieszkałą w nim 3 osoby. Funkcja Dla funkcji ML założono działkę o powierzchni 800 m<sup>2</sup>, dedykowanej dla 3 osób.

W przypadku funkcji mieszanych (np. MN/U – tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług) przyjęto równorzędny rozkład funkcji po 50%.

Oznaczenie w mpzp	Powierzchnia w m <sup>2</sup>	Założenia procentowe	przeznaczenie	Powierzchnia wybranego przeznaczenia
MW	7699,58	100	MW	7699,58
ML, RM	88 186,55	50/50	ML	44 093,27
			RM	44 093,27
ML, RM, U	22 610,05	33/33/33	ML	7 536,68
			RM	7 536,68
ML, US	51 205,47	50/50	ML	25 602,73
MN	260 706,19	100	MN	260 706,19

MN, RM, U	3 022,70	33/33/33	MN	1 007,56
			RM	1 007,56
MN, RM	227 410,95	50/50	MN	113 705,47
			RM	113 705,47
MN, RM, U	81 525,55	33/33/33	MN	27 175,18
			RM	27 175,18
MN, RM, U	2 091 465,81	33/33/33	MN	697 155,27
			RM	697 155,27
MN, RU	51 420,77	50/50	MN	25 710,38
MN, U	890 987,03	50/50	MN	445 463,51
RM, RU	49 090,09	50/50	RM	24 545,04
US, ML	91 350,52	50/50	ML	45 675,26

Suma powierzchni dla poszczególnych przeznaczeń:

	powierzchnia	Liczba działek/intensywność	Liczba mieszkańców x 3/działka/mieszkanie
MW	7699,58 m <sup>2</sup>	Intensywność zabudowy: 1,0, powierzchnia użytkowa mieszkania: 60 m <sup>2</sup> , liczba mieszkań: 123	384
MN	1 570 923, 56 m <sup>2</sup>	Działka: 1000 m <sup>2</sup> , liczba działek: 1571	4713
RM	915 218,47 m <sup>2</sup>	Działka 3000 m <sup>2</sup> , liczba działek: 306	918
ML	122 908,90 m <sup>2</sup>	Działka 800 m <sup>2</sup> , liczba działek - 154	461
		Suma liczby mieszkańców	6474

Chłonność położonych na terenie gminy Koniecpol obszarów, przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej wynosi 6474 osób. Jest to jednak liczba brutto. Założono konieczność jej pomniejszenia o 20% uznając, że część działek z różnych przyczyn nie może zostać zabudowana.

**Zatem, liczba mieszkańców, dla których wyznaczono w planach miejscowych tereny budowlane wynosi 5395.**

Tereny chłonne w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przekraczają łącznie 130% zapotrzebowania, które wynosi 1300 osób.

- **Chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy, na terenach nieprzeznaczonych w planach miejscowych dla funkcji mieszkaniowej (brak planów miejscowych)**

Chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy, w przypadku gminy Koniecpol, częściowo zawiera się w chłonności obliczonej dla terenów niezabudowanych, dla których wyznaczono w miejscowych. Wobec kilkukrotnego przekroczenia dopuszczalnych wskaźników w terenach objętych planami miejscowymi odstąpiono od analiz chłonności dla niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy.

- **Podsumowanie**

Chłonność terenów obliczona dla stref SW, SJ i SZ, przy uwzględnieniu uśrednionych wskaźników, jest porównywalna z wynikami bilansowania terenów i obliczania ich chłonności, przedstawionymi w Zeszytach Metropolitalnych (2022). Dla celów określenia obecnego, średniego wskaźnika gęstości zaludnienia terenów gminy, dokonano wyliczenia powierzchni terenów zabudowanych budynkami o funkcji mieszkalnej. Do obliczeń uwzględniono działki zabudowane lub ich części tak, aby w jak największym stopniu odzwierciedlić istniejącą gęstość zaludnienia. Aby uzyskać intensywność zabudowy jak najbardziej zbliżoną do rzeczywistej, na terenach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkalnej.

Podkreślić należy, że niezależnie od przyjętej metodologii obliczeń, utrzymanie rozwoju zabudowy mieszkaniowej, tj. wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, tj. stref w których dopuszcza się funkcję mieszkaniową, wyłącznie w granicach:

- obszarów, dla których wyznaczono funkcję mieszkaniową w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- obszarów uzupełnienia zabudowy oraz
- obszarów z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej,

spełnia wymagania art. 13d ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

## **2. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy OUZ - w granicach określonych w planie ogólnym**

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w Planie ogólnym gminy określono obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ), które, zgodnie z art. 61 tej ustawy, stanowią jeden z warunków koniecznych dla możliwości ustalenia decyzji o warunkach zabudowy dla nowych inwestycji. Ponieważ gmina nie jest pokryta w 100% powierzchni obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego uzasadnione jest zapewnienie podstaw prawnych dla możliwości inwestowania na pozostałym obszarze, zwłaszcza w sytuacji uzupełnienia zabudowy w istniejących lukach. Odpowiednie wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy pozwoli na koncentrację zabudowy i zapobieganie niekontrolowanemu rozlewaniu miasta i innych zwartych obszarów, racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, ochronę systemu zieleni i terenów cennych przyrodniczo oraz kulturowo.

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z przepisami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.

Zgodnie z § 1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy wyznaczono „bazowe” granice OUZ.

W kolejnym kroku, zgodnie z zasadą określoną w § 1 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, nie ograniczono „bazowego” OUZ.

Na terenie gminy Koniecpol obowiązują 23 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego. Proces inwestycyjny poza terenami objętymi planami miejscowymi opiera się na wydawanych decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu.

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a u.p.z.p. wydanie decyzji o warunkach zabudowy będzie możliwe jedynie w przypadku spełnienia m.in. warunku położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy.

Ze względu na fakt, iż powierzchnia obowiązujących planów miejscowych nie

pokrywa całego obszaru gminy, zasadne jest wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy aby umożliwić mieszkańcom gminy oraz inwestorom proces inwestycyjny w oparciu o plan ogólny gminy.

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z §1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729, dalej rozporządzenie OUG).

W pierwszej kolejności określono zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. Do ww. zgrupowania uwzględniono wyłącznie:

1. budynki przemysłowe o symbolu 101,
  2. budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
  3. budynki biurowe o symbolu 105,
  4. budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
  5. budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
  6. pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
  7. budynki mieszkalne o symbolu 110
- według Klasyfikacji Środków Trwałych.

Następnie wyznaczono obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu ww. budynków położonych w zgrupowaniach.

Zgodnie z §1 ust. 1 pkt 3 ww. rozporządzenia do obszarów dodano obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup> ograniczone z każdej strony wyznaczonym obszarem.

Wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wyznaczenia krzywej w odległości 50 m od obrysu budynków i dodania jednostek o powierzchni nie większej niż 5000 m<sup>2</sup>, wyznaczono krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów, zgodnie z §1 ust. 1 pkt 4 rozporządzenia OUG.

Obszar ten wygenerowany został automatycznie przy użyciu narzędzia pn. Wtyczka APP 2, udostępnionego przez Ministra Rozwoju i Technologii.

## Obliczanie OUZ

**a)** Powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy otrzymana po wykonaniu czynności wymienionych w § 1 ust. 1 pkt 1-3 (**Pb**): 10 077 353,93 m<sup>2</sup>.

**b)** Powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy otrzymana po wykonaniu czynności wymienionych w § 1 ust. 1 (**Pu**): 4 479 243,59 m<sup>2</sup>.

Dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

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

$P_b$  – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia OUG,

$P_u$  – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. Rozporządzenia.

**c)** Obliczono powierzchnię obszaru uzupełnienia zabudowy, będącej wynikiem czynności,

o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 4 i 5 rozporządzenia i wykonano działanie, zgodnie ze wzorem:

$$Pp = 1\,399\,527,59 \text{ m}^2$$

„Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia, można ograniczać, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy oraz dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem.”

Dopuszczalna powierzchnia rozszerzenia OUZ: 1 399 527,59 m<sup>2</sup> (140 ha).

Podstawowy obszar OUZ powiększono o 88 ha (z dopuszczalnych 140 ha).

Cytując uzasadnienie do rozporządzenia:

„Do ostatecznej delimitacji granicy obszarów uzupełnienia zabudowy powinny być również brane dodatkowo okoliczności wynikające z uregulowań zewnętrznych lub samego kierunku polityki przestrzennej, które w najlepszym stopniu potrafi zidentyfikować właśnie gmina.

Potwierdza to zasadność pozostawienia jasno określonego pola do większej swobody dla gmin w dopasowaniu końcowego kształtu granicy tych obszarów do zidentyfikowanych potrzeb i możliwości rozwojowych”.

Granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone o 88 ha. Rozszerzenia dokonano na tereny pozbawione dotychczas zabudowy, w tym luki w istniejącej zabudowie – uwzględniając częściowo wnioski do procedury planistycznej, lokalizację sieci uzbrojenia terenu, brak występowania gruntów wysokich klas bonitacyjnych oraz politykę przestrzenną gminy, wskazaną m.in. w dotychczas obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Zasięg rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy winien został dostosowany do granic działek ewidencyjnych lub części działek tak aby na wskazanym obszarze była możliwość realizacji zabudowy w nawiązaniu do otaczającej zabudowy.

Możliwe było rozszerzenie terenów OUZ wyłącznie na tereny obecnie niezagospodarowane, jako że, zgodnie z art. 61 ust. 1a pkt 2 u.p.z.p., dla inwestycji polegającej na odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie obiektu budowlanego nie jest konieczne jego położenie w terenie obszaru uzupełnienia zabudowy.

### **3. Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym**

Wyznaczenie stref planistycznych oraz ustalenie gminnych standardów urbanistycznych w zakresie gminnego katalogu stref planistycznych obejmującego profile funkcjonalne i wartości nieprzekraczalnych parametrów, stanowi podstawowy cel sporządzenia Planu ogólnego gminy.

Wyraz polityki przestrzennej gminy, uwzględniający kształtowany w ponad kilkusetletniej historii model funkcjonalno-przestrzenny, zapisano w przyjętym przez Radę Miejską Koniecpola Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koniecpol. W trakcie sporządzania Studium wykonano szereg analiz obejmujących zarówno lokalne i ponadlokalne uwarunkowania, jak i współczesne trendy w rozwoju gmin. Projekt Studium poddano szerokim konsultacjom społecznym z mieszkańcami, inwestorami i środowiskami eksperckimi, a przyjęte w nim ostatecznie ustalenia stanowią podstawę do dalszego kształtowania rozwoju przestrzennego gminy.

Zawarte w studium kierunki przeznaczenia poszczególnych obszarów gminy stanowią podstawę dla wyznaczania stref planistycznych w planie ogólnym gminy. w związku z powyższym, do generalnych założeń planu ogólnego przyjęto:

- zachowanie terenów zieleni o wyraźnie ukształtowanej strukturze przyrodniczej,
- zachowanie istniejących i umożliwienie realizacji nowych terenów zabudowy mieszkaniowej; wskazano tereny zróżnicowanych form zabudowy mieszkaniowej tworząc ofertę dla różnych grup odbiorców, przy jednoczesnym zachowaniu zwartości przestrzennej gminy; jako priorytet założono wykorzystanie terenów zurbanizowanych i zagospodarowanych, szczególnie tych, gdzie zapewniony jest dostęp do istniejącej infrastruktury transportowej i technicznej oraz aktywizujący przestrzenie niewykorzystanego potencjału terenów przemysłowych,
- zachowanie istniejących i umożliwienie realizacji nowych przestrzeni dla produkcji i usług,
- zachowanie i rozwijanie układu transportowego mającego na celu zrównoważony rozwój mobilności.

Oprócz kierunków wskazanych w studium do wyznaczenia stref planistycznych oraz ustalenia maksymalnych parametrów zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wzięto pod uwagę zapisy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przeniesienie do planu ogólnego wypracowanych w trakcie procedur planistycznych rozwiązań stanowi kontynuację przyjętej dla danych terenów polityki przestrzennej.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczając strefy planistyczne umożliwiające lokalizacje zabudowy mieszkaniowej w pierwszej kolejności uwzględniono obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia istniejącej zabudowy.

Poza przyjętą, jako generalne założenie, kontynuacją polityki przestrzennej gminy wyrażonej w obowiązujących dokumentach planistycznych, jako podstawę do wyznaczania stref planistycznych i ich parametrów przyjęto wyniki inwentaryzacji urbanistycznej stanu istniejącego.

Do kwalifikowania poszczególnych terenów do stref planistycznych oraz do ustalania ich parametrów brano ponadto pod uwagę złożone w trakcie trwania procedury planistycznej sporządzania planu ogólnego wnioski formalne.

W planie ogólnym, w katalogu stref planistycznych, określono, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu: maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określają obligatoryjny oraz fakultatywny zakres powyższych ustaleń w ramach poszczególnych stref planistycznych. w planie ogólnym gminy ustalono wyłącznie obligatoryjne wskaźniki i parametry. jednocześnie strefy, dla których nie określono parametrów i wskaźników zostały wyłączone z obszarów uzupełnienia zabudowy, w związku z powyższym zasady realizacji ewentualnej zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu, określone zostaną na etapie sporządzania planów miejscowych, po przeprowadzeniu szczegółowych analiz i w toku pełnej procedury planistycznej.

Rozporządzenie ministra rozwoju i technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów określa minimalną wartość parametru powierzchni biologicznie czynnej, jaką gmina może wprowadzić do ustaleń planu dla poszczególnych stref planistycznych. jednocześnie dopuszcza obniżenie tej wartości, w przypadku gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi. W takim przypadku można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika

opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy. W związku z powyższym na terenach objętych obowiązującymi planami miejscowymi w planie ogólnym przyjęta została wartość ustalona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

**Ustalenia Planu ogólnego gminy nie przesądzają o możliwości realizacji zabudowy o funkcji i parametrach mieszczących się w ich zakresie. Profil funkcjonalny poszczególnych stref planistycznych oraz ustalone dla nich parametry stanowią maksymalne i minimalne ramy dla potencjalnego zagospodarowania poszczególnych terenów. Przeznaczenie terenu, mieszczące się w katalogu ustalonym w ramach danej strefy planistycznej, a także szczegółowe parametry, niewykraczające poza ramy wyznaczone w Planie ogólnym gminy, określone zostaną na etapie sporządzania planu miejscowego lub ustalania decyzji o warunkach zabudowy.**

Istotny jest również fakt, iż niezależnie od określonych w Planie ogólnym stref planistycznych i parametrów, zastosowanie mają ograniczenia w zagospodarowaniu wynikające z przepisów odrębnych.

Ustalenia planu ogólnego gminy Koniecpol określono przy uwzględnieniu uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy. Obszar gminy podzielono w sposób rozłączny na następujące strefy planistyczne:

- SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- SU – strefy usługowe,
- SP – strefy gospodarcze,
- SR – strefy produkcji rolniczej,
- SI – strefy infrastrukturalne,
- SN – strefy zieleni i rekreacji,
- SC – strefy cmentarzy,
- SO – strefy otwarte,
- SK – strefy komunikacyjne.

## CHARAKTERYSTYKA STREF PLANISTYCZNYCH

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 wrysów

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej [%] <sup>1)</sup>
			podstawowy <sup>2)</sup>	dotatkowy <sup>2)</sup>	
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej <sup>3)</sup>	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu,	30

		mieszkaniową jednorodziną	urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej <sup>3)</sup>	teren wód	
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej <sup>3)</sup>	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
4	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej <sup>3)</sup>	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
5	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej <sup>3)</sup>	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
6	SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej <sup>3)</sup>	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
7	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
8	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej <sup>3)</sup>	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50
9	SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej <sup>3)</sup>	teren usług kultury religijnej, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
10	SG	strefa górnictwa	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-
11	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej <sup>3)</sup>	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	-
12	SK	strefa komunikacyjna	teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren infrastruktury technicznej <sup>3)</sup>	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-

Każda z wyznaczonych stref planistycznych posiada podstawowy profil funkcjonalny. W zależności od potrzeb – dla poszczególnych stref w planie ogólnym gminy Koniecpol wyznaczono profil dodatkowy.

Profile te są zgodnie z charakterystyką stref planistycznych określoną w Załączniku nr 1 do 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 (dalej zwanym Rozporządzeniem).

Dla stref planistycznych określono, w zależności od potrzeb i wymogów, o których mowa w art. 13e ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminne standardy urbanistyczne jako wartości:

- maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
- maksymalnej wysokości zabudowy,
- maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
- minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Przy określaniu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych stref, kierowano się załącznikiem nr 1 do Rozporządzenia. W niektórych przypadkach standard ten jest jednak niższy niż określony w charakterystyce stref planistycznych, co wynika z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przewiduje mniejszą wartość. Metodę ustalania niższej wartości tego wskaźnika określa art. 2 ust. 3 Rozporządzenia.

### **STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ (SW)**

Wyznaczone w Planie ogólnym gminy strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną obejmują przede wszystkim istniejącą zabudowę, w tym zabudowę w obszarze śródmieścia.

W celu umożliwienia elastycznego podejścia do kształtowania przestrzeni na etapie sporządzania planów miejscowych lub decyzji o warunkach zabudowy do stref SW wprowadzono pełen katalog profili dodatkowych. Wyjątek stanowią jedynie zasady dotyczące możliwości realizacji w tych strefach obiektów handlu wielkopowierzchniowego.

Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych nawiązują do otaczającej zabudowy, utrzymują istniejącą wysokość budynku wielorodzinnego zlokalizowanego w tej strefie oraz określają minimalną powierzchnię biologicznie czynną zgodną z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów. W związku z powyższym określone gminne standardy urbanistyczne dla tej strefy kontynuują spójną politykę przestrzenną.

Na terenie gminy Koniecpol wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową wielorodzinną o łącznej powierzchni 213013,18 m<sup>2</sup>.

### **STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ (SJ)**

Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna stanowi istotny element w strukturze przestrzennej gminy. Do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną włączono tereny istniejącej zabudowy. Ponadto, pod dalszy rozwój zabudowy jednorodzinnej wskazano tereny położone w granicach OUZ.

W zakresie dodatkowych profili funkcjonalnych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną, z uwagi na brak uzasadnienia dla lokalizacji tego typu zabudowy w przestrzeni miejskiej, na terenie miasta wyłączono możliwość lokalizacji zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.

Strefy te zostały wyznaczone w granicach:

- terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej, które charakteryzują się podobnymi uwarunkowaniami przestrzennymi, standardami kształtowania zabudowy i zasadami

- zagospodarowania terenu;
- terenów przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- obszarów uzupełnienia zabudowy.

Wyznaczając przedmiotową strefę w obszarach uzupełnienia zabudowy uwzględniano częściowo wnioski złożone w procedurze planistycznej oraz ustalenia obowiązującego dotychczas studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Koniecpol.

Na terenie gminy Koniecpol wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową jednorodzinną o łącznej powierzchni 12438778,40 m<sup>2</sup>.

### **STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ (SZ)**

Na terenie gminy, znajdują się tereny zabudowy zagrodowej a także w dużej mierze jako pozostałość po dawnym sposobie użytkowania gruntów wsi, zlokalizowane są enklawy istniejącej zabudowy zagrodowej. Tereny te w Planie ogólnym wyznaczono jako strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową. Poza wskazaniem zabudowań istniejących, w tym ustalonych w planach miejscowych, nie wyznaczono nowych terenów pod zabudowę zagrodową. W zakresie profili funkcjonalnych, z uwagi na położenie stref SZ w sąsiedztwie terenów otwartych, często cennych przyrodniczo, z katalogu dopuszczonych profili wyłączono możliwość lokalizacji wielkotowarowej produkcji rolnej oraz biogazowni.

Strefy te zostały wyznaczone w granicach terenów:

- istniejącej zabudowy zagrodowej, które charakteryzują się podobnymi uwarunkowaniami przestrzennymi, standardami kształtowania zabudowy i zasadami zagospodarowania terenu;
- przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę zagrodową;
- obszarów uzupełnienia zabudowy.

Na terenie gminy wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową o łącznej powierzchni 433031,26 m<sup>2</sup>.

### **STREFA USŁUGOWA (SU)**

Do strefy usługowej zakwalifikowano zdefiniowane w przestrzeni gminy tereny usługowe, na które składają się usługi zarówno publiczne jak i komercyjne. Grupę usług publicznych reprezentują usługi związane z publiczną nauką i oświatą, kulturą, opieką zdrowotną i społeczną oraz administracją. Poza ww. do stref SU włączono również mniejsze obiekty usługowe funkcjonujące na terenie całej gminy: kościoły, obiekty handlowe, biurowe i inne obiekty usługowe funkcjonujące w ramach osiedli mieszkaniowych.

Dla tej strefy określono profil dodatkowy zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego.

Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg. Określone gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

Na terenie gminy Koniecpol wyznaczono strefy usługowe o łącznej powierzchni 459501,29 m<sup>2</sup>.

**STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO (SH)**

Na terenie gminy nie wyznaczono strefy handlu wielkopowierzchniowego.

**STREFA GOSPODARCZA (SP)**

Strefa obejmuje obszary istniejącej lub planowanej zabudowy produkcyjno-usługowej, na których zakłada się rozwój funkcji produkcyjnych, w tym odnawialnych źródeł energii, magazynowo-składowych czy też baz transportowych.

Do strefy włączono również tereny przewidziane pod lokalizację instalacji produkcji energii z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 1000 kW.

W celu umożliwienia elastycznego formułowania zapisów na etapie sporządzania planów miejscowych lub w decyzjach o warunkach zabudowy w strefie gospodarczej ustalono pełen katalog profili dodatkowych.

Dla tej strefy określono profil dodatkowy zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego.

Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg. Określone gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

Na terenie gminy Koniecpol wyznaczono strefy gospodarcze o łącznej powierzchni 2022422,64 m<sup>2</sup>.

**STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ (SR)**

Strefa obejmuje obszary istniejącej lub planowanej zabudowy produkcyjno-usługowej związanej ściśle z produkcją rolniczą, na których zakłada się rozwój funkcji produkcyjnych w rolnictwie, w tym odnawialnych źródeł energii, czy magazynowo-składowych związanych z produkcją rolniczą.

Strefy produkcji rolniczej wskazano na terenach istniejącej produkcji w gospodarstwach rolnych, wyznaczono je zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz uwzględniając wnioski złożone w procedurze planistycznej. Ponadto strefy produkcji rolniczej zostały wyznaczone w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej w ramach uzupełnienia istniejących terenów zabudowy oraz w terenach istniejącej zabudowy gospodarczej w gospodarstwach rolnych. Tereny przeznaczone pod strefy produkcji rolniczej mają za zadanie umożliwić rozwój istniejących gospodarstw rolnych i działalności rolniczej. Wyznaczone strefy produkcji rolniczej umożliwią rozwój istniejących i powstanie nowych obiektów służących gospodarce rolnej w tym zakresie. Zasięg stref SR został wyznaczony w sąsiedztwie stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową w celu zapobiegania fragmentaryzacji zwartych kompleksów rolnych i umożliwienia prowadzenia racjonalnej gospodarki rolnej.

Dla tej strefy określono profil dodatkowy zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego.

Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki

przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiającą realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg. Z uwagi na charakter strefy, określono standardy urbanistyczne, które uwzględnią wymogi technologiczne obiektów budowlanych związanych z produkcją rolniczą. Określone gminne standardy urbanistyczne mogą zostać doprecyzowane na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań przestrzennych i przepisów odrębnych i wymogów technologicznych. Gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

Na terenie gminy Koniecpol wyznaczono strefy produkcji rolniczej o łącznej powierzchni 2900378,75 m<sup>2</sup>.

### **STREFA INFRASTRUKTURALNA (SI)**

Wyznaczone w Planie ogólnym gminy strefy infrastrukturalne obejmują przede wszystkim tereny, ważnych z punktu widzenia funkcjonowania gminy, elementów infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem ścieków, dostarczaniem wody, zasilaniem w ciepło i energię elektryczną, gaz oraz zagospodarowaniem odpadów. Strefy te zawierają w sobie tereny, na których zlokalizowane są lub będą obiekty, budowle lub instalacje zawierające się w ww. systemach infrastrukturalnych. W profilach funkcjonalnych dodatkowych ujęto również tereny produkcji i usług mając na uwadze możliwość produkcji energii, w tym z odnawialnych źródeł energii (OZE), i jej magazynowania. W Planie ogólnym zrezygnowano z wyznaczenia stref infrastrukturalnych (SI) dla terenów, gdzie przewiduje się w przyszłości przekształcenia lub stwierdzono, że infrastruktura techniczna może rozwijać się w sposób elastyczny i bazować na terenach infrastruktury technicznej ujętych we wszystkich strefach planistycznych.

Odrębną grupę terenów włączonych w Planie ogólnym do stref infrastrukturalnych stanowią tereny planowanych inwestycji, niezbędnych dla realizacji podstawowego układu komunikacyjnego (drogowego i kolejowego), których lokalizacja nie została dotychczas potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających tereny.

Dla terenów SI wskazano pełen katalog profili funkcjonalnych dodatkowych.

Na terenie gminy Koniecpol wyznaczono strefy infrastrukturalne o łącznej powierzchni 67549,20 m<sup>2</sup>.

### **STREFA ZIELENI I REKREACJI (SN)**

Strefa zieleni i rekreacji stanowi, obok strefy otwartej, podstawowy element systemu zieleni gminy. Jednym z celów polityki gminy w zakresie ochrony i kształtowania systemu zieleni jest zarówno utrzymanie funkcji przyrodniczych, wzmocnienie odporności gminy na zmiany klimatu, jak również poprawa estetyki i podnoszenie jakości ich walorów oraz dążenie do zwiększenia dostępności mieszkańców do terenów zieleni.

Do strefy SN włączono przede wszystkim: większość parków, zieleńców i skwerów funkcjonujących w przestrzeni gminy, tereny zieleni urządzonej, które zostały wskazane w obowiązujących planach miejscowych, nowe tereny zieleni urządzonej na obszarach zurbanizowanych, tereny sportu i rekreacji wskazywane dotąd w Studium bądź w planach miejscowych.

Zakres profili funkcjonalnych dodatkowych dla ww. stref, wraz z przyjętymi wyjątkami dla każdej z wymienionych kategorii, przedstawiono w załączniku nr 3.

Na terenie gminy Koniecpol wyznaczono strefy zieleni i rekreacji o łącznej powierzchni 427489,05 m<sup>2</sup>.

**STREFA CMENTARZY (SC)**

Do strefy cmentarzy włączono wszystkie funkcjonujące na terenie gminy czynne cmentarze. Dla przedmiotowych stref dopuszczono pełen katalog profili dodatkowych, do uszczegółowienia lokalizacji funkcji na etapie sporządzania planu miejscowego.

Dla tej strefy określono profil dodatkowy zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego.

Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego.

Na terenie gminy Koniecpol wyznaczono strefy cmentarzy o łącznej powierzchni 71691,75 m<sup>2</sup>.

**STREFA GÓRNICTWA (SG)**

W Planie ogólnym gminy nie wyznaczono strefy górnictwa (SG).

**STREFA OTWARTA (SO)**

Tereny zakwalifikowane do strefy otwartej stanowią podstawowy element systemu zieleni gminy. Sposób zagospodarowania głównej struktury systemu zieleni jest podporządkowany ochronie wartości i zasobów przyrodniczych. System zieleni, poza niezaprzeczalnymi walorami przyrodniczo-krajobrazowymi, jako całościowe założenie stanowi również niezwykle cenny element dziedzictwa kulturowego. Głównym celem ochrony systemu zieleni jest zapewnienie właściwego przewietrzania i napowietrzania gminy, retencjonowanie wód, ochrona przyrody, a także zapewnienie atrakcyjnej krajobrazowo i przyrodniczo przestrzeni rekreacyjnej dla mieszkańców.

Do strefy SO zaliczono m.in.:

tereny rezerwatów przyrody, użytków ekologicznych, większość terenów położonych w obszarze chronionego krajobrazu, teren będących przedmiotami ochrony obszarów Natura 2000, inne obszary cenne przyrodniczo, których szczególne walory przyrodnicze zostały zidentyfikowane w specjalistycznych opracowaniach przyrodniczych, w tym korytarze ekologiczne największych dolin rzecznych, inne tereny zieleni nieurządzonej, tereny leśne i wskazywane do zalesień, przewidziane do zachowania użytki rolne (grunty rolne, sady, łąki, pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane), tereny zadrzewione oraz wody powierzchniowe.

Z uwagi na walory przyrodniczo-krajobrazowe, dla terenów położonych w strefie otwartej, a chronionych ustawą o ochronie przyrody oraz ustawą prawo wodne zrezygnowano z wprowadzania profili funkcjonalnych dodatkowych umożliwiających lokalizację elektrowni wiatrowych, słonecznych, geotermalnych, wodnych, a także biogazowni. Dla części pozostałych terenów dopuszczono OZE.

Na terenie gminy Koniecpol wyznaczono strefy otwarte o łącznej powierzchni 126569597,57 m<sup>2</sup>.

**STREFA KOMUNIKACYJNA (SK)**

Strefy komunikacyjne w Planie ogólnym zostały wyznaczone z zastosowaniem dopuszczalnego zakresu strefy, zgodnie z którym do profilu podstawowego strefy komunikacji zalicza się: tereny kolejowe, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych oraz teren infrastruktury technicznej.

Dla planowanych obiektów transportowych, warunkiem włączenia do strefy komunikacyjnej (SK) była lokalizacja potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających tereny w odpowiednich decyzjach administracyjnych.

W Planie ogólnym połączono w strefie komunikacyjnej tereny o przeznaczeniach ujętych w profilu podstawowym, dlatego nie wyznaczono podziałów uwzględniających granice pomiędzy poszczególnymi systemami transportowymi.

Szereg obiektów infrastruktury transportowej, w związku z ograniczonym zakresem ustaleń Planu ogólnego, nie zostało włączonych dla stref komunikacyjnych (SK). Dotyczy to głównie terenów komunikacji drogowej: dróg lokalnych i dróg dojazdowych, dróg wewnętrznych, terenów komunikacji pieszo-rowerowej czy parkingów.

Na terenie gminy Koniecpol wyznaczono strefy komunikacyjne o łącznej powierzchni 1026847,27 m<sup>2</sup>.

**Charakterystyka poszczególnych stref planistycznych wyznaczonych w planie ogólnym, w tym profil dodatkowy oraz gminne standardy urbanistyczne została zamieszczona w załączniku nr 4 niniejszego uzasadnienia.**

## **PODSUMOWANIE**

## 1. Procedura formalno-prawna opracowania planu ogólnego gminy.

Rada Miejska w Koniecpolu podjęła uchwałę NR LXX/600/2024 z dnia 25 kwietnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta i gminy Koniecpol. Podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego oraz ogłoszenie przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta o przystąpieniu do sporządzania planu i określenie sposobu i miejsc składania wniosków otwiera możliwość składania wniosków.

Następnie, w dniu 06.09.2024 r. ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez BIP i obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 18.10.2024 r.

Zawiadomiono również na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego.

Do planu ogólnego wpłynęły wnioski od osób fizycznych i prawnych oraz od instytucji publicznych, skierowanych do tut. organu w odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego.

Wszystkie wnioski złożone w terminie zostały zarejestrowane i przeanalizowane. Decydowała data stempla pocztowego, wysłania maila lub pieczętka - w przypadku dostarczenia wniosku osobiście do urzędu.

Dokonując analizy wniosków wykonano obliczenia w zakresie tzw. terenów chłonnych, tj. terenów, które zostały przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w planach miejscowych, a dotychczas niezabudowanych. Kolejnym krokiem było wyznaczenie OUZ, tj. terenów uzupełnienia zabudowy, kształtowanych niezależnie od planów miejscowych. Wszystkie te działania prowadzone są w kontekście liczby ZAP, tj. zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

Treść wniosków jest znana, a ustalenia, dotyczące możliwości zagospodarowania danych obszarów, są wstępnym ustosunkowaniem się do treści wniosków. W ramach opiniowania i uzgadniania instytucje będą mogły domagać się wprowadzania zmian w projekcie – zgodnie ze swoimi kompetencjami. Wówczas wnioski złożone do Planu Ogólnego będą mogły zostać jednoznacznie zweryfikowane.

## 2. Podsumowanie

Przyjęcie planu ogólnego ma na celu określenie ram przestrzennych dla zrównoważonego i harmonijnego rozwoju gminy. Dokument ten stanowi kluczowe narzędzie kształtowania polityki przestrzennej, definiując kierunki rozwoju gminy z uwzględnieniem potrzeb mieszkańców, ochrony środowiska, a także uwarunkowań gospodarczych i społecznych.

Realizacja zapisów planu ogólnego umożliwi bardziej efektywne zaspokajanie potrzeb społecznych, zwiększy atrakcyjność inwestycyjną oraz poprawi warunki życia jego mieszkańców. Dodatkowo, plan ten stworzy solidne podstawy do podejmowania decyzji inwestycyjnych w sposób przejrzysty i zgodny z interesem publicznym, wspierając rozwój lokalnej społeczności. Plan ogólny jest fundamentalnym elementem strategii rozwoju przestrzennego gminy, zapewniając formalną i merytoryczną podstawę dla przyszłych działań urbanistycznych. Projekt planu ogólnego dla gminy spełnia wymogi obowiązujących przepisów prawa i może zostać przedłożony Radzie Miejskiej do uchwalenia.

Po uchwaleniu, plan ogólny stanie się podstawowym dokumentem umożliwiającym realizację spójnej i efektywnej polityki przestrzennej, dostosowanej do oczekiwań lokalnej społeczności i potrzeb rozwojowych gminy.

## 3. Źródła danych.

Przy opracowaniu niniejszego planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Mapa kompleksów rolniczej przydatności gleb – WBGiTR Katowice 1971 r. w skali 1:25 000, pow. częstochowski
- Przydatność rolnicza gleb – IUNG, Puławy 1971 r.
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego miasta i gminy Koniecpol uchwalone uchwałą Nr 185/XXIII/2000 Rady Miejskiej w Koniecpolu z dnia 22 listopada 2000 r. wraz ze zmianami,
- Uchwała nr V/26/2/2016 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 29 sierpnia 2016 r. w sprawie przyjęcia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+,
- Strategia Rozwoju Gminy Koniecpol do 2025 roku,
- uchwała nr VI/62/8/2023 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 20 listopada 2023 r. w sprawie przyjęcia aktualizacji „Programu ochrony powietrza dla województwa śląskiego” przyjętego uchwałą Nr VI/21/12/2020 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 22 czerwca 2020 roku,
- Roczna ocena jakości powietrza w województwie śląskim
- uchwała nr VII/3/4/2024 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 10 czerwca 2024 r. w sprawie przyjęcia „Programu ochrony środowiska przed hałasem dla województwa śląskiego”
- Ocena stanu akustycznego środowiska na terenie województwa śląskiego w roku 2023, Katowice, 2024 r.
- Uchwała nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,
- Informator PSH – Główne Zbiorniki Wód Podziemnych w Polsce, Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy, Warszawa 2017 r.,
- Uchwała nr VI/43/9/2022 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 25 kwietnia 2022 r. w sprawie przyjęcia Wojewódzkiego Programu Opieki nad Zabytkami w województwie śląskim na lata 2022-2025,
- Zarządzenie nr 45/2023 Burmistrza Miasta i Gminy Koniecpol z dnia 21.03.2023 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Koniecpol,
- Raport o stanie miasta i gminy Koniecpol za rok 2024.

#### Materiały kartograficzne

- mapa topograficzna dla obszaru gminy Koniecpol,
- wektorowa mapa ewidencyjna gminy Koniecpol.dxf.,
- baza obiektów topograficznych BDOT10K - <https://gis.slaskie.pl/bezplatne-dane/>,
- geoportal.gov.pl,
- mapa zagrożenia powodziowego i mapa ryzyka powodziowego – pliki shp. pozyskane od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie

#### Inne źródła:

- <https://zabytek.pl>,
- <https://sipww.pl>,
- [kzgw.gov.pl](http://kzgw.gov.pl),
- [baza.pgi.gov.pl](http://baza.pgi.gov.pl),
- <https://koniecpol.e-mapa.net/>,
- <https://wody.isok.gov.pl>,
- <https://bdl.stat.gov.pl>,
- <https://crfop.gdos.gov.pl>,
- <https://uzdrowiska-pgu.pl>,

- <https://kpnmab.pl>,
- <https://www.bdl.lasy.gov.pl>,
- [www.encyklopedialesna.pl](http://www.encyklopedialesna.pl).