

PLAN OGÓLNY GMINY - GMINA OPATÓW
UZASADNIENIE - CZĘŚĆ TEKSTOWA

główny projektant: mgr inż. arch. Małgorzata Krupa

zespół projektowy:
mgr inż. arch. Małgorzata Hendzlik
Borys Krupa
dr inż. arch. Beta Kałka

Opatów, listopad 2026 r.

Spis treści

L.p	Zagadnienie		Strona
	WPROWADZENIE		4
1	**Wstęp**		5
	1.1	Wstęp Podstawa prawna	6
	1.2	Zakres ustaleń planu ogólnego gminy	6
2	**Ogólna charakterystyka gminy**		7
	UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY		10
1	**Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz z informacją o sposobie ich uwzględnienia**		11
	1.1	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	11
	1.2	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	11
2	**Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz z informacją o sposobie ich uwzględnienia**		15
	2.1	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	15
	2.2	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	15
	2.3	Obszary gruntów zmeliorowanych	16
	2.4	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	16
	2.5	Strefy ochronne ujęć wody	16
	2.6	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	17
	2.7	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	17
	2.8	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	17
	2.9	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	17
	2.10	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,	17
	2.11	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	19
	2.12	Obszary zamknięte i ich strefy ochronne	19
	2.13	Obszary ograniczonego użytkowania	19
	2.14	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	20
	2.15	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	20
	2.16	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	20
	2.17	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	21
	2.18	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowe	21
	2.19	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	21
3	**Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz z informacją o sposobie ich uwzględnienia, infrastruktury społecznej, transportowej i infrastrukturalnej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu**		21

	3.1	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	21
	3.2	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury transportowej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	22
	3.3	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	23
4	**Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz z informacją o sposobie ich uwzględnienia - rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe**		24
5	**Uwarunkowania dla zabudowy i zagospodarowania terenów wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym, w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska**		25
6	**Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie – ZAP**		27
	WYJAŚNIENIA ROZWIĄZAŃ PLANISTYCZNYCH		30
1	**Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 - analiza chłonności**		30
2	**Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy OUZ - w granicach określonych w planie ogólnym**		35
3	**Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym**		37
	PODSUMOWANIE		45
1	**Procedura formalno-prawna opracowania planu ogólnego**		46
2	**Podsumowanie**		46
3	**Źródła danych**		47
	ZAŁĄCZNIKI		
	Uzasadnienie - strefy planistyczne		Zał. 1
	Uzasadnienie - projekt planu ogólnego na tle uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy		Zał. 2
	Uzasadnienie – wyjaśnienia rozwiązań planistycznych		Zał. 3
	Uzasadnienie - wykaz – katalog gminnych standardów urbanistycznych		Zał. 4

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

1. Wstęp

Zgodnie z art. 13a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity: Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.) Plan ogólny gminy jest dokumentem planistycznym sporządzanym obowiązkowo dla całej gminy i obejmuje obszar w jej granicach administracyjnych, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu.

Normatywna część planu ogólnego to ustalenie podziału obszaru gminy na strefy planistyczne oraz ustalenie gminnych standardów urbanistycznych, określających gminny katalog stref planistycznych, w zakresie profili funkcjonalnych oraz wartości parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. W Planie ogólnym wskazano również granice obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ), co pozwoliło na wyznaczenie stref z zabudową mieszkaniową, a w konsekwencji pozwoli na wyznaczenie terenów mieszkaniowych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

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

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

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

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

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych, obejmując

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

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

1.1. Podstawa formalno-prawna opracowania

Podstawa prawna porządzenia planu ogólnego:

- Uchwała nr 23/VI/2024 Rady Gminy Opatów z dnia 13 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko tego dokumentu, obejmującej w szczególności sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. 2026 poz. 538 z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 24 października 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2409)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 13 listopada 2023 r. w sprawie wzoru formularza pisma dotyczącego aktu planowania przestrzennego (Dz. U. poz. 2509)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. poz. 2758)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 20 lutego 2024 r. w sprawie określenia wzoru formularza wniosku o ustalenie lokalizacji inwestycji celu publicznego albo warunków zabudowy (Dz. U. poz. 351)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. poz. 729)
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 15 lipca 2024 r. w sprawie sposobu ustalania wymagań dotyczących nowej zabudowy i zagospodarowania terenu w przypadku braku miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Poz. 1116)

1.2. Zakres ustaleń planu ogólnego gminy.

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

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

h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
m) obszary ograniczonego użytkowania,
n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;

4) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową;
5) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
6) rekomendacje i wnioski zawarte w Audycie krajobrazowym województwa;
7) opracowanie ekofizjograficzne.

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

Zgodnie z art. 51 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw do dnia 31 grudnia 2025 r. ustalenia planu ogólnego gminy określa się uwzględniając politykę przestrzenną opisaną w strategii rozwoju gminy, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie ustawy. W związku z powyższym sporządzany plan ogólny gminy nie musi uwzględniać polityki przestrzennej określonej w strategii.

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

2. Ogólna charakterystyka gminy.

Gmina Opatów znajduje się w północnej części województwa śląskiego, w powiecie kłobuckim, jego centralnej części. W skład gminy Opatów wchodzi 9 sołectw: Opatów, Wilkowiecko, Waleńczów, Złochowice, Zwierzyniec Pierwszy, Zwierzyniec Drugi, Iwanowice-Naboków, Iwanowice Małe i Iwanowice Duże.
Od północy graniczy z gminą Lipie, Popów i Miedźno, od zachodu z gminą Krzepice, od wschodu z miastem i gminą Kłobuck, od południa z gminą Panki i Wręczyca Wielka.
Gmina leży w obszarze prawobrzeżnego dorzecza Liswarty, która jest lewobrzeżnym dopływem Warty (w trzeciorzędowym dorzeczu Odry).
Gmina Opatów ma obszar 73,54 km², w tym:

- użytki rolne: 87%
- użytki leśne: 7%

Gmina stanowi 8,27% powierzchni powiatu.
Rzeźba terenu jest łagodna z kilkoma akcentującymi się ostańcowyini wzniesieniami, zbudowanymi z wapieni jury górnej w północnej części gminy i płaskimi, rozległymi wzniesieniami w części południowej, zbudowanymi z osadów lodowcowych i wodnolodowcowych. Rzędne terenu zawierają się w przedziale 220 - 260 m npm. Obniżenia terenu stanowią doliny cieków: Opatówka - Górnianka i Dziunia - jej prawy dopływ. Rzeka Opatówka w południowej części gminy tworzy rozległe tereny źródliskowe.
Na terenie gminy brak większych kompleksów leśnych.
Sieć dróg jest jest dobrze rozwinięta, a główną drogą jest droga krajowa Częstochowa - Wieluń.
Przez teren gminy nie przebiega żadna linia kolejowa.
Gmina Opatów posiada charakter typowo rolniczy. Uzupełnieniem jest rekreacja i wypoczynek. Sieć osadniczą stanowi 9 miejscowości (w tym 24 przysiółki, części miejscowości i wsi) skupionych w 10 sołectwach.

Położenie na ważnym szlaku komunikacyjnym wiodącym z Wielkopolski do Częstochowy i dalej w kierunku Małopolski i Śląska miało i ma istotny wpływ na rozwój przestrzenny i gospodarczy gminy.
To położenie oraz dobre skomunikowanie z miastami: Częstochową i Kłobuckiem na płd. - wsch. oraz Krzepicami i Wieluniem na płn. zach. sprzyjało rozwojowi osadnictwa. Główne i zarazem największe miejscowości (Opatów i Waleńczów) znajdują się przy drodze łączącej te miasta lub przy starych szlakach łączących miasta z miejscowościami okolicznych gmin. Ważną przesłanką, która niewątpliwie wpłynęła na związki gminy z otaczającym je obszarem jest administracyjny związek z miastami nawet w czasie zaborów czy okresie międzywojennym. To niewątpliwie wpłynęło na kształt i strukturę sieci osadniczej.
Opatów jako miejscowość gminna jest zlokalizowana wzdłuż doliny rzeki Opatówki - Górnianki, gdzie istnieją najstarsze ślady osadnictwa na tym terenie. Jest położona poprzecznie w stosunku do drogi krajowej, która stanowi znaczną barierę urbanistyczną na tym terenie. Dominuje zabudowa wstęgowa wzdłuż drogi gminnej, mieszana - zagrodowa i jednorodzinna. Jedynym, niewielkim terenem zwartej zabudowy jednorodzinnej jest nowe osiedle w południowej części wsi Drugą miejscowością położoną przy drodze krajowej jest Waleńczów - jedyna wieś na terenie gminy gdzie wykształciła się zabudowa skupiona, jednorodzinna o wykształconej wewnętrznej sieci ulic.
W granicach administracyjnych Waleńczowa występuje również rozproszona zabudowa małych przysiółków - Julianów, Posadówka, jak również pojedyncze siedliska - Stawiska, Pogorzaika, Krzyżowa, Brzytwice. Wieś Wilkowiecko w swoich granicach administracyjnych posiada najbardziej rozproszoną na terenie gminy zabudowę. Prócz skupionej zabudowy centrum wsi, która obudowuje drogę Opatów – Mokra (Kłobuck - Lipie) na odcinku ok. 1 km, pozostała zabudowa to rozproszona na całym obszarze wsi zabudowa zagrodowa.
W pozostałych miejscowościach wykształciła się zabudowa wstęgowa, obudowująca na długości nie rzadko 2 - 3 krn istniejące drogi.
Utrwala się również, prócz Waleńczowa, tendencja do lokalizowania nowej zabudowy w sposób obudowujący istniejące drogi co pod względem urbanistycznym jest zjawiskiem bardzo niekorzystnym.
W granicach gminy dominują 2 typy krajobrazu: naturalny oraz kulturowy wiejski z zabudową.
W granicach gminy, poza miejscowością Opatów, występuje zabudowa typowo wiejska, z zabudową tradycyjną (parterową, z poddaszami, z dachami stromymi) oraz z licznymi budynkami murowanymi z 2 połowy XX wieku, często o niskich walorach architektonicznych i niedopasowanych do otaczającej niskiej tradycyjnej zabudowy. Nowa zabudowa wpisuje się w charakter starej zachowanej zabudowy, są to najczęściej budynki parterowe z poddaszem użytkowym, z dachami stromymi.
W granicach gminy przeważa zabudowa przyuliczna, w postaci budynków mieszkalnych jednorodzinnych wolnostojących. Zabudowa osiedlowa wykształciła się na terenie

miejscowości Opatów, Wilkowiecko i Złochowice.
Ład przestrzenny na terenie gminy chroniony jest poprzez ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym określa się, między innymi obowiązkowo:
- zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- zasady kształtowania zabudowy i wskaźniki zagospodarowania terenu,
- oraz zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego.

U W A R U N K O W A N I A
R O Z W O J U P R Z E S T R Z E N N E G O G M I N Y

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

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

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

1.2 Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wraz z informacją o sposobie ich uwzględnienia – ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

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

Uwarunkowania wynikające z Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030 przyjęte zostały uchwałą nr 239 Rady Ministrów z dnia 13 grudnia 2011 r. (M.P. z 2012r. poz. 252). Jest to najważniejszy dokument dotyczący ładu przestrzennego Polski. Jego celem strategicznym jest efektywne wykorzystanie przestrzeni kraju i jej zróżnicowanych potencjałów rozwojowych do osiągnięcia konkurencyjności, zwiększenia zatrudnienia i większej sprawności państwa oraz spójności społecznej, gospodarczej i przestrzennej w długim okresie. Zgodnie z tym dokumentem (danymi zawartymi na mapach): Gmina została określona jako teren wiejski, o najwyższej przeciętnej wielkości wsi (powyżej 20 wsi na 100 km2, powyżej 250 mieszkańców przeciętnie w jednej wsi). na terenie Gminy nie występują zadania rządowe, wpisane do rejestru programów zadań rządowych służących realizacji celu publicznego o znaczeniu krajowym, o których mowa w art. 48 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Uwarunkowania wynikające z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego 2020+ przyjęto uchwałą nr V/26/2/2016 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 29 sierpnia 2016r. (Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2016 r. poz. 4619).
Obszar gminy został zaliczony do wiejskiego obszaru funkcjonalnego. Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+ określa sposoby wykorzystania poszczególnych obszarów funkcjonalnych, w dostosowaniu do ich specyfiki.
W niniejszym dokumencie uwzględnione cele zawarte w planie, dotyczące gminy.

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

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

rozwijanie dostępności do szlaków infrastruktury rowerowej, zapewnienie do usług w zakresie gospodarki mediami)

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

integrowania sieci przesyłowej i dystrybucyjnej dla potrzeb odbioru energii ze źródeł odnawialnych, tworzenia systemu zaopatrzenia transportu w paliwo ekologicznego. Wskazano na konieczność rozwijania infrastruktury w zakresie ochrony środowiska i zabezpieczania przed sytuacjami kryzysowymi (m.in. ochrona przeciwpowodziowa).

2. Zasady zagospodarowania obszarów funkcjonalnych dla:
   - miejskiego i wiejskiego obszaru funkcjonalnego,
   - obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi,
   - obszaru cennego przyrodniczo,
   - obszaru ochrony krajobrazów kulturowych,
   - obszar ochrony i kształtowania zasobów wodnych,
   - obszar udokumentowanych złóż kopalin.

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

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

Dla obszaru cennego przyrodniczo przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania przestrzennego:

- utrzymanie aktualnego użytkowania na terenów o wysokich walorach przyrodniczych, których zasoby są uzależnione od prowadzonej ekstensywnej gospodarki rolnej i leśnej i mają istotne znaczenie dla zachowania różnorodności biologicznej;
- wzmacnianie funkcji przyrodniczej korytarzy ekologicznych poprzez ograniczanie ich zainwestowania oraz kształtowanie struktur przestrzennych sprzyjających migracji gatunków;
- zachowanie ciągłości przestrzennej i funkcjonalnej przyrodniczych obszarów prawnie chronionych i korytarzy ekologicznych w tym w obszarze dolin rzecznych;
- preferowanie ekoturystyki (turystyka przyrodnicza) na obszarach chronionych i obszarach cennych przyrodniczo szczególnie podatnych na degradację;

- planowanie inwestycji z uwzględnieniem ochrony siedlisk przyrodniczych i gatunków oraz ciągłości i drożności korytarzy ekologicznych, a w przypadku niemożliwych do uniknięcia kolizji stosowanie działań minimalizujących;
- wykluczenie możliwości lokalizacji elektrowni wiatrowych oraz elektrowni fotowoltaicznych w obszarach specjalnej ochrony ptaków, użytków ekologicznych, zespołach przyrodniczo-krajobrazowych i obszarach chronionego krajobrazu.

Dla obszaru ochrony krajobrazów kulturowych przyjmuje się następujące zasady zagospodarowania:

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

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

- dostosowanie sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu do potrzeb ochrony zasobów wód (w tym wód pitnych), poprzez wykluczanie funkcji i form zagospodarowania terenu stwarzających zagrożenie dla wód lub powodujących pogarszanie warunków zasilania podziemnych poziomów wodonośnych, w szczególności w strefach ochronnych ujęć wód, projektowanych obszarach ochronnych oraz w strefach zasilania Głównych Zbiorników Wód Podziemnych;
- ochrona zasobów wód poprzez uregulowanie gospodarki ściekowej i gospodarki odpadami;
- koncentracja terenów inwestycyjnych (w tym zabudowy mieszkaniowej) w obszarach aglomeracji obsługiwanych systemami zbiorowego odprowadzania ścieków do oczyszczalni zapewniających właściwy stopień oczyszczania;
- usprawnianie systemów melioracyjnych poprzez przebudowę systemów odwadniających na nawadniająco-odwadniające oraz dla retencjonowania wód;
- zachowanie mozaiki powierzchni nieprzepuszczalnych z terenami biologicznie czynnymi (parki, ogrody, trawniki) na terenach zurbanizowanych;
- realizowanie działań technicznych, z zakresu małej retencji, w tym budowa zbiorników retencyjnych, poza obszarami źródlisk i mokradeł;
- utrzymanie i zwiększanie retencyjności w zlewniach poprzez: ochronę obszarów mokradłowych oraz dolin cieków rzecznych;
- zagospodarowanie niezanieczyszczonych wód opadowych i roztopowych z powierzchni szczelnych w pierwszym rzędzie w obrębie posesji, a następnie w obrębie zlewni obejmującej obszar zurbanizowany.

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

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

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

2.1 Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

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

Gmina ma charakter rolniczy – dominacja użytków rolnych wyraźnie zaznacza się w lokalnym krajobrazie. Łączna powierzchnia użytków rolnych w gminie stanowi 87,5% powierzchni gminy. Dobre gleby występują w zachodniej części gminy na pograniczu Zwierzyńca Pierwszego, Zwierzyńca Drugiego i Iwanowic Dużych, pas w centrum Opatowa oraz niewielkie enklawy w Wilkowiecku i Waleńczowie.
Tylko ok. 7% powierzchni gminy stanowią lasy, głównie iglaste z przewagą sosny

Na terenie gminy ochronie podlegają:

- pomnik przyrody ożywionej – dąb szypułkowy 3 sztuki 210, 270 i 370 cm w miejscowości Wilkowiecko na terenie cmentarza - rozporządzenie Wojewody Częstochowskiego nr 42/89 z dnia 12.12.1989 roku,
- lasy ochronne uznane: Zarządzeniem MOŚZNiL nr 100 z dnia 23 lipca 1996 r. dla lasów będących w Zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego – Nadleśnictwa Kłobuck,
- gleby chronione IIIa – IIIb klasy bonitacyjnej gruntów ornych, III-ej klasy bonitacyjnej użytków zielonych oraz gleby organiczne, chronione na podstawie przepisów szczególnych.

Korytarze ekologiczne na terenie gminy Opatów:

- regionalny korytarz ekologiczny „Dolina Górnej Warty” obejmujący swoim zasięgiem północno-zachodnią część gminy,
- międzynarodowy korytarz ekologiczny – spójności obszarów ochrony „Liswarta” obejmujący swoim zasięgiem południowo-zachodnią część gminy,
- krajowy korytarz ekologiczny – spójności obszarów chronionych „Modrzewiowa Góra – Dębowa Góra” obejmujący swoim zasięgiem południową część gminy,
- regionalny korytarz ekologiczny ptaki „Dolina Warty-Lasy lublinieckie” obejmujący swoim zasięgiem wschodnią część gminy,
- korytarze ekologiczne dla ssaków kopytnych i drapieżnych z fragmentami newralgicznymi, obejmujące swoim zasięgiem wschodnią część gminy,
- korytarz ekologiczny rzeki ostoje „Lewobrzeżny dopływ Warty” obejmujący swoim zasięgiem cały obszar gminy.

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

Teren gminy znajduje się :

- na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit. a ustawy Prawo wodne, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (p=1%),
- na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit. b ustawy Prawo wodne, tj. obszarze, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (p=10%),
- poza obszarem szczególnego zagrożenia powodzią, w rozumieniu art. 16 pkt 34 lit. c

ustawy Prawo wodne, tj. obszarem między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano trasę wału.

Tereny wymienione w tiret pierwszym i drugim stanowią strefę otwartą bez prawa lokalizacji zabudowy.

2.3 Obszary gruntów zmeliorowanych

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

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

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

Na terenie gminy Opatów bardzo ważną funkcję spełnia sieć rowów melioracyjnych pokrywających w większości jej obszar. Znajdują się tu urządzenia melioracji wodnych podstawowych i szczegółowych:

- rzeka Opatówka,
- Cieki: Iwanówka, Dziunia, Brody Malina,
- teren zdrenowany i rowy melioracyjne.

Najwięcej rowów znajduje się w obrębie geodezyjnym Wilkowiecko, Waleńczów, Złochowice, Zwierzyniec Pierwszy, Zwierzyniec Drugi, Opatów, Iwanowice Małe, Iwanowice-Naboków.

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

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

2.5 Strefy ochronne ujęć wody

Podstawowym ujęciem wody jest ujęcie wody w Opatowie, zasilające w wodę ponad 2/3 obszaru gminy.

Za pośrednictwem dwóch przepompowni sieciowych w Zwierzyńcu I, w Waleńczowie oraz sieci rozdzielczej woda dostarczana jest do odbiorców we wszystkich miejscowościach gminnych, z wyjątkiem Wilkowiecka. Wilkowiecko (wraz z sołectwem Brzezinki) zasilane jest z własnego ujęcia opartego na studni głębinowej, a kilka gospodarstw - z wodociągu gminnego z Miedźna (Mokra III). Gmina posiadała jeszcze ujęcie wody w Waleńczowie, które ze względu na znaczne zanieczyszczenie ujmowanych wód jest nieczynne.

Istniejące ujęcia:

- ujęcie wody w Opatowie (wodociąg wiejski)

ujęcie składa się z dwóch studni:

studnia II – obecnie studnia zasilająca, wykonana w 1996 r.

Ujęty poziom wód podziemnych – jura środkowa (warstwy kościeliskie), głębokość: 215m

studnia I – wykonana w 1990 r.

Ujęty poziom wód podziemnych – jura środkowa (warstwy kościeliskie)

głębokość: 223 m dla studni I i II wyznaczono strefę ochrony bezpośredniej zawierającą się w granicach ogrodzenia ujęcia i stacji uzdatniania;

- ujęcie wody w Wilkowiecku (wodociąg lokalny) wykonane w 1973r.

Ujęty poziom wód podziemnych – jura górna, głębokość: 38 m, obowiązuje strefa ochrony

bezpośredniej zawierająca się w granicach ogrodzenia ujęcia;

W granicach administracyjnych wsi Opatów znajdują się dwie studnie ujmujące wody warstwy wodonośnej górnej jury (piekarnia, restauracja) oraz dwie studnie ujmujące wody warstwy wodonośnej czwartorzędowe (Urząd Gminy)j.

W granicach administracyjnych wsi Wilkowiecko znajduje się sześć studni ujmujących wody warstwy wodonośnej jury górnej w tym trzy w użytkowaniu prywatnym, pozostałe w użytkowaniu innych podmiotów. Czynna jest również jedna studnia ujmująca wody warstwy wodonośnej jury środkowej w użytkowaniu prywatnym.

W granicach administracyjnych wsi Waleńczów czynne są trzy studnie ujmujące wody warstwy wodonośnej jury środkowej w tym jedna w użytkowaniu prywatnym i innych podmiotów. Istniejące ujęcie wody wykonane w 1980 r. udokumentowane w kategorii „B" ze studnią o głębokości 30,0 m ujmujące wody warstwy wodonośnej jury górnej jest nieczynne z uwagi na znaczne zanieczyszczenie ujmowanych wód.

Dla powyższych ujęć brak jest ustanowionych stref ochrony obejmujących teren ochrony pośredniej.

2.6 Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Środkowa i południowa część gminy położona jest w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP-325 (Częstochowa W) w utworach jury środkowej, szczelinowo-porowy, o głębokości występowania warstw wodonośnych: od 20 do 200 m. Dla GZWP-325 (Częstochowa W).

Dotychczas nie ustanowiono obszaru ochronnego dla Zbiornika.

2.7 Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

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

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

Na terenie gminy nie występują udokumentowane złoża kopalin, nie występują również udokumentowane kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i bezzbiornikowe magazyny substancji.

2.9 Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy nie występują obszary ochrony uzdrowiskowej.

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

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

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

- prowadzenie gminnej ewidencji zabytków,
- sporządzanie programu opieki nad zabytkami,

- uwzględnienie ochrony i opieki nad zabytkami przy sporządzaniu i aktualizacji dokumentów strategicznych i planistycznych.

Gmina posiada wiele zespołów przestrzennych i obiektów o wartościach kulturowych. Część z nich jest wpisana do rejestru zabytków.
W Planie ogólnym uwzględniono aktualny wykaz zabytków nieruchomych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków.

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

Na środowisko kulturowe gminy składają się:
- obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków,
- obiekty i obiekty zabytkowe wpisane do gminnej ewidencji zabytków,
- strefy konserwatorskie,
- stanowiska archeologiczne.

- Zabytki architektury

Na terenie gminy Opatów obiektem zabytkowym, prawnie chronionym, jest kościół miejscowości Wilkowiecko p.w. Św. Mikołaja z XVIII w.
Obecny kościół, wzniesiony w 1931 r. zrealizowany jest z wykorzystaniem prezbiterium i wieży z dawnego kościoła z ok. 1760 r. Jest to obiekt jednonawowy. Pierwotne prezbiterium adoptowane jest obecnie na kaplicę. Obiekt zbudowany jest z kamienia z drewnianymi stropami, pokryty dachówką. Mury kościoła zwężają się lekko ku górze, ujawniają ślady zamurowanych otworów. Całość zwieńczona jest na zewnątrz gzymsem.

- Archeologia

Na przestrzeni dziejów osadnictwo na terenie gminy Opatów wykazuje charakter cykliczny. Odnotowuje się stosunkowo bogate ślady osadnictwa paleolitycznego i mezozoicznego, znikome ślady osadnictwa neolitycznego; ponowne nasilenie na przełomie epoki brązu i żelaza i w okresie wpływów rzymskich. Odnotowane, intensywniejsze ślady osadnictwa nowożytnego XV I XVI - XVIII wieku dają możliwość określenia stref zasiedlenia przed bardzo znacznymi przeobrażeniami sieci osadniczej jaki dokonał się w połowie XIX wieku i wiązał się z nową kolonizacją, trzebieżą puszczy i zakładaniem nowych osad. Znaczenie ponad regionalne maja procesy kształtowani się osadnictwa w epoce brązu – kultura przedłużycka, w epoce brązu i okresie halsztackim epoki żelaza - kultura łużycka głównie w rejonie skupisk osadniczych nad rzeką Opatówką. Ponadregionalne znaczenie ma również osadnictwo w okresie wpływów rzymskich, związane z kulturą przeworską wyraźnie skoncentrowane w rejonie Opatowa.
Na terenie gminy do rejestru zabytków wpisane są następujące obiekty:

1.1 Wilkowiecko:

kościół p.w. Św. Mikołaja z XVIIw. wraz z terenem w granicach ogrodzenia - nr rej. A-67/78

1.2 Opatów:

stanowisko nr 1 w obszarze 83-46/10 - nr rej. A-248/78
stanowisko nr 1a w obszarze 83-46/11 - nr rej. A-309/78
stanowisko nr 2 w obszarze 83-46/14 - nr rej. A-310/78
stanowisko nr 3 w obszarze 83-46/15 - nr rej. A-311/78
stanowisko nr 4a,b,c w obszarze 83-46/16,17,18 - nr rej. A-312/78
stanowisko nr 5a,b,c w obszarze 83-46/19,20,21 - nr rej. A-313/78
stanowisko nr 6a,b,c w obszarze 83-46/22,23,24 - nr rej. A-314/78
stanowisko nr 7 w obszarze 83-46/25 - nr rej. A-315/78
stanowisko nr 8 w obszarze 84-46/25 - nr rej. A-316/78
stanowisko nr 9 w obszarze 84-46/26 - nr rej. A-317/78

stanowisko nr 11 w obszarze 83-45/51 - nr rej. A-319/78
stanowisko nr 12 w obszarze 83-45/50 - nr rej. A-320/78
stanowisko nr 13 w obszarze 83-48/4 - nr rej. A-321/78
stanowisko nr 15a,b,c w obszarze 83-46/26,27,288/4 - nr rej. A-322/78

1.3. Waleńczów:

stanowisko nr 2 w obszarze 84-46/28 - nr rej. A-336/78
stanowisko nr 3 w obszarze 84-46/29 - nr rej. A-337/78
stanowisko nr 4 w obszarze 84-46/30 - nr rej. A-338/78
stanowisko nr 5 w obszarze 84-46/31 - nr rej. A-339/78
stanowisko nr 7 w obszarze 84-46/32 - nr rej. A-341/78
stanowisko nr 8 w obszarze 84-46/33 - nr rej. A-342/78
stanowisko nr 10 w obszarze 84-46/35 - nr rej. A-343/78
stanowisko nr 11 w obszarze 84-46/36 - nr rej. A-344/78
stanowisko nr 1 w obszarze 83-46/41 - nr rej. A-261/78
stanowisko nr 3 w obszarze 84-46/52 - nr rej. A-340/78
stanowisko nr 17 w obszarze 84-46/56 - nr rej. A-358/78

Gmina posiada Gminną Ewidencję Zabytków założoną Zarządzeniem Nr 0050.44.2012 Wójta Gminy Opatów z dnia 30 grudnia 2012r. W Gminnej Ewidencji Zabytków ujęto wymienione wyżej obiekty wpisane do rejestru zabytków.

Obszarami o walorach zabytkowych wymagającymi ochrony są ponadto:

- obszar w granicach ogrodzenia cmentarza rzymsko-katolickiego w Złochowicach, w granicach którego zakłada się:
  • utrzymanie historycznego rozplanowania układu cmentarza,
  • wymóg zachowania i konserwacji elementów zabytkowych nagrobków i ogrodzenia,
  • zakaz usuwania drzewostanu za wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych.
- obszar w granicach parku podworskiego w Waleńczowie, w granicach którego zakłada się:
  • zakaz usuwania strarodrzewia za wyjątkiem cięć pielęgnacyjnych,
  • wymóg stosowania zasad kształtowania i rozmieszczenia projektowanej zabudowy i zagospodarowania terenu w sposób nawiązujący do historycznej zabudowy i rozplanowania tradycyjnych zespołów folwarcznych,
  • zachowanie wartościowych drzew i grup zieleni,
  • wymóg odtwarzania i wprowadzania rodzimych gatunków drzew i krzewów.

Uwarunkowania wynikające z cech środowiska kulturowego:

- wymagania ochrony konserwatorskiej występujących na terenie gminy dóbr kultury, w tym szczególnie licznych stanowisk archeologicznych świadczących o przeszłości kulturowej tego obszaru;
- określenie funkcji użytkowych oraz kierunków rewaloryzacji obiektów i obszarów zabytkowych.

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

2.11 Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy nie występują obszary pomników zagłady.

2.12 Obszary zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenie gminy nie występują obszary zamknięte i ich strefy ochronne.

2.13 Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy nie występują obszary ograniczonego użytkowania, tj. obszary specjalne

na terenie których zezwala się na określone odstępstwa od zakazu naruszania tzw. standardów immisyjnych jakości środowiska na cudzej nieruchomości.

2.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

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

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

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

Obszary wymagające remediacji
W gminie nie występują obszary wymagające remediacji.

2.15 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji
Dla gminy Opatów nie wyznaczono obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji.

2.16 Obszary ciche w aglomeracji oraz *obszary* ciche poza aglomeracją
Na podstawie art. 118b ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.) Rada Powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją, uwzględniając szczególne potrzeby ochrony przed hałasem tych obszarów i podając wymagania zapewniające utrzymanie poziomu hałasu co najmniej na istniejącym poziomie.
Poprzez obszar cichy w aglomeracji rozumie się obszar, na którym nie występują przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu wyrażonych wskaźnikiem hałasu LDWN, natomiast obszarem cichym poza aglomeracją jest obszar, który nie jest narażony na

oddziaływanie hałasu komunikacyjnego, przemysłowego lub pochodzącego z działalności rekreacyjno-wypoczynkowej.

Na obszarze gminy nie wyznacza się obszarów cichych.

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

Na terenie gminy nie występują użytki rolne klas I-II. Na terenie gminy występują użytki rolne klas III, które stanowią ok. 6,3% powierzchni użytków rolnych. Powierzchnia użytków rolnych na terenie gminy wynosi 6435 ha, tj. ok. 87,5% powierzchni gminy.
Na terenie gminy występują lasy: lasy Skarbu Państwa oraz lasy prywatne. Lasy odznaczają się one znacznym rozczłonkowaniem i nie tworzą zwartych kompleksów. Są to lasy w niewielkim stopniu przydatne do wykorzystania turystycznego, gdyż tylko niewielka część ich powierzchni, ze względów siedliskowo-drzewostanowych i wiekowych, jest przydatnych do użytkowania rekreacyjnego.

Plan ogólny, wskazując strefy planistyczne, zachowuje jako niezabudowane tereny rolnicze, w szczególności grunty wchodzące w skład systemu zieleni. Dla gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III określono strefy: strefę produkcji rolniczej (SR), otwartą (SO) oraz zieleni i rekreacji (SN). Część tych gruntów, zgodnie z dotychczasową polityką przestrzenną oraz analizami funkcjonalno-przestrzennymi, objęta została strefami: wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ).
Objęcie terenów rolnych strefami planistycznymi dedykowanymi innym niż rolnicze typy użytkowania wynika z przyjętej dotychczas polityki przestrzennej gminy.
Tereny lasów objęte zostały strefą otwartą (SO).
Szczegółowe zasady użytkowania tych terenów określone zostaną w ramach sporządzania planów miejscowych wraz z procedurą uzyskania zgody na zmianę ich przeznaczenia na cele nieleśne.

2.18 Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

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

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

2.19 Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

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

Na obszarze gminy nie zidentyfikowano pasa nadbrzeżnego.

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

3.1 Obiekty infrastruktury społecznej

Infrastruktura społeczna obejmuje usługi m.in. z dziedziny oświaty, nauki, zdrowia, rekreacji, obszary przestrzeni publicznych i zieleni, których realizacja wpływa na wysoki poziom

i jakość życia mieszkańców oraz budowanie atrakcyjności inwestycyjnej gminy.
Usługi te są elementami istniejących struktur urbanistycznych osiedli zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i stref usług, szczególnie w najintensywniej zabudowanych częściach gminy.
W ustaleniach Planu ogólnego uwzględniono istniejące obiekty infrastruktury społecznej oraz planowane (mpzp), jako elementy wypełniające strukturę funkcjonalną stref planistycznych: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz usługowej (SU). Obszary zieleni publicznej włączono głównie w granice stref zieleni i rekreacji (SN) lub otwartej (SO).
Szczegółowe lokalizacje i zasady zagospodarowania obiektów infrastruktury społecznej wraz z analizą uwarunkowań i ograniczeń w ich lokalizowaniu, wynikające z realizacji potrzeb wspólnoty samorządowej, będą elementami ustaleń planów miejscowych lub ustaleń decyzji administracyjnych z zakresu administracji architektoniczno-budowalnej.

OŚWIATA I OPIEKA NAD DZIEĆMI

W granicach administracyjnych gminy jest 6 placówek wychowania przedszkolnego, 6 szkół podstawowych. W Opatowie funkcjonuje Gminna Biblioteka Publiczna w Opatowie z Filią w Złochowicach i Waleńczowie.
Szkoły podstawowe
- Gminny Zespół Oświaty w Opatowie
- Szkoła Podstawowa w Iwanowicach Dużych
- Szkoła Podstawowa w Opatowie
- Szkoła Podstawowa w Waleńczowie
- Szkoła Podstawowa w Wilkowiecku
- Szkoła Podstawowa w Złochowicach
- Szkoła Podstawowa w Zwierzyńcu Pierwszym.

OCHRONA ZDROWIA I POMOC SPOŁECZNA

Opieka zdrowotna W Gminie funkcjonują dwa ośrodki zdrowia w Opatowie i Złochowicach Prywatne gabinety lekarskie w Złochowicach i Waleńczowie oraz jedna apteka. Leczenie szpitalne mieszkańców odbywa się w Szpitalu Rejonowym w Kłobucku.
Określenie grup społecznych wymagających wsparcia Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Opatowie jest organizatorem i wykonawcą zadań własnych gminy, a także zleconych z zakresu pomocy społecznej, które wykonuje poprzez udzielanie świadczeń pieniężnych i niepieniężnych przewidzianych ustawą o pomocy społecznej.
Celem działania Ośrodka jest doprowadzenie do poprawy środowiska życiowego mieszkańców gminy poprzez zwalczanie ubóstwa i patologii społecznej. Pomoc społeczna jest instytucją polityki społecznej państwa mającą na celu umożliwienie osobom i rodzinom przezwyciężenie trudnych sytuacji życiowych, których nie są one w stanie pokonać, wykorzystując własne uprawnienia, zasoby i możliwości. Pomoc społeczna wspiera osoby i rodziny w wysiłkach zmierzających do zaspokojenia niezbędnych potrzeb i umożliwia im życie w warunkach odpowiadających godności człowieka.

BEZPIECZEŃSTWO PUBLICZNE

Polityka i przyjęte strategie dotyczące bezpieczeństwa publicznego koncentrują się głównie na przeciwdziałaniu przestępczości, bezpieczeństwie przeciwpożarowym oraz zabezpieczeniom przeciwpowodziowym, a także działaniach związanych z bezpieczeństwem ruchu drogowego, w szczególności pieszych.
Teren gminy Opatów obsługiwany jest przez Komendę Powiatową Policji w Kłobucku. Na terenie gminy działają jednostki Ochotniczej Straży Pożarnej. Obiekty strażnic pełnią rolę usługowo-handlową i są ośrodkami kulturalnymi skupiającymi życie w danych miejscowościach (handel, gastronomia, domy weselne).

3.2 Obiekty infrastruktury transportowej

Ustalenia Planu ogólnego uwzględniają uwarunkowań w zakresie rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury transportowej, tj.: plan zagospodarowania przestrzennego województwa, ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których wskazano tereny komunikacji kwalifikujące się do wyznaczenia strefy komunikacyjnej (SK). Tereny te zostały ustalone w oparciu o aktualną politykę przestrzenną gminy, wyrażoną w Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego gminy oraz w oparciu o realizacje inwestycji transportowych na podstawie decyzji lokalizacyjnych, w szczególności decyzji zezwoleń na realizację inwestycji drogowych (ZRID), linie rozgraniczające istniejącej sieci drogowej będącej w zarządzie: Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad – w oparciu o decyzje lokalizacyjne i stan własności oraz strukturę własności, które stanowiły podstawę wyznaczenia stref komunikacyjnych (SK) na obszarach, dla których nie obowiązują miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.

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

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

Podstawowe połączenia komunikacyjne o znaczeniu regionalnym zapewniają:

- droga krajowa nr 43 Częstochowa – Wieluń,
- drogi powiatowe.

Pozostałe drogi na terenie gminy są drogami gminnymi, spełniającymi funkcje lokalne i dojazdowe. Na terenie gminy funkcjonuje komunikacja publiczna prowadzona przez PKS oraz firmy prywatne. Stan dróg gminnych jest stosunkowo dobry; wymagana jest pokrycie dywanikiem asfaltowym części dróg utwardzonych oraz realizacja chodników.

3.3 Obiekty infrastruktury technicznej

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

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

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

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

Tereny infrastruktury technicznej nieobjęte w Planie ogólnym gminy strefą infrastrukturalną (SI) mogą być wyznaczone we wszystkich pozostałych strefach planistycznych, o ile ich powierzchnia nie przekroczy 5 000 m2.

- Zaopatrzenie w wodę pitną

Wszystkie miejscowości gminy Opatów jest zwodociągowane za wyjątkiem fragmentu ul. Zakrzewskiej w Waleńczowie (za istniejącą zabudową w kierunku gminy Kłobuck).
W tym zakresie gmina prowadzi inwestycje zmierzające do osiągnięcia 100% zwodociągowania całej gminy. Rozpoznane zasoby ujęć komunalnych są wystarczające dla obecnego zapotrzebowania w wodę oraz stanowią wystarczającą rezerwę dla potrzeb rozwojowych gminy.

- Gospodarka ściekowa

Na terenie gminy, w północnej części miejscowości Opatów, funkcjonuje nowoczesna mechanicznobiologiczna oczyszczalnia ścieków o przepustowości 250 m3 /d. W chwili obecnej miejscowościami skanalizowanymi są: Opatów z wyjątkiem ul. Nadrzecznej, Iwanowice Małe z wyjątkiem ul. Miodowej i Polnej. Miejscowość Złochowice przyłączona jest z odprowadzeniem ścieków do istniejącej oczyszczalni zakładowej PSO „Maskpol" Konieczki, zlokalizowanej na gruntach wsi Złochowice. W bieżącym roku planowana jest budowa systemu kanalizacji sanitarnej w miejscowości Iwanowice Duże.
Odprowadzanie wód deszczowych
W granicach gminy funkcjonują jedynie niewielkie odcinki sieci kanalizacji deszczowej. Podstawowym systemem odprowadzającym wody deszczowe jest istniejący system melioracji oraz rowów przydrożnych.
Przy postępującej urbanizacji, utwardzania terenów (podwórka, chodniki) ilość istniejących kanałów deszczowych jest zdecydowanie zbyt mała.

- Gospodarka odpadami

Opatów nie posiada własnego składowiska odpadów. Odpady komunalne z terenu gminy wywożone są przez specjalistyczne firmy na składowisko poza terenem gminy.
W miejscowości Opatów, przy oczyszczalni ścieków znajduje się Punkt Selektywnego Zbierania Odpadów Komunalnych (PSZOK).

- Gazyfikacja

W gminie następuje gazyfikacja. Zaopatrzenie w gaz jest uzależnione od planów inwestycyjnych jednostek i firm zewnętrznych, zgodnie z zasadami określonymi w Prawie energetycznym.

- Energetyka

Teren gminy jest w stopniu dostatecznym zaopatrzony w energię elektryczną. Głównym źródłem zasilania obszaru gminy w energię elektryczną jest napowietrzna linia elektroenergetyczna 30 kV relacji Kłobuck – Waleńczów. Zaopatruje ona stację transformatorowo-rozdzielczą w Waleńczowie oraz istniejące stacje transformatorowe 15/0,4 kV i istniejące linie napowietrzne dla obsługi mieszkańców.
Przez teren gminy przebiegają linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 400 kV relacji Dobrodzień - Trębaczew oraz napowietrzne linie 110 kV relacji Trębaczew -Waleńczów i Waleńczów –Panki.

- Telekomunikacja

Poziom telefonizacji gminy jest wysoki. Na terenie gminy istnieje kilka wież telefonii komórkowej.

- Paliwa płynne i stałe

W granicach gminy Opatów obecnie funkcjonują dwie stacje paliw płynnych w Waleńczowie i w Opatowie oraz stacja LPG w Iwanowicach Małych niewielkich stacji benzynowych i LPG.
Dystrybucją paliw stałych (węgiel, koks, miał) zajmują się prywatne i spółdzielcze podmioty gospodarcze zlokalizowane w poszczególnych miejscowościach gminy. Na terenie gminy funkcjonuje rozlewnia gazu płynnego propan-butan.

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

Marszałek Województwa Śląskiego sporządził Audyt krajobrazowy województwa śląskiego

przyjęty uchwałą Sejmiku Województwa Śląskiego nr II/16/16/2025 z dnia 23 czerwca 2025 r. w sprawie uchwalenia Audytu krajobrazowego województwa śląskiego.
Audyt krajobrazowy obejmuje obszar województwa śląskiego. Jego celem jest identyfikacja krajobrazów występujących na terenie województwa, określenie ich cech charakterystycznych, ocena ich wartości oraz wskazanie krajobrazów priorytetowych. Dokument zawiera również rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania oraz ochrony krajobrazów priorytetowych, a także obszarów objętych ochroną przyrodniczą i kulturową zgodnie z art. 38 a ust. 3 pkt 2 ustawy. Opracowanie identyfikuje potencjalne zagrożenia mogące wpłynąć na zachowanie krajobrazów priorytetowych oraz wskazuje działania służące ich ochronie i zrównoważonemu rozwojowi. Wskazano także lokalne formy architektoniczne charakterystyczne dla wybranych krajobrazów priorytetowych, które podkreślają unikalny charakter regionu.
Audyt krajobrazowy, w szczególności zawarte w nim rekomendacje i wnioski, został wypracowany w szerokim dialogu z interesariuszami aktywnie uczestniczącymi w procesie jego opracowywania, ze szczególnym uwzględnieniem samorządów lokalnych naszego regionu. Dokument ten określa kierunkowo rekomendacje dotyczące ochrony i kształtowania krajobrazów, które powinny znaleźć odzwierciedlenie w gminnych dokumentach planistycznych, w tym w planach ogólnych gmin. Przyjęte przez Zarząd Województwa podejście miało na celu opracowanie Audytu z poszanowaniem zasad władztwa planistycznego oraz kluczowej roli samorządów lokalnych w procesie kształtowania polityki przestrzennej.
Na terenie gminy Opatów nie ustanowiono krajobrazów priorytetowych.

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

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

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

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

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

- lasy,
- część łąk położonych w zasięgu gruntów rolnych,
- tereny zieleni urządzonej, w tym większość istniejących parków, zieleńców i skwerów oraz tereny zieleni urządzonej, które zostały wskazane w obowiązujących planach

miejscowych, o powierzchni ok. 0,5 ha lub większe oraz większość nowych terenów zieleni urządzonej wskazanych już w Studium na obszarach zurbanizowanych, zwłaszcza tych o słabszej dostępności mieszkańców do terenów zieleni urządzonej o powierzchni większej niż 0,5 ha,

- tereny cmentarzy.

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

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

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

Wśród ograniczeń wskazano:

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

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

Wskazanie obszarów predysponowanych do funkcji użytkowych wymagało przeanalizowania zagadnień związanych z lokalnymi uwarunkowaniami środowiskowymi, a także zagadnień związanych z koniecznością ochrony terenów o największej wartości przyrodniczej, stanowiących podstawowe elementy struktury przyrodniczej gminy. Przyjmując jako konieczność zachowanie najcenniejszych elementów struktury przyrodniczej i możliwie maksymalne zachowanie łączności ekologicznej poszczególnych elementów systemu przyrodniczego, z obszarów predysponowanych do funkcji użytkowych wyłączono obszary stanowiące elementy struktury przyrodniczej, uwzględnione w ramach przyrodniczych

uwarunkowań rozwoju gminy, w tym obszary o wysokiej wartości przyrodniczej podlegające ochronie prawnej oraz te jeszcze nie objęte ochroną prawną, a także pozostałe tereny tworzące system zieleni. Tereny zlokalizowane poza obszarami przyrodniczych uwarunkowań rozwoju gminy zostały zatem wskazane jako obszary predysponowane do funkcji użytkowych. Dodatkowo wskazano tu również te tereny zieleni (lasów), dla których w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy wskazano inne kierunki przeznaczenia niż zieleń (głównie tereny transportu niezbędne dla rozwoju podstawowego układu drogowego), które należy uwzględnić na etapie sporządzania planu ogólnego i planów miejscowych.
Plan ogólny dla terenów wskazanych jako obszary predysponowane do funkcji użytkowych wskazuje wszystkie typy stref planistycznych (z wyjątkiem SH i SG).
W zasięgu obszarów predysponowanych do funkcji użytkowych funkcjonują również tereny o walorach przyrodniczych stanowiących istotny element struktury terenów zabudowanych. Stanowią je mniejsze tereny zieleni urządzonej (skwery, zieleńce), zadrzewienia i zakrzewienia, które z uwagi na skalę nie zostały wskazane w opracowaniu ekofizjograficznym. Stanowią one małe powierzchniowo enklawy zieleni, jednak ich funkcjonowanie wpływa pozytywnie na lokalną bioróżnorodność, mikroklimat oraz podnosi komfort życia mieszkańców. W tym zakresie istotne są również tereny zieleni nieurządzonej, położone wzdłuż mniejszych cieków i rowów, których zachowanie ma z kolei istotne znaczenie dla funkcjonowania lokalnych korytarzy ekologicznych.
W Planie ogólnym wydzielono również niewielkie obszarowo strefy planistyczne zieleni i rekreacji (SN), które zagospodarowane są obecnie jako skwery i zieleńce oraz wskazano strefy otwarte (SO), w tym dla terenów położonych wzdłuż mniejszych cieków, w celu zachowania ich walorów przyrodniczych i ich znaczenia w strukturach urbanistycznych.

6. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową - ZAP

Zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, aby zdefiniować ilość terenów pod zabudowę mieszkaniową i zagrodową, które można wyznaczyć w Planie ogólnym gminy, konieczne jest porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę z chłonnością terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową w całym mieście, w tym luk w istniejącej zabudowie.
Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, wyrażone w liczbie mieszkańców, oblicza się z uwzględnieniem prognozowanej liczby mieszkańców w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, łącznej powierzchni użytkowej mieszkań zgodnej z najnowszymi danymi oraz prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań na jednego mieszkańca.

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

$$\mathbf{ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}}$$

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.

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) przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną, a takie dane dostępne są z 2024 r. W związku z tym okres prognozy powinien obejmować 2044 r. W 2024 r. liczba ludności gminy wyniosła **6588** mieszkańców. Zgodnie z prognozami Głównego Urzędu Statystycznego liczba mieszkańców gminy w 2044 r. Wynosić będzie **5962,95** osób.

$$\mathbf{M_{20} = 5679 + 5679 \times 5\% = 5962{,}95 \text{ osób}}$$

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 wynosi 204228 m².

$$\mathbf{PUM_0 = 204228\ m^2.}$$

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca P_{20}
Zgodnie z § 3 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. Poz. 2758) prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

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

gdzie:
P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,
P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,
P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

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

P_0 = 31,0 m²/os.
P_{-10} = 26,7 m²/os.
P_{-20} = 24,8 m²/os.

$$P_{20} = 3 \times 31{,}0 \text{ m2/os.} – 2 \times 26{,}7 \text{ m2/os.} = 39{,}6 \text{ m²/os.}$$
$$P_{20} = 2 \times 31{,}0 \text{ m2/os.} – 24{,}8 \text{ m2/os.} = 37{,}2 \text{ m²/os.}$$

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 39,6 m²/os.

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

ZAP = 805,7 osób

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Opatów wynosi 806 osób.

Zgodnie z §3 ust. 9 pkt 1 ww. rozporządzenia, w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż: 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000.
Wobec powyższego ZAP dla gminy Opatów ustalono na 1000 mieszkańców.
Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. plan ogólny gminy musi wyznaczać strefy planistyczne oznaczone symbolami SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), w których chłonność terenów niezabudowanych nie może być mniejsza niż 700 os. (70% zapotrzebowania) oraz większa niż **1300 osób** (130% zapotrzebowania).

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

WYJAŚNIENIA ROZWIĄZAŃ PLANISTYCZNYCH

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

Obliczanie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową jest niezwykle istotnym elementem, który pozwala wskazać ile jeszcze nowych terenów pod zabudowę należy przewidzieć, dla przyjętej w zapotrzebowaniu liczby mieszkańców.
W § 3 ust. 11 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów zawarto wytyczne na obliczenie chłonności.
Zgodnie z nimi metoda powinna uwzględniać:

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

W ramach obliczeń chłonności uwzględniono:

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

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

Zgodnie z §3 ust. 9 pkt 1 ww. rozporządzenia, w przypadku gdy zapotrzebowanie na

nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż: 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi więcej niż 5000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000.
Wobec powyższego ZAP dla gminy ustalono na 1000 mieszkańców.
Zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. plan ogólny gminy musi wyznaczać strefy planistyczne oznaczone symbolami SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną) , SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), w których chłonność terenów niezabudowanych nie może być mniejsza niż **750 osób** (70% zapotrzebowania) oraz większa niż **1300 osób** (130% zapotrzebowania).

- **Chłonność 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.

Na terenie gminy obowiązuje 7 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które pokrywają cały obszar gminy. Charakteryzują się one różnym czasem uchwalenia, co wiąże się z różnym zakresem ustaleń dla poszczególnych terenów:

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego:

lp.	Nazwa dokumentu	Nr Uchwały	Nr Dziennika Urzędowego Województwa Śląskiego
1.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Opatów	UCHWAŁA NR 42/XIV/2011 RADY GMINY OPATÓW z dnia 22 września 2011 r.	Dz. Urz. Województwa Śląskiego z dnia 25.11.2011 r. Nr 279 Poz. 4698
2.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Opatów, w obrębach geodezyjnych Wilkowiecko, Opatów, Waleńczów, Złochowice, Iwanowice Naboków i Zwierzyniec Pierwszy	UCHWAŁA NR 196/XLIII/2018 RADY GMINY OPATÓW z dnia 8 maja 2018 r.	Dz. Urz. Województwa Śląskiego z dnia 16.05.2018 r. Poz. 3288
3.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Opatów, miejscowości Iwanowice Duże w narożniku ulic Częstochowskiej i Spokojnej	UCHWAŁA NR 61/XII/2019 RADY GMINY OPATÓW z dnia 29 października 2019 r.	Dz. Urz. Województwa Śląskiego z dnia 06.11.2019 r. Poz. 7371
4.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Opatów, w obrębach geodezyjnych Iwanowice Duże, Iwanowice Małe,	UCHWAŁA NR 64/XIII/2019 RADY GMINY OPATÓW z dnia 27 listopada 2019 r.	Dz. Urz. Województwa Śląskiego z dnia 05.12.2019 r. Poz. 8306

	Opatów, Wilkowiecko i Zwierzyniec Pierwszy		
5.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Opatów, w obrębie geodezyjnym Wilkowiecko	UCHWAŁA NR 65/XIII/2019 RADY GMINY OPATÓW z dnia 27 listopada 2019 r.	Dz. Urz. Województwa Śląskiego z dnia 05.12.2019 r. Poz. 8307
6.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Opatów, w obrębach geodezyjnych Iwanowice Duże, Iwanowice Małe, Opatów, Waleńczów, Wilkowiecko, Złochowice, Zwierzyniec Drugi i Zwierzyniec Pierwszy	UCHWAŁA NR 103/XX/2020 RADY GMINY OPATÓW z dnia 23 lipca 2020 r.	Dz. Urz. Województwa Śląskiego z dnia 30.07.2020 r. Poz. 5831
7.	Miejscowy Plan Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Opatów, w obrębach geodezyjnych Iwanowice Małe, Opatów, Waleńczów, Wilkowiecko i Złochowice	UCHWAŁA NR 235/XLI/2022 RADY GMINY OPATÓW z dnia 14 lipca 2022 r.	Dz. Urz. Województwa Śląskiego z dnia 25.07.2022 r. Poz. 4965

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

W celu obliczenia chłonności posłużono się parametrem wielkości działki budowlanej oraz wskaźnikiem intensywności zabudowy.

Przyjęto, że dla działki budowlanej służącej:

- MN – w zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej powierzchnia działki budowlanej wyniesie 1000 m2,
- RM - w zabudowie zagrodowej powierzchnia działki budowlanej wyniesie 3000 m2,
- ML i UTL - w zabudowie letniskowej powierzchnia działki budowlanej wyniesie 800 m2.

Założono, że na jednej działce budowlanej powstanie jeden budynek, zawierający jeden lokal mieszkalny i zamieszkają w nim średnio 3 osoby.

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

Oznaczenie w mpzp	Powierzchnia w m2	Założenia procentowe	przeznaczenie	Powierzchnia wybranego przeznaczenia
ML	180564,32	100	ML	180564,32
MN	1698565,61	100	MN	1698565,61
MN,RM	16849,04	50/50	MN	8424,52
			RM	8424,52
MNR	1905484,68	50/50	MN	952742,34

			RM	952742,34
MNU	40718,61	70/30	MN	28503,03
RM	187791,61	100	RM	187791,61
U,MN	63668,16	50/50	MN	31844,08
UMN	52466,04	50/50	MN	26233,02
UTL	12266,49	100	MN	12266,49

Suma powierzchni dla poszczególnych przeznaczeń:

	powierzchnia	Liczba działek/intensywność	Liczba mieszkańców x 3/działka/lokal
MN	2 730 362,36 m2	Działka: 1000 m2, liczba działek: 2731	8194
RM	989 669,89 m2	Działka 3000 m2, liczba działek: 330	990
ML/UTL	192 830,81m2	Działka 800 m2, liczba działek - 242	726
		Suma liczby mieszkańców	9910

Chłonność położonych na terenie gminy obszarów, przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej wynosi 9910 osób. Jest to jednak liczba brutto. Założono konieczność jej pomniejszenia o 20% uznając, że część działek z różnych przyczyn nie może zostać zabudowana. Zatem, liczba mieszkańców, dla których wyznaczono w planach miejscowych tereny budowlane wynosi **7928**.
Tereny chłonne w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz obszarach uzupełnienia zabudowy przekraczają łącznie 130% zapotrzebowania, które wynosi **1300** osób.

W związku z powyższym w planie ogólnym gminy nie wyznaczono terenów chłonnych poza obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz poza obszarami uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

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

W celu obliczenia chłonności luk w zabudowie, objętych obszarami uzupełnienia zabudowy w ramach stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową, w tym zagrodową, w pierwszej kolejności, na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej, zidentyfikować należy nieruchomości niezainwestowane i możliwe do zabudowy. W gminie Opatów, w całości pokrytej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, luki w zabudowie odpowiadają terenom niezabudowanym przeznaczonym w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową.

Podsumowanie

Liczba mieszkańców, dla których należy wyznaczyć nowe tereny zabudowy mieszkaniowej, wynosi **od 750 do 1300 osób**. Chłonność położonych na terenie gminy Opatów obszarów niezabudowanych, a przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej wynosi **7928** osób. Przekracza zatem zapotrzebowanie - ZAP, które wynosi 1300 osób.
W gminie Opatów, w całości pokrytej miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, luki w zabudowie odpowiadają terenom niezabudowanym przeznaczonym w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową, co wyjaśnia pominięcie obliczeń chłonności ww. terenów.

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

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w Planie ogólnym gminy określono obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ), które, zgodnie z art. 61 tej ustawy, stanowią jeden z warunków koniecznych dla możliwości ustalenia decyzji o warunkach zabudowy dla nowych inwestycji. Ponieważ gmina nie jest pokryta w 100% powierzchni obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego uzasadnione jest zapewnienie podstaw prawnych dla możliwości inwestowania na pozostałym obszarze, zwłaszcza w sytuacji uzupełnienia zabudowy w istniejących lukach. Odpowiednie wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy pozwoli na koncentrację zabudowy i zapobieganie niekontrolowanemu rozlewaniu gminy i innych zwartych obszarów, racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, ochronę systemu zieleni i terenów cennych przyrodniczo oraz kulturowo.
Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z przepisami określonymi w Rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy.
Zgodnie z § 1 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy wyznaczono „bazowe” granice OUZ.
W kolejnym kroku, zgodnie z zasadą określoną w § 1 ust. 4 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, nie ograniczono „bazowego” OUZ.

Na terenie gminy obowiązuje 7 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, pokrywających obszar gminy w całości. Proces inwestycyjny nie opiera się na decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu. Obszary uzupełnienia zabudowy powiększono zatem wyłącznie w celu powiększenia terenów SJ i SZ, mając świadomość, że realizacja inwestycji w ww. obszarze możliwa będzie wyłącznie po sporządzeniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z §1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729, dalej rozporządzenie OUG).

W pierwszej kolejności określono zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. Do ww. zgrupowania uwzględniono wyłącznie:
1. budynki przemysłowe o symbolu 101,
2. budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
3. budynki biurowe o symbolu 105,
4. budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
5. budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
6. pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
7. budynki mieszkalne o symbolu 110,

według Klasyfikacji Środków Trwałych.
Następnie wyznaczono obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu ww. budynków położonych w zgrupowaniach.
Zgodnie z §1 ust. 1 pkt 3 ww. rozporządzenia do obszarów dodano obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 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.

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

Obliczanie OUZ

a) Powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy otrzymana po wykonaniu czynności wymienionych w § 1 ust. 1 pkt 1-3 **(Pb)**: 14 107 900,84 m^2.
b) Powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy otrzymana po wykonaniu czynności wymienionych w § 1 ust. 1 **(Pu)**: 7 092 037,34 m^2.

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

$$\mathbf{Pp = 25\% * (Pb - Pu)}$$

gdzie:
Pp – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 rozporządzenia OUZ, w wyniku rozszerzenia ich granic,
Pb – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1–3 rozporządzenia OUZ,
Pu – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 ww. Rozporządzenia.

Pb = 6 319553,17 m^2
Pu = 2 452867,77 m^2

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

Pp = 966 671,35 m^2

„Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia, można ograniczać, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy oraz dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem.”
Dopuszczalna powierzchnia rozszerzenia OUZ: 96 6671,35 m^2 (97 ha).

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

Obszarów uzupełnienia zabudowy został rozszerzony o 40,83 ha. Rozszerzenia dokonano na tereny pozbawione dotychczas zabudowy, w tym luki w istniejącej zabudowie – uwzględniając częściowo wnioski do procedury planistycznej, lokalizację sieci uzbrojenia

terenu, brak występowania gruntów wysokich klas bonitacyjnych oraz politykę przestrzenną gminy, wskazaną m.in. w dotychczas obowiązującym studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.
Zasięg rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy winien został dostosowany do granic działek ewidencyjnych lub części działek, tak aby na wskazanym obszarze była możliwość realizacji zabudowy w nawiązaniu do otaczającej zabudowy.

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

Wyznaczenie stref planistycznych oraz ustalenie gminnych standardów urbanistycznych w zakresie gminnego katalogu stref planistycznych obejmującego profile funkcjonalne i wartości nieprzekraczalnych parametrów, stanowi podstawowy cel sporządzenia Planu ogólnego gminy.
Wyraz polityki przestrzennej gminy, uwzględniający kształtowany model funkcjonalno-przestrzenny, zapisano w przyjętym przez Radę Gminy Opatów w Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W trakcie sporządzania Studium wykonano szereg analiz obejmujących zarówno lokalne i ponadlokalne uwarunkowania, jak i współczesne trendy w rozwoju gmin. Projekt Studium poddano szerokim konsultacjom społecznym z mieszkańcami, inwestorami i środowiskami eksperckimi, a przyjęte w nim ostatecznie ustalenia stanowią podstawę do dalszego kształtowania rozwoju przestrzennego gminy.
Zawarte w studium kierunki przeznaczenia poszczególnych obszarów gminy nie pozostawały bez wpływu na podstawę dla wyznaczania stref planistycznych w planie ogólnym gminy. W związku z powyższym, do generalnych założeń planu ogólnego przyjęto:

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

Oprócz kierunków wskazanych w studium do wyznaczenia stref planistycznych oraz ustalenia maksymalnych parametrów zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej wzięto pod uwagę zapisy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przeniesienie do planu ogólnego wypracowanych w trakcie procedur planistycznych rozwiązań stanowi kontynuację przyjętej dla danych terenów polityki przestrzennej.
Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczając strefy planistyczne umożliwiające lokalizacje zabudowy mieszkaniowej w pierwszej kolejności uwzględniono obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszary uzupełnienia istniejącej zabudowy.
Poza przyjętą, jako generalne założenie, kontynuacją polityki przestrzennej gminy wyrażonej w obowiązujących dokumentach planistycznych, jako podstawę do wyznaczania stref planistycznych i ich parametrów przyjęto wyniki inwentaryzacji urbanistycznej stanu

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

W planie ogólnym, w katalogu stref planistycznych, określono, zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu: maksymalną nadziemną intensywność zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.
Przepisy ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określają obligatoryjny oraz fakultatywny zakres powyższych ustaleń w ramach poszczególnych stref planistycznych. w planie ogólnym gminy ustalono wyłącznie obligatoryjne wskaźniki i parametry. jednocześnie strefy, dla których nie określono parametrów i wskaźników zostały wyłączone z obszarów uzupełnienia zabudowy, w związku z powyższym zasady realizacji ewentualnej zabudowy oraz sposób zagospodarowania terenu, określone zostaną na etapie sporządzania planów miejscowych, po przeprowadzeniu szczegółowych analiz i w toku pełnej procedury planistycznej.
Rozporządzenie ministra rozwoju i technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów określa minimalną wartość parametru powierzchni biologicznie czynnej, jaką gmina może wprowadzić do ustaleń planu dla poszczególnych stref planistycznych. jednocześnie dopuszcza obniżenie tej wartości, w przypadku gdy obszar strefy planistycznej jest objęty obowiązującymi planami miejscowymi. W takim przypadku można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy.
W związku z powyższym na terenach objętych obowiązującymi planami miejscowymi w planie ogólnym przyjęta została wartość ustalona w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

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

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

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

- SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- SU – strefy usługowe,
- SP – strefy gospodarcze,

- SR – strefy produkcji rolniczej,
- SI – strefy infrastrukturalne,
- SN – strefy zieleni i rekreacji,
- SC – strefy cmentarzy,
- SO – strefy otwarte,
- SK – strefy komunikacyjne.

CHARAKTERYSTYKA STREF PLANISTYCZNYCH

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

Lp.	Symbol literowy	Nazwa strefy planistycznej	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Minimalny udział powierzchni biologicznie
			podstawowy[2)]	dodatkowy[2)]	czynnej [%][1)]
1	SW	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[3)]	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
2	SJ	strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[3)]	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
3	SZ	strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[3)]	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
4	SU	strefa usługowa	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[3)]	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
5	SP	strefa gospodarcza	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[3)]	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
6	SR	strefa produkcji rolniczej	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[3)]	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej,teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
7	SI	strefa infrastrukturalna	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej,teren lasu, teren wód	20

8	SN	strefa zieleni i rekreacji	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[3)]	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii,teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50
9	SC	strefa cmentarzy	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej[3)]	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
11	SO	strefa otwarta	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej[3)]	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	-
12	SK	strefa komunikacyjna	teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren infrastruktury technicznej[3)]	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-

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

Profile te są zgodnie z charakterystyką stref planistycznych określoną w Załączniku nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (dalej zwanym Rozporządzeniem).

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

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

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

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ (SW)

Na terenie gminy Opatów wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową wielorodzinn[ą].

Wyznaczona w Planie ogólnym gminy strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną obejmuje istniejącą zabudowę wielorodzinną.

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

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ (SJ)

Na terenie gminy Opatów wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową jednorodzinną.

Strefy te zostały wyznaczone w granicach:

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

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

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

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

STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ (SZ)

Na terenie gminy Opatów wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową.

Strefy te zostały wyznaczone w granicach terenów:

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

Na terenie gminy, znajdują się tereny zabudowy zagrodowej a także w dużej mierze jako pozostałość po dawnym sposobie użytkowania gruntów wsi, zlokalizowane są enklawy istniejącej zabudowy zagrodowej. Tereny te w Planie ogólnym wyznaczono jako strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową. Poza wskazaniem zabudowań istniejących, w tym ustalonych w planach miejscowych, nie wyznaczono nowych terenów pod zabudowę zagrodową.

STREFA USŁUGOWA (SU)

Na terenie gminy Opatów wyznaczono strefy usługowe.

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

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.

STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO (SH)
Na terenie gminy nie wyznaczono strefy handlu wielkopowierzchniowego.

STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ (SR)
Na terenie gminy Opatów wyznaczono strefy produkcji rolniczej.
Strefa obejmuje obszary istniejącej lub planowanej zabudowy produkcyjno-usługowej związanej ściśle z produkcją rolniczą, na których zakłada się rozwój funkcji produkcyjnych w rolnictwie, w tym odnawialnych źródeł energii, czy magazynowo-składowych związanych z produkcją rolniczą.

Strefy produkcji rolniczej wskazano na terenach istniejącej produkcji w gospodarstwach rolnych, wyznaczono je zgodnie z ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz uwzględniając wnioski złożone w procedurze planistycznej. Ponadto strefy produkcji rolniczej zostały wyznaczone w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej w ramach uzupełnienia istniejących terenów zabudowy oraz w terenach istniejącej zabudowy gospodarczej w gospodarstwach rolnych. Tereny przeznaczone pod strefy produkcji rolniczej mają za zadanie umożliwić rozwój istniejących gospodarstw rolnych i działalności rolniczej. Wyznaczone strefy produkcji rolniczej umożliwią rozwój istniejących i powstanie nowych obiektów służących gospodarce rolnej w tym zakresie. Zasięg stref SR został wyznaczony w sąsiedztwie stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową w celu zapobiegania fragmentaryzacji zwartych kompleksów rolnych i umożliwienia prowadzenia racjonalnej gospodarki rolnej.
Dla tej strefy określono profil dodatkowy zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego.
Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg. Z uwagi na charakter strefy, określono standardy urbanistyczne, które uwzględnią wymogi technologiczne obiektów budowlanych związanych z produkcją rolniczą. Określone gminne standardy urbanistyczne mogą zostać doprecyzowane na etapie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego przy uwzględnieniu istniejących uwarunkowań przestrzennych i przepisów odrębnych i wymogów technologicznych. Gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

STREFA GOSPODARCZA (SP)
Na terenie gminy Opatów wyznaczono strefy gospodarcze.
Strefa obejmuje obszary istniejącej lub planowanej zabudowy produkcyjno-usługowej, na których zakłada się rozwój funkcji produkcyjnych, w tym odnawialnych źródeł energii, magazynowo-składowych czy też baz transportowych.

Do strefy włączono również tereny przewidziane pod lokalizację instalacji produkcji energii z odnawialnych źródeł energii o mocy zainstalowanej większej niż 1000 kW.
W celu umożliwienia elastycznego formułowania zapisów na etapie sporządzania planów

miejscowych lub w decyzjach o warunkach zabudowy w strefie gospodarczej ustalono pełen katalog profili dodatkowych.
Dla tej strefy określono profil dodatkowy zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego.
Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego, w nawiązaniu do lokalnego krajobrazu kulturowego i w oparciu o wykształcony układ dróg. Określone gminne standardy urbanistyczne umożliwią m.in. ochronę jakości krajobrazu w tym przeciwdziałanie dysharmonii i fragmentacji krajobrazu z zachowaniem zwartego charakteru zabudowy nawiązującej do istniejących obiektów i otoczenia.

STREFA INFRASTRUKTURALNA (SI)
Na terenie gminy Opatów wyznaczono strefy infrastrukturalne.
Wyznaczone w Planie ogólnym gminy strefy infrastrukturalne obejmują przede wszystkim tereny, ważnych z punktu widzenia funkcjonowania gminy, elementów infrastruktury technicznej związanej z odprowadzaniem ścieków, dostarczaniem wody, zasilaniem w ciepło i energię elektryczną, gaz oraz zagospodarowaniem odpadów. Strefy te zawierają w sobie tereny, na których zlokalizowane są lub będą obiekty, budowle lub instalacje zawierające się w ww. systemach infrastrukturalnych. W profilach funkcjonalnych dodatkowych ujęto również tereny produkcji i usług mając na uwadze możliwość produkcji energii, w tym z odnawialnych źródeł energii (OZE), i jej magazynowania. W Planie ogólnym zrezygnowano z wyznaczenia stref infrastrukturalnych (SI) dla terenów, gdzie przewiduje się w przyszłości przekształcenia lub stwierdzono, że infrastruktura techniczna może rozwijać się w sposób elastyczny i bazować na terenach infrastruktury technicznej ujętych we wszystkich strefach planistycznych**.**
Odrębną grupę terenów włączonych w Planie ogólnym do stref infrastrukturalnych stanowią tereny planowanych inwestycji, niezbędnych dla realizacji podstawowego układu komunikacyjnego (drogowego i kolejowego), których lokalizacja nie została dotychczas potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających tereny.
Dla terenów SI wskazano pełen katalog profili funkcjonalnych dodatkowych.

STREFA ZIELENI I REKREACJI (SN)
Na terenie gminy Opatów wyznaczono strefy zieleni i rekreacji.
Strefa zieleni i rekreacji stanowi, obok strefy otwartej, podstawowy element systemu zieleni gminy. Jednym z celów polityki gminy w zakresie ochrony i kształtowania systemu zieleni jest zarówno utrzymanie funkcji przyrodniczych, wzmocnienie odporności gminy na zmiany klimatu**,** jak również poprawa estetyki i podnoszenie jakości ich walorów oraz dążenie do zwiększenia dostępności mieszkańców do terenów zieleni.
Do strefy SN włączono przede wszystkim: większość parków, zieleńców i skwerów funkcjonujących w przestrzeni gminy, tereny zieleni urządzonej, które zostały wskazane w obowiązujących planach miejscowych, nowe tereny zieleni urządzonej na obszarach zurbanizowanych, tereny sportu i rekreacji wskazywane dotąd w Studium bądź w planach miejscowych.

STREFA CMENTARZY (SC)
Na terenie gminy Opatów wyznaczono strefy cmentarzy.
Do strefy cmentarzy włączono wszystkie funkcjonujące na terenie gminy czynne cmentarze.

Dla przedmiotowych stref dopuszczono pełen katalog profili dodatkowych, do uszczegółowienia lokalizacji funkcji na etapie sporządzania planu miejscowego.
Dla tej strefy określono profil dodatkowy zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 ze zm.), który umożliwia uzupełnienie przeznaczeń profilu podstawowego, nie generując konfliktów przestrzennych i umożliwia zachowanie zasad ładu przestrzennego.
Wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych oraz umożliwiają realizację nowej zabudowy z zachowaniem zasad ładu przestrzennego.

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

STREFA OTWARTA (SO)
Na terenie gminy Opatów wyznaczono strefy otwarte.
Tereny zakwalifikowane do strefy otwartej stanowią podstawowy element systemu zieleni gminy. Sposób zagospodarowania głównej struktury systemu zieleni jest podporządkowany ochronie wartości i zasobów przyrodniczych. System zieleni, poza niezaprzeczalnymi walorami przyrodniczo-krajobrazowymi, jako całościowe założenie stanowi również niezwykle cenny element dziedzictwa kulturowego. Głównym celem ochrony systemu zieleni jest zapewnienie właściwego przewietrzania i napowietrzania gminy, retencjonowanie wód, ochrona przyrody, a także zapewnienie atrakcyjnej krajobrazowo i przyrodniczo przestrzeni rekreacyjnej dla mieszkańców.
Do strefy SO zaliczono m.in. obszary cenne przyrodniczo, inne tereny zieleni nieurządzonej, tereny leśne i wskazywane do zalesień, przewidziane do zachowania użytki rolne (grunty rolne, sady, łąki, pastwiska, nieużytki, tereny odłogowane), tereny zadrzewione oraz wody powierzchniowe.
Z uwagi na walory przyrodniczo-krajobrazowe, dla terenów położonych w strefie otwartej, poza istniejącymi, zrezygnowano z wprowadzania profili funkcjonalnych dodatkowych umożliwiających lokalizację elektrowni wiatrowych, geotermalnych, wodnych, a także biogazowni.

STREFA KOMUNIKACYJNA (SK)
Na terenie gminy Opatów wyznaczono 2 strefy komunikacyjne.
Strefy komunikacyjne w Planie ogólnym zostały wyznaczone z zastosowaniem dopuszczalnego zakresu strefy, zgodnie z którym do profilu podstawowego strefy komunikacji zalicza się: teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych oraz teren infrastruktury technicznej.
Dla planowanych obiektów transportowych, warunkiem włączenia do strefy komunikacyjnej (SK) była lokalizacja potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających tereny w odpowiednich decyzjach administracyjnych bądź dokumentach planistycznych.
Szereg obiektów infrastruktury transportowej, w związku z ograniczonym zakresem ustaleń Planu ogólnego, nie zostało włączonych dla stref komunikacyjnych (SK). Dotyczy to głównie terenów komunikacji drogowej: dróg lokalnych i dróg dojazdowych, dróg wewnętrznych, terenów komunikacji pieszo-rowerowej czy parkingów.

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

P O D S U M O W A N I E

1. Procedura formalno-prawna opracowania planu ogólnego gminy.

Rada Gminy Opatów podjęła nr 23/VI/2024 z dnia 13 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego oraz o przystąpieniu do przeprowadzenia strategicznej oceny oddziaływania na środowisko tego dokumentu, obejmującej w szczególności sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko.
Podjęcie uchwały o przystąpieniu do sporządzania planu ogólnego oraz ogłoszenie przez wójta, burmistrza lub prezydenta miasta o przystąpieniu do sporządzania planu i określenie sposobu i miejsc składania wniosków otwiera możliwość składania wniosków.

Następnie, w dniu 12.02.2025 r. ogłoszono w prasie miejscowej oraz przez BIP i obwieszczenie o podjęciu uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego, określając formę, miejsce i termin składania wniosków do dnia 14.03.2025 r.
Zawiadomiono również na piśmie o podjęciu ww. uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego instytucje i organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego.

Do planu ogólnego wpłynęły wnioski osób fizycznych i prawnych oraz od instytucji publicznych, skierowane do tut. organu w odpowiedzi na zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego. Wszystkie wnioski złożone w terminie zostały zarejestrowane i przeanalizowane. Decydowała data stempla pocztowego, wysłania maila lub pieczątka - w przypadku dostarczenia wniosku osobiście do urzędu. Zdecydowana większość wniosków interesariuszy dotyczyła zabudowy mieszkaniowej.

Sporządzono projekt planu ogólnego, składający się z części tekstowej i graficznej wraz prognozą oddziaływania na środowisko.
Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego zawiera wyjaśnienie:

1) przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym,w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3;
2) przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy;
3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;
4) sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy.

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna:

1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1;
2) granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
3) obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

Do części tekstowej uzasadnienia dołączono załączniki nr 1 - 4, jak w spisie treści.

Obliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz dokonano bilansowania i obliczeń chłonności terenów niezabudowanych. Porównano zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową z sumą chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.
Wyznaczono strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne a także wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy. Wyznaczając strefy uwzględniono wnioski interserariuszy oraz m.in. wymagania określone w art. 13b i 13ba ustawy. Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 ustawy wyznaczono na obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej

zabudowie, biorąc naturalnie pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b ustawy. Wyznaczając strefy na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej kierowano się danymi z ewidencji gruntów i budynków, ale również dostępnymi danymi topograficznymi oraz inwentaryzacją urbanistyczną. **Nie wyznaczono stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 poza terenami wyznaczonymi pod zabudowę mieszkaniową w planach miejscowych, terenami z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej oraz poza obszarami uzupełnienia zabudowy.**
Projekt planu uchwalono uchwałą Nr 148/XXVIII/2026 Rady Gminy Opatów z dnia 18 sierpnia 2026 r. w sprawie uchwalenia planu ogólnego Gminy Opatów. W dniu 24.09.2026 r. Wojewoda Śląski Rozstrzygnięciem Nadzorczym Nr IFIII.4131.1.114.2026 stwierdził nieważność ww. uchwały. Gmina Opatów postanowiła o dokonaniu zmian projektu w zakresie na jaki wskazał Wojewoda Śląski i ponownym przeprowadzeniu konsultacji społecznych. Obejmują one wyłącznie zmiany wprowadzone do projektu planu ogólnego gminy Opatów w następstwie ww. rozstrzygnięcia, dotyczące:

1) korekty minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach planistycznych oznaczonych symbolami **21SU, 23SU i 85SZ**,
2) korekty stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o symbolach **3SJ, 4SJ, 15SJ, 18SJ, 19SJ, 20SJ, 27SJ, 28SJ, 41SJ, 54SJ, 56SJ, 68SJ, 75SJ, 87SJ, 92SJ, 95SJ, 110SJ, 113SJ, 121SJ** oraz stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową o symbolach **17SZ, 18SZ, 21SZ, 22SZ, 25SZ, 33SZ, 35SZ, 52SZ, 76SZ, 78SZ, 80SZ, 87SZ, 92SZ**,
3) korekty obszarów uzupełnienia zabudowy, oznaczonych symbolami: **5OUZ, 11OUZ, 15OUZ i 48OUZ**,
4) usunięcia z obszaru objętego Planem ogólnym Gminy Opatów działki ewidencyjnej nr 2155/4 (id działki: **240603_2.0003.2155/4**), która zgodnie z ewidencją gruntów i budynków, prowadzoną przez Starostę Kłobuckiego, położona jest na terenie gminy Lipie.

Pozostałe ustalenia projektu planu ogólnego gminy Opatów nie uległy zmianie i nie zostały poddane procesowi konsultacji społecznych.

2. Podsumowanie

Przyjęcie planu ogólnego ma na celu określenie ram przestrzennych dla zrównoważonego i harmonijnego rozwoju gminy. Dokument ten stanowi kluczowe narzędzie kształtowania polityki przestrzennej, definiując kierunki rozwoju gminy z uwzględnieniem potrzeb mieszkańców, ochrony środowiska, a także uwarunkowań gospodarczych i społecznych.
Realizacja zapisów planu ogólnego umożliwi bardziej efektywne zaspokajanie potrzeb społecznych, zwiększy atrakcyjność inwestycyjną oraz poprawi warunki życia jego mieszkańców. Dodatkowo, plan ten stworzy solidne podstawy do podejmowania decyzji inwestycyjnych w sposób przejrzysty i zgodny z interesem publicznym, wspierając rozwój lokalnej społeczności.
Plan ogólny jest fundamentalnym elementem strategii rozwoju przestrzennego gminy, zapewniając formalną i merytoryczną podstawę dla przyszłych działań urbanistycznych. Projekt planu ogólnego dla gminy spełnia wymogi obowiązujących przepisów prawa i może zostać przedłożony Radzie Gminy do uchwalenia.
Po uchwaleniu, plan ogólny stanie się podstawowym dokumentem umożliwiającym realizację spójnej i efektywnej polityki przestrzennej, dostosowanej do oczekiwań lokalnej społeczności i potrzeb rozwojowych gminy.

3. Źródła danych.

Przy opracowaniu niniejszego planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Mapa kompleksów rolniczej przydatności gleb – WBGiTR Katowice
- Przydatność rolnicza gleb – IUNG, Puławy.

- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opatów uchwalone uchwałą Nr 181/XL/2018 Rady Gminy Opatów z dnia 7 marca 2018 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Opatów
- Uchwała nr V/26/2/2016 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 29 sierpnia 2016 r. w sprawie przyjęcia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+
- uchwała nr VI/62/8/2023 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 20 listopada 2023 r. w prawie przyjęcia aktualizacji „Programu ochrony powietrza dla województwa śląskiego" przyjętego uchwałą Nr VI/21/12/2020 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 22 czerwca 2020 roku,
- Roczna ocena jakości powietrza w województwie śląskim
- uchwała nr VII/3/4/2024 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 10 czerwca 2024 r. w sprawie przyjęcia „Programu ochrony środowiska przed hałasem dla województwa śląskiego"
- Ocena stanu akustycznego środowiska na terenie województwa śląskiego w roku 2023, Katowice, 2024 r.
- Uchwała nr V/36/1/2017 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 7 kwietnia 2017 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa śląskiego ograniczeń w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw,
- Informator PSH – Główne Zbiorniki Wód Podziemnych w Polsce, Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy, Warszawa 2017 r.,
- Uchwała nr VI/43/9/2022 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 25 kwietnia 2022 r. w sprawie przyjęcia Wojewódzkiego Programu Opieki nad Zabytkami w województwie śląskim na lata 2022-2025
- Gminna Ewidencja Zabytków Gminy Opatów
- Raport o stanie gminy Opatów za rok 2024.

Materiały kartograficzne

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

Inne źródła:

- https://zabytek.pl,
- https://sipww.pl,
- kzgw.gov.pl,
- baza.pgi.gov.pl,
- https://opatow.e-mapa.net/,
- https://wody.isok.gov.pl,
- https://bdl.stat.gov.pl,
- https://crfop.gdos.gov.pl,
- https://uzdrowiska-pgu.pl,
- https://kpnmab.pl,
- https://www.bdl.lasy.gov.pl,
- www.encyklopedialesna.pl.