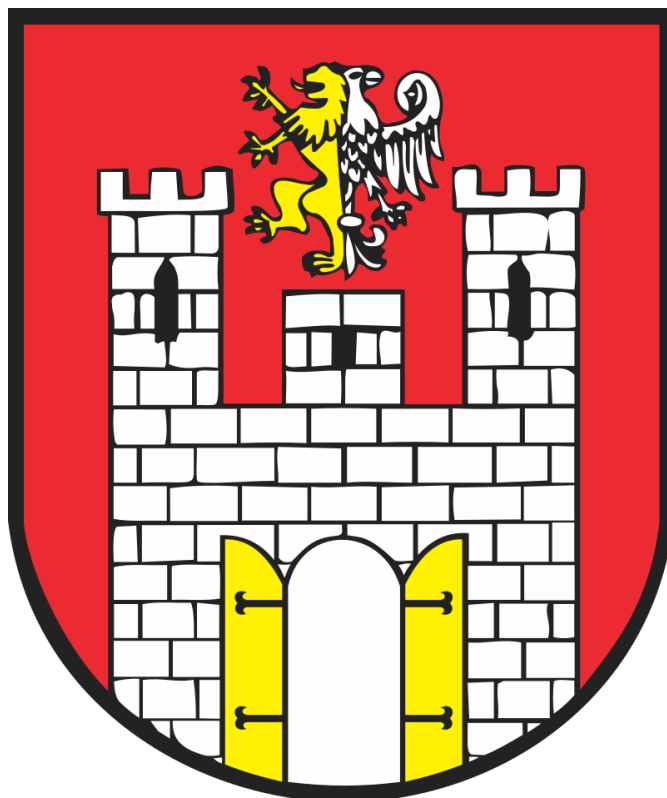


Burmistrz Zawichostu

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ZAWICHOST



Uzasadnienie

do Uchwały Nr
Rady Miejskiej Zawichost
z dnia

Zawichost, 2026

NAZWA OPRACOWANIA:

Plan Ogólny Gminy Zawichost

ZLECENIODAWCA:

Gmina Zawichost

WYKONAWCA:

**BUDPLAN Sp. z o.o.
04-327 Warszawa
ul. Kordeckiego 20
tel. 22 870 42 62, fax: 22 870 42 62
e-mail: kontakt@budplan.net
www.budplan.net**

SPIS TREŚCI

I.	WPROWADZENIE	8
II.	STREFY PLANISTYCZNE.....	10
III.	OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ)	19
IV.	ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE.....	24
1.	Prognozowana liczba mieszkańców (M_{20})	24
2.	Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi PUM ₀	24
3.	Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca P ₂₀	24
4.	Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Zawichost (ZAP)	25
V.	CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH	26
1.	CHŁONNOŚĆ W STREFACH DLA TERENÓW OBJĘTYCH MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	26
2.	CHŁONNOŚĆ W STREFACH DLA TERENÓW OBJĘTYCH OBSZAREM UZUPEŁNIANIA ZABUDOWY POZA GRANICAMI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	28
3.	PODSUMOWANIE	31
VI.	UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY.....	32
1.	USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO	32
2.	FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY	35
3.	OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU	42
4.	OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH	44
5.	TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY.....	45
6.	STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY	47
7.	OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH.....	50
8.	TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI.....	50
9.	UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZyny SUBSTANCJI	52
10.	OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ	54
11.	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. PO. 840 ORAZ Z 2023 R. POZ. 951 I 1688), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTKÓW PRAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	54
12.	OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE	59
13.	TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE	59

14.	OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA	60
15.	OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	60
16.	OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI.....	60
17.	OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ	60
18.	GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLASY I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE	60
19.	ZAKŁADY O POWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ.....	61
20.	OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO .	61
21.	ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU.....	61
21.1.	INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA.....	61
21.2.	INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA.....	64
21.3.	INFRASTRUKTURA TECHNICZNA.....	67
21.4.	OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TECHNICZNEJ I TRANSPORTOWEJ	69
22.	REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE	71
23.	OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA.....	71
24.	ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ.....	75
VII.	SPIS RYSUNKÓW I TABEL	76

I. WPROWADZENIE

Projekt planu ogólnego gminy Zawichost sporządzony został w następstwie podjęcia Uchwały Nr VI/41/24 Rady Miejskiej Zawichost z dnia 2 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Zawichost.

Zasadność przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy wynika z potrzeby posiadania przez gminę planu ogólnego, który nakłada art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538). Zapisy planu ogólnego gminy Zawichost będą uwzględniane przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz będą stanowiły podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Ww. dokumenty stanowią natomiast podstawę formalną i merytoryczną do wydawania decyzji o pozwoleniu na budowę.

Granice opracowania planu ogólnego stanowią granice administracyjne gminy Zawichost. Zakres opracowania zawiera ustalenia określone w u.p.z.p. oraz Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm., dalej rozporządzenie POG).

Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy 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 z późn. zm.), w dniu wejścia w życie planu ogólnego gminy Zawichost traci moc studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zawichost przyjęte Uchwałą Nr XX/93/2016 Rady Miejskiej Zawichost z dnia 15 września 2016 r. zmienione Uchwałą Nr LXX/409/24 Rady Miejskiej Zawichost z dnia 30 stycznia 2024 r.

W ramach planu ogólnego uwzględnia się uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wymienione w art. 13b u.p.z.p., które szczegółowo opisane zostały w rozdziale VI. UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY niniejszego uzasadnienia. Szczegółowe wyjaśnienie zastosowanych w planie ogólnym rozwiązań, o których mowa w art. 13h ust. 2 pkt 1, 2 i 3 u.p.z.p. zostało opisane w rozdziale II. STREFY PLANISTYCZNE niniejszego uzasadnienia. Do uzasadnienia do planu ogólnego gminy Zawichost sporządzono również część graficzną.

Art. 13h ust. 2 pkt 1, 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538, dalej *u.p.z.p.*) wskazuje wymóg wyjaśnienia w części tekstowej uzasadnienia do planu ogólnego przyczyn wyznaczenia stref planistycznych, obszarów uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz ustalenia gminnych standardów urbanistycznych. Natomiast zgodnie z art. 13 h ust. 2 pkt 4 u.p.z.p. w uzasadnieniu należy wyjaśnić sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego.

W planie ogólnym gminy Zawichost nie ustala się obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

Projekt planu ogólnego gminy Zawichost został sporządzony z zachowaniem wymogów proceduralnych określonych w u.p.z.p. W ramach procedury sporządzenia planu ogólnego kolejno:

- 1) Rada Miejska Zawichost podjęła uchwałę Nr VI/41/24 z dnia 2 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Zawichost;
- 2) ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 31 października 2024 r.;
- 3) zawiadomiono na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego;
- 4) sporządzono projekt planu ogólnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko;

- 5) projekt planu ogólnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko przekazano właściwym organom opiniującym i uzgadniającym;
- 6) wprowadzono korekty do projektu planu ogólnego wynikające z uzyskanych opinii i uzgodnień;
- 7) 15 maja 2026 r. ogłoszono o rozpoczęciu konsultacji społecznych projektu planu ogólnego gminy Zawichost, konsultacje odbyły się w formach zbierania uwag, spotkania otwartego, dyżuru projektanta i zakończyły się 15 czerwca 2026 r.;
- 8) do projektu planu ogólnego wprowadzono korekty wynikające z rozpatrzenia uwag i przebiegu konsultacji społecznych;
- 9) przedstawiono Radzie Miejskiej Zawichost projekt planu ogólnego wraz z raportem z konsultacji społecznych.

II. STREFY PLANISTYCZNE

W ramach planu ogólnego określa się gminny katalog stref planistycznych. Strefy planistyczne wprowadzone w planie ogólnym gminy Zawichost to:

- 1) **SW – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ**
- 2) **SJ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ**
- 3) **SZ – STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ**
- 4) **SU – STREFA USŁUGOWA**
- 5) **SP – STREFA GOSPODARCZA**
- 6) **SR – STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ**
- 7) **SI – STREFA INFRASTRUKTURALNA**
- 8) **SN – STREFA ZIELENI I REKREACJI**
- 9) **SC – STREFA CMENTARZY**
- 10) **SG - STREFA GÓRNICTWA**
- 11) **SO – STREFA OTWARTA**
- 12) **SK – STREFA KOMUNIKACYJNA**

Plan ogólny nie wyznacza na terenie gminy Zawichost strefy SH - strefa handlu wielkopowierzchniowego.

Wyznaczone strefy planistyczne uwzględniają istniejące uwarunkowania przestrzenne, przyrodnicze, konserwatorskie oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego w tym kompozycji przestrzennych w otoczeniu zabytków. Ponadto strefy te wskazują istniejącą zabudowę, której utrzymanie w planach miejscowych bądź decyzjach o warunkach zabudowy będzie możliwe przy uwzględnieniu ograniczeń wynikających przepisów odrębnych m.in. z zakresu ochrony przyrody, ochronie zabytków i opiece nad zabytkami czy prawa wodnego.

Wyznaczając strefy planistyczne uwzględniano częściowo wnioski złożone w procedurze planistycznej oraz dotychczasowe dokumenty planistyczne i strategiczne jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy.

Strefy **SW**, **SJ** i **SZ** zostały wyznaczone w pierwszej kolejności, w granicach:

1. terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej, które charakteryzują się podobnymi uwarunkowaniami przestrzennymi, standardami kształtowania zabudowy i zasadami zagospodarowania terenu;
2. terenów przeznaczonych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną i jednorodzinną;
3. obszarów uzupełnienia zabudowy.

Do stref **SW**, **SJ** i **SZ** zostały również zakwalifikowane tereny usług oraz zieleni urządzonej zlokalizowane w sąsiedztwie zabudowy takie jak małe sklepy, ogrody czy garaże. Ponadto do ww. zostały włączone tereny infrastruktury technicznej o powierzchni mniejszej niż 5000 m², z uwagi, iż w profilu podstawowym wskazany jest teren infrastruktury technicznej. Zgodnie 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 2024 r. poz. 1775) teren infrastruktury technicznej wskazane w profilu podstawowym dotyczy terenów telekomunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m²).

Strefy **SU**, **SP** i **SI** zostały wyznaczone na obszarach istniejącej zabudowy o danej funkcji oraz na terenach przeznaczonych do rozwoju ww. funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy umożliwiającej rozwój gminy oraz podnoszenie jakości życia mieszkańców w sferze społecznej i ekonomicznej.

Strefy **SR** zostały wyznaczone w istniejącej zabudowie oraz z przyjętą polityką gminy. Wyznaczone strefy produkcji rolniczej umożliwią rozwój istniejących obiektów służących gospodarce rolnej.

Strefy **SN** i **SC** zostały wyznaczone na obszarach istniejącego zagospodarowania o danej funkcji oraz na terenach przeznaczonych do rozwoju ww. funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych, jako kontynuacja polityki przestrzennej gminy umożliwiająca zaspokojenie potrzeb mieszkańców w zakresie pochówku, sportu i rekreacji.

Strefy **SN** obejmują m. in. zbiorniki wodne, boiska, place zabaw, rynek w Zawichoście, a także nowe tereny przeznaczone pod tereny zieleni i rekreacji.

Strefy **SC** obejmują tereny cmentarzy czynnych oraz rezerw pod ich rozwój. Strefa 4SC obejmuje także cmentarz nieczynny. Plan ogólny w strefie SC nie doprecyzowuje lokalizacji samej strefy grzebalnej, a profile podstawowe i dodatkowe umożliwiają lokalizację szeregu innych funkcji uzupełniających. Plan ogólny wskazuje możliwość wyznaczenia stref dopuszczających zabudowę mieszkaniową przy jednoczesnym spełnieniu warunków przepisów odrębnych z zakresu cmentarzy i chowania zmarłych na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego – określony profil funkcjonalny stref umożliwiających zabudowę mieszkaniową, daje możliwość realizacji m.in. terenów usług lub zieleni na etapie miejscowego planu zagospodarowania.

Strefy **SG** zostały wyznaczone na terenach przeznaczonych do eksploatacji złóż. Strefa 10SG obejmuje złożę piasku i żwiru oraz obszar i teren górniczy Zawichost-Podgórze. Pozostałe strefy wyznaczono w granicach innych złóż kopalin piasku i żwiru oraz ziem krzemionkowych. Określenie uwarunkowań zagospodarowania ww. stref oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz wyznaczenie pasów ochronnych dla stref sąsiednich nastąpi na etapie sporządzenia dla tych stref miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto należy zauważyć, że **ustalenia dla stref górnictwa wynikają z określonego w u.p.z. p. zakresu ustaleń planu ogólnego**.

Nie jest możliwe wprowadzenie do ustaleń planu ogólnego, z uwagi na określony zakres planu ogólnego w u.p.z.p:

- uwarunkowań zagospodarowania terenu górniczego oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy w obszarze górniczym, z dopuszczeniem do realizacji obiektów kubaturowych, urządzeń komunikacyjnych oraz urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją kopalin,
- pasów ochronnych dla stref sąsiednich, nie objętych eksploatacją kruszyw,
- określenia rekultywacji terenu po zakończonej eksploatacji kruszyw,

Rekultywacja stref górnictwa po zakończeniu eksploatacji kopaliny powinna odbywać się w oparciu o ustalony kierunek i warunki przeprowadzenia rekultywacji opisane w wydanej dla danego obszaru koncesji.

Strefy **SO** zostały wyznaczone na pozostałym terenie gminy poza obszarami zabudowy.

Strefy **SK** obejmują swoim zakresem drogi zbiorcze, drogi główne oraz tereny kolejowe. Zgodnie z rozporządzeniem POG strefę komunikacyjną można wyznaczyć dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren. Dlatego też nie wyznaczono przebiegu pozostałych dróg.

Dla poszczególnych **stref planistycznych określono profile dodatkowe** zgodne 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 z późn. zm.) lub uwzględniające istniejące uwarunkowania oraz przyjętą politykę przestrzenną. Określone profile dodatkowe umożliwią uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego w taki sposób, aby nie generował on konfliktów przestrzennych i umożliwił zachowanie zasad ładu przestrzennego.

Dla stref **SG, SO i SK** nie wyznaczono gminnych standardów urbanistycznych. Zgodnie z art. 13e ust. 2 pkt 3 u.p.z.p. dla tych stref nie jest obligatoryjne określenie gminnych standardów urbanistycznych. Gminne standardy urbanistyczne dla tych stref mogą zostać określone na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań przestrzennych oraz przepisów odrębnych.

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.

Ponadto należy zauważyć, iż w strefach oznaczonych symbolami **SU, SP, SR, SN, SC, SG, SO i SK** teren infrastruktury technicznej w profilu podstawowym dotyczy terenów telekomunikacji oraz innych terenów infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m² (zgodnie 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 2024 r. poz. 177.)). **W związku z powyższym na etapie sporządzania miejscowych planów będzie możliwość wyznaczenia terenów infrastruktury o powierzchni nie większej niż 0,5 ha.**

Zgodnie z rozporządzeniem 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 z późn. zm.), strefę komunikacyjną można wyznaczyć dla obiektów istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren. **W związku z powyższym plan ogólny wyznacza strefy komunikacyjne na terenie drogi wojewódzkiej, dróg powiatowych oraz terenie kolejowym w granicach działek ewidencyjnych.**

1. SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
nr	profil dodatkowy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1-7	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,	1,5	50	15	30
8	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,5	50	12	30

Ujęty w rejestrze zabytków układ urbanistyczno-krajobrazowy miasta Zawichost, obejmuje strefy 1SW-7SW. Gminne standardy urbanistyczne zostały dostosowane do walorów terenu oraz umożliwiają na późniejszym etapie wprowadzenie rozwiązań niezbędnych do zapobiegania zagrożeniom dla tych miejsc oraz zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji. Ograniczenia w zagospodarowaniu związane z obszarem ujętym w rejestrze zabytków zostały wskazane w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

2. SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
nr	profil dodatkowy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1-69,	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	10	30
70		1,2	60	10	30
71		1	50	12	30

Dopuszczona maksymalna wysokość zabudowy w strefach SJ umożliwia realizację 2 kondygnacji.

Strefy 5SJ, 19SJ, 38SJ oraz 54SJ znajdują się częściowo w zasięgu **stref sanitarnych 150 m oraz 50 m od czynnych cmentarzy**. Są to w tereny już zainwestowane. Lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie cmentarzy regulują przepisy odrębne, które należy uwzględnić w procedurze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Występowanie strefy sanitarnej nie wyklucza ustalenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, gdyż profil funkcjonalny strefy SJ umożliwia wyznaczenie na etapie sporządzania planu miejscowego terenów bez możliwości lokalizowania budynków mieszkalnych.

Niektóre strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną znajdują się w zasięgu **obszarów szczególnego zagrożenia powodzią** ponieważ są to tereny już zainwestowane i wyznaczono je zgodnie ze stanem istniejącym.

Ujęty w rejestrze zabytków układ urbanistyczno-krajobrazowy miasta Zawichost, obejmuje w całości lub częściowo strefy 9SJ, 10SJ, 12SJ, 19SJ, 67SJ, 68SJ oraz 70SJ. Gminne standardy urbanistyczne zostały dostosowane do walorów terenu oraz umożliwiają na późniejszym etapie wprowadzenie rozwiązań niezbędnych do zapobiegania zagrożeniom dla tych miejsc oraz zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji. Ograniczenia w zagospodarowaniu związane z obszarem ujętym w rejestrze zabytków zostały wskazane w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

3. SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
nr	profil dodatkowy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1-350	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	10	30

Dopuszczona maksymalna wysokość zabudowy w strefach SZ umożliwia realizację 2 kondygnacji dla budynków mieszkalnych.

Strefy 36SZ, 38SZ, 148SZ, 326SZ oraz 333SZ znajdują się częściowo w zasięgu **stref sanitarnych 150 m oraz 50 m od czynnych cmentarzy**. Są to w tereny już zainwestowane. Lokalizowanie zabudowy zagrodowej w sąsiedztwie cmentarzy regulują przepisy odrębne, które należy uwzględnić w procedurze sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Występowanie strefy sanitarnej nie wyklucza ustalenia strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową, gdyż profil funkcjonalny strefy SZ umożliwia wyznaczenie na etapie sporządzania planu miejscowego terenów bez możliwości lokalizowania budynków mieszkalnych.

Część stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową znajduje się w zasięgu **obszarów szczególnego zagrożenia powodzią** ponieważ są to tereny już zainwestowane i wyznaczono je zgodnie ze stanem istniejącym oraz zgodnie z uzgodnieniem z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie.

Ujęty w rejestrze zabytków układ urbanistyczno-krajobrazowy miasta Zawichost, obejmuje strefy 44SZ, 46SZ, 68SZ oraz 72SZ. Gminne standardy urbanistyczne zostały dostosowane do walorów terenu oraz umożliwiają na późniejszym etapie wprowadzenie rozwiązań niezbędnych do zapobiegania zagrożeniom dla tych miejsc oraz zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji. Ograniczenia w zagospodarowaniu związane z obszarem ujętym w rejestrze zabytków zostały wskazane w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

4. SU – strefa usługowa

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
nr	profil dodatkowy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1-21	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	30	12	30
22		0,2	20	12	50
23-39		0,5	30	12	30
40-41		0,5	50	12	30
42		1	75	7,5	25
43		1	40	12,5	60
44		1,2	60	12	20
45	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,2	10	15	50
46		0,4	20	18	50
47		0,3	10	25	50
48		0,3	40	20	50
49		0,3	20	22	50
50		0,2	10	20	50
51		0,2	10	18	50

52-53	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	30	12	30
54-62	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	50	12	30

Dla stref 42SU oraz 44SU wyznaczono minimalny **udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z zapisami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**. Wyznaczenie wskaźnika mniejszego niż wynikającego z załącznika 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 2024 r. poz. 1775) jest możliwe zgodnie z §2 ust. 3 ww. rozporządzenia.

Strefami od 45SU do 51SU objęto **zabytki wpisane do rejestru zabytków**. Zarówno profil funkcjonalny tych stref jak i gminne standardy urbanistyczne zostały ustalone tak, aby zapewnić ochronę tych obiektów.

Ujęty w rejestrze zabytków układ urbanistyczno-krajobrazowy miasta Zawichost, obejmuje strefy 12SU-14SU, 16SU, 18SU, 19SU, 21SU, 23SU, 24SU, 32SU, 33SU, 37SU, 48SU, 49SU oraz 51SU. Gminne standardy urbanistyczne zostały dostosowane do walorów terenu oraz umożliwiają na późniejszym etapie wprowadzenie rozwiązań niezbędnych do zapobiegania zagrożeniom dla tych miejsc oraz zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji. Ograniczenia w zagospodarowaniu związane z obszarem ujętym w rejestrze zabytków zostały wskazane w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

5. SP – strefa gospodarcza

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
nr	profil dodatkowy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	60	6,5	20
2-4, 13		1,2	60	12	20
5		0,8	40	12	20
6-10, 12		1,2	60	10	20
11		1,2	60	12	15

Dla strefy 11SP wyznaczono minimalny **udział powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z zapisami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego**. Wyznaczenie wskaźnika mniejszego niż wynikającego z załącznika 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 2024 r. poz. 1775) jest możliwe zgodnie z §2 ust. 3 ww. rozporządzenia.

Ujęty w rejestrze zabytków układ urbanistyczno-krajobrazowy miasta Zawichost, obejmuje strefy 5SP oraz 6SP. Gminne standardy urbanistyczne zostały dostosowane do walorów terenu oraz umożliwiają

na późniejszym etapie wprowadzenie rozwiązań niezbędnych do zapobiegania zagrożeniom dla tych miejsc oraz zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji. Ograniczenia w zagospodarowaniu związane z obszarem ujętym w rejestrze zabytków zostały wskazane w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Za wyjątkiem istniejących obiektów biogazowni nie przewiduje się w ramach stref SP nowych inwestycji związanych z realizacją biogazowni.

6. SR – strefa produkcji rolniczej

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
nr	profil dodatkowy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1-69	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,6	60	15	30

7. SI – strefa infrastrukturalna

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych					
Nr	profil dodatkowy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1-6	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,7	70	12	20

Ujęty w rejestrze zabytków układ urbanistyczno-krajobrazowy miasta Zawichost, obejmuje strefę 5SI. Gminne standardy urbanistyczne zostały dostosowane do walorów terenu oraz umożliwiają na późniejszym etapie wprowadzenie rozwiązań niezbędnych do zapobiegania zagrożeniom dla tych miejsc oraz zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji. Ograniczenia w zagospodarowaniu związane z obszarem ujętym w rejestrze zabytków zostały wskazane w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

8. SN – strefa zieleni i rekreacji

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
nr	profil dodatkowy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1-11	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	30	12	30
12	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,1	10	6	90

Strefą 12SN objęto **zabytek wpisane do rejestru zabytków**. Zarówno profil funkcjonalny tej strefy jak i gminne standardy urbanistyczne zostały ustalone tak, aby zapewnić ochronę tego obiektu.

Ujęty w rejestrze zabytków układ urbanistyczno-krajobrazowy miasta Zawichost, obejmuje w całości lub częściowo strefy 2SN-4SN. Gminne standardy urbanistyczne zostały dostosowane do walorów terenu oraz umożliwiają na późniejszym etapie wprowadzenie rozwiązań niezbędnych do zapobiegania zagrożeniom dla tych miejsc oraz zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji. Ograniczenia w zagospodarowaniu związane z obszarem ujętym w rejestrze zabytków zostały wskazane w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

9. SC – strefa cmentarzy

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
nr	profil dodatkowy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1	teren usług kultu religijnego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,1	10	8	30
2-4		0,1	10	6	30
5-8	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,1	10	6	30

Strefami od 1SC do 4SC objęto **zabytki wpisane do rejestru zabytków**. Zarówno profil funkcjonalny tych stref jak i gminne standardy urbanistyczne zostały ustalone tak, aby zapewnić ochronę tych obiektów.

Ujęty w rejestrze zabytków układ urbanistyczno-krajobrazowy miasta Zawichost, obejmuje strefy 2SC oraz 3SC. Gminne standardy urbanistyczne zostały dostosowane do walorów terenu oraz umożliwiają

na późniejszym etapie wprowadzenie rozwiązań niezbędnych do zapobiegania zagrożeniom dla tych miejsc oraz zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji. Ograniczenia w zagospodarowaniu związane z obszarem ujętym w rejestrze zabytków zostały wskazane w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

W trefach 5SC-8SC dopuszczono w profilu dodatkowym teren **usług handlu detalicznego** wyłącznie w zakresie handlu związanego z obsługą cmentarza.

W strefie 1SC wskazano maksymalną wysokość zabudowy na 8 m ze względu na **wysokość kaplicy cmentarnej** zlokalizowanej na terenie zabytkowego cmentarza.

10. SG – strefa górnictwa

Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
nr	profil dodatkowy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1-9	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	nie określa się	nie określa się	nie określa się	nie określa się
10	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

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
nr	profil dodatkowy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1-16	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	nie określa się	nie określa się	nie określa się	30
17-38, 41-42	teren zieleni urządzonej				nie określa się
39-40	nie ustala się				nie określa się

W strefach otwartych od 1SO do 16SO dopuszczono lokalizację urządzeń wytwarzających energię z **odnawialnych źródeł energii** oraz terenów zieleni urządzonej.

W strefach od 17SO do 38SO oraz 41-42SO w profilu dodatkowym dopuszczono wyznaczanie **wyłącznie terenów zieleni urządzonej**. Strefy te obejmują tereny znajdujące się w obszarach szczególnego

zagrożenia powodzą, a także obejmują tereny większych kompleksów leśnych i korytarzy ekologicznych. Strefy 39SO oraz 40SO obejmują rezerваты przyrody oraz obszary Natura 2000, a ich profil dodatkowy **nie dopuszcza żadnego rodzaju terenu**.

W strefie 19SO znajduje się **obiekt wpisany do rejestru zabytków** – Zbiorowa mogiła wojenna z 1944 r. Zarówno profil funkcjonalny tych stref jak i gminne standardy urbanistyczne zostały ustalone tak, aby zapewnić ochronę tych obiektów.

Ujęty w rejestrze zabytków układ urbanistyczno-krajobrazowy miasta Zawichost, obejmuje częściowo strefy 19SO, 37SO oraz 40SO. Gminne standardy urbanistyczne zostały dostosowane do walorów terenu oraz umożliwiają na późniejszym etapie wprowadzenie rozwiązań niezbędnych do zapobiegania zagrożeniom dla tych miejsc oraz zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji. Ograniczenia w zagospodarowaniu związane z obszarem ujętym w rejestrze zabytków zostały wskazane w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

W strefie 38SO znajduje się **udokumentowane złoże kopaliny piasku i żwiru**. Mając na uwadze przepisy odrębne dotyczące obszarów szczególnego zagrożenia powodzą strefa ta została wskazana jako strefa otwarta bez możliwości wydobywania istniejącego udokumentowanego złoża.

12. SK – strefa komunikacyjna

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
nr	profil dodatkowy	maks. nadziemna intensywność zabudowy	maks. udział pow. zabudowy [%]	maks. wys. zabudowy [m]	min. udział pow. biologicznie czynnej [%]
1-4	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	<i>nie określa się</i>	<i>nie określa się</i>	<i>nie określa się</i>	<i>nie określa się</i>

Ujęty w rejestrze zabytków układ urbanistyczno-krajobrazowy miasta Zawichost, obejmuje częściowo strefę 3SK. Gminne standardy urbanistyczne zostały dostosowane do walorów terenu oraz umożliwiają na późniejszym etapie wprowadzenie rozwiązań niezbędnych do zapobiegania zagrożeniom dla tych miejsc oraz zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji. Ograniczenia w zagospodarowaniu związane z obszarem ujętym w rejestrze zabytków zostały wskazane w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

III. OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ)

Na terenie gminy Zawichost obowiązują 3 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które obejmują obszar o powierzchni ok. 146,5 ha, co stanowi niecałe 2% powierzchni gminy. Miejscowe plany obejmują tereny w obrębach Czyżów Szlachecki, Piotrowice, Linów oraz w mieście Zawichost.

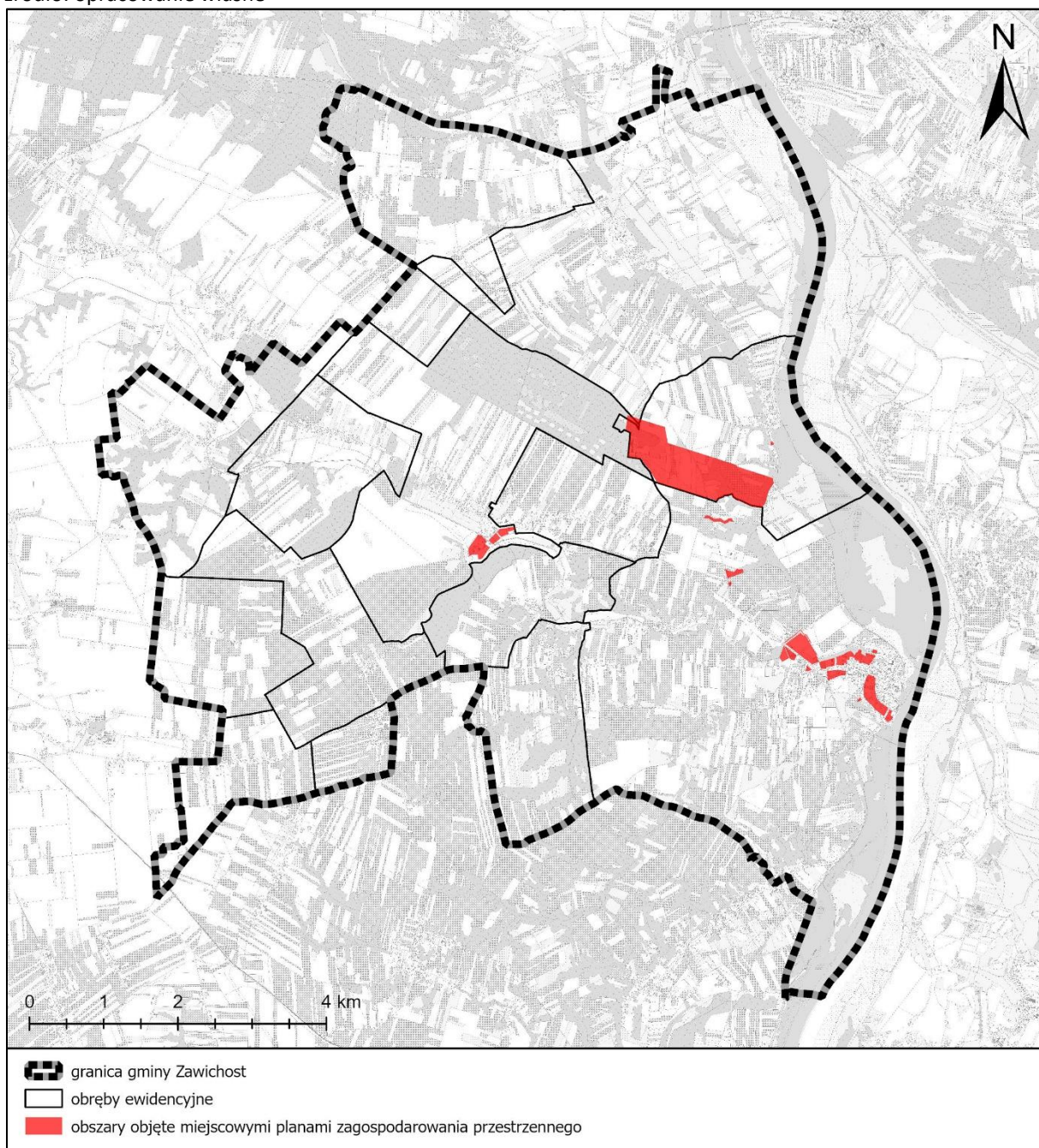
Tabela 1. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

źródło: opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Zawichost

Lp.	Nazwa planu	Data uchwały	Numer chwały	Pow.
1.	w sprawie dokonania II zmiany w miejscowym planie ogólnym zagospodarowania przestrzennego Gminy Zawichost	02.07.1997	XXVI/146/97	146,44
2.	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego działek Nr 773/3 i 773/4 położonych w Zawichoście przy drodze wojewódzkiej Nr 777 Zawichost-Annopol	17.07.2006	XXXV/187/2006	1,73
3.	w sprawie zmiany nr 1 II zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zawichost	24.06.2024	III/24/24	10,37

Rysunek 1 Obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

źródło: opracowanie własne



Proces inwestycyjny na obszarach poza obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego 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 jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia m.in. warunku położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy. Dodatkowo inwestycja realizowana za pomocą decyzji o warunkach zabudowy musi odpowiadać wyznaczonej w planie ogólnym strefie planistycznej.

Ze względu, iż powierzchnia obowiązujących planów miejscowych wynosi ok. 146,5 ha, co stanowi niecałe 2% powierzchni gminy zasadne jest wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy, aby umożliwić mieszkańcom gminy oraz inwestorom dalszy proces inwestycyjny w oparciu o plan ogólny.

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.

Zgodnie z § 1 ust. 2 rozporządzenia OUZ informacje o budynkach pozyskuje się na podstawie danych pochodzących z baz danych:

1. ewidencji gruntów i budynków (dalej EGIB), o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752, 1615, 1688 i 1762);
2. obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500-1:5000 (dalej BDOT500), o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 12 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne - wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazie danych, o której mowa w pkt 1;
3. obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000-1:100 000 (dalej BDOT10k), o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. - Prawo geodezyjne i kartograficzne - wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazach danych, o których mowa w pkt 1 i 2.

Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej, na dzień przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Zawichost nie posiada pełnej bazy danych EGIB oraz bazy danych BDOT500. Z tego względu do wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy posłużono się budynkami jedynie z bazy danych BDOT10k, spełniające warunek rodzaju budynku określonego wg. KŚT uwzględnianego do wyznaczania OUZ.

Miasto Zawichost posiada pełne informacje dotyczące działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych EGIB. Natomiast przez braki pełnych danych dotyczących działek ewidencyjnych w części wiejskiej gminy, podczas prac nad projektem posłużono się informacjami o działkach z zasobu Agencji Restrukturyzacji i Modernizacji Rolnictwa, które stanowiły uzupełnienie bazy danych EGIB.

W powyżej opisany sposób został wyselekcjonowany zbiór budynków pochodzących z baz danych wskazanych § 1 ust. 2 rozporządzenia OUZ spełniających warunek określony w § 1 ust. 1 pkt. 1 rozporządzenia OUZ.

Następnym etapem wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy było wyznaczenie obszaru ograniczonego 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 m² 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 m², wyznaczono krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów, zgodnie z §1 ust. 1 pkt 4 rozporządzenia OUZ.

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). Zgodnie z § 1 ust. 5 ww. rozporządzenia rozszerzono granice obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie z ustawowym 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 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), w wyniku rozszerzenia ich granic,

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

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

$$P_p = 25\% * (5\,476\,335,25\,m^2 - 1\,942\,322,79\,m^2) = 883\,503,12\,m^2$$

Granice obszarów uzupełnienia zabudowy zostały rozszerzone o 444 629.

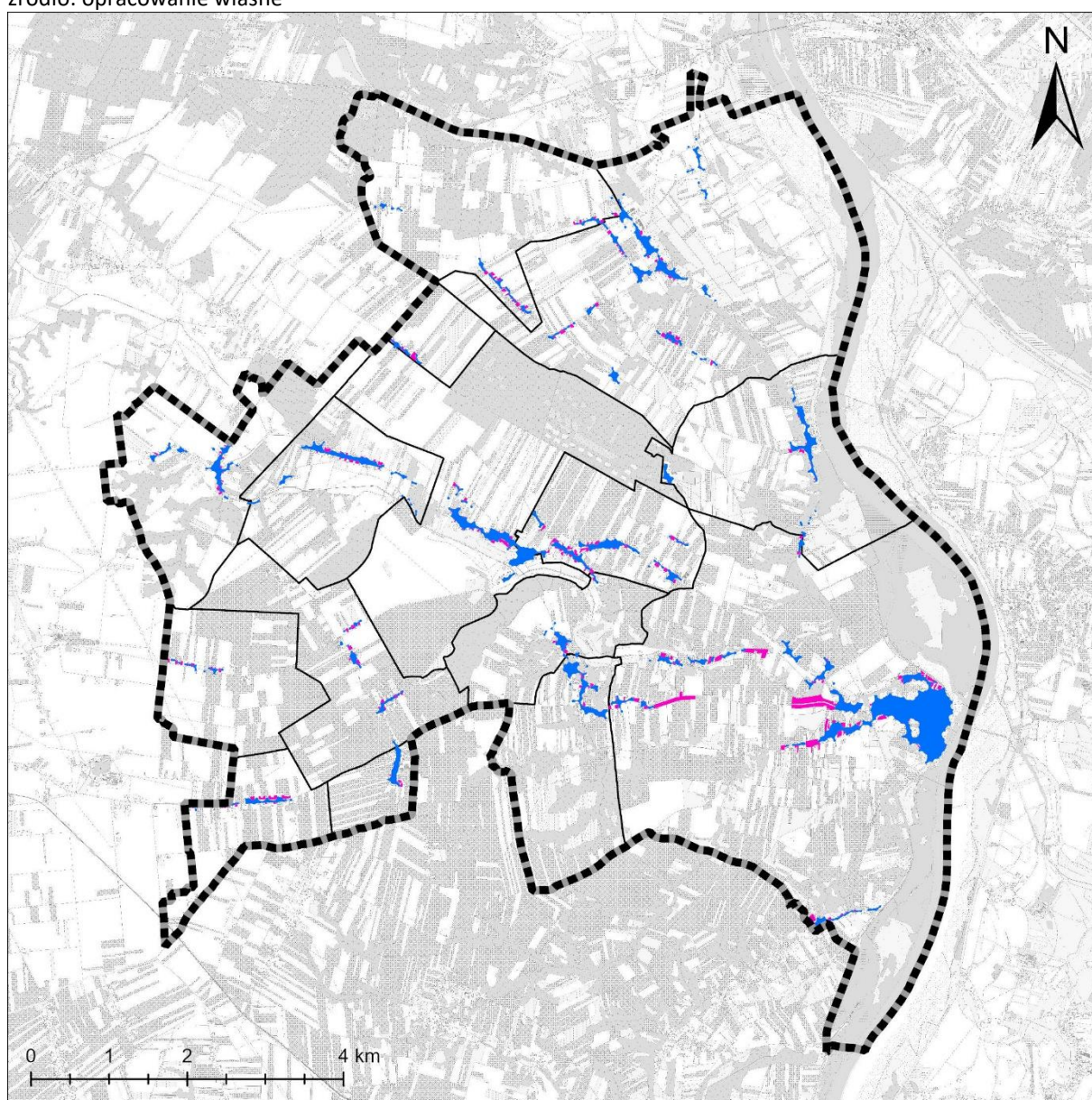
Rozszerzenia dokonano na tereny dotychczas niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie – uwzględniając częściowo wnioski do procedury planistycznej, dotychczasowe ustalenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zawichost przyjętego uchwałą nr XX/93/2016 Rady Miejskiej Zawichost z dnia 15 września 2016 r., ze zm. (w zakresie obszarów dopuszczających zabudowę mieszkaniową w sąsiedztwie istniejącej zabudowy), lokalizację sieci uzbrojenia terenu, występowanie obszarów chronionych, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz politykę przestrzenną gminy. Zasięg rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy został dostosowany do granic działek ewidencyjnych lub części działek tak aby na wskazanym obszarze była możliwość realizacji zabudowy w nawiązaniu do otaczającej zabudowy.

Nie rozszerzano terenów OUZ na obecnie zagospodarowane tereny, jako iż 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.**

Wyjściowy obszar uzupełnienia zabudowy został połączony z rozszerzeniami obszaru uzupełniania zabudowy, a następnie ograniczony do granic strefy otwartej w której nie dopuszcza się zabudowy. Przez wzgląd na uzgodnienia i opinie instytucji obszar uzupełnienia zabudowy wyjściowy usunięto z części terenów gminy Zawichost.

Rysunek 2 Obszary uzupełnienia zabudowy

źródło: opracowanie własne



-  granica gminy Zawichost
-  obręby ewidencyjne
-  wyjściowy obszar uzupełnienia zabudowy - wyznaczony zgodnie z §1 ust 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729)
-  rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy

IV. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

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 z późn. zm.) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyliczane jest wzorem:

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

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

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

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

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

1. Prognozowana liczba mieszkańców (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 z późn. zm.) 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.

Zgodnie z prognozami Głównego Urzędu Statystycznego liczba mieszkańców gminy Zawichost w 2044 r. wynosić będzie 2 886 ¹.

$$M_{20} = 2\,886 + 5\% \times 2\,886 = 3\,030 \text{ os.}$$

2. łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi PUM_0

Najnowsze dane udostępnione przez GUS (stan na 31.12.2024 r.) wskazują, że łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Zawichost wynosi 126 436 m².

$$PUM_0 = 126\,436 \text{ m}^2$$

3. Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca P_{20}

Zgodnie z § 3 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2024 r. poz. 1775) prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

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

¹ Główny Urząd Statystyczny: Prognoza ludności na lata 2023-2060, Warszawa 2023

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

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 Zawichost:

P_0	P_{-10}	P_{-20}
31,9 m ² /os.	25,4 m ² /os.	23 m ² /os.

$$P_{20} = 3 \times 31,3 \text{ m}^2/\text{os.} - 2 \times 25,4 \text{ m}^2/\text{os.} = 44,9 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{20} = 2 \times 31,3 \text{ m}^2/\text{os.} - 23 \text{ m}^2/\text{os.} = 40,8 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Prognozowaną powierzchnię 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 44,9 m²/os.

4. Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Zawichost (ZAP)

$$ZAP = 3\,030 \text{ os.} - \frac{126\,436 \text{ m}^2}{44,9 \frac{\text{m}^2}{\text{os.}}} = 214 \text{ os.}$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Zawichost wynosi **214 os.**

Zgodnie z § 3 ust. 9 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.), w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 ale więcej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że zapotrzebowanie wynosi 500.

Zgodnie z powyższym zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Zawichost wynosi **500 os.**

$$ZAP = 500 \text{ os.}$$

Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. plan ogólny gminy Zawichost powinien 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 350 os. (70% zapotrzebowania) i większa niż 650 os. (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).

V. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

1. CHŁONNOŚĆ W STREFACH DLA TERENÓW 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.

Zgodnie z §3 ust. 11 pkt 2 Rozporządzenia POG, **chłonność terenów niezabudowanych oblicza się uwzględniając chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie**. Na terenie gminy Zawichost obowiązują 3 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które obejmują obszar o powierzchni ok. 146,5 ha. Ponieważ część stref oznaczonych symbolami SW, SJ i SZ wyznaczono w terenach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz określono gminne standardy urbanistyczne wynikające z ustaleń tych planów, można założyć, że dalsza zabudowa w tych terenach będzie kształtować się zgodnie z zapisami ww. planów miejscowych. W związku z tym chłonność terenów niezabudowanych dla tych stref zdecydowano się obliczyć uwzględniając zapisy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Na terenie gminy wyznaczono niezabudowane działki leżące w obszarach objętych planami miejscowymi 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 miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętym uchwałą Nr III/24/24 z dnia 24 czerwca 2024 r. zaproponowano konkretną ilość działek budowlanych, na których możliwe jest sytuowanie budynków mieszkalnych. Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego przyjęty uchwałą Nr XXVI/146/97 z dnia 2 lipca 1997 r. nie ustala minimalnej powierzchni nowo wydzielonych działek budowlanych, dlatego też przyjęto ich powierzchnie zgodnie z wielkością działek sąsiednich o zbliżonym sposobie zagospodarowania. Przyjęte parametry przedstawiono w tabeli poniżej.

Założono, że na jednej działce budowlanej o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej powstanie jeden budynek, zawierający jeden lokal mieszkalny i zamieszka w nim przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie, a na działce budowlanej o funkcji mieszkaniowej wielorodzinnej powstanie jeden budynek o średnio 4 kondygnacjach, zawierający 4 mieszkania na 1 kondygnacji. Zgodnie z danymi GUS (stan na 31.12.2024 r.) na jedno mieszkanie w gminie Zawichost przypada średnio 2,37 osoby.

Tabela 2 Chłonność obszarów niezabudowanych przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową

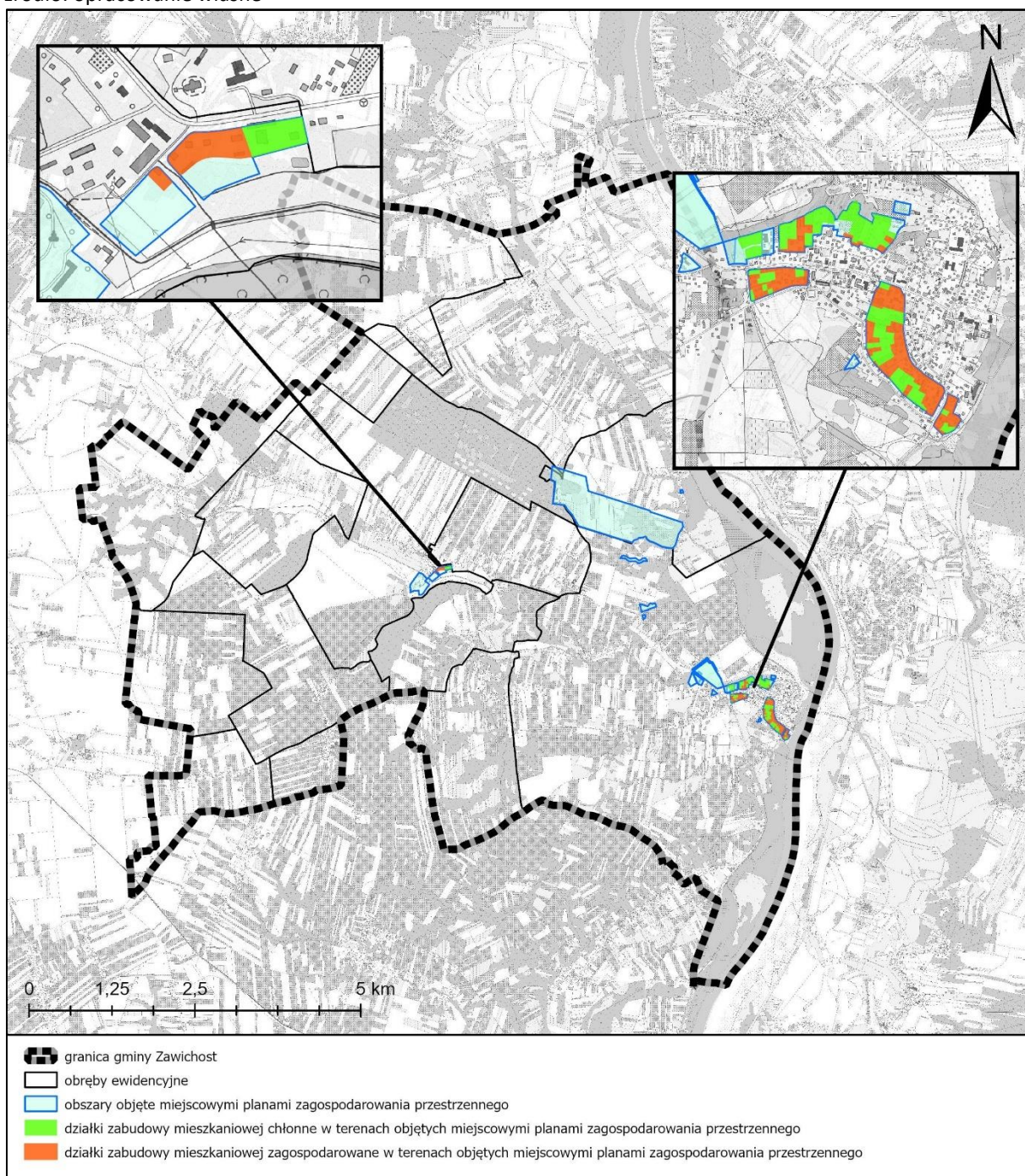
źródło: opracowanie własne

Uchwała	Symbol przeznaczenia terenu	Powierzchnia całkowita terenu [m ²]	Udział funkcji mieszkaniowej	Udział pozostałych funkcji	Przyjęta powierzchnia działki budowlanej [m ²]	Liczba działek chłonnych
II/24/24	1MN	Plan wyznacza proponowany podział działek budowlanych				3
	2MN					3
XXVI/146/97	1.48 MW	38 880,03	1	0	2000	311
	1.53 MN	34 548,23	1	0	1500	23
	1.55 MN	2 139,90	1	0	800	3
	1.56 MN	1 620,27	1	0	800	2
	1.104 MN	7 230,65	1	0	800	9
	4.26 MN	5 702,42	1	0	1800	3
SUMA – liczba działek chłonnych						357
LICZBA MIESZKAŃCÓW – liczba działek chłonnych x średnia liczba mieszkańców gosp. domowego						846

Chłonność położonych na terenie gminy Zawichost obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej wynosi 846 osób.

Rysunek 3 Działki chłonne położone w terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

źródło: opracowanie własne



2. CHŁONNOŚĆ W STREFACH DLA TERENÓW OBJĘTYCH OBSZAREM UZUPEŁNIANIA ZABUDOWY POZA GRANICAMI MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Strefy wielofunkcyjne zostały wyznaczone w granicach terenów istniejącej zabudowy mieszkaniowej oraz obszarów uzupełnienia zabudowy. Tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej nie stanowią

terenów chłonnych, dlatego obliczono chłonność wyłącznie na terenach objętych obszarem uzupełnienia zabudowy w lukach w istniejącej zabudowie w ww. strefach.

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 oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Obszary uzupełnienia zabudowy pozbawione istniejącej zabudowy, w tym położone w granicach miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego poza terenami umożliwiającymi dotychczas lokalizację zabudowy mieszkaniowej, wyznaczone w planie ogólnym gminy Zawichost mają powierzchnię 613 938 m².

Powyższe tereny są strefami wielofunkcyjnymi, gdzie lokalizowane mogą być inne funkcje zgodnie z profilem funkcjonalnym podstawowym i dodatkowym dla poszczególnych terenów. Przyjęto, iż w terenach oznaczonych symbolem SJ i SZ zabudowa mieszkaniowa i zabudowa zagrodowa stanowić będzie 80% terenu. Pozostały obszar przeznaczony będzie m.in. tereny usług, tereny komunikacji, tereny infrastruktury, tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni naturalnej, tereny produkcji w gospodarstwach rolnych – zgodnie z profilami podstawowymi i dodatkowymi dla poszczególnych stref.

Analizując istniejące podziały oraz wskaźniki wielkości działek z planów miejscowych przyjęto powierzchnię nowo wydzielanych działek budowlanych, zgodnie z poniższą tabelą, o funkcji mieszkaniowej jednorodzinnej wynoszącą 1000 m² oraz o funkcji zagrodowej – 1500 m². Założono, że na jednej działce budowlanej powstanie jeden budynek, zawierający jeden lokal mieszkalny zamieszka w nim przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie. Zgodnie z danymi GUS (stan na 31.12.2024 r.) na jedno mieszkanie w gminie Zawichost przypada średnio 2,37 osoby.

Tabela 3 Chłonność działek położonych w obszarach uzupełnienia zabudowy

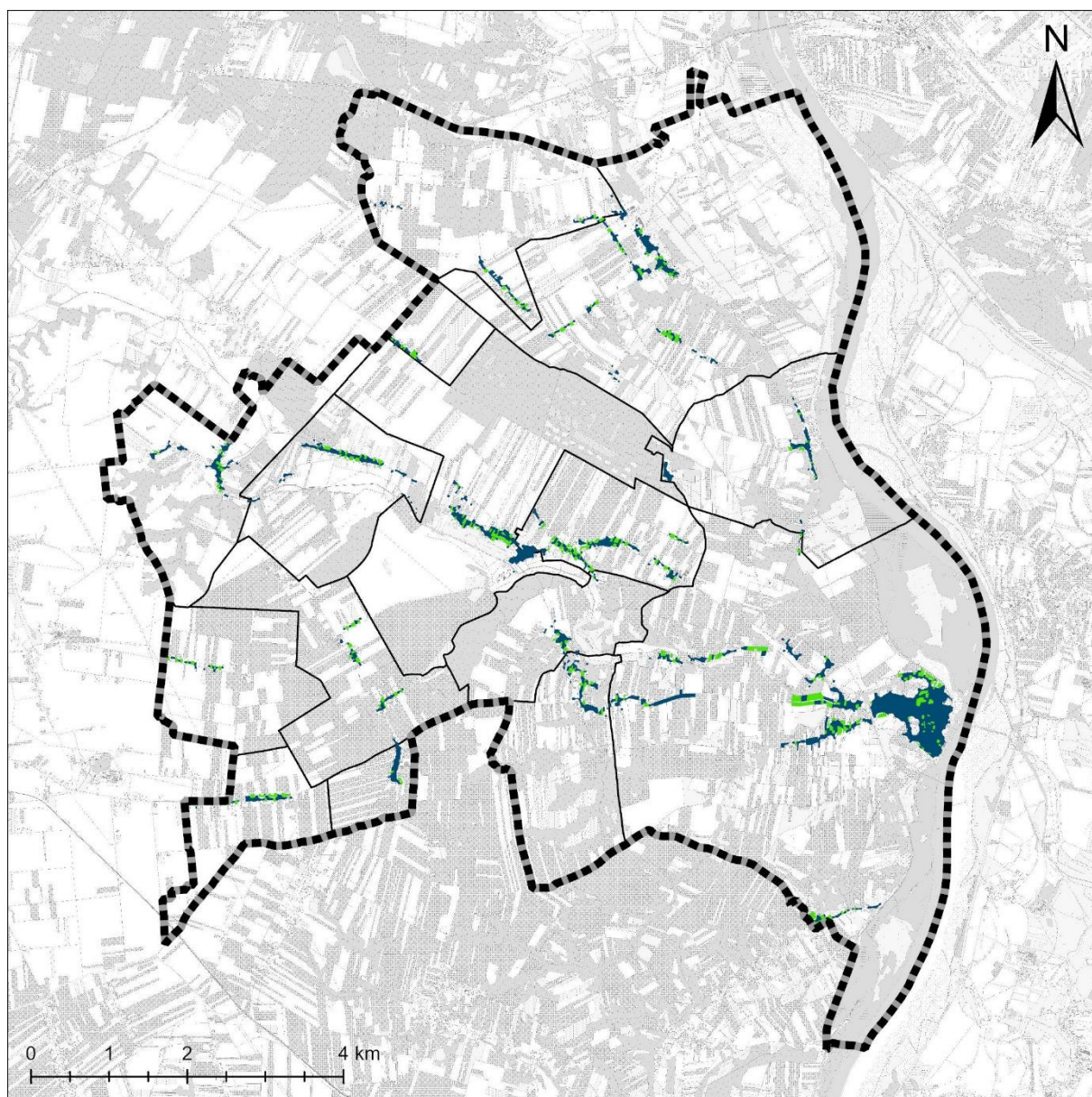
źródło: opracowanie własne

Teren	Powierzchnia terenu	Udział funkcji mieszkaniowej	Pow. działki budowlanej	Liczba działek chłonnych	Chłonność wyrażona w liczbie osób
SJ	203 358	0,8	1000	163	386
SZ	410 580	0,8	1500	219	519
SUMA					905

Chłonność położonych na terenie gminy Zawichost obszarów uzupełnienia zabudowy wynosi 905 osób.

Rysunek 4 Działki chłonne położone w obszarach uzupełnienia zabudowy

źródło: opracowanie własne



-  granica gminy Zawichost
-  obręby ewidencyjne
-  obszar uzupełnienia zabudowy
-  działki chłonne położone w obszarach uzupełnienia zabudowy z wyłączeniem terenów objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego

3. PODSUMOWANIE

Chłonność położonych na terenie gminy Zawichost obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej wynosi 846 osób, a chłonność obszarów uzupełnienia zabudowy wynosi 905 osób.

Plan ogólny Gminy Zawichost wyznacza strefy SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) o sumie chłonności wynoszącej łącznie 1 751 osób. W planie ogólnym wyznaczono również ww. strefy w granicach obecnie zainwestowanych obszarów, które nie stanowią terenów chłonnych.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Zawichost wynosi 500 osób. Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. plan ogólny Gminy Zawichost powinien 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 350 os. (70% zapotrzebowania) i większa niż 650 os. (130% zapotrzebowania).

Suma chłonności niezabudowanych terenów mieszkaniowych wskazanych w planie ogólnym Gminy Zawichost przekracza łącznie 130% zapotrzebowania, zgodnie z czym w gminie Zawichost nie wyznaczono terenów chłonnych poza obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszarami uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

VI. UWZGLĘDNIENIE UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Przyjęte w planie ogólnym rozwiązania związane z gospodarowaniem przestrzenią posiadają przede wszystkim zadania wiążące się z:

- podporządkowaniem działalności w sferze aktywizacji i przekształceń społeczno-gospodarczych na terenie gminy, zachowaniu, wzmocnieniu wartości środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- harmonizowaniem celów ochronnych, ekologicznych, społecznych i gospodarczych na zasadzie ekorozwoju, poprzez:
 - utrzymanie rolniczego charakteru gminy,
 - poprawę stanu i odporności środowiska przyrodniczego,
 - poprawę ładu przestrzennego na terenie gminy,
 - ochronę krajobrazu,
 - ochronę obiektów i zespołów zabytkowych,
- kompleksowym kształtowaniem prawnych i programowych podstaw rozwoju w zakresie gospodarki przestrzennej,
- lokalizacją potencjalnych inwestycji gospodarczych w terenach produkcyjnych i terenach usług,
- budownictwem mieszkaniowym, a szczególnie terenami dla jego realizacji.

Przyjęte w planie ogólnym rozwoju wynikają bezpośrednio z istniejących uwarunkowań osadniczych, przyrodniczych, kulturowych, infrastrukturalnych, komunikacyjnych oraz ze wskazań i rozwiązań przyjętych w Planie zagospodarowania przestrzennego województwa świętokrzyskiego.

1. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Obecnie obowiązuje Plan zagospodarowania przestrzennego województwa świętokrzyskiego przyjęty Uchwałą nr XLVII/833/14 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 22 września 2014 r. w sprawie planu zagospodarowania przestrzennego województwa Świętokrzyskiego.

Sejmik Województwa Świętokrzyskiego w dniu 30 stycznia 2023 r. podjął Uchwałę Nr LVI/685/23 w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa świętokrzyskiego.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego, zgodnie z u.p.z.p., w ramach prowadzenia polityki rozwoju wyznaczył obszary funkcjonalne. Gmina Zawichost została zaklasyfikowana jako obszar o największym potencjale rolniczym oraz jako podobszar Doliny Rzeki Wisły. Plan ustala dla takich obszarów funkcjonalnych następujące zasady zagospodarowania:

- tworzenie warunków terenowych sprzyjających wzrostowi efektywności gospodarowania w rolnictwie.,
- ekologizacja produkcji rolniczej,
- ograniczeniem negatywnych zjawisk w środowisku rolniczym.

Plan ustala także dla takich podobszarów funkcjonalnych następujące zasady zagospodarowania:

- intensyfikacja zagospodarowania turystycznego dawnych miast historycznych i miasteczek położonych przy trasie „nadwiślańskiej”
- ograniczenie dalszej zabudowy Trasy Nadwiślańskiej
- egzekwowanie zakazu zabudowy na terenach zagrożonych powodzią
- wyeksponowanie i udostępnienie atrakcyjnych turystycznie obiektów i terenów

- efektywne wykorzystanie gleb rolniczych wysokiej jakości z uwzględnieniem kwestii ekologicznych
- usprawnienie komunikacji drogowej przez Wisłę

Dodatkowo w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego gmina Zawichost została zaklasyfikowana jako obszar funkcjonalny o najniższym stopniu rozwoju i pogorszających się perspektywach, a także do obszaru funkcjonalnego predysponowanego do wsparcia krajowego w zakresie odnowy demograficznej.

W ramach obszaru funkcjonalnego o najniższym stopniu rozwoju i pogorszających się perspektywach, plan wskazuje na działania opisane w Strategii Rozwoju Polski Wschodniej oraz Programie Operacyjnym Rozwoju Polski Wschodniej. Działania te miałyby na celu ograniczenie różnic w rozwoju pomiędzy województwami Polski Wschodniej a bardziej rozwiniętymi regionami kraju:

- rozwijanie współpracy społeczno-gospodarczej z bardziej rozwiniętymi regionami poprzez rozbudowę sieci komunikacyjnej, transportowej i energetycznej,
- zwiększanie innowacyjności gospodarki,
- pobudzanie aktywności zawodowej mieszkańców,
- podnoszenie poziomu wykształcenia i kwalifikacji społeczeństwa.

Obszar predysponowany do wsparcia krajowego w zakresie odnowy demograficznej, obejmujący całe województwo i został wyznaczony ze względu na występowanie tu wysokiej koncentracji negatywnych procesów demograficznych.

W zakresie infrastruktury transportowej Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego na obszarze gminy Zawichost wskazuje:

- przebieg drogi wojewódzkiej nr 755, 777, 759
- linie kolejową nr 25 Łódź Kaliska – Dębica.

W zakresie systemu dróg wojewódzkich na obszarze gminy Zawichost Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego ustala przebudowy i modernizacje dróg wojewódzkich, w tym realizację przełożenia bądź obwodnicy drogi wojewódzkiej nr 777.

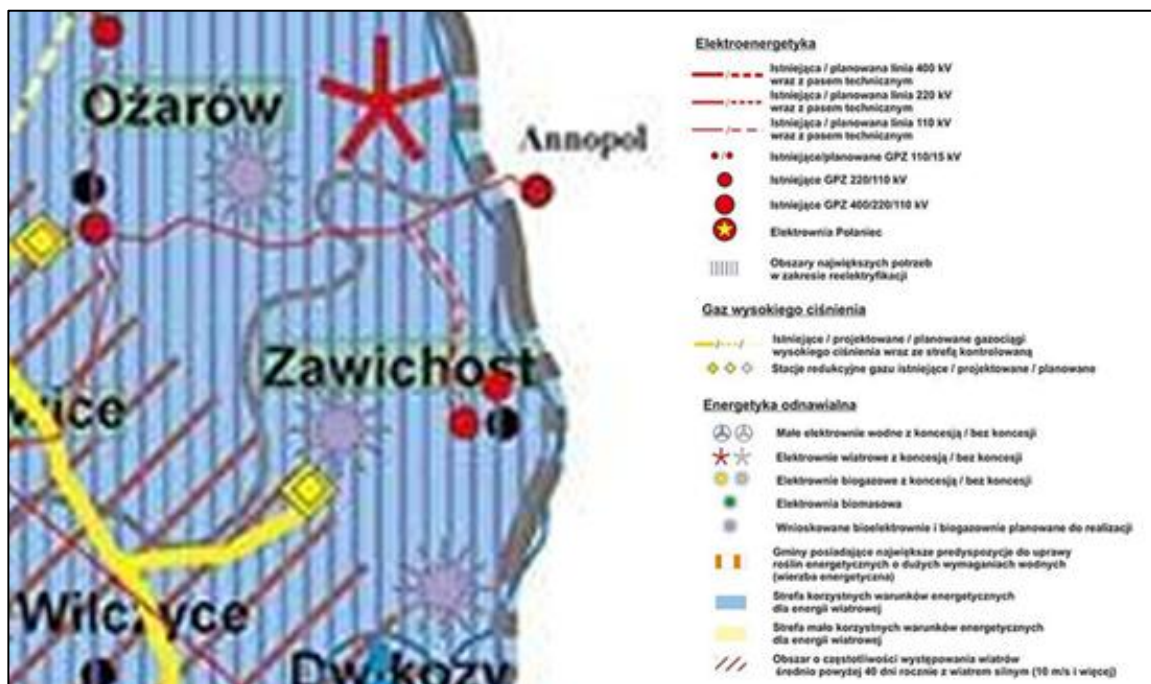
W zakresie ochrony środowiska i zasobów przyrody Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego na obszarze gminy Zawichost uwzględnia projektowany obszar SOO zatwierdzony przez KE, należący do sieci ekologicznej NATURA 2000. Ponadto Plan obejmuje dwa rezerваты przyrody oraz krajowy korytarz ekologiczny związany z doliną rzeki Wisły.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego na terenie gminy Zawichost wskazuje do realizacji następujące inwestycje celu publicznego:

- modernizacja drogi wojewódzkiej nr 755 do pełnych parametrów drogi klasy G;
- budowa mostu przez Wisłę w Zawichoście w ciągu drogi wojewódzkiej nr 755;
- budowy obwodnicy Zawichostu w ciągu drogi nr 777, klasy drogi głównej;
- przebudowy i rozbudowy dróg powiatowych do parametrów dróg klasy zbiorczej (Z) i lokalnej (L);
- przebudowy i rozbudowy linii kolejowej nr 25 do prędkości 120 – 200 km/h;
- budowę planowanej linii elektroenergetycznej 110 kV oraz stacji elektroenergetycznej 110/15 kV (GPZ) w Zawichoście;
- utworzenie Parku Krajobrazowego Doliny Środkowej Wisły.

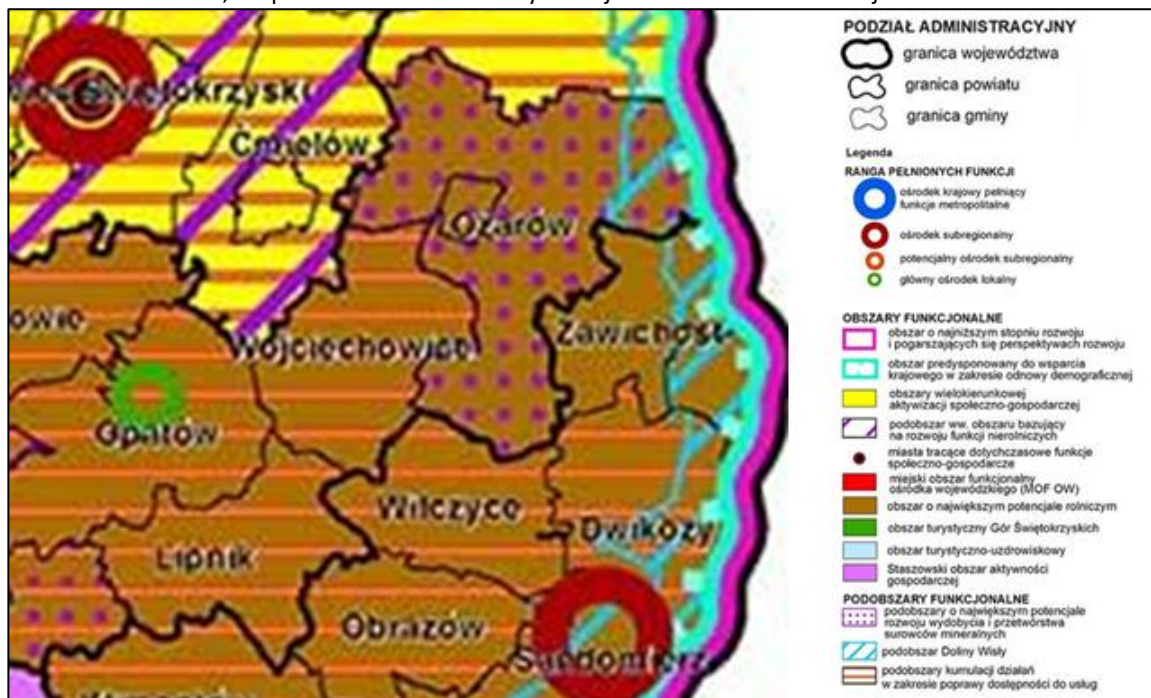
Rysunek 5 Inwestycje celu publicznego wyznaczone w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego

źródło: PZPWŚ 2014, Mapa nr 9 - Kierunki rozwoju głównych elementów energetyki



Rysunek 6 Gmina Zawichost w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego

źródło: PZPWŚ 2014, Mapa nr 12 Główne obszary funkcjonalne - kierunki rozwoju



Sposób uwzględnienia w planie ogólnym zapisów planu zagospodarowania przestrzennego województwa świętokrzyskiego

Plan ogólny Gminy Zawichost uwzględnia zapisy planu zagospodarowania przestrzennego województwa świętokrzyskiego poprzez:

1. wskazanie stref produkcji rolniczej oraz stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową w celu tworzenia sprzyjających warunków do wzrostu efektywności gospodarowania w rolnictwie;
2. dogęszczanie zabudowy mieszkaniowej, usługowej i rekreacyjnej w mieście Zawichost wspomagająca turystykę przy trasie „nadwiślańskiej”, minimalizując jednocześnie dogęszczanie zabudowy wzdłuż jej przebiegu;
3. nie wprowadzanie nowej zabudowy w terenach zagrożonych powodzią, przy wskazaniu jedynie istniejących zagospodarowań;
4. wskazanie stref komunikacyjnych w granicach istniejących dróg powiatowych i wojewódzkich oraz w granicach linii kolejowej. Infrastrukturę komunikacyjną o znaczeniu lokalnym uwzględniono poprzez określenie w poszczególnych strefach planistycznych profilu podstawowego, umożliwianego realizację infrastruktury komunikacyjnej;
5. objęcie strefami infrastrukturalnymi większych obiektów infrastruktury technicznej oraz określenie w poszczególnych strefach planistycznych profilu podstawowego, umożliwianego realizację infrastruktury technicznej o powierzchni do 5 000 m².

2. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

Zasoby przyrodnicze gminy Zawichost są chronione przez wielkoobszarowe i punktowe formy ochrony przyrody. Jest to specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 Przełom Wisły w Małopolsce (PLH060045), rezerwat przyrody Zielonka i rezerwat przyrody Wisła pod Zawichostem oraz 9 pomników przyrody.

Obszar Natura 2000

W ramach programu Natura 2000 wyznaczone zostały dwa rodzaje obszarów: obszary specjalnej ochrony ptaków (OSO) - tzw. obszary „ptasie” oraz specjalne obszary ochrony siedlisk (SOO) - tzw. obszary „siedliskowe”.

Gmina Zawichost położona jest w zasięgu specjalnego obszaru ochrony siedlisk Przełom Wisły w Małopolsce PLH060045.

Zgodnie z ustawą o ochronie przyrody dla obszarów Natura 2000 obowiązuje zakaz podejmowania działań mogących, osobno lub w połączeniu z innymi działaniami, znacząco negatywnie oddziaływać na cele ochrony obszaru Natura 2000, w tym w szczególności pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt oraz wpłynąć negatywnie na gatunki, dla ochrony których wyznaczono obszar.

Przełom Wisły w Małopolsce PLH060045

Obszar Natura 2000 Przełom Wisły w Małopolsce o całkowitej powierzchni 15 170,88 ha obejmuje przełomowy odcinek doliny Wisły, od ujścia Sanny powyżej Annopola do miasta Puławy. W granicach gminy Zawichost jego powierzchnia wynosi ok. 740 ha.

Wiśle towarzyszą liczne starorzecza, łachy i zastoiska, piaszczyste wyspy, namuliska, rozległe płaty zarośli wierzbowych oraz - lokalnie - płaty łągów nadrzecznych. Część koryta rzeki jest obwałowana, a obszar międzywala zajęty jest przez ekstensywnie użytkowane łąki i zarośla wierzbowe. W górnym biegu rzeki, na stromych, wapiennych i lessowych skarpach wznoszących się nad doliną występują cenne płaty muraw kserotermicznych. Do Wisły uchodzą liczne mniejsze ciek wodne i w tych rejonach spotyka się interesujące siedliska ekotonowe.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 2 września 2022 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Przełom Wisły w Małopolsce (PLH060045) przedmiotem ochrony specjalnego obszaru ochrony siedlisk Przełom Wisły w Małopolsce są:

1. siedliska przyrodnicze:

- 3150 Starorzeczka i naturalne eutroficzne zbiorniki wodne ze zbiorowiskami z Nymphaion, Potamion
- 3270 Zalewane muliste brzegi rzek z roślinnością Chenopodion rubri p. p. i Bidention p. p.
- 6120 Ciepłolubne, śródlądowe murawy napiaskowe (Koelerion glaucae)
- 6210 Murawy kserotermiczne (Festuco-Brometea i ciepłolubne murawy z Asplenion septentrionalis Festucion pallentis)
- 6430 Ziołorośla górskie (Adenostylion alliariae) i ziołorośla nadrzeczne (Convolvuletalia sepium)
- 6440 Łąki selernicowe (Cnidion dubii)
- 6510 Nizowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (Arrhenatherion elatioris)
- 9170 Grąd środkowoeuropejski i subkontynentalny (Galio-Carpinetum, Tilio-Carpinetum)
- 91E0 Łęgi wierzbowe, topolowe, olszowe i jesionowe (Salicetum albo-fragilis, Populetum albae, Alnenion glutinoso-incanae) i olsy źródliskowe
- 9110 Ciepłolubne dąbrowy (Quercetalia pubescenti petraeae)

2. gatunki roślin:

- leniec bezpodkwiatkowy Thesium ebracteatum
- obuwik pospolity Cypripedium calceolus
- starodub łąkowy Angelica palustris (= Ostericum palustre)

3. gatunki zwierząt innych niż ptaki:

- boleń Aspius aspius
- bóbr europejski Castor fiber
- czerwонецzyk nieparek Lycaena dispar
- koza Cobitis taenia
- kumak nizinny Bombina bombina
- piskorz Misgurnus fossilis
- różanka Rhodeus sericeus amarus
- szlaczkoń szafraniec Colias myrmidone
- trzepla zielona Ophiogomphus cecilia
- zalotka większa Leucorrhinia pectoralis

Dla obszaru Natura 2000 Przełom Wisły w Małopolsce **ustanowiono plan zadań ochronnych** Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Przełom Wisły w Małopolsce PLH060045, w którym to planie zidentyfikowano istniejące i potencjalne zagrożenia dla zachowania właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych oraz gatunków roślin i zwierząt i ich siedlisk, będących przedmiotami ochrony w obszarze Natura 2000, wskazano cele działań ochronnych oraz określono działania ochronne ze wskazaniem podmiotów odpowiedzialnych za ich wykonanie i obszarów ich wdrażania. Działania ochronne, których obszary wdrażania znajdują się w granicach gminy Zawichost wymieniono poniżej.

Tabela 4 Działania ochronne dla obszaru Natura 2000 Przełom Wisły w Małopolsce na terenie gminy Zawichost
 źródło: Plan zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Przełom Wisły w Małopolsce, 2015

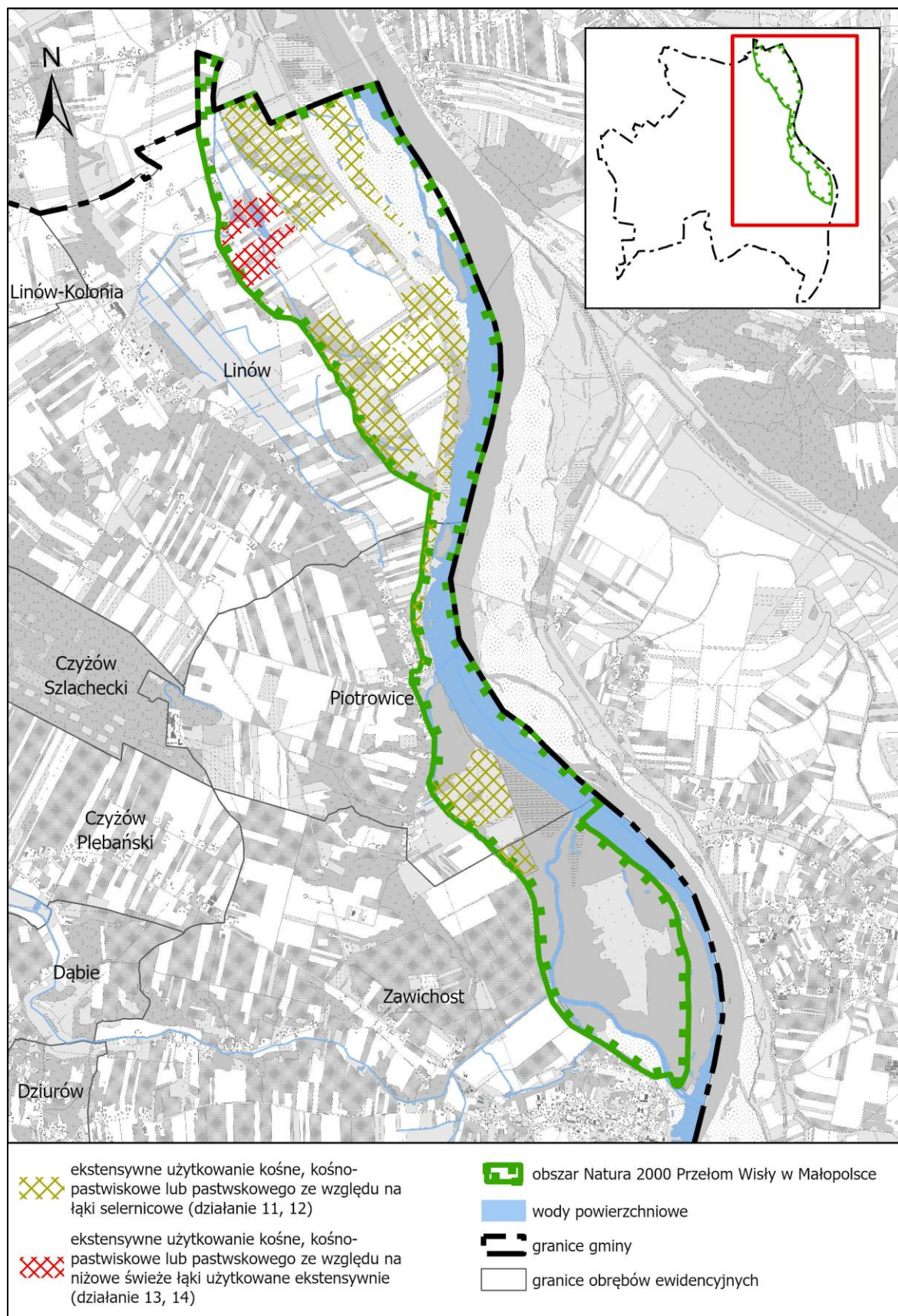
Lp. ²	Przedmioty ochrony	Działania ochronne	Lokalizacja ³
11	6440 łąki selernicowe (Cnidion dubii)	<u>Działania obligatoryjne:</u> Ekstensywne użytkowanie kośne, kośno-pastwiskowe lub pastwiskowe, rozpoczęcie w ciągu 3 lat od początku obowiązywania planu (corocznie)	Obręby Linów, Piotrowice, Zawichost
12		<u>Działania fakultatywne:</u> Użytkowanie zgodnie z wymogami odpowiedniego pakietu rolnośrodowiskowego w ramach obowiązującego Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich, ukierunkowanego na ochronę siedliska łąk selernicowych - działanie fakultatywne rozpoczęcie w ciągu 3 lat od początku obowiązywania planu (corocznie)	
13	6510 Niżowe i górskie świeże łąki użytkowane ekstensywnie (Arrhenatherion elatioris)	<u>Działania obligatoryjne:</u> Ekstensywne użytkowanie kośne, kośno-pastwiskowe lub pastwiskowe, rozpoczęcie w ciągu 3 lat od początku obowiązywania planu (corocznie)	Obręb Linów
14		<u>Działania fakultatywne:</u> Użytkowanie zgodnie z wymogami odpowiedniego pakietu rolnośrodowiskowego w ramach obowiązującego Programu Rozwoju Obszarów Wiejskich, ukierunkowanego na ochronę siedliska niżowych i górskich świeżych łąk użytkowanych ekstensywnie - działanie fakultatywne: rozpoczęcie w ciągu 3 lat od początku obowiązywania planu (corocznie)	

² zgodnie z numeracją w Planie zadań ochronnych

³ Lokalizacja działań ochronnych w granicach gminy Zawichost

Rysunek 7 Działania ochronne na obszarze Natura 2000 Przełom Wisły w Małopolsce w granicach gminy Zawichost

źródło: Plan zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Przełom Wisły w Małopolsce, 2015



Rezerwat przyrody

Na obszarze gminy Zawichost zlokalizowane są dwa rezerваты przyrody: Zielonka i Wisła pod Zawichostem.

Rezerwat przyrody „Zielonka”

Rezerwat przyrody Zielonka został utworzony Zarządzeniem Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 16 września 1974 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody

(M.P. z 1974 r. Nr 32, poz. 194). Aktualnie obowiązującym aktem normatywnym dla tego obszaru jest Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach z dnia 20 września 2017 r. w sprawie rezerwatu przyrody Zielonka (Dz. Urz. Woj. Świętokrz. z 2017 r., poz. 2903).

Rezerwat znajduje się w całości na obszarze gminy Zawichost, w obrębie ewidencyjnym Dąbie. Zajmuje powierzchnię ok. 20,88 ha. Rezerwat stanowi część niewielkiego odizolowanego od innych kompleksu leśnego, położonego na gruntach Nadleśnictwa Ostrowiec Świętokrzyski. Celem ochrony rezerwatu jest zachowanie fragmentu wielogatunkowego lasu liściastego o cechach zespołu naturalnego.

Dla rezerwatu Zielonka ustanowione zostały zadania ochronne Zarządzeniem Nr 17 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach z dnia 23 sierpnia 2023. W dokumencie tym zidentyfikowano istniejące i potencjalne zagrożenia wewnętrzne i zewnętrzne rezerwatu oraz sposoby ich eliminacji lub ograniczenia, a także opisano sposoby ochrony czynnej ekosystemów z podaniem rodzaju, rozmiaru i lokalizacji poszczególnych zadań. Zadania ochronne ustanowiono na okres 5 lat.

Rezerwat przyrody „Wisła pod Zawichostem”

Rezerwat przyrody Wisła pod Zawichostem w granicach województwa świętokrzyskiego został utworzony Rozporządzeniem Nr 12/2008 Wojewody Świętokrzyskiego z dnia 9 października 2008 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (Dz. Urz. Woj. Świętokrz. z 2008 r. Nr 217, poz. 2907), zmienionym w 2016 r. i 2017 r.

Rezerwat znajduje się częściowo na obszarze gminy Zawichost, wzdłuż jej wschodniej granicy. Całkowita powierzchnia rezerwatu w granicach województwa świętokrzyskiego wynosi 665,83 ha, z czego na obszarze gminy Zawichost zajmuje powierzchnię ok. 523,91 ha. Jest to obszar wód, wysp, kęp obejmujący koryto Wisły wraz z częścią doliny na odcinku o długości około 15,5 km, od ujścia Sanu do ujścia Sanny. Rezerwat utworzono w celu zachowania ze względów społecznych, naukowych i dydaktycznych ostoi lęgowych, miejsc żerowania i odpoczynku podczas wędrówek rzadkich, charakterystycznych dla doliny Wisły gatunków ptaków, w szczególności z rzędu siewkowych Charadriiformes.

Dla rezerwatu Wisła pod Zawichostem w części położonej w województwie świętokrzyskim nie ustanowiono dotąd planu ochrony, aktualnie nie są także ustanowione zadania ochronne dla tego rezerwatu.

Pomniki przyrody

Na terenie gminy Zawichost zlokalizowanych jest 9 pomników przyrody. Są to twory jednoobiektowe, stanowiące drzewa z gatunków: lipa drobnolistna, jesion wyniosły, kasztanowiec biały i klon pospolity. Na terenach niezabudowanych, jeżeli nie stanowi to zagrożenia dla ludzi lub mienia, drzewa stanowiące pomniki przyrody podlegają ochronie aż do ich samoistnego, całkowitego rozpadu. Szczegółowy wykaz pomników przyrody znajdujących się na terenie gminy Zawichost zawarto w tabeli poniżej.

Tabela 5 Pomniki przyrody na terenie miasta i gminy Zawichost

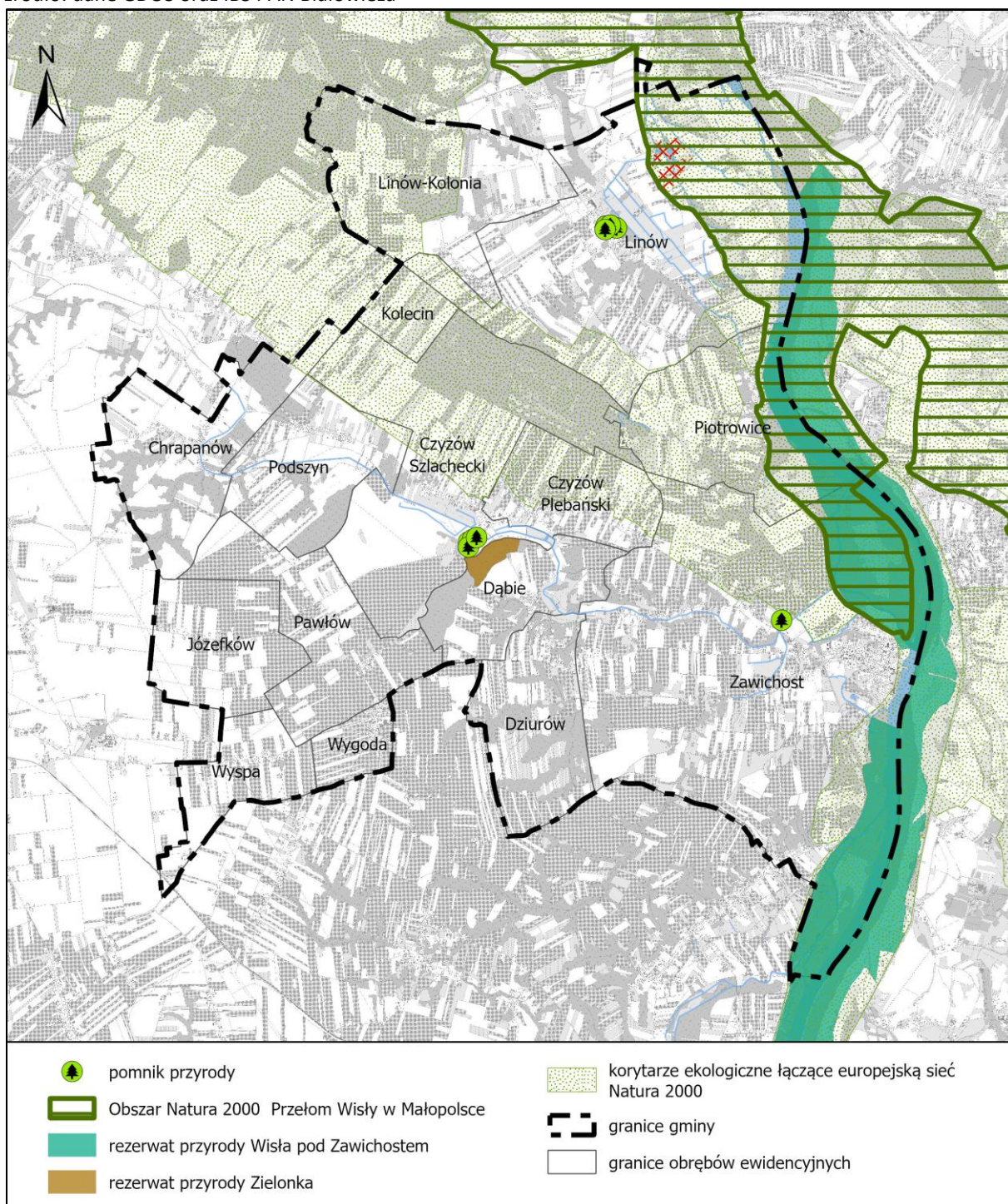
Źródło: dane GIOŚ, Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zawichost, 2016 ze zm.

Lp.	Nazwa pomnika przyrody	Obwód drzewa (cm)	Wysokość drzewa (m)	Lokalizacja	Obowiązująca podstawa prawna
1.	Lipa drobnolistna (Tilia cordata)	370	23	Czyżów Szlachecki (rośnie na terenie parku przy Pałacu)	Rozporządzenie Wojewody Tarnobrzckiego Nr 34/88 z dn. 30.12.1988 r. (Dz. Urz. Woj. Tarnobrz. Nr 1/89, poz. 2)
2.	Klon pospolity (Acer platanoides)	342	24	Czyżów Szlachecki (rośnie na terenie parku przy Pałacu)	
3.	Lipa drobnolistna (Tilia cordata)	327	17	Czyżów Szlachecki (rośnie na terenie parku przy Pałacu)	
4.	Lipa drobnolistna (Tilia cordata) – forma 2-pniowa	263, 275	21, 22	Czyżów Szlachecki (rośnie na terenie parku przy Pałacu)	
5.	Jesion wyniosły (Fraxinus excelsior)	374	21	Linów (rośnie na terenie byłej szkoły)	
6.	Kasztanowiec biały (Aesculus hippocastanum)	376	18	Linów (rośnie na terenie byłej szkoły)	
7.	Jesion wyniosły (Fraxinus excelsior)	404	35	Linów (rośnie na terenie byłej szkoły)	
8.	Lipa drobnolistna (Tilia cordata)	370	23	Linów (rośnie na terenie byłej szkoły)	
9.	Lipa drobnolistna (Tilia cordata)	356	14	Zawichost (rośnie na terenie Parafii Rzym. -Kat. przy ul. Trójca)	Rozporządzenie Wojewody Tarnobrzckiego Nr 2 z dn. 4.03.1997 r. (Dz. Urz. Woj. Tarnobrz. Nr 5/97, poz. 41)

Względem pomników przyrody obowiązują ograniczenia i zakazy wynikające z aktów je ustanawiających, które są jednocześnie uwzględnione w obowiązującej ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r, poz. 1478 ze zm.). Nie obowiązują zakazy wynikające z aktu ustanawiającego pomnik przyrody, które nie są uwzględnione w ww. ustawie, jak również nie mają zastosowania zakazy wymienione w art. 45 ww. ustawy, które nie figuruje w akcie prawa miejscowego.

Rysunek 8 Formy ochrony przyrody i system powiązań ekologicznych

źródło: dane GDOŚ oraz IBS PAN Białowieża



Sposób uwzględnienia w planie ogólnym form ochrony przyrody

Na obszarach o najwyższych walorach przyrodniczych wyznaczono głównie strefy otwarte. Strefy 39SO i 40SO obejmują obszary **rezerwatów przyrody oraz obszary Natura 2000**. W strefach tych ustalono profil podstawowy 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 2024 r. poz. 1775), natomiast profil dodatkowy nie dopuszcza żadnych terenów.

We wszystkich strefach otwartych objętych formami ochrony przyrody nie dopuszczono w profilu dodatkowym **żadnych odnawialnych źródeł energii**.

Ochrona **pomników przyrody** jest możliwa na podstawie przepisów odrębnych we wszystkich strefach planistycznych.

Wyznaczenie innych stref niż otwarta w **obszarach Natura 2000** wynika z obecnego stanu zagospodarowania w gminie.

3. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU

W gminie Zawichost zagrożenie powodziowe stanowi rzeka Wisła. W zakresie oceny ryzyka powodziowego dla obszaru gminy obowiązują mapy zagrożenia powodziowego (MZP) i mapy ryzyka powodziowego (MRP) opracowane przez Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie.

Na MZP w granicach gminy Zawichost wskazano obszary szczególnego zagrożenia powodzią, tj. o wysokim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi ($Q=10\%$, tzw. wody dziesięcioletnie) i o średnim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi ($Q=1\%$, tzw. wody stuletnie), a także obszary zagrożenia powodzią o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi ($Q=0,2\%$, tzw. wody pięćsetletnie) oraz obszary narażone na zalanie w przypadku zniszczenia lub uszkodzenia wału przeciwpowodziowego. Ponieważ rzeka Wisła na obszarze gminy **jest częściowo obwałowana**, obszarami szczególnego zagrożenia powodzią są także obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy oraz pas techniczny od wału.

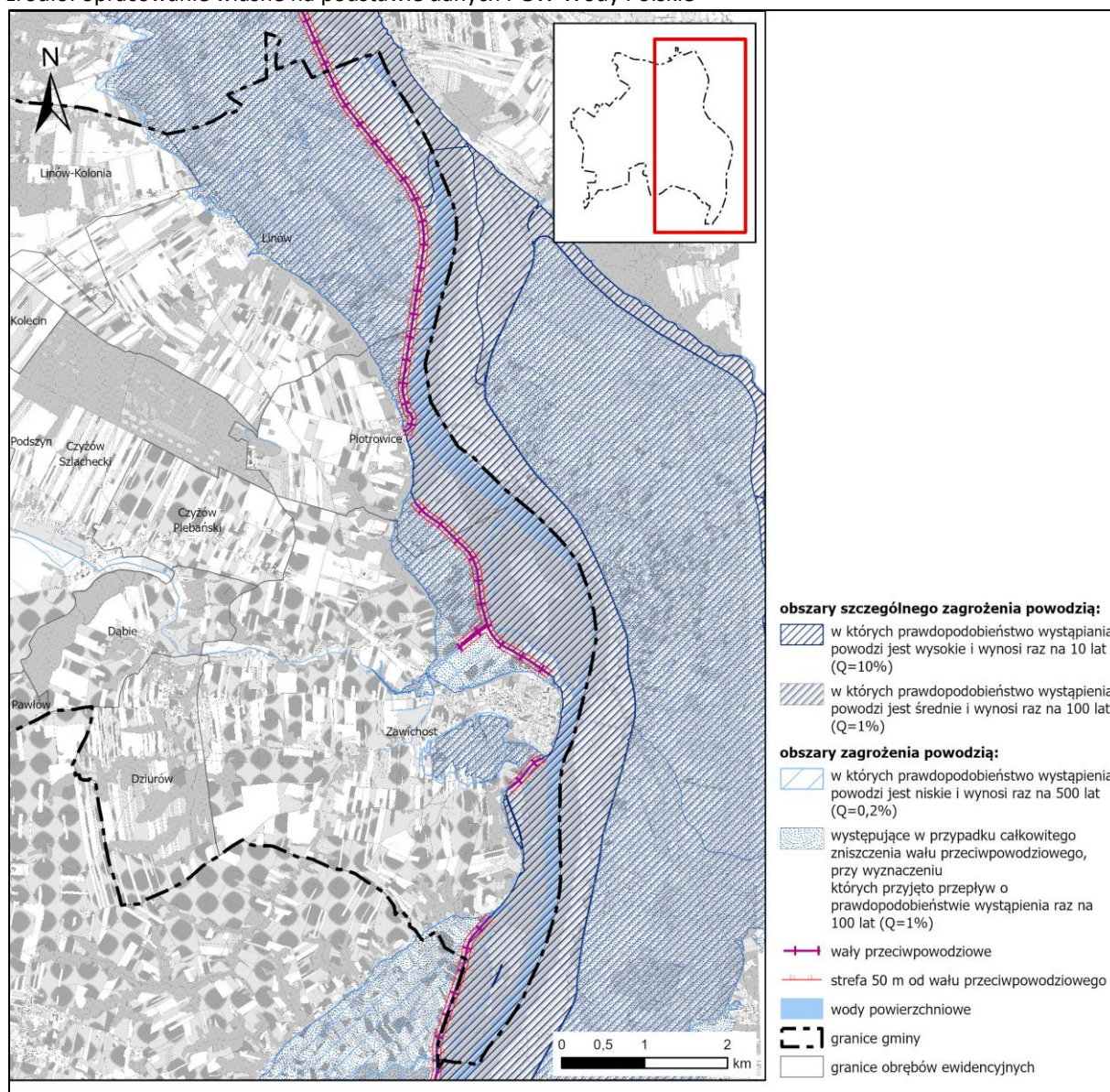
Rzeka stwarza zagrożenie wystąpienia powodzi w przypadku przerwania obwałowań lub przelania się wód przez ich koronę, co może mieć miejsce przy wystąpieniu wód stu- lub pięćsetletnich. W zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wodami dziesięcioletnimi znajdują się głównie obszary między wałami a korytem Wisły oraz niezabudowane tereny zielone w dolinie tej rzeki. W przypadku wód stuletnich, na zalanie narażone są budynki w obrębie Linów, Piotrowice, na obrzeżach miasta Zawichost oraz pojedyncze zabudowania w obrębie Linów-Kolonia.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią występują ograniczenia dla zagospodarowania terenu, które wymagają uzgodnienia z Wodami Polskimi. Ponadto na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy wynikające z art. 77 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087.) obejmujące: gromadzenie ścieków, nawozów naturalnych, środków chemicznych, a także innych substancji lub materiałów, które mogą zanieczyścić wody, oraz prowadzenie przetwarzania odpadów, w szczególności ich składowanie oraz lokalizowanie nowych cmentarzy.

W przypadku lokalizowania na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią m. in. nowych obiektów budowlanych oraz gromadzenia ścieków, niezbędne jest uzyskanie pozwolenia wodnoprawnego zgodnie z art. 390 ust. 1 ustawy Prawo wodne.

Rysunek 9 Zagrożenie powodziowe w gminie Zawichost

źródło: opracowanie własne na podstawie danych PGW Wody Polskie



Sposób uwzględnienia w planie ogólnym obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wałów przeciwpowodziowych oraz pasów o szerokości 50 m od stopy wału

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczono głównie strefy otwarte. W strefach tych ustalono profil podstawowy 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 2024 r. poz. 1775), natomiast w profilu dodatkowym dopuszczono **wyłącznie teren zieleni urządzonej**. Pozostałe wyznaczone strefy w granicach obszaru szczególnego zagrożenia powodzią obejmują tereny istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zagrodowej, produkcyjnej, usługowej oraz tereny infrastruktury drogowej. Część istniejących zagospodarowań znajdujących się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią $Q_{10\%}$ oraz obszarach szczególnego zagrożenia powodzią $Q_{1\%}$, gdzie głębokości wody przekraczają 0,5m została objęta strefami otwartymi ze względu na uzgodnienie projektu z Państwowym Gospodarstwem Wodnym Wody Polskie.

Zasięg obszaru uzupełnienia zabudowy ograniczono do obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Szczegółowe ustalenia dla stref, w tym ewentualny zakaz lokalizacji nowej zabudowy zostaną zawarte w sporządzonym dla tego obszaru miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy. Ponadto ze względu na określony w u.p.z.p. zakres planu ogólnego nie jest możliwe wyznaczenie dodatkowych warunków ograniczenia lokalizacji zabudowy. Określenie linii zabudowy, czy innych warunków takich jak zakaz realizacji kondygnacji podziemnej czy wyniesienie poziomu parteru powyżej lustra wody możliwe jest na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W obszarach położonych **50 m od stóp wałów przeciwpowodziowych** zlokalizowana jest istniejąca zabudowa, w której wyznaczono w planie ogólnym strefy adekwatne do jej rodzaju. W samym Zawichoście uzupełniono istniejącą zabudowę zabytkowego układu przestrzennego miasta, także w stopie wału, w celu domknięcia zabudowy oraz stworzenia spójnego układu urbanistycznego. Szczegółowe ustalenia zasięgu lokalizacji zabudowy dla stref, w tym ewentualny zakaz lokalizacji nowej zabudowy zostaną zawarte w sporządzonym dla tego obszaru w oparciu o przepisy odrębne, w tym na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy.

4. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

Melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy. Na terenie gminy Zawichost istnieją i funkcjonują sieci urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, będących pod opieką indywidualnych właścicieli gruntów oraz pod opieką PGW Wody Polskie. Urządzenia melioracji wodnych szczegółowych zgodnie z ustawą Prawo wodne (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1087) to m.in. rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, drenowania, rurociągi o średnicy poniżej 0,6 m, czy ziemne stawy rybne, jeśli służą polepszeniu zdolności produkcyjnej gleby. Na obszarze gminy grunty zmeliorowane występują przede wszystkim w obrębach Linów, Czyżów Szlachecki, Czyżów Plebański, Piotrowice i Zawichost.

Zgodnie z art. 188 ust. 1 Prawo wodne utrzymywanie urządzeń wodnych należy do ich właścicieli i polega na eksploatacji, konserwacji oraz remontach w celu zachowania ich funkcji.

Właściciele gruntów, na których znajdują się urządzenia wodne oraz zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie rowów zobowiązani są do ich utrzymywania we właściwym stanie zgodnie z art. 205 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne. Utrzymywanie urządzeń melioracji wodnych należy do zainteresowanych właścicieli gruntów, a jeżeli urządzenia te są objęte działalnością spółki wodnej działającej na terenie gminy lub związku spółek wodnych, w którym jest zrzeszona spółka wodna działająca na terenie gminy - do tej spółki lub tego związku spółek wodnych.

Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie nie sprawuje nadzoru nad urządzeniami melioracyjnymi (rowy, drenowanie) występującymi na gruntach rolnych.

Brak stałej, systematycznej konserwacji rowów melioracyjnych i przydrożnych oraz przepustów, przy intensywnych opadach deszczu prowadzi do lokalnych podtopień. Stąd też prace konserwacyjne powinny być prowadzone każdego roku, w celu umożliwienia odpływu wód opadowych i roztopowych.

Wykonywanie prac utrzymaniowych rowów melioracyjnych musi być zgodne z obowiązującymi przepisami prawa z zakresu ochrony środowiska oraz ochrony przyrody.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gruntów zmeliorowanych

Zapisy planu ogólnego Gminy Zawichost nie kolidują z prawidłowym funkcjonowaniem, utrzymaniem i rozwojem sieci urządzeń melioracji wodnych. Występujące na terenie gminy obszary gruntów zmeliorowanych nie wpływają na wyznaczenie stref, ponieważ przepisy odrębne nie wykluczają zabudowy na tych obszarach, a wskazują jedynie potrzebę przebudowy tych urządzeń, jeżeli wymaga tego realizacja inwestycji.

5. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

Zgodnie z Mapą osuwisk i terenów zagrożonych ruchami masowymi (MOTZ) opracowaną przez Państwowy Instytut Geologiczny w ramach projektu SOPO – Systemu Osłony Przeciwosuwiskowej, na terenie gminy Zawichost rozpoznano 7 niewielkich osuwisk, z czego 6 nieaktywnych i 1 aktywne okresowo. Poza tym nie stwierdzono występowania terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

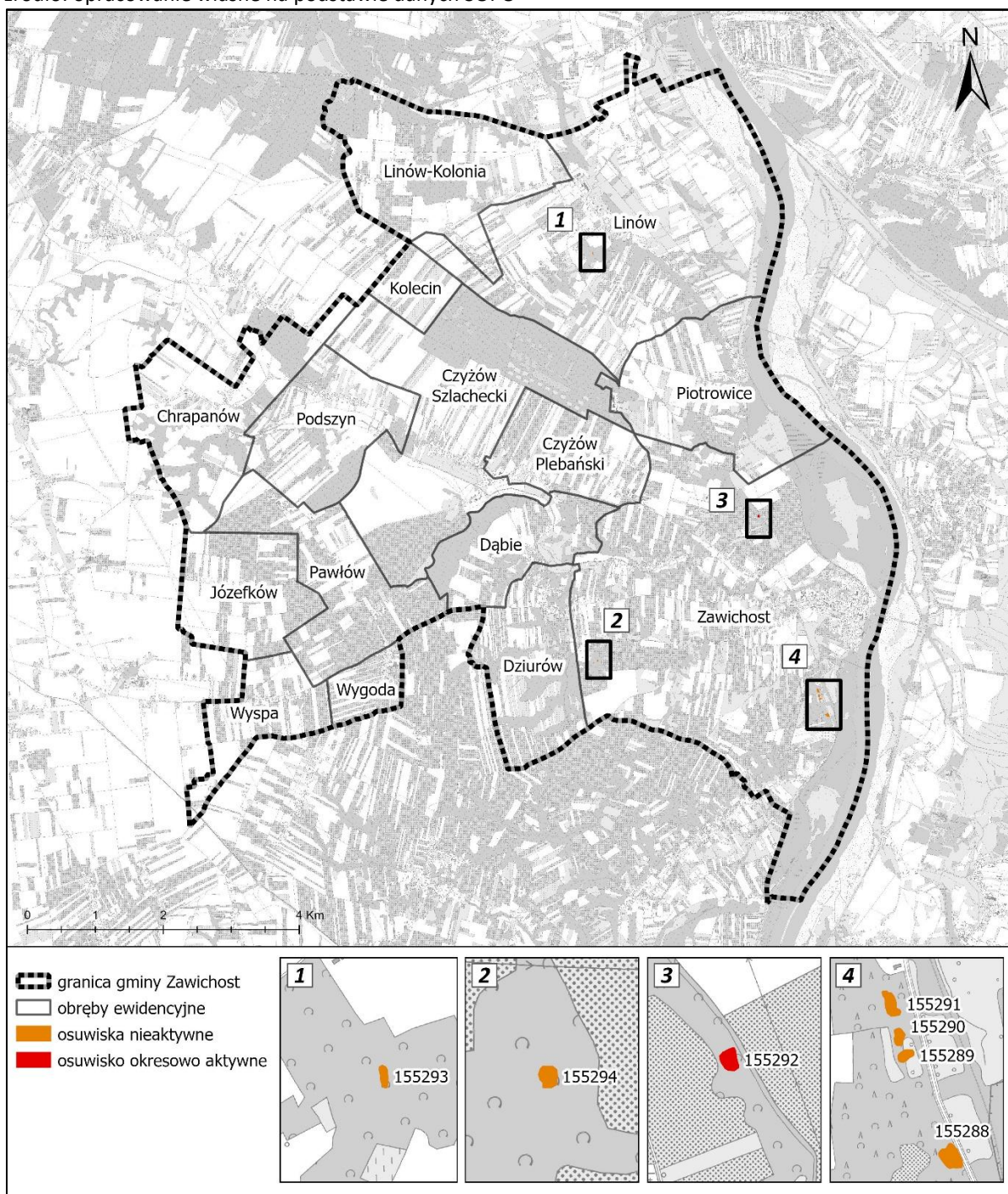
Osuwiska nieaktywne to tereny, na których w czasie co najmniej ostatnich 50 lat nie stwierdzono wyraźnych śladów przemieszczeń. Zwykle cechuje je brak informacji o występujących na tych obszarach ruchach i powstałych szkodach, zarówno w dokumentach, jak i w przekazach ustnych. Pomimo względnej stabilizacji osuwisk nieaktywnych ryzyko strat związane z ponownym ich uruchomieniem jest wysokie

Osuwiska okresowo aktywne to tereny objęte procesem osuwania, w których stwierdzono ślady niedawnych przemieszczeń grawitacyjnych. W takich obszarach bardzo prawdopodobne jest ponowne uaktywnienie się osuwiska. Tego typu osuwiska zaliczane są do terenów na których ryzyko strat materialnych wynikające z zagrożenia obiektów budowlanych jest bardzo wysokie.

Osuwiska występujące w gminie znajdują się w granicach obrębu Zawichost (osuwisko nr 155288, 155289, 155290, 155291, 155292, 155294) oraz Linów (osuwisko nr 155293). Ich łączna powierzchnia wynosi 0,82 ha, zatem zagrożenie osuwiskowe dla gminy jest niewielkie. Występujące formy to osuwiska gruntowe (ziemne), asekwentne, o powierzchni nieprzekraczającej 0,5 ha rozwinięte w lessach lub utworach lessopodobnych na ścianach wąwozów lessowych lub w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Osuwiska o powierzchni do 0,5 ha mają prostą budowę wewnętrzną, złożoną z pojedynczych form wypukło – wklęsłych, często zdenudowanych. Mają niskie skarpy główne o wysokości do 3 m.

Rysunek 10 Osuwiska w gminie Zawichost

źródło: opracowanie własne na podstawie danych SOPO



Sposób uwzględnienia w planie ogólnym terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

W granicach terenów, na których występują ruchy masowe ziemi wyznaczono **strefy otwarte**. W strefach tych ustalono profil podstawowy 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 2024 r. poz. 1775), natomiast w profilu dodatkowym dopuszczono wyłącznie teren zieleni urządzonej. Jedno osuwisko znajduje się także częściowo w strefie komunikacyjnej.

Określenie szczegółowych terenów w profilu dodatkowym danej strefy nastąpi na etapie procesu inwestycyjnego, z uwzględnieniem występowania terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują ruchy masowe. Ze względu na obecność takich obszarów każda planowana inwestycja w obrębie terenów osuwiskowych lub terenów narażonych na to zjawisko wymaga przeprowadzenia analizy możliwości, sposobów oraz warunków zagospodarowania danego terenu pod kątem problematyki naturalnych zagrożeń osuwiskowością w kontekście faktycznych uwarunkowań terenowych. W zależności od faktycznych uwarunkowań w tym warunków geotechnicznych, geologiczno-inżynierskich oraz specyfiki realizowanej inwestycji należy odpowiednio dostosować zakazy, nakazy i ograniczenia w zagospodarowaniu tych terenów, w celu zminimalizowania lub zapobiegania negatywnych skutków związanych z zagospodarowaniem terenów osuwiskowych.

Na etapie realizacji inwestycji należy zgodnie z przepisami odrębnymi zastosować rozwiązania techniczne zapobiegające uruchomieniu zjawisk i procesów geodynamicznych w obrębie istniejących i przyszłych urządzeń/obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji.

6. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

Zapewnieniu odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ochronie zasobów wodnych, służy m.in. ustanawianie stref ochronnych ujęć wody. Strefę ochronną stanowi obszar, na którym obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wód. Strefa ochronna może obejmować wyłącznie teren ochrony bezpośredniej albo teren ochrony bezpośredniej i teren ochrony pośredniej. Strefę ochronną obejmującą wyłącznie teren ochrony bezpośredniej ustanawia się dla każdego ujęcia wody, z wyłączeniem ujęć wody służących do zwykłego korzystania z wód. Teren ochrony pośredniej ujęcia wód podziemnych obejmuje obszar zasilania ujęcia wody.

System zaopatrzenia w wodę miasta i gminy Zawichost oparty jest na 4 komunalnych ujęciach wód podziemnych:

- ujęcie w Zawichoście - eksploatowane ujęcie wód podziemnych składa się z dwóch studni głębinowych oraz stacji wodociągowej. Ujęcie zaopatruje w wodę sieć wodociągu grupowego „Zawichost”, obejmującego swoim zasięgiem miasto Zawichost. Zasoby eksploatacyjne studni S-2 zatwierdzone zostały w wysokości 81 m³/h przy depresji $s = 12$ m;
- ujęcie w Linowie - eksploatowane ujęcie wód podziemnych składa się z dwóch wierconych studni głębinowych (S-1 – zasadniczej i S-2- awaryjnej), obiektów stacji wodociągowej oraz zbiorników wyrównawczych na potrzeby sieci wodociągu grupowego „Linów”, obejmującego swoim zasięgiem miejscowości: Linów, Linów Stary, Linów Dolny, Linów Kępa, Linów Honorów, Linów Okręglica, Linów Pasy, Linów Wylesienie, Linów Górny, Linów Kopanina, Piotrowice i Borki. Zatwierdzone zasoby eksploatacyjne ujęcia (studni zasadniczej) wynoszą: $Q = 37$ m³/h przy depresji $s = 2,65$ m;
- ujęcie w Wygodzie - eksploatowane ujęcie wód podziemnych składa się z dwóch wierconych studni głębinowych (S-2 – zasadniczej i S-1- awaryjnej), obiektów stacji wodociągowej oraz zbiorników wyrównawczych na potrzeby sieci wodociągu grupowego „Wygoda”, obejmującego swoim zasięgiem miejscowości: Wygoda, Pawłów, Dziurów, Wyspa, Józefków, Pisary i Chrapanów. Zatwierdzone zasoby eksploatacyjne ujęcia (studni zasadniczej) wynoszą: $Q = 29$ m³/h przy depresji $s = 9,5$ m;
- ujęcie w Dziurowie - eksploatowane ujęcie wód podziemnych składa się z wierconej studni głębinowej, dwóch zbiorników retencyjnych oraz obiektów stacji wodociągowej do celów zaopatrzenia w wodę wodociągu grupowego „Wygoda”, który obejmuje swoim zasięgiem miejscowości: Wygoda, Pawłów, Dziurów, Wyspa, Józefków, Pisary i Chrapanów. Zasoby eksploatacyjne ujęcia wynoszą $Q=33$ m³/h przy depresji $s= 8$ m.

Ww. gminne ujęcia wód podziemnych zlokalizowane na terenie miasta i gminy Zawichost eksploatowane są na podstawie wspólnego pozwolenia wodnoprawnego na pobór wód z wszystkich ujęć gminnych udzielonego Zakładowi Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Zawichoście decyzją Starosty Sandomierskiego znak RO.XIII.OŚ.6431.26.2012 z dnia 2 stycznia 2013 r. Pozwolenie ważne jest do dnia 2 stycznia 2033 r.

Dla powyższych ujęć wód podziemnych wyznaczono tereny ochrony bezpośredniej obejmujące ogrodzone i oznakowane obszary, na których usytuowane są ujęcia. Wokół studni głębinowych nie wyznaczono stref ochrony pośredniej.

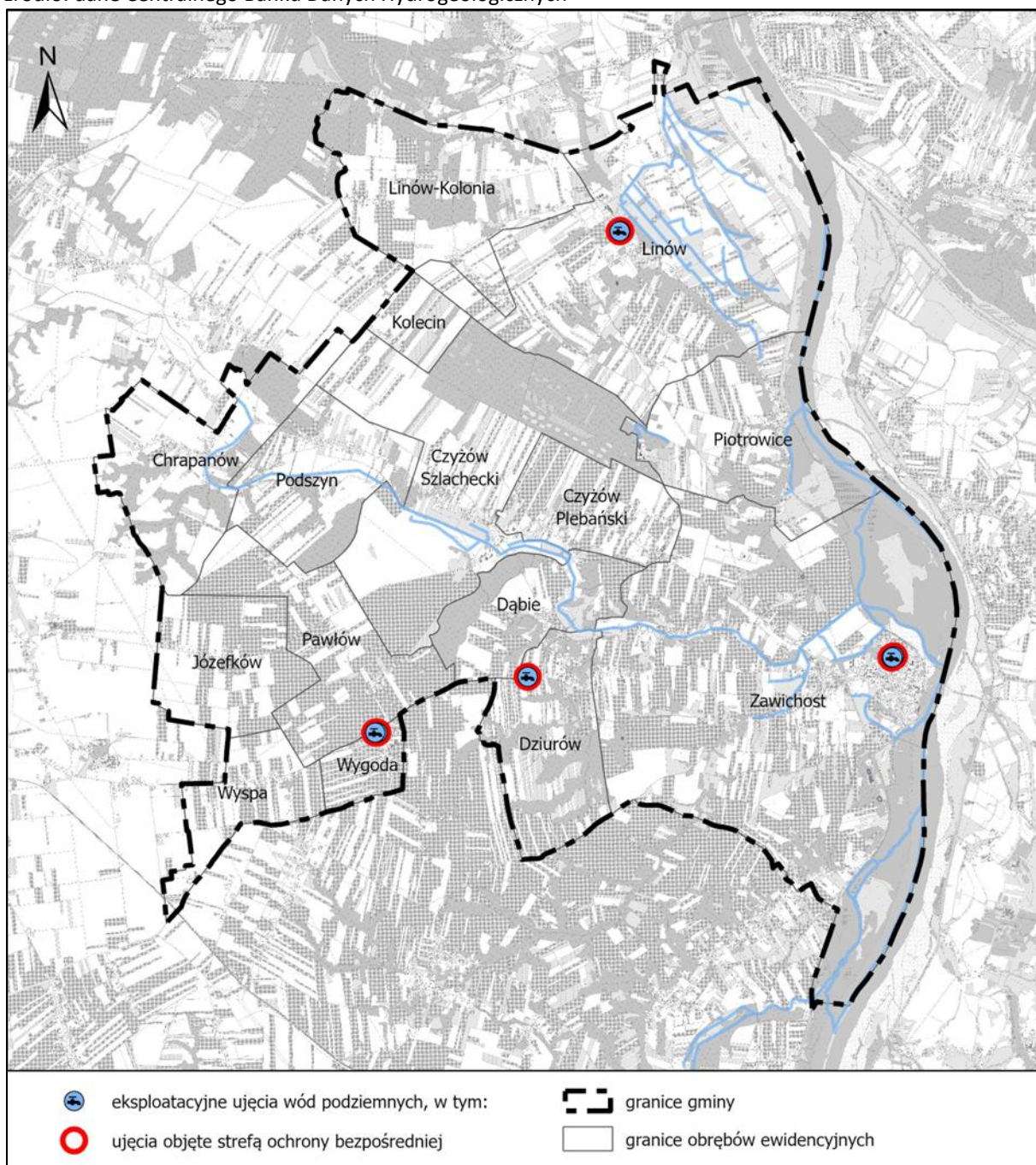
Dla stref ochrony bezpośredniej, zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne, wprowadza następujące zakazy i nakazy:

- zakazuje się użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody;
- wody opadowe i roztopowe należy odprowadzać w sposób uniemożliwiający przedostanie się ich do urządzeń służących do poboru wód;
- teren strefy należy zagospodarować zielenią;
- ścieki z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku dla osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody należy odprowadzać poza granicę terenu ochrony bezpośredniej;
- ograniczyć wyłącznie do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody;
- teren ochrony bezpośredniej należy ogrodzić;
- na ogrodzeniu umieścić tablice zawierające informacje o ustanowieniu strefy ochronnej i zakazie wstępu osób nieuprawnionych;
- zakazuje się niszczenia, uszkodzenia lub przemieszczania tablic zawierających informacje o ustanowieniu strefy ochronnej i zakazie wstępu osób nieupoważnionych.

Poza ujęciami komunalnymi, na terenie gminy istnieją ujęcia wód podziemnych dla potrzeb indywidualnych gospodarstw domowych.

Rysunek 11 Lokalizacja ujęć wód podziemnych do celów eksploatacyjnych

źródło: dane Centralnego Banku Danych Hydrogeologicznych



Sposób uwzględnienia w planie ogólnym stref ochronnych ujęć wody

W każdej strefie planistycznej istnieje możliwość wyznaczenia terenów infrastruktury technicznej o powierzchni do 0,5 ha, w związku z powyższym możliwe jest utrzymanie istniejących ujęć wody wraz ze strefami ochrony bezpośredniej. Ustalenia planu ogólnego uwzględniają lokalizację ujęć wody oraz nie kolidują z zapisami zawartymi w przepisach odrębnych zawierającymi zakazy i nakazy dotyczące stref ochronnych ujęć wody.

7. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

Obszary ochronne to ustanowione przez Wojewodę na wniosek Wód Polskich obszary, na których obowiązują zakazy oraz ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów lub korzystania z wód, w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją.

Na terenie gminy Zawichost nie wyznaczono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych ustanowionych na podstawie przepisów ustawy Prawo Wodne (Dz. U. z dnia 2024 r., poz. 1087 z późn. zm.).

8. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

Obecnie na terenie gminy wyznaczony jest 1 teren górniczych i 1 obszar górniczy. Scharakteryzowano je w poniższej tabeli. Na terenie miasta i gminy Zawichost nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filary ochronny.

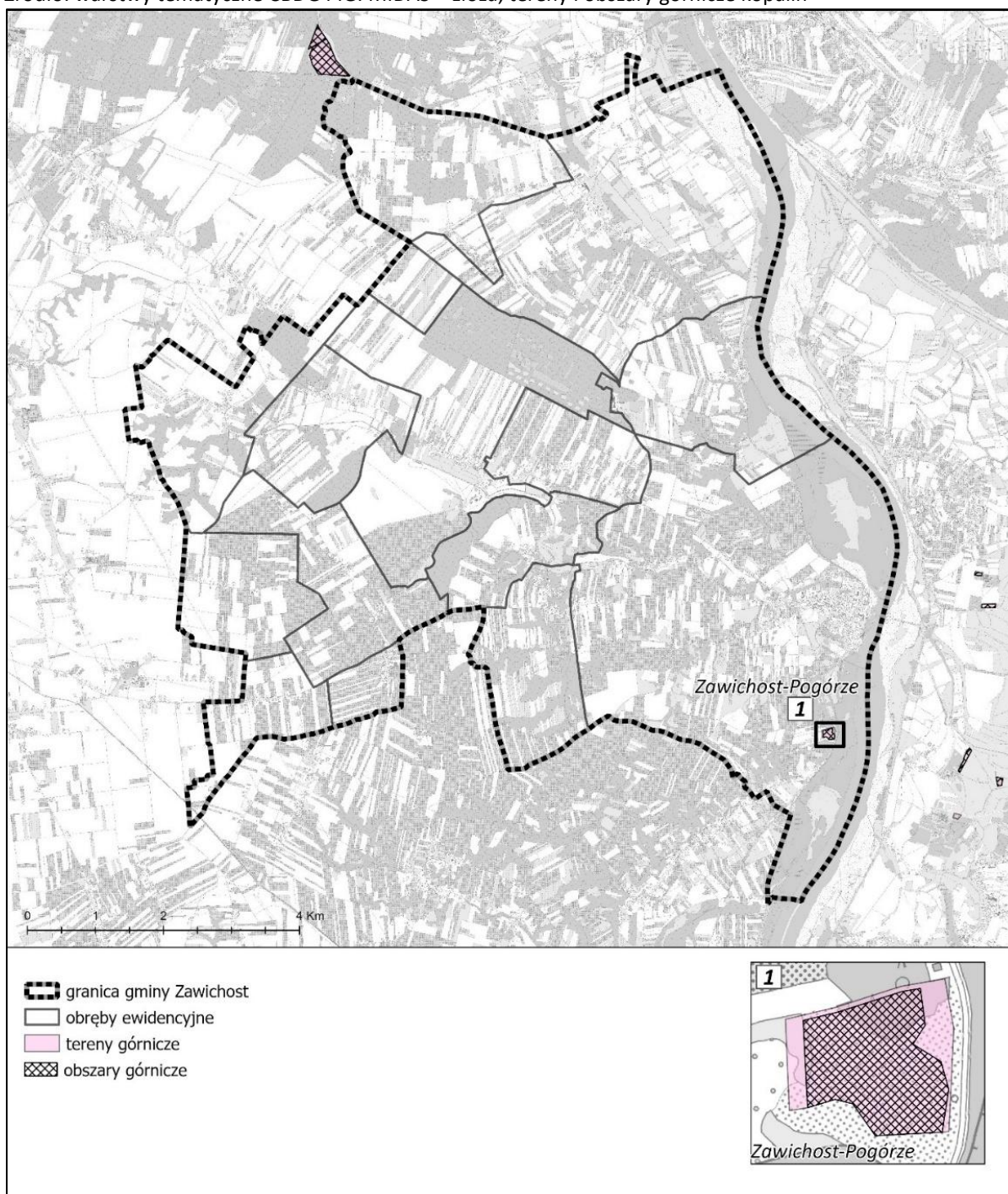
Tabela 6 Rejestr terenów górniczych (TG) i obszarów górniczych (OG) na terenie gminy Zawichost

Źródło: dane MIDAS

nr w rejestrze	nazwa złoża	decyzja koncesyjna ustanawiająca OG i TG	data ważności koncesji	rodzaj kopaliny	powierzchnia TG [m ²]	powierzchnia OG [m ²]
10-13/3/236	TG i OG Zawichost	RO.6522.33.2016 z dnia 23.01.2017 r. wydana przez Starostę Sandomierskiego	2033-01-22	piaski i żwiry, surowce dla prac inżynierskich	26 540	19 998

Rysunek 12 Tereny i obszary górnicze w gminie Zawichost

Źródło: warstwy tematyczne CBDG PIG: MIDAS – złoża, tereny i obszary górnicze kopalni



Sposób uwzględnienia w planie ogólnym terenów górniczych i obszarów górniczych wraz z filarami ochronnymi

Plan ogólny wyznacza strefę górnictwa 10SG dla terenu i obszaru górniczego Zawichost-Pogórze, dla której profil podstawowy i dodatkowy jest 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 2024 r. poz. 1775).

Zgodnie z art. 13e ust. 2 pkt 3 u.p.z.p. dla strefy górnictwa nie jest obligatoryjne określenie gminnych standardów urbanistycznych. W związku z powyższym nie wyznaczono gminnych standardów

urbanistach z uwagi na charakter strefy, w której standardy urbanistyczne wynika bezpośrednio z wymogów technicznych i technologicznych. Gminne standardy urbanistyczne mogą zostać określone na etapie miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań przestrzennych i przepisów odrębnych.

Określenie uwarunkowań zagospodarowania ww. stref oraz ograniczeń w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy oraz wyznaczenie pasów ochronnych dla stref sąsiednich nastąpi na etapie sporządzenia dla tych stref miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Ponadto należy zauważyć, że ustalenia dla stref górnictwa wynikają z określonego w u.p.z. p. zakresu ustaleń planu ogólnego.

Z uwagi na określony zakres planu ogólnego w u.p.z.p., nie jest możliwe wprowadzenie do ustaleń planu ogólnego:

1. uwarunkowań zagospodarowania terenu górnictwa oraz ograniczeń w jego użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy w obszarze górnictwa, z dopuszczeniem do realizacji obiektów kubaturowych, urządzeń komunikacyjnych oraz urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją kopalni;
2. pasów ochronnych dla stref sąsiednich, nie objętych eksploatacją kruszyw;
3. określenia rekultywacji terenu po zakończonej eksploatacji kruszyw

9. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI

Złoża kopalni

Na obszarze gminy Zawichost występują piaski i żwiry oraz ziemie krzemionkowe. Nie występują udokumentowane złoża torfu. Obecnie obszar gminy obejmuje swym zasięgiem 3 udokumentowane złoża kopalni, z czego jedno składające się z czterech pól. Złoża zlokalizowane są w rejonie miejscowości Piotrowice oraz Zawichost-Podgórze. Spośród nich 1 złożo jest trwale eksploatowane i wyznaczono dla niego teren i obszar górniczy. Możliwe jest podjęcie eksploatacji 1 złoża obecnie rozpoznanego szczegółowo. W przypadku 1 złoża zaniechano jego eksploatacji.

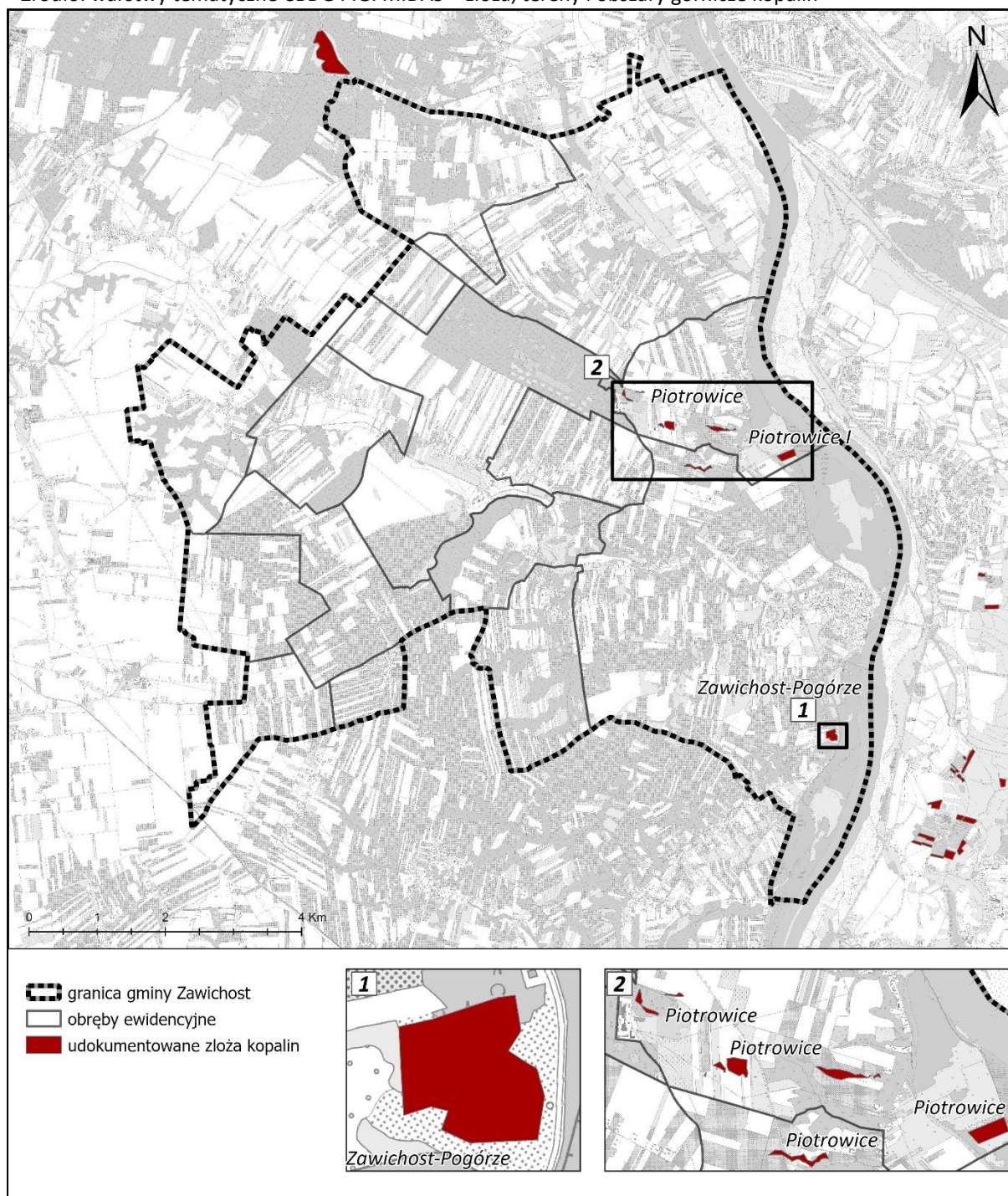
Tabela 7 Wykaz obszarów udokumentowanych złóż kopalni w gminie Zawichost

źródło: System Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych MIDAS – karty informacyjne złóż kopalni, PIG-PIB

lp.	nazwa złoża/pole złoża	ID złoża	kopalina	stan zagosp. złoża	zasoby geologiczne bilansowe [tys.]	pow. złoża [ha]	kierunek rekultywacji po zakończeniu eksploatacji
1	Piotrowice	269	ziemie krzemionkowe	eksploatacja złoża zaniechana	295,7	16,695	rolniczo-leśny
2	Zawichost-Pogórze	15425	piaski i żwiry, surowce dla prac inżynierskich	złożo zagospodarowane	101,49	2,00	urbanizacyjny
3	Piotrowice I	20819	piaski i żwiry	złożo rozpoznane szczegółowo	221,10	2,48	wodny

Rysunek 13 Udokumentowane złoża, obszary oraz tereny górnicze

Źródło: warstwy tematyczne CBDG PIG: MIDAS – złoża, tereny i obszary górnicze kopalni



Udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla

W granicach gminy Zawichost nie występują udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla.

Podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

W granicach gminy Zawichost nie występują podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym udokumentowanych złóż kopalin

Dla terenów udokumentowanych złóż kopalin plan ogólny ustala strefy górnictwa 1SG-10SG w celu zabezpieczenia możliwości ich eksploatacji w przyszłości.

Teren złoża piasku i żwiru zlokalizowanego w obrębie Piotrowice objęto strefą otwartą 38SO ze względu na jego położenie w obszarze szczególnego zagrożenia powodzią. Mając na uwadze przepisy odrębne dotyczące obszarów szczególnego zagrożenia powodzią strefa ta została wskazana jako strefa otwarta bez możliwości wydobywania istniejącego udokumentowanego złoża.

10. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

Gmina Zawichost nie stanowi gminy uzdrowiskowej, a na jej terenie nie znajdują się obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej, o których mówi ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowiskowym, uzdrowiskach o obszarach ochrony uzdrowiskowej oraz o gminach uzdrowiskowych (Dz. U. z 2023 r. poz. 151 z późn. zm.).

11. ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTEKÓW I OPIECIE NAD ZABYTEKAMI (DZ. U. Z 2022 R. PO. 840 ORAZ Z 2023 R. POZ. 951 I 1688), LUB UJĘTE W WOJEWÓDZKIEJ LUB GMINNEJ EWIDENCJI ZABYTEKÓW PRAZ DOBRA KULTURY WSPÓŁCZESNEJ

Zabytki nieruchome

Rejestr zabytków

Na terenie gminy Zawichost znajduje się 13 obiektów wpisanych do Rejestru Zabytków.

Tabela 8 Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków

Źródło: Rejestr Zabytków Województwa Świętokrzyskiego

lp.	nazwa	miejsowość	numer rejestru	data wpisu	okres powstania
1.	Zespół kościoła parafialnego p.w. Wszystkich Św. a) kościół parafialny p.w. Wszystkich Świętych b) dzwonnica c) teren przykościelny w granicach ogrodu	Czyżów Szlachecki	A.779/1-3	2010-11-24	1. poł. XVIII w.
2.	Cmentarz parafialny	Czyżów Szlachecki	A.780	1988-04-14	data nieznana
3.	Zespół pałacowo parkowy wraz ze strefami ochrony konserwatorskiej: a) Pałac b) Park	Czyżów Szlachecki	A.781/1-2	1985-04-15	1740 - 1751
4.	Zespół dworsko-parkowy wraz ze strefami ochrony konserwatorskiej: c) Dwór d) Park	Linów	A.782/1-2	1986-05-27	pocz. XIX w.

5.	Zespół kościoła parafialnego pw. Św. Trójcy a) kościół parafialny p.w. Świętej Trójcy b) drewniana dzwonnica	Trójca	A.783/1-2	2010-11-24	2. ćw. XIII w.
6.	Cmentarz parafialny	Trójca	A.784	1988-06-14	Data nieznana
7.	Układ urbanistyczno-krajobrazowy miasta	Zawichost	A.785	1987-11-27	poł. XIII w.
8.	Kościół parafialny pw. NMP	Zawichost	A.786	1956-10-02	I połowa XVIII w.
9.	Zespół klasztorny franciszkanów: a) kościół p.w. Św. Jana Chrzciciela b) klasztor (zachowane skrzydło wschodnie) c) dzwonnica d) teren otaczający klasztor	Zawichost	A.787/1-4	1966-01-20	XIII w.
10.	Cmentarz parafialny na skarpie wiślanej	Zawichost	A.788	1988-06-14	przełom XVIII/XIX w.
11.	Zbiorowa mogiła wojenna z 1944 r. 30 Polaków	Zawichost	A.789	1993-03-02	XX w.
12.	Dom	Zawichost	A.790	1967-05-20	1820 - 1830
13.	d. cmentarz żydowski	Zawichost	A.940	1988-06-14	XVIII w.

Gminna ewidencja zabytków

Gmina Zawichost nie posiada Gminnej Ewidencji Zabytków.

Wojewódzka ewidencja zabytków

Na terenie gminy Zawichost znajduje się 21 obiektów wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków.

Tabela 9 Wykaz zabytków nieruchomych ujętych w Wojewódzkiej ewidencji zabytków

Źródło: wojewódzka ewidencja zabytków województwa świętokrzyskiego

lp.	nazwa	miejsowość
1.	Dom	Chrapanów
2.	Dom	Chrapanów
3.	Dom	Chrapanów
4.	Dom	Chrapanów
5.	Dom	Chrapanów
6.	Zespół pałacowo-parkowy a) Pałac b) Brama wjazdowa c) Spichlerz d) Pozostałości parku e) Młyn	Czyżów Szlachecki
7.	Dom	Dąbie

8.	Dom	Dziurów
9.	Dom	Dziurów
10.	Dom	Dziurów
11.	Stajnia	Dziurów
12.	Zespół dworski a) Dwór b) Dawna gorzelnia Park krajobrazowy	Linów
13.	Dom	Piotrowice
14.	Dom	Piotrowice
15.	Dom	Piotrowice
16.	Dom	Piotrowice
17.	Dom	Podszyn
18.	Dom	Podszyn
19.	Dom	Podszyn
20.	Dom	Podszyn
21.	Dom	Podszyn

Zabytki archeologiczne

Rejestr zabytków

Na terenie gminy Zawichost znajduje się 1 stanowisko archeologiczne wpisane do rejestru zabytków województwa świętokrzyskiego.

Tabela 10 Wykaz zabytków archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków

Źródło: rejestr zabytków województwa świętokrzyskiego

lp.	nr gez	miejsowość	nazwa	czas powstania	nr azp
1.	293/A (t.)	Zawichost-Pogórze	grodzisko wczesnośredniowieczne	N IX-X w. XI w.	87-74/2

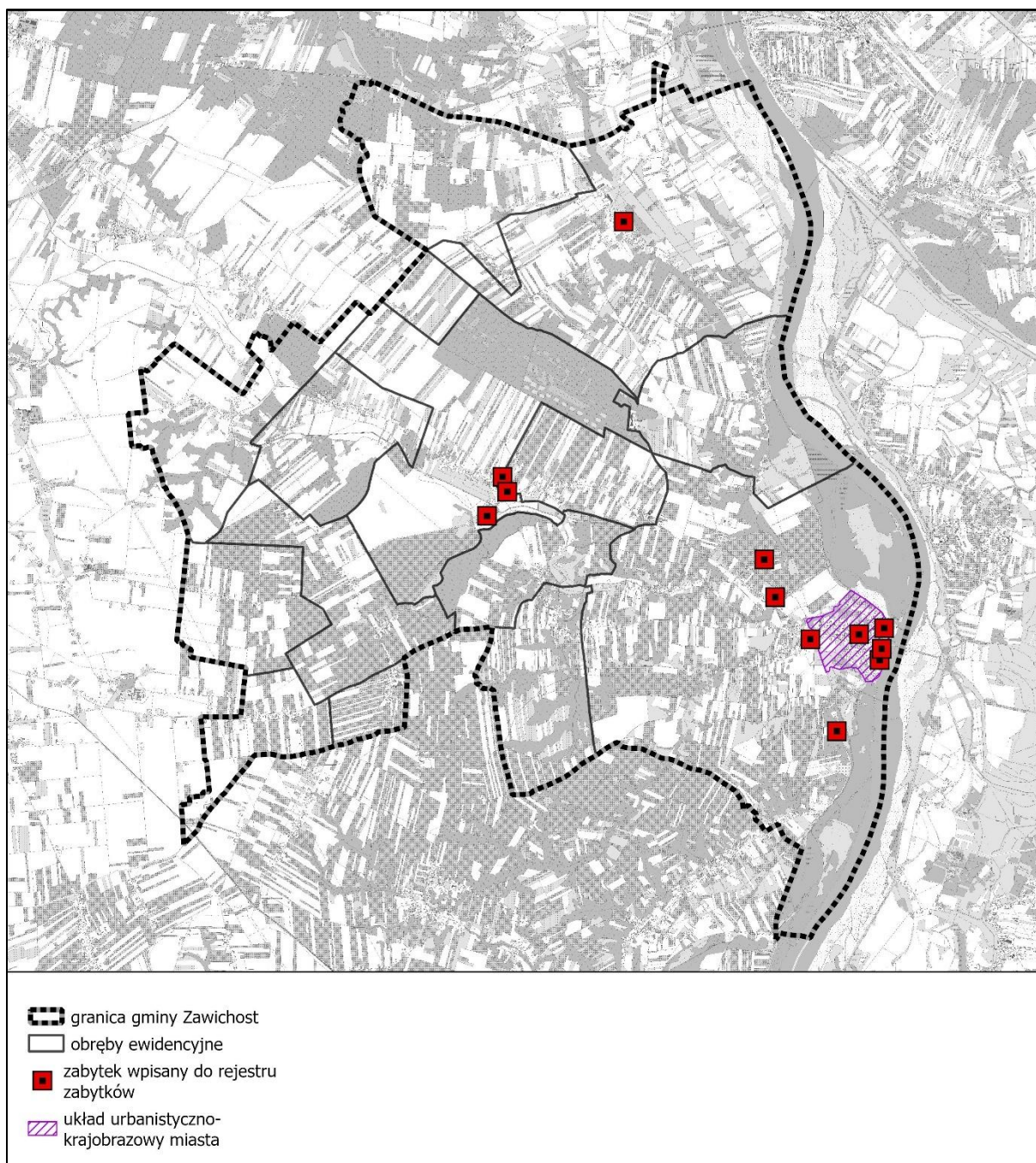
Gminna ewidencja zabytków

Gmina Zawichost nie posiada Gminnej Ewidencji Zabytków

Dobra kultury współczesnej

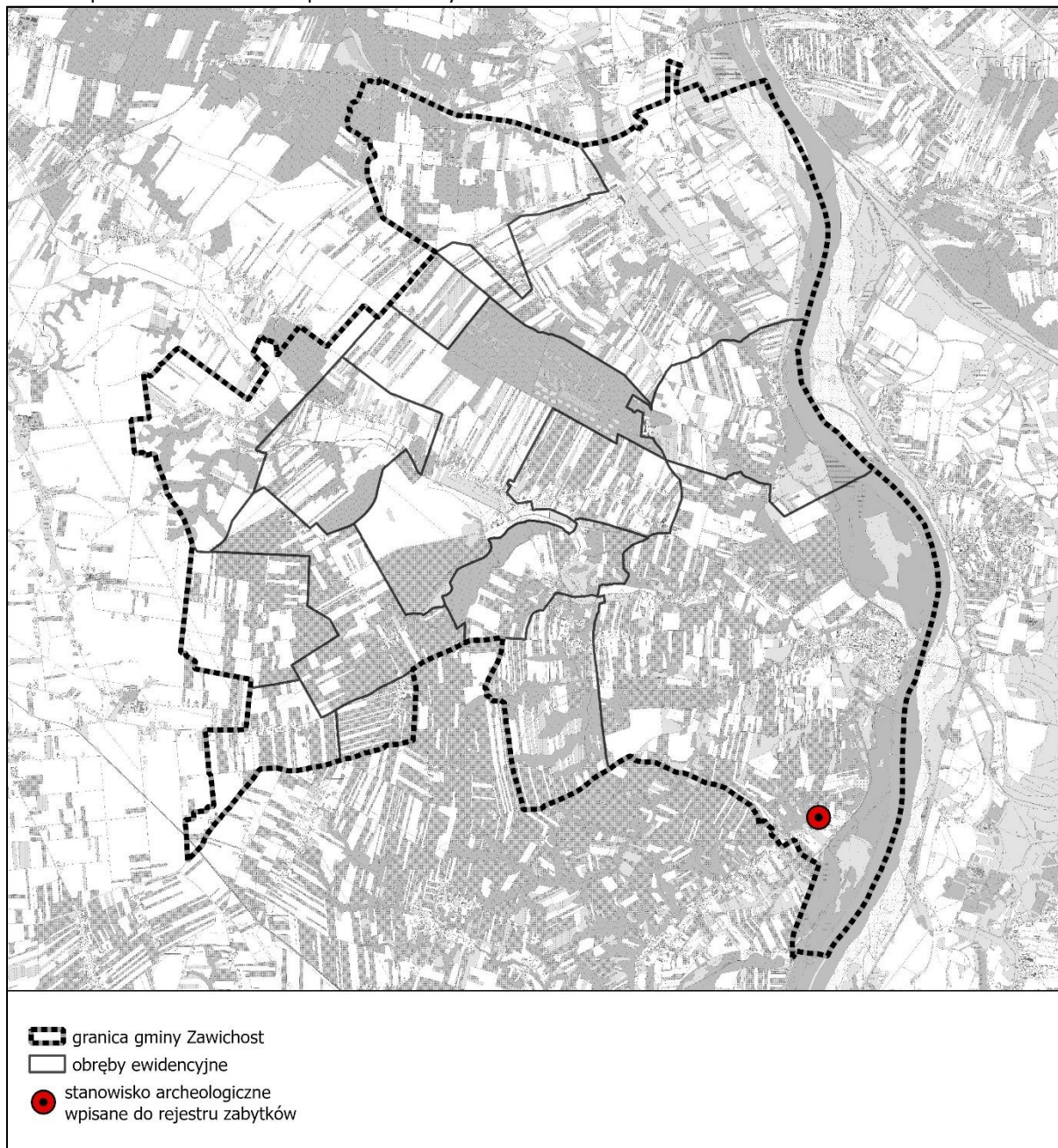
Na terenie gminy brak jest obiektów mogących zaliczać się do dóbr kultury współczesnej.

Rysunek 14 Wykaz zabytków wpisanych do Rejestru Zabytków Nieruchomych Województwa Świętokrzyskiego
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NID



Rysunek 15 Wykaz stanowisk archeologicznych wpisanych do Rejestru Zabytków Nieruchomych Województwa Świętokrzyskiego

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NID



Sposób uwzględnienia w planie ogólnym zabytków objętych 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 i 1688) lub ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Dla zabytków wpisanych do rejestru zabytków wyznaczono strefy planistyczne umożliwiające ochronę substancji zabytków, ich formy, otoczenia oraz kompozycji.

Ochronę zabytków ujętych w rejestrze zabytków uwzględniono poprzez określenie profili funkcjonalnych umożliwiających zachowanie funkcji tych obiektów, natomiast określone gminne standardy urbanistyczne uwzględniają dotychczasowe ustalenia dokumentów planistycznych oraz

umożliwiają realizację zabudowy z zachowaniem ich formy, zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i kompozycji przestrzennych w otoczeniu zabytków.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym obiektów ujętych w rejestrze zabytków:

- Zespół kościoła parafialnego p.w. Wszystkich Św. w Czyżowie Plebańskim (d. w Czyżowie Szlacheckim) został objęty strefą 47SU;
- Cmentarz parafialny w Czyżowie Plebańskim (d. w Czyżowie Szlacheckim) został objęty strefą 1SC;
- Zespół pałacowo parkowy w Czyżowie Szlacheckim został objęty strefą 46SU;
- Zespół dworsko-parkowy w Linowie został objęty strefą 45SU;
- Zespół kościoła parafialnego pw. Św. Trójcy został objęty strefą 50SU;
- Cmentarz parafialny w Zawichoście został objęty strefą 4SC;
- Kościół parafialny pw. NMP w Zawichoście został objęty strefą 51SU;
- Zespół klasztorny franciszkanów w Zawichoście został objęty strefą 49SU;
- Cmentarz parafialny na skarpie wiślanej w Zawichoście został objęty strefą 3SC;
- Zbiorowa mogiła wojenna z 1944 r. 30 Polaków w Zawichoście została objęta strefą 16SO;
- Dom w Zawichoście został objęty strefą 48SU;
- Dawny cmentarz żydowski w Zawichoście został objęty strefą 2SC.

Ponadto strefy 1SW-7SW, 9SJ, 10SJ, 12SJ, 19SJ, 67SJ, 68SJ, 70SJ, 44SZ, 46SZ, 68SZ, 72SZ, 12SU-14SU, 16SU, 18SU, 19SU, 21SU, 23SU, 24SU, 32SU, 33SU, 37SU, 48SU, 49SU, 51SU, 5SP, 6SP, 5SI, 2SN-4SN, 2SC, 3SC, 19SO, 37SO, 40SO oraz 3SK zlokalizowane w centralnej części Zawichostu znajdują się w granicach zabytkowego układu urbanistyczno-krajobrazowego miasta, który to jest wpisany do rejestru zabytków pod nr A/785.

Określone strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne zostały dostosowane do walorów obiektów zabytkowych oraz umożliwiają na późniejszym etapie wprowadzenia rozwiązań niezbędnych do zapobiegania zagrożeniom dla zabytków, zapewnienia im ochrony przy realizacji inwestycji oraz przywracania zabytków do jak najlepszego stanu.

Ograniczenia w zagospodarowaniu związane z obiektami ujętymi w rejestrze zabytków oraz zabytkami archeologicznymi zostały wskazane w przepisach odrębnych z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami natomiast zasady ochrony obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków będą ustalone na etapie miejscowych planów. **Nie jest możliwe wprowadzenie do ustaleń planu ogólnego zasad działalności inwestycyjnej oraz wyznaczenie stref konserwatorskich z uwagi na określony zakres planu ogólnego w u.p.z.p.**

W gminie nie ma obiektów, które mogłyby być zaliczone do dóbr kultury współczesnej.

Ustalenia planu ogólnego umożliwiają dalszą ochronę zabytków w gminie.

12. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

Na terenie gminy Zawichost nie występują pomniki zagłady ustalone przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120), w związku z czym nie wyznacza się takich terenów i ich stref ochronnych.

13. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

Decyzją Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. Ministra Infrastruktury, poz. 38) ustalone zostały tereny zamknięte, przez które przebiegają linie kolejowe. Tereny zamknięte na obszarze gminy Zawichost stanowią działki o łącznej powierzchni 1,09 ha, które znajdują się pod linią kolejową nr 25 – Łódź Kaliska - Dębica.

Tabela 11 Wykaz terenów zamkniętych na obszarze gminy Zawichost

Źródło: opracowanie własne na podstawie Decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r

Gmina	Obręb	Numer działki	Pow. działki (ha)
Zawichost - obszar wiejski	0013 Wyspa	67	0,4100
Zawichost - obszar wiejski	0013 Wyspa	178	0,520
Zawichost - obszar wiejski	0013 Wyspa	190	0,1600

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym terenów zamkniętych

W granicach terenów zamkniętych wyznaczonych na podstawie decyzji nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. MI z 2020 r. poz. 38 ze zm.) plan ogólny wyznacza strefę komunikacyjną oznaczoną symbolem 1SK.

14. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Na terenie gminy Zawichost nie ma wyznaczonych obszarów ograniczonego użytkowania ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 poz. 54).

15. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na terenach Gminy Zawichost nie ma obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji czy remediacji.

16. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

Gmina Zawichost nie posiada aktualnego programu rewitalizacji.

17. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

Zgodnie z art. 118b ust. 1 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2024 poz. 54) rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją. Na dzień sporządzenia planu ogólnego gminy Zawichost rada powiatu sandomierskiego nie wprowadziła takiej uchwały.

18. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLASY I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE

Na terenie gminy Zawichost użytki rolne stanowią 74% jej powierzchni. Większość z tego stanowią grunty orne (62,3% użytków rolnych). Drugą największą grupą są sady stanowiące 26,4% użytków rolnych. Na terenie gminy Zawichost użytki rolne w klasie od I do III stanowią 70,4% powierzchni użytków rolnych. Grunty orne klasy I stanowią 2,2% gruntów rolnych, grunty klasy II stanowią 27,6% gruntów rolnych, a grunty klas IIIa i IIIb stanowią 40,5% użytków rolnych.

Udział terenów leśnych w powierzchni gminy wynosi ok. 9,7%. Ogółem grunty leśne zajmują powierzchnię 778,5 ha.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I – III oraz gruntów leśnych

Plan ogólny w większości wyznacza dla tych terenów strefę otwartą lub strefę odpowiednią do obecnego zainwestowania.

Ponadto rozszerzając granice obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniono użytki rolne klas I – III i obszary te wyznaczono wyłącznie w odległości nie większej niż 50 m:

- od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach o których mowa w § 1 ust. 1 pkt 1-3 rozporządzenia ministra rozwoju i technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia
- od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.

W planie ogólnym dla zwartych kompleksów gruntów leśnych wyznaczono strefę otwartą bez możliwości lokalizacji odnawialnych źródeł energii lub inne strefy w zależności od obecnego zagospodarowania oraz polityki przestrzennej gminy określonej w obowiązujących dokumentach planistycznych.

Lokalizacja budynków i budowli związanych z gospodarką leśną na terenach leśnych w oparciu o przepisy odrębne.

19. ZAKŁADY O POWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

Zgodnie z ustawą *Prawo ochrony środowiska* poważna awaria to zdarzenie, w szczególności emisja, pożar lub eksplozja, powstałe w trakcie procesu przemysłowego, magazynowania lub transportu, w których występuje jedna lub więcej niebezpiecznych substancji, prowadzące do natychmiastowego powstania zagrożenia życia lub zdrowia ludzi lub środowiska lub powstania takiego zagrożenia z opóźnieniem, zaś poważna awaria przemysłowa to poważna awaria w zakładzie.

Na obszarze gminy Zawichost nie występują zakłady o zwiększonym ani dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

20. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

Na terenie gminy Zawichost nie występują obszary nadbrzeżne ustalone przepisami 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.).

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

21.1. INFRASTRUKTURA SPOŁECZNA

Administracja

Realizacją spraw publicznych o znaczeniu lokalnym w gminie Zawichost zajmuje się Urząd Miasta i Gminy, zlokalizowany w Zawichoście przy ul. Żeromskiego 50. Działalnością w zakresie gospodarki komunalnej zajmuje się Zakład Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Zawichoście. Na terenie gminy brak jest obiektów administracji publicznej o zasięgu ponadgminnym.

Oświata

Sieć placówek oświatowych w gminie Zawichost tworzy:

- Zespół Szkoły i Przedszkola w Czyżowie Szlacheckim im. Orła Białego Zawichost;
- Szkoła Podstawowa w Zawichoście im. Ziemi Zawichojskiej
- Przedszkole Samorządowe w Linowie
- Przedszkole Samorządowe w Zawichoście;

Na terenie gminy brak jest publicznych oraz niepublicznych żłobków.

Najbliższe placówki umożliwiające kształcenie na poziomie ponadpodstawowym zlokalizowane są w Sandomierzu i w Ożarowie.

Kultura i sport

Działalnością kulturalną na terenie gminy zajmuje się Miejsko Gminny Ośrodek Kultury w Zawichoście (ul. Żeromskiego 33). Ośrodek świadczy usługi powszechnie dostępne, głównie dla mieszkańców gminy Zawichost, poprzez:

- organizowanie przedsięwzięć artystycznych i kulturalnych,
- prowadzenie zajęć i warsztatów artystycznych oraz kół zainteresowań,
- promocję i edukację o kulturze Gminy Zawichost,
- sprawowanie opieki nad zabytkami,
- działalność turystyczną,
- działania na rzecz rozpowszechniania folkloru.

Na terenie gminy znajduje się również Biblioteka Publiczna Miasta i Gminy w Zawichoście, która udostępnia księgozbiór oraz prowadzi stałe formy pracy kulturalno-oświatowej.

Mieszkańcy gminy w zakresie rekreacyjno-sportowym mają dostęp do:

- miejskiego stadionu sportowego w Zawichoście, który obejmuje: pełnowymiarowe boisko piłkarskie, kort tenisowy, tory do gry w bule;
- boisk do koszykówki;
- boisk do piłki ręcznej;
- boisk do siatkówki;
- sal i boisk sportowych zlokalizowanych przy szkołach.

Na terenie gminy działa Klub Sportowy Powiśle W Zawichoście.

Bezpieczeństwo

W gminie Zawichost nie znajduje się żadna komenda policji.

Na terenie gminy działa 7 jednostek Ochotniczej Straży Pożarnej działające w:

- Dziurowie
- Chrapanowie
- Linowie
- Piotrowicach
- Podszynie
- Czyżowie Szlacheckim
- Zawichoście

Opieka zdrowotna i pomoc społeczna

W gminie funkcjonują dwa niepubliczne zakład opieki zdrowotnej: Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej „Zdrowie” w Zawichoście (Rynek Duży 4a) oraz Niepubliczny Zakład Opieki Zdrowotnej

Wiejski Ośrodek Zdrowia w Czyżowie Szlacheckim (Czyżów Szlachecki 1). Na terenie gminy funkcjonują dwie apteki w Zawichoście oraz jeden punkt apteczny w Czyżowie Szlacheckim.

Na terenie miasta i gminy usługi w zakresie pomocy społecznej świadczą:

- Ośrodek Pomocy Społecznej w Zawichoście;
- Środowiskowy Dom Samopomocy w Zawichoście;
- Stowarzyszenie „Człowiek-człowiekowi...” w Zawichoście;
- Warsztat Terapii Zajęciowej w Czyżowie Szlacheckim.

Obiekty planowane

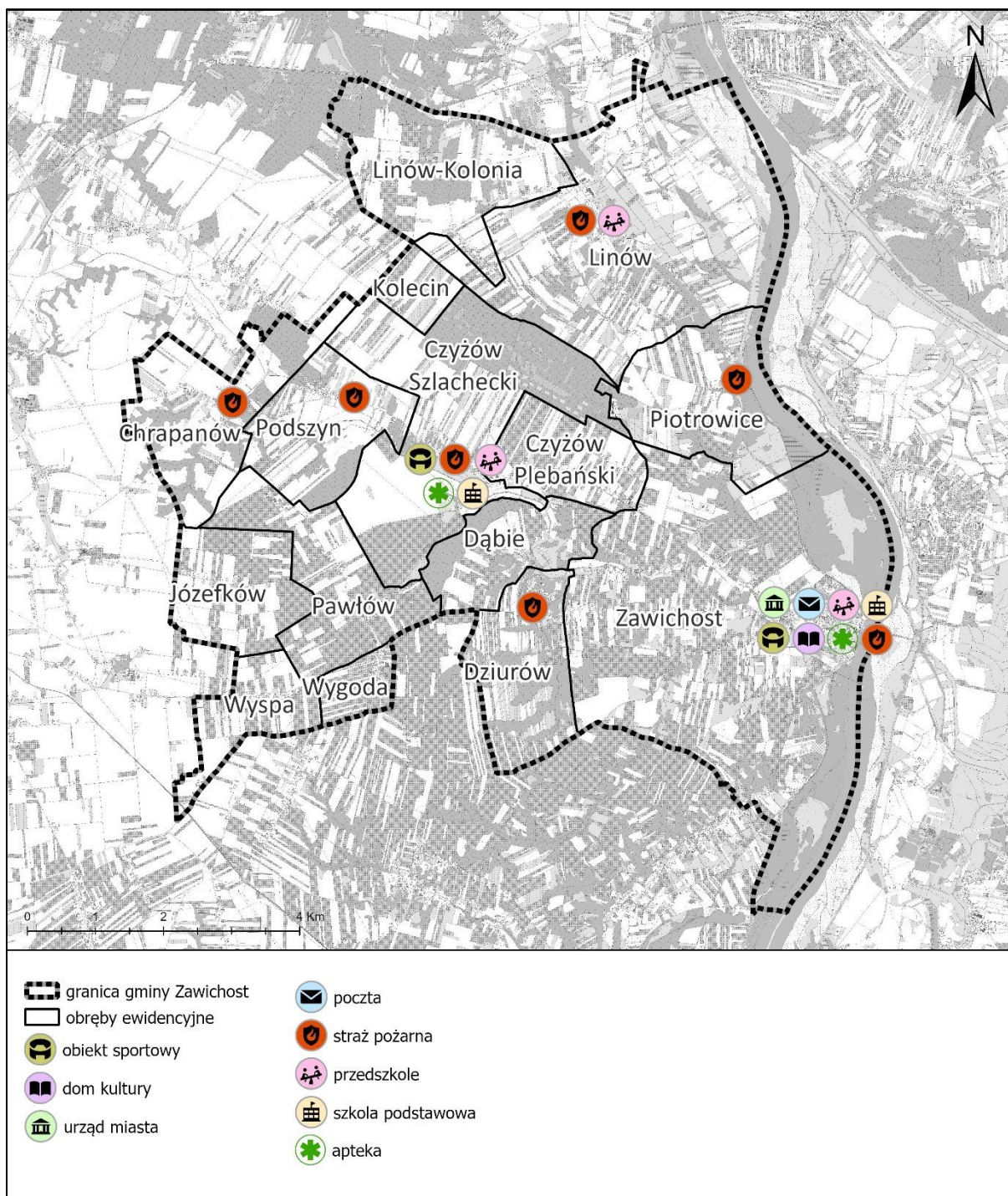
Zgodnie z uchwałą budżetową oraz wieloletnią prognozą finansową na terenie gminy Zawichost planuje się w zakresie infrastruktury społecznej:

Wieloletnie:

- Rozbudowa i modernizacja budynku świetlicy wiejskiej w Czyżowie Szlacheckim (2022-2024)
- Modernizacja infrastruktury przedszkolnej w Gminie Zawichost na potrzeby działalności edukacyjnej wraz z niezbędnym wyposażeniem (2023-2024)
- Modernizacja infrastruktury edukacyjnej (2024-2025)
- Budowa infrastruktury społecznej obejmująca budowę świetlic w miejscowościach Pawłów i Czyżów Plebański (2024-2025)
- Przebudowa budynku Miejsko-Gminnego Ośrodka Kultury w Zawichoście
- Poprawa gospodarki wodno-ściekowej na terenie Miasta i Gminy Zawichost - etap II (2021-2025)
- Budowa sieci wodociągowej w miejscowości Zawichost (2022-2024)
- Budowa boiska sportowego wraz z zapleczem socjalnym oraz infrastrukturą sportową w miejscowości Zawichost (2021-2024)

Rysunek 16 Infrastruktura społeczna

Źródło: opracowanie własne



21.2. INFRASTRUKTURA TRANSPORTOWA

Sieć drogowa

Podstawowy układ drogowy gminy Zawichost, stanowi:

- drogi wojewódzkie:
 - DW 755 relacji Ostrowiec Świętokrzyski – Ożarów – Zawichost – rzeka Wisła (przeprawa promowa, funkcjonująca od wiosny do jesieni) – Kosin

- DW 759 Piotrowice – rzeka Wisła (brak mostu) – Zabełcze (woj. lubelskie) – Opoka Duża
- DW 777 Sandomierz – Zawichost
- drogi powiatowe:
 - 0743T relacji Wyspa – Wygoda – Dziurów-Zawichost,
 - 0746T relacji Jakubowice-Józefów - Pawłów - Czyżów Szlachecki,
 - 0745T relacji Przybysławice-Chrapanów
 - 0748T relacji Czyżów Szlachecki – Pawłów -Wygoda – Nowy Grabów
 - 0749T relacji Wyspa – Słupcza
 - 0763T relacji Pawłowice – Linów
 - 1056T w mieście Zawichost
 - 1057T w mieście Zawichost
 - 1058T w mieście Zawichost
 - 1059T w mieście Zawichost
- drogi gminne
 - G000001 Trójca - Dziurów
 - G000002 Pawłów przez Wieś
 - G000003 Czyżów - Podszyn
 - G000004 Suchodółka - Podszyn
 - G000005 Dąbie - Wygoda
 - G000006 Czyżów - Linów
 - G000007 Piotrowice - Linów Góry
 - G000008 KZK Piotrowice
 - G000009 Linów Góry - Linów Dolina
 - G000010 Linów Honorów - Linów Pasy
 - G000011 Borki - Linów - Maruszów
 - G000012 Linów Kolonia - Linów Okrąglica
 - G000013 Linów Tartak - Suchodółka
 - G000014 Linów Dolina - Linów Stary - Łęg Rachowski
 - G000015 Linów Kolonia - Linów Stary
 - G000016 Linów Stary - Linów Kępa
 - G000017 Linów rzeka Wisła
 - G000018 Linów - Piotrowice - Czarna Woda
 - G000019 Zawichost - Podgórze
 - G000020 Podgórze - Winiary
 - G000021 Zawichost - Granitowa Skała
 - G000022 Piaski - Pacierzowa Skała
 - G000023 Zawichost - Błonie - Piotrowice
 - G000024 Krzyżowa Skała - Kopcowa Skała
 - G000025 Krzyżowa Skała - Dziurów
 - G000026 Dziurów - Dziurowskie Doły
 - G000027 Dziurów - Kogutki
 - G000028 Wygoda - Granicznik
 - G000029 Wygoda - Romanówka
 - G000030 Górki - Dziurów
 - G000031 Kolonia Piotrowice - Czyżów
 - G000032 Kolonia Piotrowice
 - G000033 Czyżów - Dąbie
 - G000034 Dąbie przez wieś
 - G000035 Wyspa - Józefków

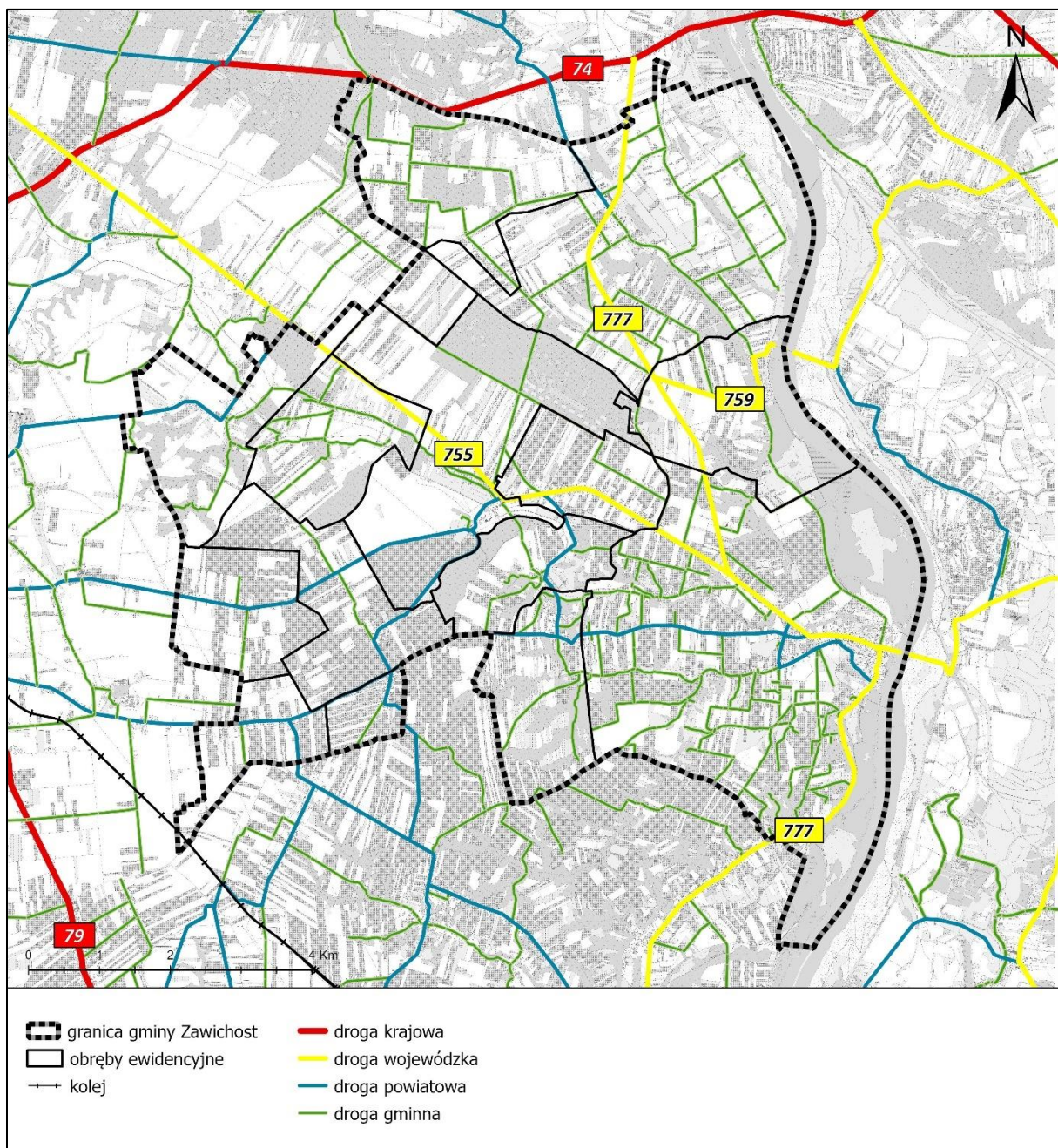
- G000036 Czyżów przez wieś
- G000037 Podszyn przez wieś
- G000038 Podszyn - Szymanówka
- G000039 Chrapanów - Podszyn
- G000040 Podszyn Mały przez wieś

Na terenie gminy Zawichost zlokalizowanych jest 152 km dróg publicznych, w tym:

- drogi wojewódzkie – 22,569 km,
- drogi powiatowe – 27,636 km,
- drogi gminne - 102 km, 072m.

Rysunek 17 System drogowy

źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDOT10k



Pozostałe sieci

System transportowy gminy Zawichost opiera się na transporcie kołowym. Transport publiczny opiera się na komunikacji autobusowej, której głównym węzłem jest przystanek w mieście Zawichost. Autobusy oraz mikrobusy z gminy kursują do sąsiednich miast: Sandomierza, Ożarowa i Ostrowa Świętokrzyskiego. Pojedyncze kursy prowadzone są do: Warszawy, Lublina, Kielc i Tarnobrzegu.

Na terenie gminy przebiega pierwszorzędna, dwutorowa linia kolejowa nr 25 Łódź Kaliska – Dębica. Średniodobowe natężenie ruchu pociągów na przedmiotowym odcinku linii kolejowej wnosi 6 pociągów, z czego 4 stanowią pociągi towarowe.

21.3. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Zaopatrzenie w wodę

Na terenie gminy Zawichost zlokalizowane są 4 czynne ujęcia wód:

- ujęcie w Zawichoście – o wydajności 54 m³/h;
- ujęcie w Dziurowie – o wydajności 34 m³/h;
- ujęcie w Wygodzie – o wydajności 29 m³/h.
- ujęcie w Linowie – o wydajności 37 m³/h

Długość sieci wodociągowej wynosi 102,5 km, natomiast liczba gospodarstw podłączonych do sieci wodociągowej wynosi 1470. Wszystkie sołectwa mają dostęp do sieci wodociągowej.

Odprowadzanie ścieków

Na terenie gminy zlokalizowana jest jedna oczyszczalnia ścieków o przepustowości 195m³/dobę, która zlokalizowana jest w mieście Zawichost na ul. Polnej 7a. Oczyszczalnia powstała w latach 80 i została zmodernizowana w 2003 i 2006 roku.

Do sieci wodociągowej dostęp mają wyłącznie mieszkańcy miasta Zawichost. Łączna długość sieci kanalizacyjnej to 14,7 km, podłączonych jest do niej 360 gospodarstw. Na pozostałym obszarze gminy odprowadzanie ścieków bazuje na zbiornikach bezodpływowych i wywozie ścieków wozami asenizacyjnymi oraz przydomowych oczyszczalniach ścieków.

Gospodarka odpadami

Według Planu Gospodarki Odpadami dla Województwa Świętokrzyskiego na lata 2023–2028, gmina Zawichost zaklasyfikowana jest do 1 regionu zakładów zagospodarowania odpadami komunalnymi. Obsługiwany jest on przez RZZO Janczyce, gm. Baćkowice.

Firmy posiadające stosowne zezwolenie na działalność w tym zakresie prowadzą w sposób zorganizowany wywóz stałych niesegregowanych odpadów komunalnych z terenu miasta i gminy Zawichost.

W gminie Zawichost w 2023 r. zebrano ogółem wytworzono 861,12 t odpadów komunalnych, z czego odpadów zebranych selektywnie było 282,28 t. Większość stanowiły odpady pochodzące z gospodarstw domowych (275,78 t).

Na terenie gminy Zawichost nie ma czynnego składowiska odpadów.

Zaopatrzenie w gaz

Sieć gazowa ma długość 39 904 m, a 527 budynków na terenie gminy posiada do niej czynne przyłącze.

Do sieci gazowej dostęp mają następujące sołectwa: Zawichost, Czyżów Szlachecki, Czyżów Plebański, Dąbie oraz Podszyn. Pozostałe miejscowości gminy Zawichost pozostają niezagazifikowane.

Zaopatrzenie w energię elektryczną

Na terenie gminy Zawichost nie występuje żadna przesyłowa linia elektroenergetyczna.

Na terenach objętych przedmiotowym planem zlokalizowana jest linia elektroenergetyczna 110 kV relacji Ożarów Miasto – Annopol oraz linie elektroenergetyczne średniego (15 kV) oraz niskiego (0,4 kV) napięcia, a także stacje transformatorowe 15/0,4 kV.

W planach jest budowa stacji 110/15 kV (GPZ) Zawichost wraz z liniami zasilającymi 110 kV (wpięcie w linię 110 kV Ożarów Miasto - Annopol).

Realizacja odnawialnych źródeł energii w kontekście sieci infrastruktury technicznej regulowana jest przepisami odrębnymi.

Ciepłownictwo

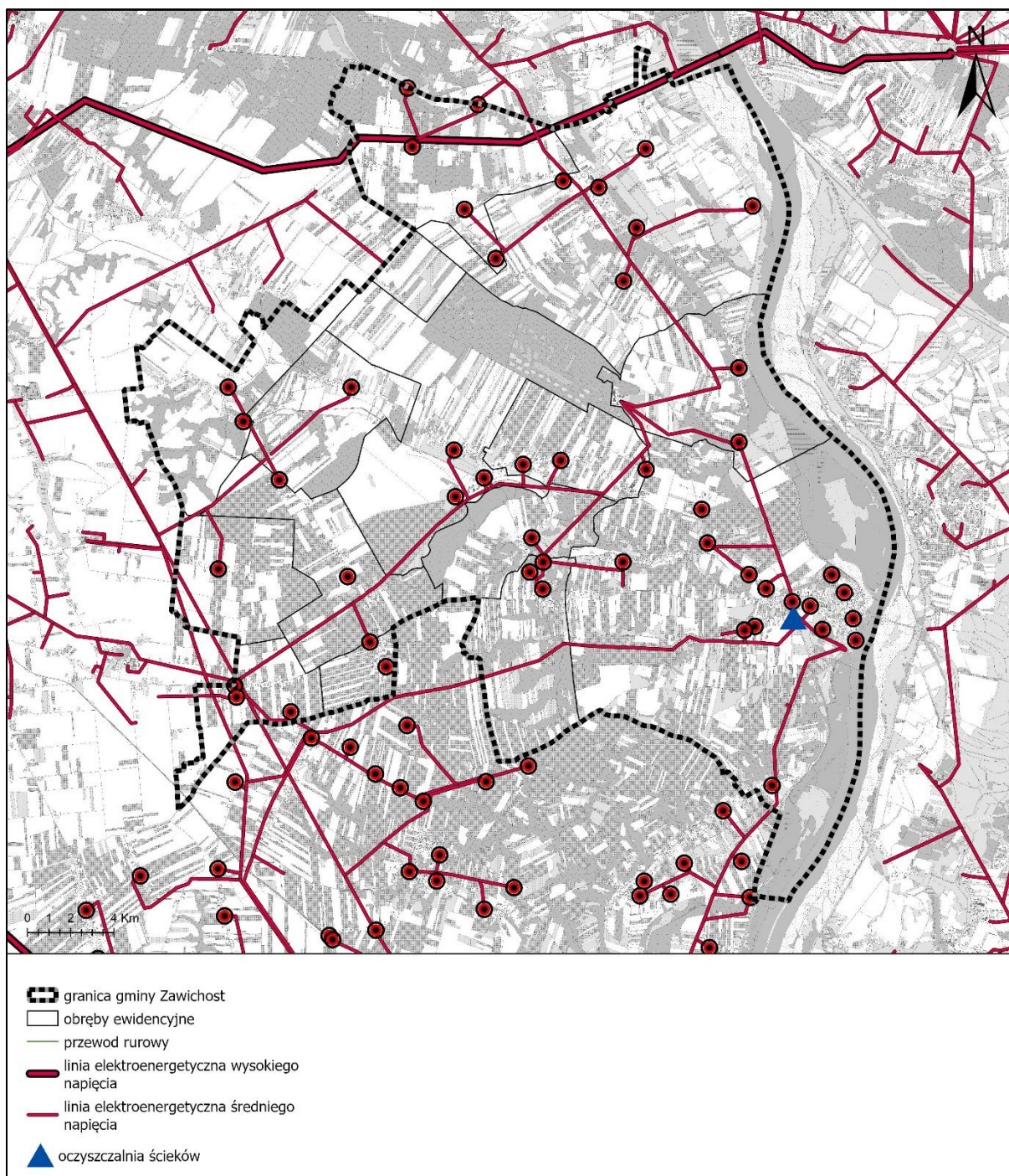
Gmina Zawichost nie posiada sieci ciepłowniczej.

Odnawialne źródła energii

Mniejsze instalacje fotowoltaiczne funkcjonują na budynkach mieszkalnych, produkcyjnych lub użyteczności publicznej.

Rysunek 18 Infrastruktura techniczna

źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDOT10k



21.4. OGRANICZENIA W ZAGOSPODAROWANIU INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TECHNICZNEJ I TRANSPORTOWEJ

Na terenie gminy Zawichost występują tereny z ograniczeniami zabudowy, wynikającymi z występowania:

- terenów objętych ochroną prawną na podstawie przepisów ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody: pomniki przyrody, rezerваты przyrody, obszary Natura 2000;
- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, dla których obowiązują przepisy odrębne;

- stref sanitarnych wokół cmentarzy 50 m i 150 m zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze;
- obszarów ujętych w rejestrze zabytków oraz zabytków archeologicznych;
- terenów przyległych do lasów (na zasadach wynikających z przepisów odrębnych, zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie);
- dróg wojewódzkich z uwagi na ich oddziaływanie. Ograniczenia wynikają również z Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 24 czerwca 2002 r. w sprawie przepisów techniczno-budowlanych dotyczących dróg publicznych;
- gazociągów wysokiego ciśnienia, od którego obowiązuje strefa kontrolowana o ograniczonym użytkowaniu i o szerokości zgodnej z przepisami odrębnymi – Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie;
- napowietrznych linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110kV, dla których ostateczna szerokość pasów technologicznych zostanie określona przez operatora sieci (w tym wyklucza się z zadrzewiania obszary pod liniami elektroenergetycznymi w pasach:
 - dla linii 110 kV-20 m (po 10 m w obie strony od osi linii),
 - dla linii SN-11 m (po 5,5 m w obie strony od osi linii)

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

Dla istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wyznaczono strefy planistyczne umożliwiające ich utrzymanie bądź realizację oraz określono dla nich gminne standardy urbanistyczne. Przy wyznaczeniu tych stref uwzględniono występujące dla nich ograniczenia w zagospodarowaniu, które zostały opisane wyżej.

Dla obiektów infrastruktury społecznej wskazano strefy, w których określono profile umożliwiające realizację tych obiektów, natomiast określone gminne standardy urbanistyczne uwzględniają dotychczasowe dokumenty planistyczne oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg.

Dla obiektów infrastruktury komunikacyjnej o znaczeniu ponadlokalnym wskazano strefy komunikacyjne – SK obejmujące drogi wojewódzkie, drogi powiatowe. Oraz teren kolejowy Infrastruktura komunikacyjna o znaczeniu lokalnym została uwzględniona poprzez określenie w poszczególnych strefach planistycznych profilu podstawowego, umożliwiającego realizację infrastruktury komunikacyjnej. Dla tej strefy planistycznej nie określono gminnych standardów urbanistycznych, z uwagi na charakter strefy, w której standardy urbanistyczne wynikają bezpośrednio z wymogów technicznych. Gminne standardy urbanistyczne mogą zostać określone na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy – przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań przestrzennych i przepisów odrębnych.

Dla obiektów infrastruktury technicznej wskazano strefy, w których określono profile umożliwiające realizację tych obiektów, natomiast określone gminne standardy urbanistyczne uwzględniają dotychczasowe dokumenty planistyczne oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego.

22. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

W okresie sporządzenia Planu Ogólnego Gminy Zawichost Audyt krajobrazowy województwa świętokrzyskiego nie został uchwalony.

23. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA

Na potrzeby planu ogólnego Gminy Zawichost sporządzono opracowanie ekofizjograficzne podstawowe.

Obowiązek sporządzenia opracowania ekofizjograficznego wynika z art. 72 ust. 4 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54) oraz art. 13b ust. 6 u.p.z.p. Zakres merytoryczny określa rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002 r. Nr 155 poz. 1298).

Opracowanie ekofizjograficzne podstawowe do Planu Ogólnego Gminy Zawichost (Budplan Sp. z o.o., 2025) przedstawia strukturę środowiska przyrodniczego z zaznaczeniem jego podstawowych komponentów i zachodzących między nimi związków. Rozpoznanie i charakterystyka stanu oraz funkcjonowania środowiska przyrodniczego dały podstawę do zdiagnozowania i określenia predyspozycji przyrodniczych, do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, ze szczególnym uwzględnieniem terenów, które powinny pełnić przede wszystkim funkcje przyrodnicze oraz oceną przydatności środowiska pod różne sposoby użytkowania i formy zagospodarowania terenu.

Wskazania w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego

W terenach, gdzie wysokie walory środowiska zostały zachowane należy ograniczyć wszelkie zagrożenia oraz zapewnić ochronę wszystkich cennych obiektów i struktur przyrodniczych. W tym celu przyjmuje się główne kierunki ochrony środowiska przyrodniczego na terenie gminy:

- zachowanie drożności powiązań ekologicznych:
 - racjonalna lokalizacja zabudowy – należy koncentrować zabudowę (nie rozpraszać), jednocześnie zachowując luki w zabudowie – szkodliwe jest tworzenie długich pasów zabudowy wzdłuż dróg;
 - kształtowanie i ochrona mozaiki siedliskowej – z większą różnorodnością siedliskową wiąże się możliwość dyspersji większej liczby różnych gatunków;
 - ograniczenia dla lokalizacji tuneli – zwarte obszary pokryte foliowymi tunelami tworzą fizyczną i behawioralną barierę dla przemieszczania zwierząt;
 - zachowanie wszelkich płątów lasów, zadrzewień, oczek śródpolnych, alei drzew wzdłuż dróg;
- ochrona ekosystemów leśnych poprzez:
 - ograniczenie do minimum przeznaczania terenów Lasów Państwowych, w tym lasów ochronnych, na inne cele;
 - stosowanie gatunków zgodnych z warunkami siedliskowymi, wykluczenie gatunków obcego pochodzenia, w szczególności gatunków inwazyjnych;
- ochrona cennych zbiorowisk o charakterze naturalnym i seminaturalnym:
 - ograniczenie lub eliminacja procesów sukcesji – wycinanie i karczowanie podrostów drzew w okresie wiosennym, karczowanie karp korzeniowych;
 - zachowanie stanu siedlisk poprzez ich ekstensywne użytkowanie kośno-pastwiskowe;

- utrzymanie powierzchni trwałych użytków zielonych i elementów krajobrazu nieużytkowanych rolniczo – zakaz przeorywania, wałowania, stosowania ścieków i osadów ściekowych, stosowania wypasu i nawożenia;
- ochrona siedlisk i utrzymanie żerowisk zwierząt:
 - koszenie i odkrzaczanie terenów łąk w dolinach rzecznych;
- wsparcie rozwoju i promocja zrównoważonej turystyki, jako formy umiarkowanego użytkowania obszarów cennych przyrodniczo:
 - ograniczenie przeznaczania działek leśnych pod zabudowę, w przypadku zabudowy – dążenie do ograniczania wycinki drzewostanu, wydzielania dużych działek, określenia wysokiego współczynnika powierzchni biologicznie czynnej, budowę ogrodzeń ażurowych, bez podmurówki;
- w granicach administracyjnych gminy występują obszary i obiekty przyrodnicze prawnie chronione, dla których obowiązują zakazy i nakazy określone w przepisach odrębnych:
 - dla terenów w granicach obszaru Natura 2000 Przełom Wisły w Małopolsce PLH060045 obowiązują zakazy zgodnie z art. 33 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, a ponadto stosuje się zapisy Zarządzenia Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie, Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Warszawie i Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach z dnia 31 marca 2015 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Przełom Wisły w Małopolsce PLH060045;
 - dla rezerwatów przyrody Zielonka i Wisła pod Zawichostem obowiązują zakazy zgodnie z art. 15 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, a ponadto:
 - dla rezerwatu przyrody Zielonka obowiązują zadania ochronne zgodnie z Zarządzeniem Nr 17 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach z dnia 23 sierpnia 2023 r.;
 - w stosunku do pomników przyrody obowiązują zakazy zgodnie z art. 45 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, a ponadto stosuje się zapisy:
 - Rozporządzenia Wojewody Tarnobrzskiego Nr 34/88 z dnia 30 grudnia 1988 r.
 - Rozporządzenia Wojewody Tarnobrzskiego Nr 2 z dnia 4 marca 1997 r.

Wskazania w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego

- ograniczenie niskiej emisji ze spalania węgla w piecach domowych:
 - zmiana systemu ogrzewania z użyciem tradycyjnego paliwa na ekologiczne, wycofanie z użytkowania kotłów i pieców węglowych o złym stanie technicznym i niskiej sprawności cieplnej;
 - modernizacja systemów grzewczych i docieplenie budynków, w celu zmniejszenia zapotrzebowania na energię cieplną;
 - popularyzacja energii ze źródeł odnawialnych, przede wszystkim przy wykorzystaniu instalacji kolektorów słonecznych oraz ogniw fotowoltaicznych;
- ograniczenie lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych w zakresie emisji do powietrza, w tym odorów:
 - w terenach zwartej zabudowy; w przypadku obiektów istniejących – realizacja zieleni izolacyjnej;
 - w obniżeniach terenu podatnych na tworzenie zastoisk;
- utrzymanie luk w zabudowie umożliwiających ruchy mas powietrza;
- utrzymanie istniejących i tworzenie nowych pasów zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych;

Wskazania w zakresie ochrony klimatu akustycznego

- modernizacja dróg publicznych, poprawa stanu nawierzchni;

- utrzymanie istniejących i tworzenie nowych pasów zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych;
- ograniczenie lokalizacji przedsięwzięć uciążliwych w zakresie emisji hałasu:
 - o w terenach zwartej zabudowy, w przypadku obiektów istniejących – realizacja zieleni izolacyjnej lub infrastruktury wyciszającej;
 - o w dolinach rzecznych, w enklawach leśnych, w granicach korytarzy ekologicznych;

Wskazania w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych

- uregulowanie gospodarki ściekowej obszaru gminy poprzez rozwój systemów kanalizacji sanitarnej, eliminując w maksymalny sposób indywidualne sposoby utylizacji ścieków sanitarnych,
- zapewnienie odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnej umożliwiającej infiltrację wód opadowych do gruntu,
 - o dostosowanie, ze względu na ochronę wód podziemnych, lokalizacji nowych obiektów, szczególnie tych uciążliwych dla środowiska, do struktur hydrogeologicznych

Wskazania w zakresie ochrony gleb

- ochrona zwartych kompleksów terenów rolnych o wyższych klasach bonitacyjnych przeznaczonych do produkcji rolnej – gleb klasy III (chronione);
- ochrona gruntów organicznych występujących w bezpośrednim sąsiedztwie cieków, na których wykształciły się zbiorowiska łąkowe, niezależnie od klasy.

Wskazania w zakresie ochrony przeciwpowodziowej

W obszarach powodziowych sugeruje się:

- nie lokalizować nowych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, w ramach których gromadzone są substancje chemiczne stanowiące znaczące zagrożenie dla środowiska na skutek uwolnienia w wyniku powodzi;
- ograniczać lokalizację zabudowy na
 - o obszarach o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 10%;
 - o obszarach o prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi 1%;
- tereny rolnicze wykorzystywać jako trwałe użytki zielone, co jest korzystne ze względu na poprawę retencji wody w dolinie;
- posadawiać budynki tylko w przypadku możliwości doprowadzenia sieci kanalizacyjnej;

Wskazania w zakresie ochrony przeciwośuwiskowej

na obszarach zagrożonych ruchami mas ziemnych i osuwiskach nieaktywnych dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy wyłącznie pod warunkiem przeprowadzenia badań wykazujących możliwość posadowienia budynków i brak negatywnego oddziaływania zabudowy na stabilność terenów zagrożonych osuwaniem się mas ziemnych.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym opracowania ekofizjograficznego w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Przy wyznaczaniu stref planistycznych, gminnych standardów urbanistycznych uwzględnione zostały wskazania i wytyczne zawarte ww. opracowaniu poprzez:

1. wyznaczenie stref planistycznych uwzględniając istniejącą zabudowę, układ komunikacyjny i infrastrukturę techniczną, tworząc zwarte kompleksy zabudowy, jednocześnie zachowując luki w zabudowie pomiędzy miejscowościami, pozostawiając w rozproszeniu jedynie istniejącą zabudowę, a tym samym ograniczając presję urbanizacyjną na obszary cenne przyrodniczo

- oraz ograniczając konieczność zmiany przeznaczenia gruntów rolnych klasy I-III, gruntów leśnych na cele nierolnicze i nieleśne;
2. wyznaczenie stref otwartych w większych skupiskach leśnych umożliwiając tym samym przemieszczanie się gatunków leśnych oraz umożliwia zachowanie drożności powiązań ekologicznych;
 3. na obszarach o najwyższych walorach przyrodniczych wyznaczono głównie strefy otwarte. Strefy SO obejmują obszary gminy, na których znajdują się rezerваты przyrody, obszary Natura 2000, oraz pomniki przyrody. W strefach tych, z wyjątkiem strefy otwartej na której zlokalizowane są istniejące rezerваты przyrody, ustalono profil podstawowy 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 2024 r. poz. 1775), natomiast w profilu dodatkowym dopuszczono wyłącznie teren zieleni urządzonej, Pomniki przyrody znajdują się także w istniejących terenach zabudowy usługowej lub rekreacyjnej.
 4. wyznaczenie stref otwartych w granicach rezerwatów przyrody, w których nie ustalono żadnego profilu dodatkowego co umożliwia realizację zadań ochronnych na obszarze rezerwatów przyrody;
 5. wyznaczenie innych stref niż otwarta w formach ochrony przyrody wynika w pierwszej kolejności z obecnego stanu zagospodarowania. Przy wyznaczaniu stref analizowano istniejące uwarunkowania przyrodnicze w tym siedliska ptaków oraz zakazy, odstępstwa określone w dokumentach ustanawiających dane formy ochrony przyrody;
 6. określenie w profilach dodatkowych poszczególnych stref możliwości realizacji terenów zieleni urządzonej oraz określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej co przyczyni się do zwiększenia terenów zielonych w obrębie zabudowy;
 7. określenie gminnych standardów urbanistycznych - udziału powierzchni biologicznie czynnej umożliwiającej infiltrację wód opadowych do gruntu;
 8. wyznaczenie stref otwartych w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz narażonych na niebezpieczeństwo powodzi z wyłączeniem terenów już zainwestowanych lub stref w których profile funkcjonalne nie dopuszczają lokalizacji budynków.

24. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ

Na potrzeby planu ogólnego Gminy Zawichost wykonano analizę zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w oparciu o zapisy 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 2024 r. poz. 1775) oraz najnowsze dane udostępniane przez statystykę publiczną.

Chłonność położonych na terenie gminy Zawichost obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej wynosi 846 osób, a chłonność obszarów uzupełnienia zabudowy wynosi 905 osób.

Plan ogólny Gminy Zawichost wyznacza strefy SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową) o sumie chłonności wynoszącej łącznie 1 751 osób. W planie ogólnym wyznaczono również ww. strefy w granicach obecnie zainwestowanych obszarów, które nie stanowią terenów chłonnych.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Zawichost wynosi 500 osób. Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. plan ogólny Gminy Zawichost powinien 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 350 os. (70% zapotrzebowania) i większa niż 650 os. (130% zapotrzebowania).

Suma chłonności niezabudowanych terenów mieszkaniowych wskazanych w planie ogólnym Gminy Zawichost przekracza łącznie 130% zapotrzebowania, zgodnie z czym w gminie Zawichost nie wyznaczono terenów chłonnych poza obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszarami uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

VII. SPIS RYSUNKÓW I TABEL

SPIS RYSUNKÓW

Rysunek 1 Obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.....	20
Rysunek 2 Obszary uzupełnienia zabudowy	23
Rysunek 3 Działki chłonne położone w terenach objętych miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.....	28
Rysunek 4 Działki chłonne położone w obszarach uzupełnienia zabudowy.....	30
Rysunek 5 Inwestycje celu publicznego wyznaczone w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego	34
Rysunek 6 Gmina Zawichost w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego	34
Rysunek 7 Działania ochronne na obszarze Natura 2000 Przełom Wisły w Małopolsce w granicach gminy Zawichost.....	38
Rysunek 8 Formy ochrony przyrody i system powiązań ekologicznych.....	41
Rysunek 9 Zagrożenie powodziowe w gminie Zawichost	43
Rysunek 10 Osuwiska w gminie Zawichost	46
Rysunek 11 Lokalizacja ujęć wód podziemnych do celów eksploatacyjnych.....	49
Rysunek 12 Tereny i obszary górnicze w gminie Zawichost.....	51
Rysunek 13 Udokumentowane złoża, obszary oraz tereny górnicze	53
Rysunek 14 Wykaz zabytków wpisanych do Rejestru Zabytków Nieruchomych Województwa Świętokrzyskiego	57
Rysunek 15 Wykaz stanowisk archeologicznych wpisanych do Rejestru Zabytków Nieruchomych Województwa Świętokrzyskiego	58
Rysunek 16 Infrastruktura społeczna Źródło: opracowanie własne	64
Rysunek 17 System drogowy	66
Rysunek 18 Infrastruktura techniczna	69

SPIS TABEL

Tabela 1. Wykaz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.	20
Tabela 2 Chłonność obszarów niezabudowanych przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową	27
Tabela 3 Chłonność działek położonych w obszarach uzupełnienia zabudowy	29
Tabela 4 Działania ochronne dla obszaru Natura 2000 Przełom Wisły w Małopolsce na terenie gminy Zawichost.....	37
Tabela 5 Pomniki przyrody na terenie miasta i gminy Zawichost.....	40
Tabela 6 Rejestr terenów górniczych (TG) i obszarów górniczych (OG) na terenie gminy Zawichost	50
Tabela 7 Wykaz obszarów udokumentowanych złóż kopalin w gminie Zawichost	52

Tabela 8 Wykaz zabytków wpisanych do Rejestru Zabytków Nieruchomych Województwa Świętokrzyskiego	54
Tabela 9 Wykaz stanowisk archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków.....	56
Tabela 10 Wykaz terenów zamkniętych na obszarze gminy Zawichost	60