

PLAN OGÓLNY GMINY OŻARÓW

CZĘŚĆ TEKSTOWA UZASADNIENIA

PROJEKT

Konsultacje społeczne

Ożarów, kwiecień – maj 2026 r.

SPIS TREŚCI

I.	WPROWADZENIE	3
1.	CEL, PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA.....	3
2.	CHARAKTERYSTYKA GMINY OŻARÓW	4
3.	MATERIAŁY I DANE	5
4.	OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	6
5.	WNIOSKI ZŁOŻONE DO PLANU OGÓLNEGO	8
II.	UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY OŻARÓW.....	11
1.	POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO.....	12
2.	USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO.....	12
3.	OBSZARY CHRONIONE I SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA.....	13
4.	ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU	20
5.	REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE	21
6.	OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 ROKU – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA.....	21
7.	ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE OŻARÓW	23
III.	USTALENIA PLANU OGÓLNEGO.....	25
1.	OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY.....	25
2.	CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH.....	26
3.	STREFY PLANISTYCZNE I GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE	32
4.	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY ...	51

I. WPROWADZENIE

1. CEL, PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 2023 r. wprowadziła dla gmin obowiązek sporządzenia planu ogólnego. Procedura i zasady opracowania planu ogólnego zostały określone w art. 13a-13m ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.).

Przedmiotem opracowania jest Plan Ogólny Gminy Ożarów (POG) w jej granicach administracyjnych, do którego przystąpiono na mocy uchwały Nr LXX/511/2023 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 6 grudnia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu Ogólnego Gminy Ożarów.

Zakres opracowania zawiera ustalenia i wymogi określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn.zm.) oraz w rozporządzeniu Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

POG Ożarów sporządzony jest w formie danych przestrzennych (plik GML) zawierających strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne.

Zgodnie z art. 13h ustawy wraz z projektem planu ogólnego sporządza się **uzasadnienie** składające się z części tekstowej i graficznej.

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 lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia;
- 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.

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.

Zgodnie z ww. przepisami zastosowane w POG Ożarów rozwiązania zostały wyjaśnione w niniejszym uzasadnieniu. Do uzasadnienia dołączono także załącznik graficzny.

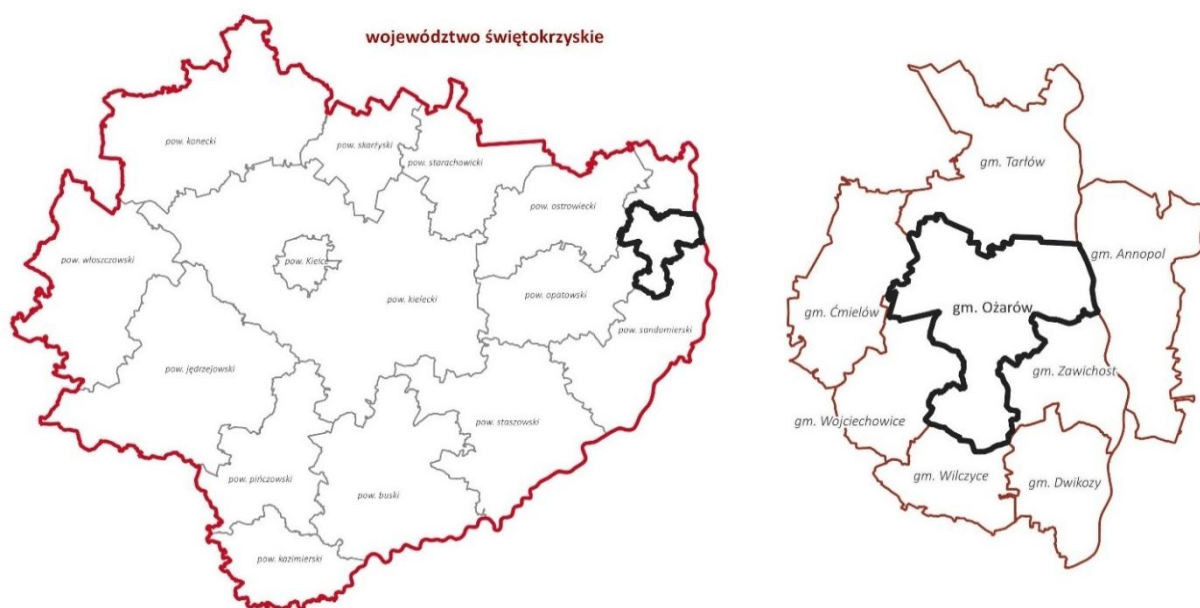
2. CHARAKTERYSTYKA GMINY OŻARÓW

Gmina miejsko-wiejska Ożarów zlokalizowanej w powiecie opatowskim na wschodzie województwa świętokrzyskiego. Powierzchnia gminy Ożarów wynosi 183,3 km². W 2022 r. gminę zamieszkiwało 10192 osób (4261 na terenie miasta i 5931 na terenach wiejskich)¹. Gmina Ożarów graniczy:

- od północy z gminą Tartów,
- od wschodu z gminą Annapol i gminą Zawichost,
- od południa z gminą Dwikazy i gminą Wilczyce,
- od zachodu z gminą Wojciechowice i gminą Ćmielów.

Wschodnią granicę gminy stanowi rzeka Wisła, która jest jednocześnie granicą między województwem świętokrzyskim, a lubelskim.

Rys. 1 Położenie administracyjne gminy Ożarów



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Państwowego Rejestru Granic (GUGiK, usługa pobierania, 2024 r.)

Przez teren gminy Ożarów przebiegają ważne szlaki komunikacyjne o znaczeniu ogólnopolskim:

- odcinek drogi krajowej z zachodu na wschód Nr 74 relacji Kielce-Kraśnik,
- odcinek drogi krajowej z północy na południe Nr 79 relacji Warszawa-Tarnobrzeg,

Uzupełnieniem powiązań komunikacyjnych gminy Ożarów z otoczeniem jest droga wojewódzka nr 755 relacji Ostrowiec Świętokrzyski-Zawichost. Przez teren Gminy przebiega linia kolejowa Skarżysko Kamienna - Rzeszów. Posiada ona odgańczenie linii do Cementowni "Ożarów".

W skład gminy Ożarów wchodzi miasto Ożarów oraz 35 obrębów: Biedrzychów, Binkowice, Czachów, Dębno, Gliniany, Grochocice, Jakubowice, Janików, Jankowice, Janowice, Janopol, Janów, Julianów, Karsy, Lasocin, Maruszów, Nowe, Pisary, Potok Kolonia, Potok Wieś, Prusy, Przybystawice, Sobótka, Sobów, Stróża, Suchodółka, Szymanówka, Śmitów, Śródborze, Tominy, Wlonice, Wojciechówka, Wólka Chrapanowska, Wyszmontów, Zawada.

¹ Wg Rocznika Demograficznego. Główny Urząd Statystyczny. Warszawa. 2023.

3. MATERIAŁY I DANE

Dane przestrzenne pozyskane od instytucji na potrzeby sporządzenia POG Ożarów:

Nazwa jednostki organizacyjnej, do której wystąpiono o dane	Forma i zakres danych
Powiatowy Ośrodek Geodezji i Kartografii Starostwo Powiatowe w Opatowie	Bazy danych Miasta i Gmina Ożarów dla celów Planu Ogólnego Gminy Ożarów zawierające: 1. wybrany zbiór danych GESUT (klasa obiektów), 2. pełny zbiór danych BDOT500, 3. zbiór danych bazy danych EGIB. Licencja nr G-II.6642.167.2025_2606_CL1 z dn. 11.02.2025 r. Licencja nr G-II.6642.1215.2024_2606_N z dn. 05.12.2024 r.
Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Kielcach	Pismo znak: WPN-II.402.1.15.2025.AW z dn. 05.03.2025 (link do pobrania danych) Plany zadań ochronnych dla obszarów Natura 2000 - dane przekazane z RDOŚ w Lublinie, Dane archiwalne – inwentaryzacja przyrodnicza dla gminy Ożarów z 1995 r. Wskazane zostały linki do ogólnodostępnych baz danych: crfop, geoserwis, dane przestrzenne gdoś.
Regionalna Dyrekcja Ochrony Środowiska w Lublinie	Pismo znak: WSI.402.45.2025.CW z dn. 21.02.2025 Elektroniczne wersje opracowań dot. obszarów Natura 2000: Małopolski Przełom Wisły oraz Przełom Wisły w Małopolsce, w tym dane w formacie *.shp.
Narodowy Instytut Dziedzictwa	Pismo znak: ZZDC.441.125.2025.BN z dn. 24.02.2025 (link do pobrania danych) Dane w formacie *.shp dot. rejestru i ewidencji archeologicznej i zabytków nieruchomych oraz obiektów wpisanych na listę UNESCO
PGW Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sandomierzu	Dane w formacie *.shp dla gm. Ożarów przedstawiające orientacyjne położenie urządzeń melioracji wodnych oraz gruntów zmeliorowanych.
Urząd Marszałkowski Województwa Świętokrzyskiego - Geolog Wojewódzki	Pismo znak: RKŚ-III.7013.14.2025 z dn. 19.02.2025 Wskazane zostały linki do ogólnodostępnych baz danych. Przekazano kopie decyzji Marszałka Woj. Święt. o udzieleniu koncesji na wydobycie kopaliny ze złoża (dot. 5 złóż) oraz listę pozycji znajdujących się w zbiorach archiwum.
Państwowy Instytut Geologiczny	Pismo znak: GAG.5516.100.2024 z dn. 13.02.2025 r. Dane przestrzenne dot. Systemu Ochrony Przeciwośuwiskowej – w formacie *.shp
PKP Polskie Linie Kolejowe S.A.	Pismo znak: IOS5.2111.957.2024.MM.2 z dnia 06.11.2024 r. (link do pobrania danych) Mapa z przebiegiem linii kolejowej oraz plany sytuacyjne linii kolejowej zlokalizowanej w granicach opracowania.

Na podstawie zgłoszenia z dnia 18.09.2024 r. zbioru danych przestrzennych dla planu ogólnego gminy do ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych Główny Geodeta Kraju przydzielił mu identyfikator: **PL.ZIPPZP.10645.**

Źródła pozyskania danych przestrzennych ogólnodostępnych:

- Główny Urząd Geodezji i Kartografii <https://www.geoportal.gov.pl/#>
- Geoportal Powiatu Opatowskiego <http://opatow.geoportal2.pl/>
- Centralna Baza Danych Geologicznych <https://baza.pgi.gov.pl/>
- Centralny Bank Danych Hydrogeologicznych <https://spd.pgi.gov.pl/PSH/Psh.html>

- Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska <https://www.gov.pl/web/gdos/dostep-do-danych-geoprzestrzennych>
- Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody <https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/>
- Bank Danych o Lasach <https://www.bdl.lasy.gov.pl/porta1/>
- Główny Urząd Statystyczny <https://bd1.stat.gov.pl/bd1/start>
- Informatyczny System Ostoły Kraju <https://isok.gov.pl/inspire.html>

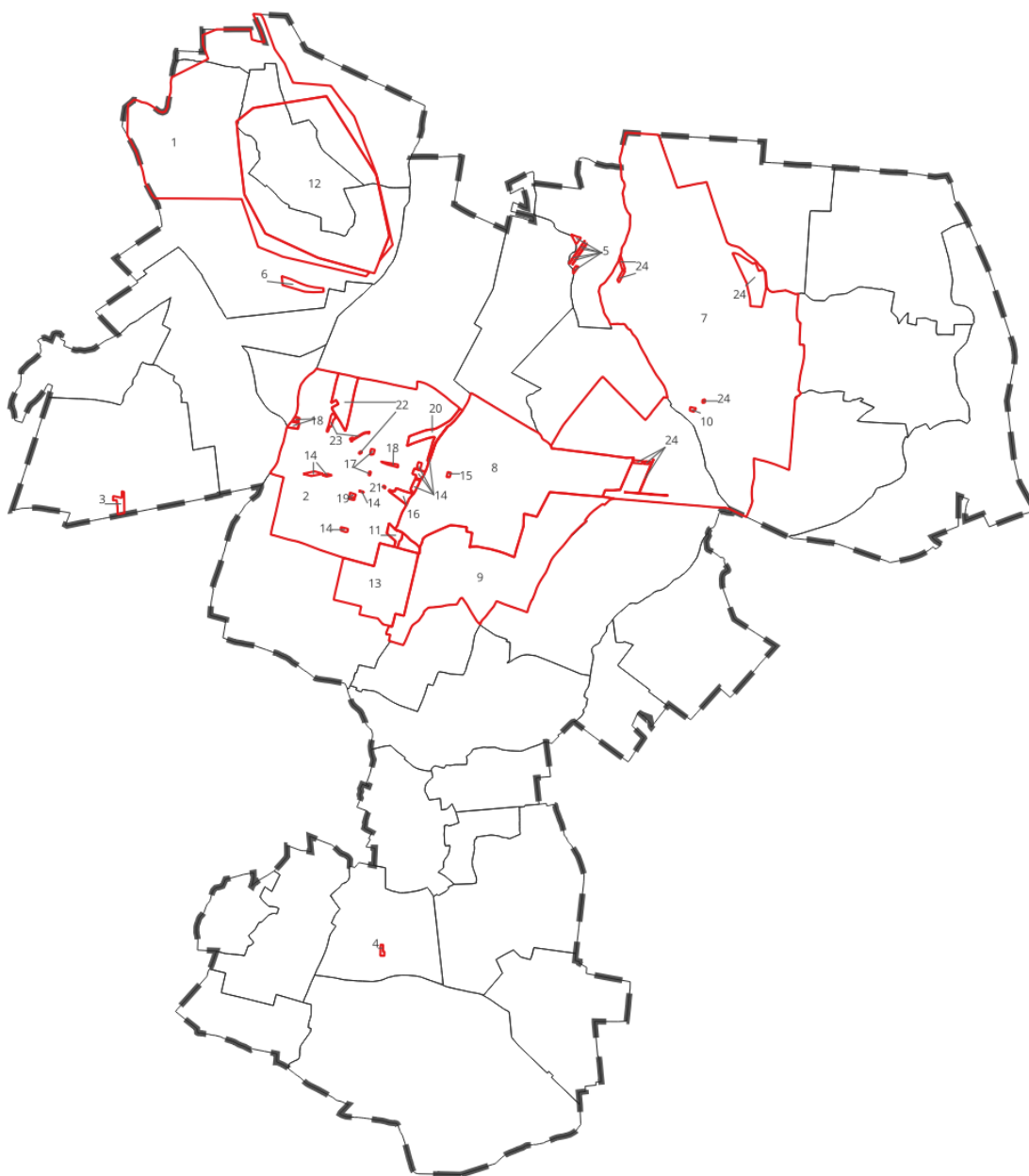
4. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz obowiązujących uchwał dot. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Ożarów:

- 1) Uchwała Nr XXXVII/198/98 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 26 marca 1998r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Gliniany-Duranów”;
- 2) Uchwała Nr XXV/117/2000 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 11 września 2000r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa;
- 3) Uchwała Nr III/20/2002 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 30 grudnia 2002r. w sprawie zmiany Nr 9 części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów;
- 4) Uchwała Nr V/30/2003 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 11 marca 2003r. w sprawie zmiany Nr 4 części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów;
- 5) Uchwała Nr XII/82/2003 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 28 października 2003r. w sprawie zmiany Nr 10 części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów;
- 6) Uchwała Nr XIII/93/2003 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 9 grudnia 2003r. w sprawie zmiany Nr 8 części miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów;
- 7) Uchwała Nr XXXIV/226/2005 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 6 września 2005r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów w granicach sołectw Lasocin-Szymanówka;
- 8) Uchwała Nr XXIX/199/2008 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 17 grudnia 2008r. w sprawie uchwalenia zmiany Nr I miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Sobów gmina Ożarów;
- 9) Uchwała Nr XXIX/200/2008 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 17 grudnia 2008r. w sprawie uchwalenia zmiany Nr II miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Zawada gmina Ożarów;
- 10) Uchwała Nr VII/61/2011 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 5 maja 2011r. w sprawie uchwalenia zmiany Nr I miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów w granicach sołectw Lasocin-Szymanówka;
- 11) Uchwała Nr XXXVI/266/2013 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 26 listopada 2013r. w sprawie zmiany Nr I miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa;
- 12) Uchwała Nr XXVII/189/2016 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 30 listopada 2016r. w sprawie zmiany Nr II miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Gliniany-Duranów”;
- 13) Uchwała Nr XXXVI/258/2017 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 8 września 2017r. w sprawie uchwalenia cząstkowego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla obrębu ewidencyjnego Wyszmontów w gm. Ożarów;
- 14) Uchwała Nr VII/36/2019 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 27 marca 2019r. w sprawie zmiany Nr IV miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa;

- 15) Uchwała Nr XLII/276/2021 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 1 października 2021r. w sprawie zmiany cząstkowej pierwszej zmiany Nr I miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Sobów gmina Ożarów;
- 16) Uchwała Nr LXVII/476/2023 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 6 września 2023r. w sprawie zmiany Nr X miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa;
- 17) Uchwała Nr LXX/506/2023 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 6 grudnia 2023r. w sprawie zmiany Nr VI miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa;
- 18) Uchwała Nr LXX/507/2023 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 6 grudnia 2023r. w sprawie zmiany Nr VII miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa;
- 19) Uchwała Nr LXX/508/2023 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 6 grudnia 2023r. w sprawie zmiany Nr VIII miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa;
- 20) Uchwała Nr LXX/509/2023 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 6 grudnia 2023r. w sprawie zmiany Nr IX miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa;
- 21) Uchwała Nr LXX/510/2023 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 6 grudnia 2023r. w sprawie zmiany Nr XI miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa;
- 22) Uchwała Nr LXXIII/529/2024 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 14 lutego 2024r. w sprawie zmiany Nr III miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa;
- 23) Uchwała Nr LXXIII/530/2024 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 14 lutego 2024r. w sprawie zmiany Nr V miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa;
- 24) Uchwała Nr IV/21/2024 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 19 czerwca 2024r. w sprawie zmiany Nr II miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów w granicach sołectw Lasocin-Szymanówka.

Rys. 2 Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego na terenie miasta i gminy Ożarów.



Na terenie gminy Ożarów stopień pokrycia planami miejscowymi wynosi ok. 26,3% powierzchni gminy. Z tego względu na zdecydowanej części terenu gminy realizacja inwestycji, w tym nowej zabudowy, opiera się o procedury administracyjne w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, czyli decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy.

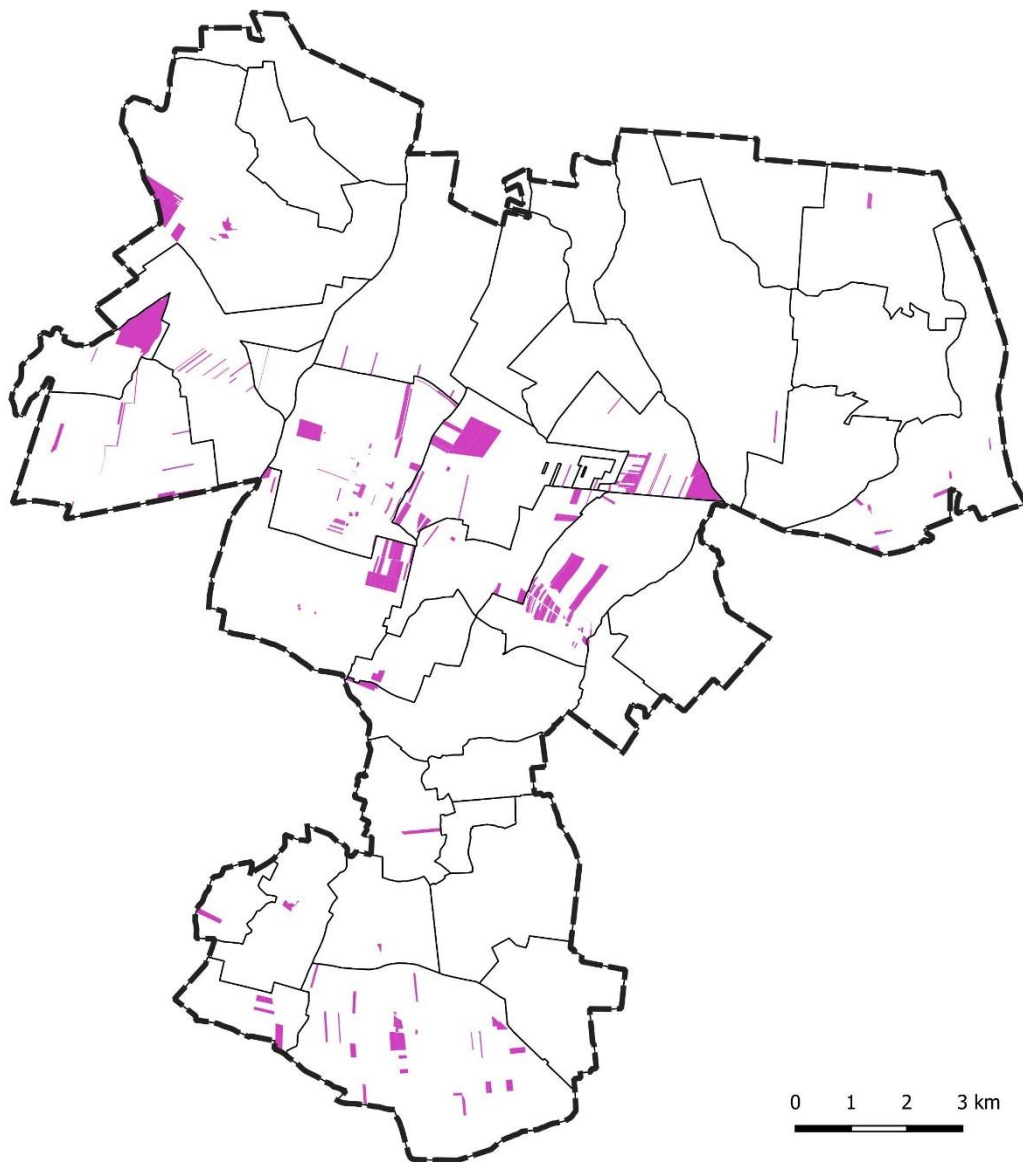
5. WNIOSKI ZŁOŻONE DO PLANU OGÓLNEGO

Gmina Ożarów wypełniając zapisy podjętej uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego ogłosiła o możliwości składania wniosków do projektu planu ogólnego **od dnia 10 października do dnia 8 listopada 2024 r.** (Obwieszczenie Burmistrza Ożarowa z dnia 10.10.2024r. znak BI.6721.8.2023.AO o podjęciu przez Radę Miejską w Ożarowie uchwały Nr LXX/511/2023 z dnia 6 grudnia 2023r. w sprawie przystąpienia do sporządzania Planu Ogólnego Gminy Ożarów, zwanego dalej „planem ogólnym”).

We wskazanym terminie (tj. do 08.11.2024 r.) wpłynęło **130 wniosków**, które dotyczyły **383 działek**. Wnioski, które wpływały po ww. dacie nie zostały rozpatrzone.

Rejestrowanym wnioskom nadawano kolejne numery (wg kolejności wpływu). W przypadku wymienienia w jednym wniosku kilku działek przyjęto ich kolejną numerację wg systemu 1/1, 1/2, 1/3 itd. wskazując tym samym dla każdej działki identyfikator, który pozwala na połączenie z wnioskiem.

Rys. 3 Poglądowa lokalizacja terenów (działek), których dotyczyły złożone wnioski.



Tab. 1 Liczba złożonych wniosków wraz liczbą działek, których dotyczyły wnioski wg obrębów

	Nazwa obrębu	Liczba wniosków
1	Ożarów	29
2	Gliniany	4
3	Jakubowice	1
4	Janików	18
5	Jankowice	1
6	Janowice	2

7	Julianów	6
8	Karsy	4
9	Lasocin	1
10	Maruszów	8
11	Nowe	3
12	Przybysławice	1
13	Sobów	15
14	Sobótka	13
15	Stróża	1
16	Szymanówka	7
17	Śródborze	3
18	Tominy	1
19	Wojciechówka	6
20	Wólka Chrapanowska	1
21	Wyszmontów	8
22	Zawada	7
23	Grochocice	2

Zdecydowana większość wniosków osób prywatnych/firm dotyczyła przeznaczenia terenów na cele zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i/lub zagrodowej z usługami.

Wnioski organów i instytucji.

W odpowiedzi na zawiadomienie znak: BI.6721.8.2023.AO z dnia 21.10.2024 r. dot. zgłaszania wniosków do POG Ożarów wpłynęło 10 odpowiedzi przekazanych przez:

- Urząd Marszałkowski Województwa Świętokrzyskiego.
- Świętokrzyski Urząd Wojewódzki, Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego.
- PKP Polskie Linie Kolejowe S.A., Centrala Biuro Terenów Kolejowych i Ochrony Środowiska.
- Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie.
- Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Kielcach.
- Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Ośrodek Zamiejscowy w Kielcach.
- Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Tarnowie.
- Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Kielcach.
- Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi.
- Orange Polska Hurt, Infrastruktura i Serwis Usług Zarządzanie Zasobami Infrastruktury i Obsługi Klienta.

Ponadto w ramach procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko otrzymano uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko od:

- Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Opatowie - pismo znak: ZNS.9022.2.3.2025 z dnia 16.04.2025 r.,
- Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach - pismo znak: WOO-III.411.2.17.2025.KW.1 z dnia 09.05.2025 r.

Wykazy wniosków do projektu POG wraz ze sposobem ich rozpatrzenia i uzasadnieniem stanowią część obligatoryjną dokumentacji - załączniki nr 3 część A oraz część B.

II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY OŻARÓW

Na podstawie art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.) ustalenia planu ogólnego określa się uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:

- 1) politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego²;
- 2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) znajdujące się 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) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- 5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
- 6) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;
- 7) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zagadnienia zawarte w art. 13b przeanalizowano i dostosowano do problematyki występującej na obszarze gminy Ożarów.

Zgodnie z art. 13h ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym część tekstowa uzasadnienia zawiera sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b

² Wejście w życie z dniem 1 stycznia 2026 r.

1. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO

Gmina Ożarów nie posiada obowiązującej strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. Gmina Ożarów przystąpiła do opracowania strategii rozwoju – uchwała Nr X/62/2024 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 30 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Strategii Rozwoju Gminy Ożarów na lata 2024-2030 oraz określenia szczegółowego trybu i harmonogramu opracowania projektu strategii, w tym trybu konsultacji.

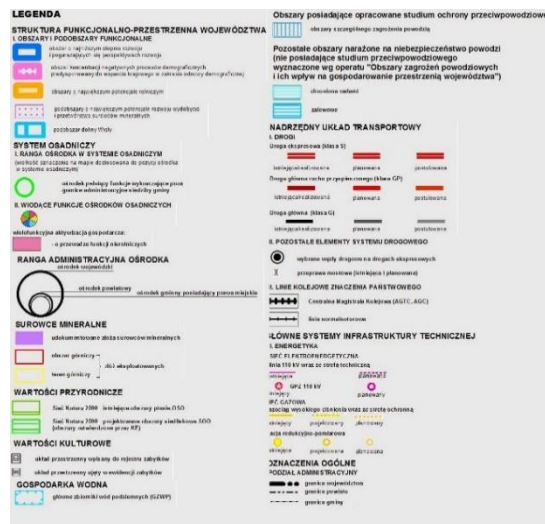
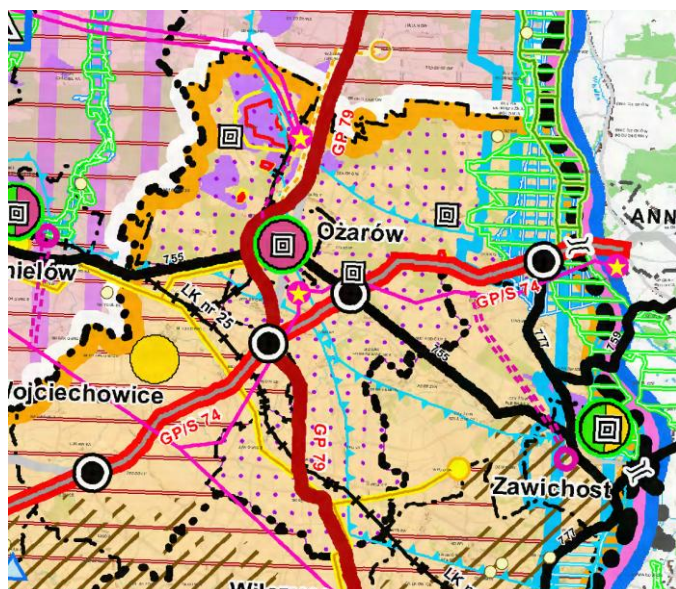
2. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego został przyjęty Uchwałą Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego Nr XLVII/833/14 z dnia 22 września 2014 r. W planie zostały określone kierunki polityki przestrzennej województwa świętokrzyskiego na podstawie uwarunkowań rozwoju, dotyczących: środowiska przyrodniczego, sfery społecznej i gospodarczej, systemów infrastruktury technicznej. Podsumowanie uwarunkowań stanowi ich synteza. W ślad za misją i celem „strategii rozwoju województwa świętokrzyskiego”. Plan formuje misję i cel generalny: wielostronna poprawa warunków życia ludności na obszarze województwa oraz wzrost atrakcyjności województwa dla rozwoju społecznego i gospodarczego.

Plan ten, stanowi istotny materiał wyjściowy, tj. wytyczne do polityki przestrzennej regionu, które obowiązują dla niższych dokumentów planistycznych i są wiążące przy sporządzaniu gminnych dokumentów planistycznych i ich zmian.

Założenia polityki przestrzennej miasta i gminy Ożarów powinny wyrażać uszczegółowienie polityki województwa, czy też pozostawać z nią w zgodzie poprzez realizację rozwoju gminy w skali lokalnej w sposób spójny z zapisami planu województwa.

Rys. 4 Gmina Ożarów w systemie polityki regionalnej



Źródło: <https://portale.e-swietokrzyskie.pl/PZPWS/> (załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLVII/833/14 - Kierunki Polityki Przestrzennej – Synteza)

Gmina Ożarów w planie województwa została zakwalifikowana do następujących obszarów problemowych:

- obszar o relatywnie słabo wykorzystanym potencjale rolnictwa w odniesieniu do bardzo dobrych warunków glebowych,
- obszar o niekorzystnych warunkach gospodarowania w rolnictwie,
- obszar depopulacji.

W zakresie problemów dotyczących środowiska przyrodniczego gminę zakwalifikowano do:

- strefy zwiększonej koncentracji osuwisk,
- obszarów predysponowanych do występowania ruchów masowych,
- gminy, w których występuje ryzyko powodzi (według Wojewódzkiego Planu Reagowania Kryzysowego).

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego wyróżnia 8 głównych obszarów funkcjonalnych i 4 podobszary funkcjonalne posiadające wielofunkcyjny potencjał rozwojowy oraz zbliżone uwarunkowania i cele rozwoju przestrzennego. Według klasyfikacji funkcjonalnej gminę Ożarów zaklasyfikowano do obszaru funkcjonalnego o największym potencjale rolniczym (1), a także do dwóch podobszarów: o największym potencjale rozwoju wydobywania i przetwórstwa surowców mineralnych (1a) oraz podobszaru Doliny Wisły (1b).

Ponadto gminę Ożarów wskazano jako ośrodek pełniący funkcje wykraczające poza granice administracyjne siedziby gminy i jako wiodące funkcje przypisano wielofunkcyjną aktywizację gospodarczą o przewadze funkcji nierolniczych.

Na terenie gminy Ożarów planuje się realizację następujących inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym:

- przebudowa linii kolejowej 25 Łódź Kaliska — Dębica, dla docelowej prędkości 120-200 km/h,
- przebudowę drogi krajowej nr 74 do parametrów drogi głównej ruchu przyspieszonego (GP),
- przebudowę drogi krajowej nr 79 do parametrów drogi głównej ruchu przyspieszonego (GP) wraz z budową obwodnicy Ożarowa,
- przebudowę drogi wojewódzkiej nr 755 do parametrów drogi głównej (G) wraz z budową obwodnicy Ożarowa.³

3. OBSZARY CHRONIONE I SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA

FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

W granicach gminy Ożarów zlokalizowane są następujące formy ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 pkt 1-9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody ((t.j. Dz. U. z 2023 r. poz. 1336, z późn.zm.).⁴:

- specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 Przełom Wisły w Małopolsce PLH060045 (PL.ZIPOP.1393.N2K.PLH060045.H);
- obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 Małopolski Przełom Wisły PLB140006 (PL.ZIPOP.1393.N2K.PLB140006.B);
- 1 użytek ekologiczny – zbocze wąwozu (PL.ZIPOP.1393.UE.2606053.39);
- 12 pomników przyrody (PL.ZIPOP.1393.PP.2606053.327,328,329,330,349,350,352,353,354,355,457).

Dla obszarów Natura 2000 ustanowione zostały w 2015 r. plany zadań ochronnych, w których wskazane zostały działania ochronne dla przedmiotów ochrony. Oba te obszary znajdują się w północno-wschodniej części gminy - Małopolski Przełom Wisły na terenie obrębu Maruszów i Nowe, a Przełom Wisły w Małopolsce dodatkowo na terenie obrębu Biedrzychów, Dębno, Lasocin i Janów.

³ Na podstawie pisma Urzędu Marszałkowskiego Woj. znak: NGP-I.7634.3.31.2024 z dnia 12.11.2024 r.

⁴ Dane z Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody oraz przekazane z Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Kielcach.

Na terenie gminy Ożarów znajduje się jeden użytek ekologiczny obejmujący zbocze wąwozu porośnięte roślinnością krzewiastą z niewielką domieszką drzew o powierzchni 1,97 ha. Zasięg użytku obejmuje wydzielenia leśne będące w zarządzie PGL Lasy Państwowe Nadleśnictwa Ostrowiec Świętokrzyski. Pomniki przyrody obejmują ochroną prawną drzewa, przy czym jest 10 jednoobektowych pomników (pojedyncze drzewa) i 2 pomniki wieloobektowe (grupy drzew).

W północnej części gminy Ożarów przebiega korytarz ekologiczny pn. *Sieradowicki PK i Dolina Kamiennej*.

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

W północno-wschodniej części gminy Ożarów występują następujące obszary szczególnego zagrożenia powodzią:

- obszary na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie i wynosi 1% (raz na 100 lat) - obejmują obręby Biedrzychów, Dębno, Nowe i Maruszów.
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (raz na 10 lat) - obręby Nowe i Maruszów.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy, nakazy, ograniczenia i dopuszczenia wynikające z przepisów odrębnych.

Zagrożenie powodziowe na terenie gminy dotyczy terenów położonych w dolinie rzeki Wisły w obszarze międzywała - sołectwa: Nowe, Maruszów. Dodatkowo sołectwa Biedrzychów i Dębno leżą w obszarze potencjalnego zagrożenia (w przypadku przerwania wału).

Ochronie przeciwpowodziowej podlegają głównie tereny położone w dolinie rzeki Wisły, gdzie na długości 5220 m ciągną się wały przeciwpowodziowe (ostaniające łącznie ok. 986 ha).

Wyznacza się pasy ochronne wzdłuż rzeki Wisły (szerokości min. 50 m licząc od górnej krawędzi skarpy brzegowej). Pasy ochronne należy uwzględnić na etapie opracowania miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w uwzględnieniu przepisów odrębnych.

OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

W granicach gminy Ożarów występują obszary zmeliorowane. Stanowią je grunty zdrenowane jak również tereny odwodnione rowami. Odpowiednie ustalenia dla lokalizacji nowej zabudowy są przedmiotem uszczegółowienia na etapie planu miejscowego (stosownie do skali dokumentu).

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

Zgodnie z Systemem Osłony Przeciwsuwiskowej (SOPO) Państwowego Instytutu Geologicznego⁵ na terenie gminy Ożarów występuje 5 osuwisk:

- nr 154609 - aktywne ciągle (obręb Nowe),
- nr 154610 - aktywne okresowo (obręb Biedrzychów),
- nr 154611 - aktywne okresowo (obręb Biedrzychów),
- nr 154608 - nieaktywne (obręb Jankowice),
- nr 154607 - nieaktywne (obręb Zawada).

Wg SOPO brak jest obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

⁵ Na podstawie przekazanych danych przestrzennych z Państwowego Instytutu Geologicznego

STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

System zaopatrzenia w wodę miasta i gminy Ożarów oparty jest na 8 komunalnych ujęciach wód podziemnych wraz ze stacjami uzdatniania wody (hydroforniami) z 4 dodatkowymi ujęciami awaryjnymi. Pobór wód podziemnych odbywa się z ujęć wody zlokalizowanych w msc.: Ożarów, Potok, Julianów, Janów, Nowe, Czachów, Lasocin i Śmitów. Wszystkie ujęcia wód posiadają strefy ochrony bezpośredniej (w granicach działek ewid.). Nie posiadają stref ochrony pośredniej.

OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

Na terenie gminy Ożarów nie ustalono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

Na terenie gminy Ożarów zarejestrowane są⁶:

- obszar i teren górniczy „Anna 2” (nr rej.: 10-13/3/2000) – w całości na terenie gminy,
- obszar i teren górniczy „Gliniany- Duranów IIC” (nr rej.: 10-13/1/34b) – w całości na terenie gminy,
- obszar i teren górniczy „Gliniany Stróża 1 A” (nr rej.: 10-13/2/113a) – w całości na terenie gminy,
- obszar i teren górniczy „Śródborze” (nr rej.: 10-13/3/275) – w całości na terenie gminy,
- obszar górniczy „Szymanówka - Pole N” (nr rej.: 10-13/3/176a) – w całości na terenie gminy,
- obszar górniczy „Szymanówka - Pole S” (nr rej.: 10-13/3/176b) – w całości na terenie gminy,
- teren górniczy „Szymanówka” (nr rej.: 10-13/3/176a,b) .

Zgodnie z decyzją Okręgowego Urzędu Górniczego OUG-1230/52/1/85 z dnia 25.11.1985 r. wyznaczono filar ochronny dla bocznicy kolejowej na odcinku przebiegu przez teren górniczy Gliniany - Duranów. W związku z planowanym powiększeniem terenu eksploatacji wzdłuż bocznicy kolejowej wskazuje się na konieczność dostosowania filaru ochronnego do nowych granic.

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

Aktualnie na terenie gminy (lub na jej części) znajduje się 14 udokumentowanych złóż kopalin⁷:

- złóż wapieni i margli przemysłu cementowego „Gliniany-Duranów” – nr WC 1880;
- złóż wapieni i margli przemysłu wapienniczego „Gliniany- Stróża” – nr WC 1879;
- złóż wapieni i margli przemysłu wapienniczego „Gliniany-Stróża 1”- nr WW 11575;
- złóż wapieni i margli przemysłu cementowego „Brzozowa”- nr WC 8177;
- złóż kamieni łamanych i blocznych „Karsy”- nr KD 1001;
- złóż piasków kwarcowych d/p cegły wapienno-piaskowej „Karsy” – nr PC 2769;
- złóż kamieni łamanych i blocznych „Karsy 1”- nr KD 17872;
- złóż piasków i żwirów „Włonice-Janicki 8” – nr KN 9756;
- złóż piasków i żwirów „Szymanówka” – nr KN 7613;
- złóż kamieni łamanych i blocznych „Julianów-Polesie” – nr KD 13731;
- złóż piasków i żwirów „Śródborze” – nr KN 7889;
- złóż wapieni i margli przemysłu cementowego „Anna” – nr WW 8176;

⁶ Dane z Centralnej Bazy Danych Geologicznych Państwowego Instytutu Geologicznego.

⁷ Dane z Centralnej Bazy Danych Geologicznych Państwowego Instytutu Geologicznego.

- złoża wapieni i margli przemysłu wapienniczego „Anna 1” – nr WW 13813;
- złoża wapieni i margli przemysłu wapienniczego „Anna 2” – nr WW 16660.

Z ww. złóż eksploatowane są: Gliniany-Duranów, Gliniany-Stróża1, Anna 2 i Śródborze. Złoże Szymanówka eksploatowane jest okresowo.

OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

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

ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECIE 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 WSPÓŁCZESNEJ⁸

Na terenie gminy Ożarów znajduje się:

- 6 zespołów kościelnych (Ożarów, Gliniany, Janików, Lasocin, Przybystawice, Sobótka);
- 7 zespołów dworskich (Jankowice, Pisary, Prusy, Sobów, Śmitów, Wyszmontów, Zawada Polesie);
- 17 obiektów nieruchomości wpisanych do Rejestru Zabytków Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 5 obiektów archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- 179 obiektów nieruchomości wyznaczonych w Gminnej Ewidencji Zabytków;
- 85 stanowisk archeologicznych ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków.

Na terenie gminy Ożarów zachowały się także zabytkowe cmentarze:

- przykościelne (w Glinianach i w Przybystawicach);
- lokalizowane na obrzeżach miejscowości (w Janikowie, w Lasocinie, w Ożarowie, w Sobótce);
- cmentarz żydowski w Ożarowie.

Kopalnia krzemienia „Korycizna” zlokalizowana w sołectwie Wojciechówka znajduje się również na liście światowego dziedzictwa UNESCO jako część dobra Krzemionkowskiego regionu pradziejowego górnictwa krzemienia piasistego (w skrócie Krzemionki).

Rejestr Zabytków Nieruchomych Województwa Świętokrzyskiego (stan styczeń 2025r.):

- kościół parafialny pw. Św. Wojciecha w msc. Gliniany – A.545;
- cmentarza parafialnego w msc. Gliniany – A.546;
- stara część cmentarza parafialnego w msc. Janików – A.547;
- park w msc. Jankowice – A.548;
- cmentarz parafialny w msc. Lasocin – A.549;
- zespół kościelny w msc. Ożarów – A.550.1-3;
- cmentarz parafialny w msc. Ożarów – A.551;
- cmentarz żydowski w msc. Ożarów – A.552;
- zespół dworsko-parkowy w msc. Pisary – A.553.1-4;
- zespół kościoła parafialnego w msc. Przybystawice – A.554.1-2;
- zespół cmentarza parafialnego w msc. Przybystawice – A.555.1-2;

⁸ Na podstawie przekazanych danych przestrzennych z Narodowego Instytutu Dziedzictwa.

- kościół parafialny w msc. Sobótka – A.556;
- cmentarz parafialny w msc. Sobótka – A.557;
- zbiorowa mogiła w msc. Szymanówka – A.558;
- zespół dworsko-parkowy w msc. Śmitów – A.559.1-4;
- park w msc. Wyszmontów – A.560.

Zewidencjonowane w danych NID obiekty archeologiczne: 1124 (904 obszarowych i 220 punktowych).

Inne zabytki nieruchome wykazane w danych NID (z pominięciem wykazanych w rejestrze woj.) – 25:

- Kościół parafialny pw. Św. Michała Archaniota w Lasocinie
- Kościół parafialny pw. Św. Stanisława Bpa w Ożarowie,
- Kaplica pw. Św. Tekli w Dębnie
- 8 domów w Ożarowie,
- plebania w Janikowie,
- plebania w Lasocinie,
- szkoła obok klubu rolnika w Janikowie,
- cmentarz rzymskokatolicki przykościelny w Ożarowie,
- cmentarz rzymskokatolicki przykościelny w Lasocinie,
- cmentarz z I wojny światowej w Biedrzychowie,
- 3 kapliczki przydrożne,
- wiatrak koźlak,
- spichlerz w Zawadzie,
- 2 studnie,
- dzwonnica przy kościele w Lasocinie.

OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

Na terenie gminy Ożarów nie występują pomniki zagłady i ich strefy ochronne.

TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

Na terenie gminy Ożarów tereny zamknięte stanowią, w myśl ustawy z dnia 17 maja 1989r. Prawo geodezyjne i kartograficzne, działki zajęte pod linią kolejową nr 25 relacji Łódź Kaliska – Dębica.

W sołectwach: Jakubowice (działka nr ewid. 195 i 370/2), Janowice (dz. 34) i Sobótka (dz. 840), znajdują się tereny zamknięte, będące terenami kolei i przebiegu linii kolejowych – zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo kraju. Zostały one wskazane w Decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz.Urz.MI.2020.38).

Na terenie miasta i gminy Ożarów nie występują strefy ochronne od terenów zamkniętych.

OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Na terenie gminy Ożarów nie występują obszary ograniczonego użytkowania.

OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na obszarze miasta i gminy Ożarów w wyniku analizy stanu istniejącego, jakości istniejącej zabudowy oraz układu przestrzennego wyodrębniono obszary wymagające rehabilitacji i/lub przekształceń, w tym działań porządkujących w odniesieniu do jakości ich zabudowy i zagospodarowania.

W uchwalonym w 2023 r. „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów w granicach administracyjnych gminy” do rehabilitacji i/lub przekształceń wskazano następujące obszary:

1) na obszarze miasta Ożarowa:

- obszary lokalizacji substandardowych garaży i ich zespołów, położone przy ul. Ostrowieckiej i ul. Monte Cassino (w bezpośrednim sąsiedztwie Osiedla Wzgórze), wskazane w planie ogólnym w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz strefie usługowej;
- kompleks zabudowy usługowej położony u zbiegu ul. Stodolnej i ul. Tadeusza Kościuszki, wskazany w planie ogólnym w strefie usługowej;
- kompleks zabudowy znajdujący się pomiędzy ul. Spacerową na północy, ul. Wysoką na zachodzie, ul. Ostrowiecką na południu a DK 79 na wschodzie, wskazany w planie ogólnym w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz strefie usługowej;
- kompleks zabudowy znajdujący się pomiędzy ul. Mazurkiewicza na północy, ul. Sandomierską na południu i DK 79 na zachodzie, wskazany w planie ogólnym w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz strefie usługowej;
- kompleks zabudowy znajdujący się między ul. Sandomierską i ul. Partyzantów oraz przy rondzie u zbiegu ul. Sandomierskiej i DK 79, wskazany w planie ogólnym w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefie usługowej oraz strefie zieleni i rekreacji;
- zabudowa synagogi zlokalizowana przy ul. Kochanowskiego, wskazana w planie ogólnym w strefie usługowej;

2) na obszarze gminy Ożarów:

- kompleks zabudowy dawnej bazy SKR, położony w południowej części miejscowości Gliniany przy ul. Opatowskiej, wskazany w planie ogólnym w strefie usługowej;
- kompleks zabudowy należący do zespołu dworskiego, położonego w miejscowości Pisary, zawierający na swym obszarze obiekt wpisany do rejestru zabytków pod nr A.553/1-4, wskazany w planie ogólnym w strefie usługowej oraz strefie gospodarczej;
- kompleks zabudowy należącej do zespołu dworsko - parkowego w Śmitowie, zawierający na swym obszarze obiekt wpisany do rejestru zabytków pod nr A.559/1-4, wskazany w planie ogólnym w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefie zieleni i rekreacji oraz strefie produkcji rolniczej;
- kompleks zabudowy byłego SKR w Wyszmontowie, wskazany w planie ogólnym w strefie usługowej;
- kompleks zabudowy położony w miejscowości Zawada w bezpośrednim sąsiedztwie stacji benzynowej i ujęcia wody, wskazany w planie ogólnym w strefie usługowej;
- kompleks zabudowy położony w miejscowości Janików przy drodze gminnej nr 360060T, wskazany w planie ogólnym w strefie usługowej;

Działania na ww. terenach przekształceń i/lub rehabilitacji powinny w szczególności zapewnić:

- uporządkowanie terenu poprzez usunięcie obiektów i elementów zagospodarowania niezgodnych z funkcją kierunkową oraz elementów szpecących i w złym stanie technicznym;
- adaptację budynków do ich nowego przeznaczenia poprzez przebudowę, rozbudowę lub nadbudowę oraz rozbiórkę obiektów niespełniających wymagań technicznych i budowę nowych obiektów;
- modernizację infrastruktury technicznej;
- poprawę jakości i funkcjonalności zagospodarowania terenu działki, zespołu działek lub obszaru.

Rekultywacji wymagają obszary na których wydobywa się lub będzie się wydobywać surowce metodą odkrywkową, tj:

- obszary wydobywania wapieni i margli przemysłu cementowego położone w obrębie geodezyjnym Gliniany, Potok Kolonia i Potok Wieś,
- obszar wydobywania wapieni położony w obrębie geodezyjnym Julianów.
- obszar wydobywania wapieni i surowców towarzyszących położony w obrębie geodezyjnym Karsy,
- obszar wydobywania wapieni i margli położony w obrębie geodezyjnym Stróża,
- obszar wydobywania wapieni i surowców towarzyszących położony w obrębie geodezyjnym Śródborze,
- obszar wydobywania kruszyw naturalnych położony w obrębie geodezyjnym Szymanówka,
- obszar wydobywania kruszyw naturalnych położony w obrębie geodezyjnym Włonicze B.

Działania terenach rekultywacji powinny być zgodne z przepisami odrębnymi.

OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

W gminie Ożarów brak jest wyznaczonych obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji. Gmina Ożarów nie posiada aktualnego programu rewitalizacji (ostatni obowiązywał w latach 2016-2023).

OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

Na terenie gminy Ożarów nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE

Użytki rolne klas I-III zlokalizowane są głównie w południowej części gminy Ożarów. Zgodnie z informacją zamieszczoną w załączniku do pisma Ministerstwa Rolnictwa i Rozwoju Wsi znak: DNI.bi.660.984.2024 z dn. 05.11.2024 r. gleby klas I-III zajmują łącznie powierzchnię 6115 ha i stanowią 47,9% powierzchni użytków rolnych na terenie gminy (12762 ha). Gleby należące do I klasy bonitacyjnej zajmują powierzchnię 887 ha (14,5%), gleby klasy II – 2219 ha (36,3%), natomiast klasy III - 3009 ha (49,2%).

Powierzchnia gruntów leśnych w 2023 r.⁹ wynosiła w gminie Ożarów 3799,46 ha, z czego 1358,50 ha stanowiły grunty leśne publiczne (czyli 35,8%), a 2440,96 ha stanowiły grunty leśne prywatne (czyli 64,2%). Z kolei powierzchnia lasów ogółem wynosiła 3778,59 ha (w tym 1337,63 ha lasów publicznych – 35,4% i 2440,96 ha lasów prywatnych – 64,6%). Lesistość gminy to 20,6 %.

ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

Na terenie gminy Ożarów nie prowadzą działalności zakłady stwarzające ryzyko powstania awarii przemysłowej. Ewentualne ryzyko awarii wiąże się z działalnością prowadzoną przez Cement Ożarów S.A. oraz przedsiębiorstwo Mo-BRUK S.A. w Karsach.

Wg informacji Komendy Wojewódzkiej Państwowej Straży Pożarnej¹⁰ na dzień 28 sierpnia 2019 r. na terenie gminy Ożarów nie były zlokalizowane zakłady dużego ryzyka wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

Gmina Ożarów znajduje się poza pasem nadbrzeżnym.

⁹ Dane Głównego Urzędu Statystycznego: <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/teryt/tablica>

¹⁰ Informacje na potrzeby Studium uwarunkowań i zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów 2023 r.

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

Infrastruktura społeczna

- Przedszkole Publiczne w Ożarowie,
- Przedszkola w Lasocinie wchodzące w skład Publicznego Zespołu Szkoły i Przedszkola w Lasocinie,
- Szkoła Podstawowa w Lasocinie wchodząca w skład Publicznego Zespołu Szkoły i Przedszkola w Lasocinie,
- Szkoła Podstawowa w Janowicach,
- Publiczna Szkoła Podstawowa w Pisarach,
- Szkoła Podstawowa w Ożarowie wchodząca w skład Zespołu Szkół Ogólnokształcących im. Edwarda Szyłki w Ożarowie,
- Liceum Ogólnokształcące w Ożarowie wchodzące w skład Zespołu Szkół Ogólnokształcących im. Edwarda Szyłki w Ożarowie;
- Szkoła podstawowa i przedszkole prowadzona przez Stowarzyszenie Na Rzecz Rozwoju Zespołu Szkół w Ożarowie im. Marii Skłodowskiej-Curie,
- filie Biblioteki Publicznej w Glinianach, Lasocinie i Jakubowicach;
- Dom Kultury OSP im. Onufrego Gombrowicza w Jakubowicach;
- Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej w Ożarowie,
- Ośrodek Zdrowia w Jakubowicach,
- Niepubliczny Zakład Lecznictwa Ambulatoryjnego w Ożarowie,
- Poradnia Psychologiczno-Pedagogiczna w Ożarowie,
- Ośrodek Pomocy Społecznej w Ożarowie,
- Dom pomocy Społecznej w Czachowie,
- Dom pomocy Społecznej w Sobowie,
- Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy w Dębnie,
- 2 Domy Fundacji Katolickiej Wspólnoty „Chleb Życia” w Jankowicach,
- Stadion Miejski Alit w Ożarowie,
- Kryta pływalnia „Neptun”.

Infrastruktura transportowa i techniczna

- sieć komunikacyjna:
 - odcinek drogi krajowej z zachodu na wschód Nr 74 klasy GP relacji Kielce-Kraśnik,
 - odcinek drogi krajowej z północy na południe Nr 79 klasy G relacji Warszawa-Tarnobrzeg,
 - odcinek drogi wojewódzkiej nr 755 relacji Ostrowiec Świętokrzyski-Zawichost,
 - odcinek drogi wojewódzkiej nr 777 relacji Maruszów-Piotrowice,
 - linia kolejowa nr 25 Łódź Kaliska-Dębica, odcinek Ożarów Cementowania-Sandomierz,
- ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w rejonie ww. dróg dotyczą ich oddziaływania;
- sieć i urządzenia elektroenergetyczne 110 kV będące na majątku i w eksploatacji PGE Dystrybucja S.A. Oddział Rzeszów:
 - stacja elektroenergetyczna 110/15 kV (GPZ) Ożarów Miasto,
 - linia jednotorowa 110 kV Ostrowiec - Ożarów Cementownia tor I,
 - linia jednotorowa 110 kV Ostrowiec - Ożarów Cementownia tor II,
 - linia jednotorowa 110 kV Ożarów Miasto – Annopol,

- linia dwutorowa 110 kV Ożarów Miasto - Gorzyce i Sandomierz – Ostrowiec,
- linia dwutorowa 110 kV Ożarów Miasto - Gorzyce i Ożarów Miasto – Ostrowiec,
- stacja elektroenergetyczna 110/6 kV (GPZ) Cementownia.
- sieć gazowa:
 - gazociąg wysokiego ciśnienia DN100 4,0 MPa zasilający stację gazową redukcyjno-pomiarową I-go stopnia położoną w m. Ożarów,
 - gazociąg wysokiego ciśnienia DN80 4,0 MPa zasilający stację gazową redukcyjno-pomiarową I-go stopnia położoną w m. Dąbie gm. Zawichost,
 - gazociąg wysokiego ciśnienia DN500 Sandomierz - Ostrowiec Świętokrzyski (w budowie),
 - 2 stacje gazowe redukcyjno-pomiarowe I-go stopnia położone w m. Ożarów(dz. 1768/4) oraz w msc. Sobótka (dz. 234/2),
- 8 komunalnych ujęć wód i 4 awaryjne ujęcia (wyznaczone są tylko strefy ochrony bezpośredniej – w granicy działki);
- 12 stacji bazowe telefonii komórkowej¹¹;
- 6 cmentarzy czynnych w miejscowościach Sobótka, Gliniany, Janików, Przybysławice, Lasocin i miasto Ożarów wraz ze strefami ochrony sanitarnej.

Dla ww. obiektów infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

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

Dla województwa świętokrzyskiego nie sporządzono audytu krajobrazowego, zatem brak jest wniosków i rekomendacji.

Zgodnie z informacją zamieszczoną w załączniku do pisma Urzędu Marszałkowskiego Województwa Świętokrzyskiego znak: NGP-I.7634.3.31.2024 z dn. 12.11.2024 r. tj. wnioskami Zespołu Planowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego Biura Rozwoju Regionalnego w Kielcach cyt. „W chwili obecnej prace nad tym dokumentem trwają, a jego uchwalenie planowane jest do końca 2025 roku. Ze wstępnej oceny krajobrazów wynika, że na terenie gm. Ożarów będą wytypowane krajobrazy priorytetowe dla części terenów leśnych w zachodniej części gminy (w sołectwach Wojciechówka, Tominy, Julianów i Gliniany), dla sadów na południowym skraju sołectwa Sobótka oraz dla Doliny Wisły – zarówno w części ograniczonej wałami przeciwpowodziowymi, jak i dla pól pomiędzy wałami, a krawędzią Doliny.

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

Opracowanie ekofizjograficzne zostało sporządzone na potrzeby planu ogólnego gminy Ożarów w zakresie ustalonym w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002 r. Nr 155, poz. 1298) - stan III 2024 r.- tekst i mapa w skali 1:10 000.

Dokumentacja ekofizjograficzna ma służyć uwzględnianiu uwarunkowań przyrodniczych w realizacji dalszych etapów procesu planowania przestrzennego - stosownie do skali dokumentu. Należy podkreślić, że gmina Ożarów posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

¹¹ <https://beta.btsearch.pl/> (stan: 07.02.2025 r.)

Ożarów w granicach administracyjnych gminy przyjęte Uchwałą Nr XLII/423/2023 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 24 lutego 2023 r.

Teren gminy Ożarów zgodnie z aktualnym stanem (potwierdzonym inwentaryzacją terenową) obejmuje bardzo różnorodne tereny pod względem zagospodarowania (pola uprawne, zabudowa, lasy, eksploatacja złóż, dolina dużej rzeki oraz elementy infrastruktury technicznej). Na wykorzystanie terenu wpływa wiele czynników, jednak muszą temu sprzyjać korzystne warunki. To właśnie warunki środowiskowe determinują w przeważającym stopniu możliwości rozwojowe.

Opracowanie ekofizjograficzne wskazało, że przy sporządzaniu planu ogólnego zagospodarowanie terenu gminy powinno zostać podporządkowane nadrzędnym priorytetom ochrony przyrody i krajobrazu.

Określone zostały następujące założenia:

- respektowanie odpowiednich zapisów uwzględniających wszystkie obowiązujące przepisy odrębne (tj. ustalenia dla obszarów / obiektów chronionych);
- zakaz lokalizacji zabudowy w strefach zagrożenia powodziowego, z możliwością dopuszczenia (uzupełnienia) zabudowy na określonych warunkach techniczno-realizacyjnych;
- chronić i zapewnić odpowiednią jakość (ew. dążyć do poprawy) rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
- z uwagi na walory krajobrazowe nie należy wprowadzać dominant krajobrazowych i pozostawić otwarte panoramy, szczególnie w dolinie Wisły;
- optymalnie wykorzystywać istniejące tereny budowlane, w szczególności w strefach koncentracji zabudowy i w lukach zabudowy, koncentrować zabudowę wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych jako ciągłość funkcji;
- przestrzegać zakazu zmiany stosunków wodnych zwłaszcza w dolinie rzeki, ponadto pozostawić dolinę Wisły w sposób możliwie nieprzekształcony – nie wyznaczać nowej zabudowy (mając na uwadze m.in. zagrożenie powodziowe), zapewniając ekologiczny charakter korytarza rzeki stanowiącego m.in. ciąg migracyjny dla wielu organizmów, jak również utrzymać zadrzewienia nadwodne pełniących rolę przeciwoerozyjną;
- w wąwozach oraz na gruntach porolnych, które są w zaawansowanym stadium sukcesji, należy utrzymywać powstałe zadrzewienia i zakrzewienia, ponadto uwzględnić ochronę zadrzewień śródpolnych zapewniających różnorodność biologiczną i utrzymujących drożność lokalnych korytarzy migracji (stanowią siedliska drobnej fauny);
- na terenach jednolitej przestrzeni rolniczej lokalne wzmocnienie różnorodności generowane powinno być przez układy zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych, tworzących różnorodne enklawy, mikrowęzły i nisze ekologiczne;
- ochrona, wprowadzenie i uzupełnianie zieleni przydrożnej (wysokiej) w ciągach drogowych oraz zieleni śródpolnej i nadwodnej oraz na granicach kompleksów uprawowych;
- utrzymanie i wprowadzanie zieleni towarzyszącej w zabudowie mieszkalnej;
- utrzymanie ekspozycji widokowych.

Ponadto mając na uwadze rozwój gminy omówione zostały m.in. obszary predysponowane do pełnienia funkcji społeczno-gospodarczych, z których wykluczono m.in. większość terenów o dominujących funkcjach przyrodniczych, chociaż niektóre obszary leśne czy rolnicze (łąki i pastwiska) mogą też pełnić ekstensywnie realizowane funkcje gospodarcze. Proponuje się, aby nowa zabudowa o funkcjach społeczno-gospodarczych stanowiła uzupełnienie istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Zaproponowano, aby nowa zabudowa o funkcjach społeczno-gospodarczych stanowiła uzupełnienie istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Wskazano na możliwość lokalizacji

urządzeń odnawialnych źródeł energii (OZE) w zakresie farm fotowoltaicznych, mając na uwadze m.in. istniejące zaplecze elektroenergetyczne (obsługę sieciami elektroenergetycznymi).

W przypadku wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę określono następujące zasady minimalizujące oddziaływanie na środowisko przyrodnicze:

- wprowadzanie systemów gospodarki ściekowej (kanalizacja zbiorcza, oczyszczalnie ścieków – grupowe i indywidualne);
- wprowadzanie centralnych (zbiorczych) systemów grzewczych;
- wprowadzanie podziemnej infrastruktury liniowej (linii energetycznych, rurociągów);
- lokalizacja elementów przeciwhałasowych oraz ograniczających dyspersję zanieczyszczeń atmosferycznych wzdłuż szlaków komunikacyjnych;
- prowadzenie proekologicznej gospodarki leśnej oraz zalesianie;
- wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień pasmowych i kępowych w obrębie terenów rolnych i wsi;
- stosowanie zintegrowanej i ekologicznej gospodarki rolnej;
- dostosowywanie pokrywy roślinnej i użytków do warunków przyrodniczych, np. rzeźby terenu i głębokości poziomu wód gruntowych.

W gospodarce rolnej należy mieć na uwadze racjonalne wykorzystywanie dobrych gleb i stosowanie tzw. dobrych praktyk (zbioru zaleceń mających na celu ochronę przestrzeni rolniczej, w tym ochronę gleb i wód przed zanieczyszczeniami pochodzącymi ze źródeł rolniczych). W przypadku gminy Ożarów bardzo istotna jest działalność eksploatacyjna i rozwinięty przemysł cementowy. Z uwagi na udokumentowane pokłady złoża Gliniany-Duranów funkcja wydobyczo-przemysłowa nadal będzie się rozwijała stanowiąc kontynuację istniejącego zagospodarowania.

Na terenie gminy Ożarów jest wiele obiektów / obszarów wartościowych pod względem przyrodniczo-krajobrazowym posiadających już status ochrony na podstawie odrębnych przepisów odrębnych, co zapewnia odpowiednią ich ochronę.

7. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE OŻARÓW

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

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

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,

PUM₀ – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

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

Prognozowana liczba mieszkańców gminy powiększona o 5% - **M₂₀**

Zgodnie z danymi opracowanymi przez statystykę publiczną (Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060¹²) prognozowana liczba mieszkańców gminy w 2043 r. wynosić będzie **9 297** osób. Przy powiększeniu o 5% równa jest **9 762** osób.

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie - **PUM₀**

Zgodnie z danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną¹³ w 2023 r. powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Ożarów wynosiła **294 038 m²**

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca - **P₂₀**

Do obliczenia prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie Ożarów na jednego mieszkańca (P₂₀) przyjęto wzór: **P₂₀ = 3P₀ - 2P₋₁₀** do którego podstawiono następujące dostępne dane udostępnione przez statystykę publiczną¹⁴:

P₀ - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na 1 mieszk. w 2023 r. - **29,1 m²**

P₋₁₀ - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na 1 mieszk. w 2013 r. - **24,0 m²**

zatem **P₂₀ = 39,30 m²**

Zgodnie z § 3 ust. 8 rozporządzenia jeśli **P₂₀ < 40m²** należy przyjąć **P₂₀ = 40**

Podstawiając do wzoru na ZAP dane obliczone powyżej zapotrzebowanie na nową zabudowę przedstawia się następująco: **ZAP = M₂₀ - (PUM₀ : P₂₀) = 9762 - (294038 : 40) = 9762 - 7350,95 = 2411,05**

Zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Ożarów po przeprowadzeniu wyliczeń zgodnie z rozporządzeniem jest równe **2411 osób**.

¹² Główny Urząd Statystyczny: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1,1.html> (stan aktualizacji: 18.09.2024 r.)

¹³ Główny Urząd Statystyczny: <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/teryt/jednostka/#>

¹⁴ Główny Urząd Statystyczny: <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/teryt/jednostka/#>

III. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

1. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia m.in. warunku położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy. W związku z powyższym za zasadne uznano wyznaczanie na terenie gminy Ożarów obszarów uzupełnienia zabudowy, ponieważ gmina nie posiada pełnego pokrycia planami miejscowymi.

Zgodnie z art. 61 ust. 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) *przepisu ust. 1 pkt 1a nie stosuje się do inwestycji:*

- 1) *zmieniających zagospodarowanie terenu w sposób inny niż budowa obiektu budowlanego;*
- 2) *w zakresie budowy obiektu budowlanego polegającej na odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie.*

Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) 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. 2024 poz. 729), przy użyciu wbudowanej funkcji Wtyczki APP 2.

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy przygotowana została warstwa zawierająca budynki wyodrębnienie w oparciu o udostępnione przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Opatowie w dniu 11.02.2025 r. bazy danych, w tym ewidencję gruntów i budynków udostępnioną w wersji wektorowej oraz bazę danych obiektów topograficznych BDOT500 a także pozyskaną z ogólnodostępnych źródeł bazę danych obiektów topograficznych BDOT10k.

Z przedmiotowej bazy uwzględniono budynki według klasyfikacji środków trwałych o symbolu:

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

Natomiast z ewidencji gruntów i budynków uwzględniono budynki o symbolu: p, h, b, z, k, m.

W myśl § 1 ust. 5 w/w rozporządzenia dopuszczalne jest rozszerzanie granice obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

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

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

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

Podczas generowania obszarów uzupełnienia zabudowy Wtyczka APP2 tworzy plikiem XML zawierającym informacje na temat powierzchni obszarów uzupełnienia zabudowy, potrzebne do dalszych obliczeń.

Powierzchnie wygenerowane przez wtyczkę:

$$P_u = 4\,415\,743,42 \text{ m}^2$$

$$P_b = 11\,587\,891,16 \text{ m}^2$$

$P_p = 1\,793\,036,94\text{ m}^2$

Z uwagi na użytki rolne klas I-III występujące na terenie gminy Ożarów przy rozszerzaniu granic obszarów uzupełnienia zabudowy uwzględniono ograniczenia wynikające z §1 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. 2024 poz. 729) w brzmieniu: *na użytkach rolnych klas I-III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic, o którym mowa w ust. 5, jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.* W związku z powyższym na działkach stanowiących użytki klas I-III zlokalizowanych przy drogach publicznych (gminnych, powiatowych i wojewódzkich) granice OUZ zostały poszerzone do maksymalnie 50 m od granicy działki drogowej, a w przypadku, jeżeli granice wyjściowe OUZ wykraczały poza tę odległość - zostały pozostawione w niezmienionej formie. Natomiast w pozostałych przypadkach tj. siedliska zlokalizowane w terenach otwartych, działki położone przy drogach nieposiadających statusu publicznych, granice obszarów uzupełnienia pozostały w pierwotnej formie.

Ponieważ zabudowa zlokalizowana na gruntach klas I-III stanowi znaczną część terenów zabudowy na terenie gminy oraz z uwagi na kształt i wymiary działek a także ograniczenia wynikające z maksymalnej powierzchni powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy również na pozostałych terenach (użytki klas IV-VI) wyjściowe granice OUZ zostały poszerzone do 50 m od granicy działki drogowej. Wielkość ta została zwiększona w przypadkach, gdy wyjściowe granice OUZ przekraczały tę odległość lub długość działki ewidencyjnej była nieznacznie większa lub wynikało to z lokalnych uwarunkowań. W przypadku terenów znajdujących się w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia, na których prawdopodobieństwo powodzi jest średnie (raz na 100 lat) i/lub wysokie (raz na 10 lat) – granice obszarów uzupełnienia zabudowy nie zostały wprowadzone. Dodatkowo na terenach posiadających pokrycie obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego granice OUZ również nie zostały wyznaczone.

Łączna powierzchnia obszarów uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy wyznaczona w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 (pkt 1-5) ww. rozporządzeniu dla gminy Ożarów wyniosła ok. **441,57 ha**. Uwzględniając lokalne uwarunkowania, politykę przestrzenną gminy, dociągnięcia do granic działek ewidencyjnych i włączenie luk w istniejącej zabudowie, rozszerzono granice bazowych OUZ o $1\,600\,506,2\text{ m}^2$ (ok. **160,51 ha**). Zatem rozszerzenie bazowego OUZ nie przekracza dopuszczalnej maksymalnej powierzchni powiększenia obszarów uzupełnień zabudowy (P_p) wynoszącej $1\,793\,036,94\text{ m}^2$ (ok. 179,30 ha). W wyniku edycji, w tym usunięcia bazowego OUZ na terenach obowiązujących miejscowych planów, powstał obszar uzupełnienia zabudowy o łącznej powierzchni $3\,709\,498,9\text{ m}^2$ (ok. **370,95 ha**).

2. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

CHŁONNOŚĆ TERENÓW OBJĘTYCH MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE

Szacując chłonność terenów niezabudowanych dla stref planistycznych obejmujących zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jednorodzinną i zagrodową, w myśl art. 13d ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.), w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.

Na terenie gminy Ożarów aktualnie obowiązuje 24 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego spośród których 12 posiada ustalenia umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, są to:

- 1) Uchwała Nr XXXVII/198/98 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 26 marca 1998r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego „Gliniany-Duranów”;
- 2) Uchwała Nr XXV/117/2000 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 11 września 2000r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa;
- 3) Uchwała Nr XXXIV/226/2005 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 6 września 2005r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów w granicach sołectw Lasocin-Szymanówka;
- 4) Uchwała Nr XXIX/199/2008 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 17 grudnia 2008r. w sprawie uchwalenia zmiany Nr I miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Sobów gmina Ożarów;
- 5) Uchwała Nr XXIX/200/2008 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 17 grudnia 2008r. w sprawie uchwalenia zmiany Nr II miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla miejscowości Zawada gmina Ożarów;
- 6) Uchwała Nr VII/36/2019 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 27 marca 2019r. w sprawie zmiany Nr IV miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa;
- 7) Uchwała Nr LXXVII/476/2023 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 6 września 2023r. w sprawie zmiany Nr X miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa;
- 8) Uchwała Nr LXX/506/2023 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 6 grudnia 2023r. w sprawie zmiany Nr VI miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa;
- 9) Uchwała Nr LXX/507/2023 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 6 grudnia 2023r. w sprawie zmiany Nr VII miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa;
- 10) Uchwała Nr LXX/509/2023 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 6 grudnia 2023r. w sprawie zmiany Nr IX miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa;
- 11) Uchwała Nr LXXIII/530/2024 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 14 lutego 2024r. w sprawie zmiany Nr V miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa;
- 12) Uchwała Nr IV/21/2024 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 19 czerwca 2024r. w sprawie zmiany Nr II miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Ożarów w granicach sołectw Lasocin-Szymanówka.

Ww. plany dotyczą terenów położonych na terenie miasta Ożarowa oraz obrębów: Gliniany, Lasocin, Sobów, Szymanówka i Zawada. Chłonność terenów niezbudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowy, określono dla wyznaczonych stref planistycznych SW, SJ i SZ. Na potrzeby obliczeń przyjęto wartości wynikające z ustaleń miejscowych planów (udział funkcji mieszkaniowej, maksymalna powierzchnia zabudowy oraz współczynnik intensywności zabudowy) a także założenie, że w nowoczesnych budynkach powierzchnia użytkowa mieszkania względem powierzchni budynku brutto stanowi 70%. W przypadku, gdy w miejscowym planie nie zostały wskazane parametry dla zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania, przyjęto wartość wskaźnika jak dla terenów o analogicznej funkcji. Natomiast w przypadku funkcji mieszanych tj. MU, MN-U, MN-MW-U, UM wartość powierzchni terenów niezabudowanych pomniejszono o 50% z uwagi na równoważność funkcji mieszkaniowej i usługowej w zapisach planów.

Po przeanalizowaniu obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Ożarów powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wynosi dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną łącznie 4,7556 ha, dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 129,5039 ha, a dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową – 35,1391 ha.

Na terenie gminy Ożarów chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową dla poszczególnych funkcji wynosi **łącznie 3091 osób**, w tym dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 239 osób, dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej - 2322 osób, a zabudowy zagrodowej - 530 osób. A zatem chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, na obszarach objętych obowiązującymi planami miejscowymi stanowi ok. 128% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, która dla gminy Ożarów wynosi 2411 osób.

Tab. 2 Chtonność terenów niezabudowanych przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową

Obręb	Oznaczenie w obowiązującym mpzp	Powierzchnia terenów niezabudowanych [ha]	Maksymalna powierzchnia zabudowy [%]	Szacunkowa powierzchnia zabudowy [m ²]	Współczynnik intensywności zabudowy	Powierzchnia zabudowy w powierzchni funkcji mieszkaniowej z uwzględnieniem w.i.z.	Udział powierzchni budynków mieszkalnych zawarty w powierzchni funkcji mieszkalnej [%]	Powierzchnia budynków mieszkalnych zawarta w powierzchni funkcji mieszkalnej	Udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy [%]	Powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych	Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na 1 mieszkańca (P ₂₀)	Chtonność terenów niezabudowanych liczona w ilości mieszkańców
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną												
Ożarów	WW-1,U	0,9152	60	5491,20	3,5	19219,20	40	7687,68	70	5381,38	40	135
	MN-MW-U	0,1360	70	952,00	2,8	2665,60	40	1066,24	70	746,37	40	19
Sobów	3MN,5MN	1,0388	40	4155,20	0,7	2908,64	40	1163,46	70	814,42	40	20
	MW	2,6656	50	13328,00	0,7	9329,60	40	3731,84	70	2612,29	40	65
Szacunkowa chłonność terenów niezabudowanych:												239
Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną												
Lasocin	ML	0,4640	40	1856,00	0,75	1392,00	30	417,60	70	292,32	40	7
	3MU,4MU,6MU,7MU	0,3506	40	1402,20	0,75	1051,65	30	315,50	70	220,85	40	6
Ożarów	MN	18,6356	30	55906,80	0,3	16772,04	30	5031,61	70	3522,13	40	88
	1MN-5MN	15,3041	60	91824,60	2,4	220379,00	30	66113,71	70	46279,6	40	1157
	1MN-U, 2MN-U	0,3039	70	2127,30	2,8	5956,44	30	1786,93	70	1250,85	40	31
	MN-U	0,3165	60	1899,00	2,4	4557,60	30	1367,28	70	957,10	40	40
	MU,1MU	0,7582	75	5686,50	1	5686,50	30	1705,95	70	1194,17	40	30
	1UM	0,1127	80	901,20	1	901,20	30	270,36	70	189,25	40	5
	MR	18,5480	40	74192,00	0,4	29676,80	25	7419,20	70	5193,44	40	130
Sobów	1MN,4MN,6MN-8MN,10MN-12MN,14MN-20MN,22-30MN	26,2642	40	96467,600	0,7	67527,32	30	20258,2	70	14180,74	40	355
	4MU,6MU	0,2600	50	1299,75	0,7	909,83	30	272,95	70	191,06	40	5
Szymanówka	2MN,5MN	7,4436	0,4	29774,4	0,75	22330,8	0,3	6699,2	70	4689,5	40	117
	3MN	0,1170	60	702,00	2,4	1684,80	30	505,44	70	353,81	40	9
	2MN-U, 3MN-U	0,7117	60	4270,20	2,8	11956,56	30	3586,97	70	2510,88	40	63
Zawada	MN.1-MN.6, MN.8-MN.14	18,9574	40	75829,62	0,7	53080,74	30	15924,22	70	11146,95	40	279
Szacunkowa chłonność terenów niezabudowanych:												2322
Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową												
Gliniany	M	0,2283	40	913,20	0,4	365,28	30	109,58	70	76,71	40	2
Lasocin	9MN-17MN	10,7179	40	42871,60	0,75	32153,70	30	9646,11	70	6752,28	40	169
Ożarów	MR	2,1473	40	8589,20	0,4	3435,68	25	858,92	70	601,24	40	15
Szymanówka	3MN-7MN	16,8569	0,4	67427,6	0,75	50570,7	0,3	15171,21	0,7	10619,85	40	266
Zawada	MR	6,4036	40	25614,40	0,7	17930,08	25	4482,52	70	3137,76	40	78
Szacunkowa chłonność terenów niezabudowanych:												530
Łączna szacunkowa chłonność terenów niezabudowanych objętych planami miejscowymi:												3091

CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIE OBJĘTYCH MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE

W myśl §3 pkt. 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn.zm.), *do obliczenia chłonności uwzględnia się powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.*

Pojęcia terenu niezabudowanego oraz luki w istniejącej zabudowie nie zostały zdefiniowane w przepisach, w związku z tym, uwzględniając lokalne uwarunkowania, politykę przestrzenną gminy oraz standardy zachowania ładu przestrzennego i dobrej jakości przestrzeni, przyjęto, że tereny niezabudowane rozumie się jako:

- tereny luk w istniejącej zabudowie,
- tereny działek inne niż:
 - zabudowane budynkami mieszkalnymi,
 - będące jedną nieruchomością, zawartą w jednej strefie wielofunkcyjnej,
 - w pełni zainwestowane lub zagospodarowane w stopniu uniemożliwiającym lokalizację nowego budynku mieszkalnego (tereny infrastruktury, parkingi, drogi itp.)
 - nieposiadające bezpośredniego dostępu do drogi publicznej i/lub oddalone od drogi publicznej o więcej niż 50 m,
 - tworzące integralną część działki zabudowanej budynkiem mieszkalnym.

W związku z brakiem obowiązujących planów miejscowych w przeważającej części gminy Ożarów, chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, obliczono również dla terenów znajdujących się w obszarze uzupełnienia zabudowy.

Ze względu na dużą chłonność terenów objętych planami miejscowymi, obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone w obrębach, które nie są objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Ponieważ są to tereny wiejskie z istniejącą zabudową zagrodową, zlokalizowaną w dużej mierze na użytkach rolnych klasy I-III, wyznaczone w ramach obszaru uzupełnienia zabudowy tereny włączono do strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową.

Powyższe tereny są strefami wielofunkcyjnymi, gdzie lokalizowane mogą być inne funkcje zgodnie z profilem podstawowym i dodatkowym dla poszczególnych stref. Uwzględniając prognozowane proporcje między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami, dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową przyjęto udział powierzchni budynków mieszkalnych w powierzchni funkcji na poziomie 25%. Pozostały obszar przeznaczony będzie m.in. pod tereny komunikacji, tereny infrastruktury, tereny usług, tereny zieleni, tereny produkcji w gospodarstwach rolnych.

Po uwzględnieniu obszaru uzupełnienia zabudowy, z możliwym rozszerzeniem o 25%, na terenie gminy Ożarów wskazano tereny niezabudowane, w tym luki w zabudowie, które zostały włączone do strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową o łącznej powierzchni 72,5267 ha. Zgodnie z przyjętymi standardami powierzchnia ta pozwala na realizację nowej zabudowy mieszkaniowej zapewniającej realizację potrzeb mieszkaniowych dla **445** osób.

Tab. 4 Chtonność terenów niezabudowanych (nie objętych mpzp) położonych w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ)

Obręb	Powierzchnia terenów niezabudowanych [ha]	Maksymalna powierzchnia zabudowy [%]	Szacunkowa powierzchnia zabudowy [m ²]	Współczynnik intensywności zabudowy	Powierzchnia zabudowy w powierzchni funkcji mieszkaniowej z uwzględnieniem w.i.z.	Udział powierzchni budynków mieszkalnych zawarty w powierzchni funkcji mieszkalnej [%]	Powierzchnia budynków mieszkalnych zawarta w powierzchni funkcji mieszkalnej	Udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy [%]	Powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych	Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na 1 mieszkańca (P ₂₀)	Chtonność terenów niezabudowanych liczona w ilości mieszkańców
Binkowice	1,1245	35%	3935,75	0,4	1574,30	25%	393,58	70%	275,50	40	7
Czachów	7,3487	35%	25720,45	0,4	10288,18	25%	2572,05	70%	1800,43	40	45
Dębno	2,0822	35%	7287,70	0,4	2915,08	25%	728,77	70%	510,14	40	13
Gliniany	1,3428	35%	4699,80	0,4	1879,92	25%	469,98	70%	328,99	40	8
Grochocice	0,3271	35%	1144,85	0,4	457,94	25%	114,49	70%	80,14	40	2
Jakubowice	4,0069	35%	14024,15	0,4	5609,66	25%	1402,42	70%	981,69	40	25
Janików	0,7545	35%	2640,75	0,4	1056,30	25%	264,08	70%	184,85	40	5
Jankowice	2,1748	35%	7611,80	0,4	3044,72	25%	761,18	70%	532,83	40	13
Janopol	0,1967	35%	688,45	0,4	275,38	25%	68,85	70%	48,19	40	1
Janowice	1,644	35%	5754,00	0,4	2301,60	25%	575,40	70%	402,78	40	10
Janów	3,7231	35%	13030,85	0,4	5212,34	25%	1303,09	70%	912,16	40	23
Julianów	0,631	35%	2208,50	0,4	883,40	25%	220,85	70%	154,60	40	4
Karsy	9,3674	35%	32785,90	0,4	13114,36	25%	3278,59	70%	2295,01	40	57
Maruszów	0,1069	35%	374,15	0,4	149,66	25%	37,42	70%	26,19	40	1
Nowe	0,2346	35%	821,10	0,4	328,44	25%	82,11	70%	57,48	40	1
Pisary	2,4201	35%	8470,35	0,4	3388,14	25%	847,04	70%	592,92	40	15
Prusy	3,6675	35%	12836,25	0,4	5134,50	25%	1283,63	70%	898,54	40	22
Przybystawice	1,4358	35%	5025,30	0,4	2010,12	25%	502,53	70%	351,77	40	9
Sobótka	7,6613	35%	26814,55	0,4	10725,82	25%	2681,46	70%	1877,02	40	47
Stróża	1,0968	35%	3838,80	0,4	1535,52	25%	383,88	70%	268,72	40	7
Suchodółka	3,2126	35%	11244,10	0,4	4497,64	25%	1124,41	70%	787,09	40	20
Śródborze	4,1815	35%	14635,25	0,4	5854,10	25%	1463,53	70%	1024,47	40	26
Tominy	3,319	35%	11616,50	0,4	4646,60	25%	1161,65	70%	813,16	40	20
Włonice B	0,5339	35%	1868,65	0,4	747,46	25%	186,87	70%	130,81	40	3
Wojciechówka	0,8142	35%	2849,70	0,4	1139,88	25%	284,97	70%	199,48	40	5
Wólka Chrapanowska	2,1035	35%	7362,25	0,4	2944,90	25%	736,23	70%	515,36	40	13
Wyszmontów	7,0153	35%	24553,55	0,4	9821,42	25%	2455,36	70%	1718,75	40	43
Szacunkowa chłonność terenów niezabudowanych (nie objętych mpzp):											445

CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W GMINIE, A ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ- PODSUMOWANIE

Zgodnie z zapisami art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową: mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową w całej gminie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową dla miasta i gminy Ożarów, obliczone zgodnie ze wzorem zawartym w §3 pkt. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy (...), wynosi 2411 osób. Otrzymana w planie ogólnym chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, wynosząca 3536 osób stanowi ok. 146,66% ww. zapotrzebowania. A zatem, zgodnie z art. 13d ust. 3 ww. ustawy, nie ma możliwości wyznaczenia stref planistycznych 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, ponieważ suma chłonności terenów niezabudowanych w gminie Ożarów przekracza 130% wartości zapotrzebowania.

Szczegółowe zestawienie dotyczące powierzchni i chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wyznaczonych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową tj. strefie SW, SJ i SZ, zostało przedstawione w tabeli poniżej.

Tab. 3 Zestawienie chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych na terenie gminy Ożarów

Symbol strefy	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [ha]		Chłonność terenów [osób]	
	objętych mpzp	nie objętych mpzp	objętych mpzp	nie objętych mpzp
SW	4,2155	-	239	-
SJ	111,783	-	2322	-
SZ	36,3540	72,5267	530	445
Razem	152,3525	72,5267	3091	445
Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyrażona w liczbie osób			3536	
Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP)			2411	
Porównanie otrzymanej chłonności z zapotrzebowaniem			146,66%	

3. STREFY PLANISTYCZNE I GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w planie ogólnym określa się strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne. Na terenie gminy Ożarów wyznaczono 12 stref planistycznych z katalogu wymienionego w art. 13c ust. 2 ww. ustawy:

- SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,
- SU – strefa usługowa,
- SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego,

SP – strefa gospodarcza,
SR – strefa produkcji rolniczej,
SI – strefa infrastrukturalna,
SN – strefa zieleni i rekreacji,
SG – strefa górnictwa,
SC – strefa cmentarzy,
SO – strefa otwarta,
SK – strefa komunikacji.

Poszczególne strefy planistyczne wydzielono głównie w oparciu o ewidencję gruntów i budynków wykorzystując istniejącą geometrię działek oraz kontury użytków gruntowych¹⁵. Ponadto wyznaczając granice brano pod uwagę geometrię obiektów z dostępnych lub przekazanych baz danych (w myśl art. 13g ustawy o planowaniu), lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jak również wnioski instytucji i mieszkańców.

Zgodnie z zasadami sporządzania planu ogólnego oprócz ogólnego zakwalifikowania terenu do danej strefy można wskazać tzw. profil dodatkowy uwzględniający specyfikę danego terenu. Należy podkreślić, że profil funkcjonalny (podstawowy i dodatkowy) określa jedynie jakie funkcje będą w ogóle dopuszczalne do wyznaczenia w planie miejscowym czy decyzji o warunkach zabudowy (w przypadku wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy). Profil funkcjonalny nie odnosi się w żadnym stopniu do proporcji między funkcjami i nie ma wpływu na udział tych funkcji w docelowym ani planowanym zagospodarowaniu na poziomie planu miejscowego. Szczegółowe warunki zagospodarowania są do ustalenia na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wybierając profil dodatkowy w POG Ożarów dla poszczególnych stref przeanalizowano indywidualny, lokalny charakter każdej wyodrębnionej jednostki przestrzennej oraz uwarunkowania, w tym wynikające z odrębnych przepisów. Przykładowo z uwagi na położenie gminy w części w przyrodniczych obszarach chronionych w strefach związanych z możliwym zainwestowaniem dodano profil dodatkowy „teren zieleni naturalnej” w celu zabezpieczenia wartości przyrodniczych gminy, a na terenach parków podworskich objętych ochroną konserwatorską uwzględniono wyższy udział powierzchni biologicznie czynnej, aby zapewnić możliwość właściwej ochrony.

Numerację terenów w poszczególnych strefach prowadzono wg obrębów geodezyjnych w porządku alfabetycznym. W ramach 13 wybranych stref wyodrębniono 1350 jednostek. Szczegółowy rozkład ilości stref w poszczególnych obrębach znajduje się w tab. 2.

W ramach wymaganych standardów urbanistycznych określone zostały:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy,
- maksymalna wysokość zabudowy,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy zgodnie z art. 13e ust. 2 ustawy o planowaniu w strefach planistycznych: SW, SJ, SZ, SU, SH, SP i SR (czyli o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–7) oraz na podstawie art. 13e ust. 3 dla strefy SI,

oraz

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych dla których przepis przewiduje obligatoryjnie określenie tej powierzchni (czyli o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–10) – w POG Ożarów to strefy: SW, SJ, SZ, SU, SH, SP, SR, SI, SN, SC.

¹⁵ Pozyskana z zasobów PODGiK baza danych zawierała dwie warstwy przedstawiające geometrię działek.

Dla stref SG, SO i SK nie określono udziału powierzchni biologicznie czynnej z uwagi na brak takiego wymogu.

Gminne standardy urbanistyczne w POG Ożarów przeanalizowano dla poszczególnych obrębów (zwłaszcza dla miasta) oraz określono odpowiednio do specyfiki miejsca (szczegółowe zasady znajdują się w opisach dla poszczególnych stref). W przypadku obowiązywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego analizowano ich ustalenia i dostosowano do wymogów § 2 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 z późn.zm.). Należy podkreślić, że sześć planów miejscowych (uchwały z 1998, 2000, 2002 i 2003 r.) zostały opracowane na podstawie przepisów nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym i nie zawierają wskazanych parametrów.

Plan ogólny nie określa docelowego przeznaczenia terenu. Wskazane w nim strefy wskazują na katalog przeznaczeń terenu możliwych do wyznaczenia w planach miejscowych. Ustalone w planie ogólnym standardy urbanistyczne oraz strefy planistyczne umożliwią wybór niekonfliktujących ze sobą rozwiązań na etapie sporządzania planów miejscowych.

Tab. 4 Ilość poszczególnych stref planistycznych w obrębach.

Obręb/Strefa	SC	SG	SH	SI	SJ	SK	SN	SO	SP	SR	SU	SW	SZ	Łącznie w obrębie
Biedzychów						1		2			2		17	22
Binkowice								2		3	1		3	9
Czachów							1	1	1	9	1	1	7	21
Dębno						3		3		8	4		19	37
Gliniany	1	2				2	5	8	2	3	3	1	7	34
Grochocice													1	1
Jakubowice						1		3	1	19	1		24	49
Janików						7	1	6	2	15	4		25	60
Jankowice								1		6	1		2	10
Janopol	1					3	3	11		4	4	1	11	38
Janowice	1					1	2	5		12	2	1	13	37
Janów								1		9			11	21
Julianów						3	1	6		20	3		24	57
Karsy						2		3	2	11	3		12	33
Lasocin		1				1		8	3	15	2		6	36
Maruszów						4		6		4	2		44	37
Nowe						1	3	3		1	2		8	18
Ożarów	1		1	2	35	13	6	15	7	1	25	6	7	119
Pisary						1	1	2	1	15	1	1	27	49
Potok Kolonia		1							2					3
Potok Wieś		1						1	1					3
Prusy						2		3	1	31	1		41	79
Przybysławice	1					3	1	7		16	4	1	21	54
Sobótka	1					2		4	3	43	5	1	63	122
Sobów					24	2		8	2		6	2		44
Stróża		1				3	1	4		1			3	13
Suchodółka						1		1		15	3		12	32
Szymanówka		1			5	2		2		2	1		14	27
Śmitów						1	2	2		1		2	4	12
Śródborze		1				1		7		1	1		11	22
Tominy						3		5		5	2		5	20
Wlonice B		1						2		3	1		8	15
Wojciechówka		1				4	1	6		3	6		13	34
Wólka Chrapanowska						1		3		8	5		17	34
Wyszmontów				1		4	1	11		20	7	1	19	64
Zawada					12	7	1	11	1	1	6		16	55
Łącznie na terenie gminy	7	10	1	4	83	81	32	168	29	305	116	21	524	1381
Powierzchnia [ha]	10,21	756,33	0,39	23,41	258,06	220,21	53,14	14843,40	249,83	792,80	202,58	45,80	867,57	18323,73

SW - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ

Profil podstawowy obejmuje: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Nr strefy	Profil dodatkowy	Gminne standardy urbanistyczne			
		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1	teren zieleni naturalnej, teren lasu	3,5	65	15	30
2-3	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,6	30	15	30
4	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,4	40	15	30
5		0,6	60	15	25
6	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,4	40	15	50
7	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	2	75	12	15
8	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	3,5	65	17	25
9	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	2,8	70	15	25
10	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,4	40	12	30
11	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,5	65	15	30
12	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	3,5	60	15	30
13	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej	1	75	15	25
14, 16		0,5	30	15	30
15	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,3	30	15	30
17	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,7	50	16	30

18	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	0,5	50	17	30
19	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	1	50	15	30
20-21		1	65	15	30

Na obszarze gminy Ożarów wyznaczono 21 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o łącznej powierzchni ok. 45,8016 ha. Tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną występują na obszarze miasta Ożarowa (8-13SW) oraz w obrębach: Czachów (1SW), Gliniany (2SW), Janików (3SW), Jankowice (4SW), Lasocin (5-7SW), Pisary (14SW), Przybysławice (15SW), Sobótka (16SW), Sobów (17-18SW), Śmitów (19-20SW) i Wyszmontów (21SW). Strefy zostały wskazane na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz terenach z budynkami zbiorowego zamieszkania (tj. domy opieki społecznej, domy dla bezdomnych, osób starszych i niepełnosprawnych oraz plebanie) w granicach działek ewidencyjnych. Jedyny wyjątek stanowi strefa 12SW, obejmująca teren działek stanowiących własność gminny, która została wyznaczona z uwagi na planowane zamierzenia inwestycyjne lokalnych władz. Wspomniane działki znajdują się w obszarze obowiązującego planu przyjętego uchwałą nr LXXIII/530/2024 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 15 marca 2024 r., który dopuszcza na tym terenie realizację zabudowy mieszkaniowej oraz w obszarze uzupełnienia zabudowy. Strefy zostały wyznaczone w oparciu o ewidencję gruntów i budynków wykorzystując istniejącą geometrię działek oraz kontury użytków gruntowych.

W oparciu o § 2 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 z późn.zm.), minimalny udział powierzchni biologicznej dla stref: 5, 8, 9 i 13SW został obniżony do 25% a w przypadku strefy 7SW do 15% z uwagi na zapisy obowiązujących planów miejscowych.

Chłonność terenów niezabudowanych w wyznaczonych strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną wyniosła 239 osób.

SJ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

Profil podstawowy obejmuje: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Nr strefy	Profil dodatkowy	Gminne standardy urbanistyczne			
		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1		0,8	40	8	50
2-3, 22-23, 25, 32-33, 69		2,4	60	12	30
4		1,2	60	9	30
5-7		0,8	40	12	40
8, 13		2,8	70	12	25
9, 14		1	70	13	30
10, 15, 17, 24, 29		0,3	30	13	30

11-12, 19-20		1	70	12	30
16, 21, 26-28		0,6	60	12	30
18		1	80	15	20
30	teren zieleni naturalnej	2,4	60	12	30
31, 34, 37-41		0,4	40	12	30
35	teren zieleni naturalnej	3,5	65	12	25
36		1	75	15	25
42-52, 56-59, 61-63, 65, 71-79, 81-82		0,7	40	13	30
53-55, 60, 64		0,7	50	13	30
66, 68		0,8	40	12	50
67	teren lasu	0,8	40	12	50
70		2,8	60	12	30
80		0,7	50	12	30

W gminie Ożarów wyznaczono 82 strefy wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną. Zostały one wskazane w oparciu o obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego. Uwzględniając lokalne uwarunkowania (m.in. zachowanie wiejskiego charakteru gminy, ochronę gruntów klas I-III), zachowanie ładu przestrzennego, zapisy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz politykę przestrzenną gminy zrezygnowano z wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną na obszarach wiejskich gminy poza terenami wyznaczonymi w obowiązujących planach. W przypadku obrębu Szymanówka wyznaczając strefy SJ uwzględniono wnioski mieszkańców, ponieważ obowiązujący w tym sołectwie plan miejscowy umożliwia realizację zarówno zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, jak i zabudowy zagrodowej w ramach jednego wydzielenia planistycznego. Również w granicach miasta Ożarowa na terenach, które w obowiązującym planie zagospodarowania przestrzennego z 2000 r. były wskazane jako tereny zabudowy zagrodowej i obsługi rolnictwa, ale pozwalały na realizację również zabudowy jednorodzinnej zostały wskazane w planie ogólnym w strefach SJ.

Zgodnie z §2 ust. 3 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, powierzchnia biologicznie czynna została zmniejszona do 25% w przypadku stref oznaczonych symbolami: 8, 13, 35 i 36SJ oraz do 20% w przypadku strefy 18SJ, co wynika z zapisów obowiązujących planów miejscowych na terenie miasta Ożarowa.

Chłonność terenów niezabudowanych w wyznaczonych strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w obowiązujących miejscowych planach wyniosła 2322 osoby.

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym nie ma możliwości wyznaczenia stref planistycznych poza obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz obszarami uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy ponieważ suma chłonności terenów niezabudowanych wynosi ok. 146,66%, czyli jest powyżej 130% wartości zapotrzebowania.

SZ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ

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

Nr strefy	Profil dodatkowy	Gminne standardy urbanistyczne			
		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1-2, 6, 8, 11-13, 15-16, 21-27, 31, 33, 37, 39-40, 101, 103-104, 108-109, 127, 130-133, 163-166, 168, 170, 174-179, 181, 186, 189-190, 197-198, 200-203, 227, 390-392, 424, 426, 428-430, 432-435, 437, 439-441, 443-444, 502-503, 505, 508-509, 511, 523	teren usług	0,4	35	15	30
3, 17, 160-161, 171, 229, 425, 427, 431, 504	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	35	15	30
4-5, 7, 10, 14, 35, 38, 41, 43, 75, 85, 191-192, 194, 196, 199, 204-206, 208, 210-211, 214, 216-217, 219-226, 228, 345, 348, 352-353, 357, 379, 513-514, 517-522, 524	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,4	35	15	30
9, 18-20, 28-30, 32, 34, 36, 42, 44, 52-74, 76-84, 86-100, 102, 105-107, 110-126, 134-159,	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług	0,4	35	15	30

162, 167, 169, 172-173, 193, 195, 207, 209, 212-213, 215, 218, 238-344, 346-347, 349- 351, 354-356, 358-378, 380- 389, 395-398, 400-404, 419- 423, 436, 442, 445-479, 497-501, 506- 507, 510, 512					
45, 47-49	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług	0,4	40	15	30
46, 50-51, 231-237, 494	teren usług	0,4	40	15	30
128-129, 393- 394, 399, 480	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	35	15	30
180, 182-185, 187-188, 408, 410-412, 414- 418	teren usług	0,8	40	15	50
230	teren wielkotowarowej produkcji rolnej	0,4	35	15	30
405-407	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	40	15	50
409, 413	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren usług	0,8	40	15	50
438	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	35	15	30
481	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,7	40	15	30
482-493, 495-496	teren usług	0,7	40	15	30
515-516	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	35	15	30

Na obszarze gminy Ożarów wyznaczono 516 stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową. Dla części stref SZ w profilu dodatkowym wprowadzono teren rolnictwa z zakazem zabudowy z uwagi na położenie w obszarze występowania gleb chronionych (I-III klasy bonitacyjnej), obszarów szczególnego zagrożenia

powodzią oraz w pasach technologicznych linii wysokiego napięcia oraz gazociągów, gdzie użytkowanie tych terenów jest ograniczone i wynika z przepisów odrębnych.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową zostały w pierwszej kolejności wyznaczone na terenach z istniejącą zabudową zagrodową oraz na terenach wskazanych w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego. Przy wyznaczaniu nowych stref uwzględniono działki, które znalazły się w zasięgu obszarów uzupełnienia zabudowy. Chłonność terenów niezabudowanych w wyznaczonych strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową wyniosła 530 osób w obszarach objętych miejscowymi planami oraz 445 osób w obszarach uzupełnienia zabudowy.

W przypadku stref SZ dopuszczono w profilu dodatkowym teren usług, aby umożliwić w obszarach wiejskich realizację drobnych usług służących zapewnieniu podstawowych potrzeb okolicznym mieszkańcom lub wykorzystanie potencjału wynikającego z lokalizacji przy głównych drogach (krajowej, wojewódzkich).

Strefy SZ zostały wyznaczone w oparciu o ewidencję gruntów i budynków wykorzystując istniejącą geometrię działek oraz kontury użytków gruntowych. W przypadku terenów, gdzie z uwagi na uwarunkowania lokalne np. wąskie a długie działki, ale również możliwość rozwoju istniejących zagród, strefy zostały wyznaczone w pasie 100 m lub 120 m od granicy działki drogowej drogi.

W terenach zagrożonych powodzią strefy SZ zostały wyznaczone w granicach istniejących zagród oraz zostały ograniczone do zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wysokie. Na terenach, gdzie zgodnie ze stanem istniejącym, prowadzona jest działalność usługowa wskazano w profilu dodatkowym teren usług.

SU – STREFA USŁUGOWA

Profil podstawowy obejmuje: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Nr strefy	Profil dodatkowy	Gminne standardy urbanistyczne			
		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1-2, 13, 24-26, 31, 109-110		3	60	12	30
3, 14-16, 22-23, 29, 69-71, 73, 75-77, 84-86, 91, 100, 104, 106-107, 115		1,4	70	15	30
4		1	50	15	30
5-6, 27, 40, 42-43, 65		1	50	12	30
7	teren zieleni naturalnej, teren lasu	1	50	12	30
8		0,7	40	15	30
12		1,2	60	15	30
10	teren składów i magazynów	1,2	60	15	30
11, 72		0,3	30	20	40

17, 21, 92-96, 108	teren zieleni naturalnej	1,4	70	15	30
18	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	1,4	70	15	30
19		0,3	30	12	30
20		0,3	30	17	40
28, 32, 44, 66		1	70	15	30
30, 53, 102-103	teren zieleni naturalnej	1	70	15	30
33, 35-37, 87		2	75	12	15
34, 38		0,8	50	14	30
39		0,4	40	27	50
41, 112-113	teren zieleni naturalnej	1	50	12	30
45, 51-52, 54-58, 62, 67		3,5	70	15	30
46		3,5	55	13	15
47		2,1	55	12	30
48		2,1	60	12	30
49	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	2,1	75	15	25
50	teren elektrowni słonecznej	2,6	60	15	10
59	teren zieleni naturalnej	3,5	70	15	20
60		1	75	15	25
61	teren zieleni naturalnej	3,5	75	15	10
63		3,5	75	15	15
64	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	3,5	75	17	15
68		3	60	15	30
74		0,3	30	22	40
78-79, 81		0,7	50	15	30
80		0,5	50	17	30
82		0,7	50	12	30
83		1	50	10	30
88-90, 97, 99, 101, 105		1	60	15	30
98	teren zieleni naturalnej, teren lasu	1	60	15	30
111	teren składów i magazynów	1	50	12	30
114	teren zieleni naturalnej	1	70	15	40
117	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej	2,1	75	15	30

W gminie Ożarów wyznaczono 115 stref usługowych. Strefy SU zostały wyznaczone na terenach z istniejącą zabudową usługową oraz działkach wskazanych we wnioskach mieszkańców o ile lokalne uwarunkowania na to pozwalały tj. tereny w obszarach uzupełnienia zabudowy, dostęp do dróg publicznych, kształt i wielkość działek itp. Uwzględniając lokalne uwarunkowania (m.in. parametry istniejącej zabudowy, sposób zagospodarowania działek), zachowanie ładu przestrzennego, zapisy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz politykę przestrzenną

gminy standardy urbanistyczne zostały zróżnicowane dla poszczególnych stref. Ponadto strefy usługowe wyznaczono w obszarach wymagających rehabilitacji i/lub przekształceń, aby umożliwić ich uporządkowanie, poprawę jakości istniejącego zagospodarowania oraz umożliwić gospodarcze ożywienie. Strefy o oznaczeniu: 11, 20, 39, 57,72 i 74SU, obejmują działki na których zlokalizowane są kościoły, dlatego maksymalna wysokość zabudowy została dostosowana do tych obiektów. W przypadku stref SU dopuszczono w profilu dodatkowym teren składów i magazynów i/lub teren elektrowni słonecznej jeżeli wynikało to z zapisów obowiązujących planów miejscowych.

Strefy usługowe zostały wyznaczone w oparciu o ewidencję gruntów i budynków wykorzystując istniejącą geometrię działek, kontury użytków gruntowych oraz istniejące zagospodarowanie terenu.

SH – STREFA HANDLU WIELKOPOWIERZCHNIOWEGO

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

Nr strefy	Profil dodatkowy	Gminne standardy urbanistyczne			
		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1	teren usług, teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	2,1	85	15	15

Strefa handlu wielkopowierzchniowego została wyznaczona w oparciu o zapisy obowiązującego planu miejscowego przyjętego uchwałą Nr LXX/508/2023 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 6 grudnia 2023 r. w sprawie zmiany Nr VIII miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miasta Ożarowa.

SP - STREFA GOSPODARCZA

Profil podstawowy obejmuje: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Nr strefy	Profil dodatkowy	Gminne standardy urbanistyczne			
		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,7	50	15	20
2	teren usług	2,1	50	120	20
3-8, 11-14, 17, 19-24	teren usług	0,7	50	15	20
9	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	2,1	50	15	20
10	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	2,1	50	40	20
15,	teren usług	2,1	85	15	15
16	teren usług, teren zieleni naturalnej	2,1	85	15	15

18	teren usług	2,1	50	40	20
25	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,7	50	17	30
26, 27	teren usług	2,1	80	15	20
28, 29	teren usług	2,1	50	40	30

Na terenie gminy Ożarów wyznaczono 29 stref gospodarczych. Są to głównie tereny wynikające z obowiązujących planów oraz z istniejącą zabudową produkcyjną. Natomiast w obrębie Julianów strefa 7SP została wyznaczona na wniosek inwestorów, ponieważ umożliwiła to analiza lokalnych uwarunkowań i polityka rozwoju gminy.

Strefy oznaczone symbolem 2SP, 9SP, 10SP, 18SP, 28SP i 29SP są to tereny należące do Cementowni „Ożarów”. Ze względu na szczególną specyfikę tych terenów oraz możliwe oddziaływania wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych wynikają z zapisów planu miejscowego (uchwała Nr XXVI/189/2016 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 30 listopada 2016r.) oraz zapisów obowiązującego Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Gminy Ożarów w Granicach Administracyjnych Gminy (uchwała nr XLII/423/2023 Rady Miejskiej w Ożarowie z dnia 24 lutego 2023 r.). W strefie oznaczonej 2SP maksymalna wysokość zabudowy została ustalona na 120 m z uwagi na istniejące w tym terenie obiekty przemysłowe.

SR - STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ

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

Nr strefy	Profil dodatkowy	Gminne standardy urbanistyczne			
		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1, 3-15, 18-24, 27-28, 43-69, 83-89, 106-110, 112, 114, 119-121, 123-126, 128-199, 203-211, 213-228, 241-256, 258-266, 268-270, 272, 274-282, 284-293, 295-299, 301-302, 307	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,6	60	15	30
2, 25-26, 29-42, 70-	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,4	40	15	30

73, 76-81, 90-101, 200-202, 229-239, 283, 308					
16-17, 102- 105, 115- 118, 122, 127	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	60	15	30
74-75, 82	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	40	15	30
111, 113, 212, 257, 294	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,6	60	15	30
273	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,6	60	15	25
300	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	60	15	30
303-304, 306	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,4	35	15	30
305	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,6	60	15	30

W gminie Ożarów wyznaczono 306 strefy produkcji rolniczej. Strefy te zostały wyznaczone głównie w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej w ramach uzupełnienia istniejących terenów zabudowy, co ma zapobiegać fragmentaryzacji zwartych kompleksów rolnych oraz umożliwić prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej. Strefa produkcji rolniczej oznaczona symbolem 300SR została wyznaczona na wniosek inwestorów, ponieważ umożliwiła to analiza lokalnych uwarunkowań i polityka rozwoju gminy.

Głównym celem wyznaczenia stref produkcji rolniczej jest umożliwienie rozwój istniejących gospodarstw rolnych oraz powstawanie nowych gospodarstw, a co za tym idzie rozwój działalności rolniczej wykorzystującej rolniczy potencjały gminy wynikający m.in. z dużego udziału gruntów wysokich klas bonitacyjnych. Stref produkcji rolniczej mają służyć głównie jako tereny przeznaczone do realizacji obiektów służących obsłudze produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich m.in. budynki gospodarcze, garaże, wiaty, szklarnie, hale i magazyny na sprzęt rolniczy a także zabudowę przetwórstwa rolno-spożywczego.

Dla części stref SR w profilu dodatkowym wprowadzono teren rolnictwa z zakazem zabudowy z uwagi na położenie w obszarze występowania gleb chronionych (I-III klasy bonitacyjnej) oraz w pasach technologicznych linii wysokiego napięcia oraz gazociągów, gdzie użytkowanie tych terenów jest ograniczone i wynika z przepisów odrębnych.

W przypadku stref, które znajdują się w sąsiedztwie użytków leśnych lub są zadrzewione i zakrzewione w profilu dodatkowym wskazano teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej oraz teren lasu – przeznaczenie do uszczegółowienia na etapie sporządzania planu miejscowego.

W nawiązaniu do §2 ust. 3 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, powierzchnia biologicznie czynna została zmniejszona do 25% w przypadku strefy oznaczonej 273SR co wynika z zapisów obowiązującego na tym obszarze miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

SI - STREFA INFRASTRUKTURALNA

Profil podstawowy obejmuje: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.

Nr strefy	Profil dodatkowy	Gminne standardy urbanistyczne			
		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,7	70	10	15
2	teren zieleni urządzonej	0,6	60	10	25
3	teren usług	2	60	12	15
4		0,6	60	13	30

Zgodnie z załącznikiem 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, tereny infrastruktury technicznej o powierzchni mniejszej niż 5000 m² są dopuszczone w profilu podstawowym wszystkich stref planistycznych. Skutkiem tego na terenie gminy Ożarów wyznaczono strefę infrastrukturalną jedynie dla terenów wynikających z zapisów obowiązujących planów tj. teren GPZ w Wyszmontowie, oczyszczalni ścieków i elektrociepłowni na terenie miasta Ożarowa oraz teren usług technicznych w Lasocinie.

Strefy SI zostały wyznaczone w oparciu o ewidencję gruntów i budynków wykorzystując istniejącą geometrię działek oraz kontury użytków gruntowych, a wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych.

Zgodnie z §2 ust. 3 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, powierzchnia biologicznie czynna została zmniejszona do 15% w przypadku stref oznaczonych symbolami 1SI i 3SI, co wynika z zapisów obowiązujących planów miejscowych.

SN - STREFA ZIELENI I REKREACJI

Profil podstawowy obejmuje: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Nr strefy	Profil dodatkowy	Gminne standardy urbanistyczne			
		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni

					biologicznie czynnej
1	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu				50
2, 19, 32	teren usług sportu i rekreacji, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu				50
3-5, 9, 13-14, 18, 22-23					50
6	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej				50
7	teren zieleni naturalnej				50
8	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług edukacji				50
10-11, 17, 25	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu				50
12	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu				70
15	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren usług edukacji				50
24, 26	teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu				50

27					70
28	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu				50
29-30	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej				50
31	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu				70
33	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej				70
34	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki				50
35	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

Na obszarze gminy Ożarów wyznaczono łącznie 35 strefy zieleni i rekreacji. Strefy te zostały ustanowione na terenach istniejących obiektów sportowych, zieleni urządzonej, parków podworskich oraz na działkach posiadających dogodne warunki do rozwoju turystyki. Dla stref oznaczonych 12SN, 27SN, 31SN i 33SN (teren parków podworskich) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej został zwiększony do 70% w celu ochrony obszarów objętych ochroną konserwatorską.

SC – STREFA CMENTARZY

Profil podstawowy obejmuje: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Nr strefy	Profil dodatkowy	Gminne standardy urbanistyczne			
		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1-7	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej				30

Strefę cmentarzy wyznaczono dla działek obejmujących czynne cmentarze parafialne w Glinianach (1SC), Janikowie (2SC), Jankowicach (3SC), Lasocinie (4SC), Ożarowie (5SC), Przybysławicach (6SC) oraz Sobótce (7SC). Dla stref cmentarzy wprowadzono profil dodatkowy, który umożliwi rozszerzenie profilu funkcjonalnego o możliwość realizacji obiektów powiązanych z funkcjonowaniem cmentarza tj. domów i kaplic pogrzebowych, kwaciarni, punktów sprzedaży zniczy itd.

SG - STREFA GÓRNICTWA

Profil podstawowy obejmuje: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Nr strefy	Profil dodatkowy	Gminne standardy urbanistyczne			
		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1-10	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				

Na terenie gminy Ożarów wyznaczono 10 stref górniczych obejmujących udokumentowane złoża kopalin, tereny i obszary górniczy oraz działki zgodnie z wnioskami złożonymi w trakcie procedury planistycznej. Wyznaczone strefy SG stanowią kontynuację polityki gminy w zakresie działalności górniczej, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych tj. obowiązujących planach miejscowych oraz studium. Dla stref górnictwa został wskazany szeroki pakiet profilu dodatkowego, tak aby umożliwić racjonalne funkcjonowanie i rozwój terenów górniczych, a także w przyszłości rewitalizację tych terenów. Strefa 10SG została ograniczona do granic udokumentowanego złoża piasków i żwirów „Śródborze” oraz aktualnie obowiązujących terenów i obszarów górniczych „Śródborze” i „Anna 2”, z uwagi na położenie w strefie buforowej „Krzemionkowskiego regionu pradziejowego górnictwa krzemienia pasiastego” wpisanego na listę światowego dziedzictwa UNESCO.

SO – STREFA OTWARTA

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

Nr strefy	Profil dodatkowy	Gminne standardy urbanistyczne			
		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1-9, 11, 13-29, 31-48, 50-51,					

54-57, 60-69, 70-71, 73-81, 84-103, 105, 107- 119, 124- 125, 129- 157, 161					
10, 12, 30, 49, 52-53, 58-59, 72, 82- 83, 104, 106, 126- 128	teren elektrowni słonecznej				
120-122, 159-160, 162-169		0,5	40	12	
158	teren zieleni urządzonej				

Wyznaczone w planie ogólnym strefy otwarte pokrywają niemal 85% powierzchni gminy Ożarów. Strefy SO obejmują tereny cenne przyrodniczo, tereny lasów, tereny rolnicze, tereny wód, zieleni naturalnej oraz tereny dróg, a także tereny infrastruktury technicznej o powierzchni mniejszej niż 5000m². Dodatkowo, dla działek posiadających korzystne warunki do lokalizacji farm fotowoltaicznych, zostało wyznaczone 15 stref otwartych dopuszczających jako profil dodatkowy teren elektrowni słonecznej.

Na wniosek Nadleśnictwa Ostrowiec Świętokrzyski zostało wyznaczonych 13 stref otwartych, obejmujących tereny lasów państwowych, dla których określono gminne standardy urbanistyczne tj. maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna powierzchnie zabudowy oraz maksymalną wysokość zabudowy. Natomiast minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej oraz zapisy regulujące możliwość lokalizowania budynków i budowli związanych z gospodarką leśną pozostaje do uszczegółowienia na etapie sporządzania planów miejscowych.

SK – STREFA KOMUNIKACYJNA

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

Nr strefy	Profil dodatkowy	Gminne standardy urbanistyczne			
		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1-5, 8-10, 12, 15- 18, 21, 23-25, 27-36, 45-47,	teren zieleni urządzonej				

49, 51-52, 55, 58-59, 61-63, 65, 67-77, 80					
6-7, 11, 13-14, 19-20, 22, 26, 37-44, 48, 50, 53-54, 56-57, 60, 64, 66, 78-79, 81	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej				

Strefa ta obejmuje: dwie drogi krajowe nr 74 i nr 79, odcinek drogi wojewódzkiej nr 755 i nr 777, linię kolejową nr 25 relacji Łódź Kaliska-Dębica, odcinek linii kolejowej prowadzący do Cementowni „Ożarów” oraz istotne dla funkcjonowania układu komunikacyjnego drogi powiatowe (1523T, 1524T, 1526T, 1527T, 1567T, 1568T, 1569T, 1570T, 1576T, 1577T).

4. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

	Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy	Sposób uwzględnienia
1	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	Gmina Ożarów nie posiada aktualnej Strategii Rozwoju Gminy. Brak jest zatem możliwości zweryfikowania czy ustalenia POG są zgodne z założeniami takiej strategii. Nie przystąpiono do prac nad opracowaniem Strategii rozwoju gminy.
2	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	Na etapie opracowania POG Ożarów przeanalizowano wnioski Zespołu Planowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego, który wskazał, że należy uwzględnić inwestycje celu publicznego ujęte w obowiązujących programach krajowych i wojewódzkich – stosownie do skali i charakteru POG sprawdzono czy nie ma kolizji. Informacja o audycie krajobrazowym – omówione w pkt. 5 nin. tabeli. Wymienione w Planie do realizacji inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym to: przebudowa drogi krajowej nr 74 i drogi krajowej nr 79 do parametrów drogi głównej ruchu przyspieszonego, przebudowa drogi wojewódzkiej nr 755 do parametrów drogi głównej wraz z budową obwodnicy Ożarowa, przebudowa linii kolejowej 25 dla uzyskania docelowej prędkości 120-200km/h. Teren komunikacji jest odgórnie przypisany do każdej strefy planistycznej w profilu podstawowym co daje możliwość realizacji ww. inwestycji niezależnie od usytuowania w strefach. Zgodnie z rozporządzeniem MliT z 08.12.2023r. strefę komunikacyjną można wyznaczyć dla obiektów istniejących i planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren. Ponadto we wniosku ZPPWŚ zamieszczono informację o planach Polskich Sieci Elektroenergetycznych S.A. dot. wprowadzenia do Planu województwa linii

		<p>elektroenergetycznej 400 kV Kozienice-Stalowa Wola, jednak cyt. <i>Inwestycja ta nie ma jeszcze wytyczonego dokładnego przebiegu, jednak istnieje prawdopodobieństwo, że będzie ona realizowana na obszarze gminy Ożarów.</i> Z uwagi na brak dokładnej lokalizacji nie uwzględniono w POG – do bieżącej weryfikacji i ewentualnego uszczegółowienia na etapie planu miejscowego.</p> <p>Uwaga – uchwałą Nr LVI/685/23 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 30 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego podjęto prace nad aktualizacją Planu, co należy mieć na uwadze w trakcie trwania procedury POG.</p>
3	Znajdujące się na obszarze gminy:	
	a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	<p>Analizy dotyczące przeznaczenia terenów i/lub ograniczeń np. w zakresie profilu dodatkowego przeprowadzono z uwzględnieniem przekazanych z RDOŚ danych tj. planów zadań ochronnych (w tym danych wektorowych z rozmieszczeniem chronionych gatunków i siedlisk przyrodniczych będących przedmiotami ochrony) – <u>ocena jest przedmiotem prognozy oddziaływania na środowisko</u>.</p> <p>W zasięgu poszczególnych form ochrony przyrody zostały wyznaczone następujące strefy planistyczne:</p> <ul style="list-style-type: none"> • obszary Natura 2000: <ul style="list-style-type: none"> - Małopolski Przełom Wisły PLB140006 - w strefie otwartej bez profilu dodatkowego (64SO, 79SO), fragmentarycznie nachodzi na 28SK i 228SZ (brak przedmiotów ochrony); - Przełom Wisły w Małopolsce PLH060045 na terenie gdzie występują przedmioty ochrony obszaru, dla których określono działania ochronne, wyznaczono strefy otwarte bez profilu dodatkowego. <p>Wg danych wektorowych przekazanych z RDOŚ na fragmenty strefy SZ „nachodzą” siedliska przyrodnicze 6510 i 91E0 (dot. dz. nr 55, 63, 46 obr. Biedrzychów i dz. nr 4121, 4122 obr. Dębno), działki te nie są jednak wymienione jako obszar wdrażania działań ochronnych. Niezależnie od powyższego istniejąca strefa została ograniczona do faktycznego zainwestowania.</p> <ul style="list-style-type: none"> • użytek ekologiczny - tylko w strefie otwartej bez profilu dodatkowego (7SO), • pomniki przyrody – zgodnie z faktyczną lokalizacją tj. w parkach podworskich (Śmitów i otoczenie 32SN, 499SZ, 149SO, Jankowice 12SN), przed zabudowaniami mieszkalnymi (Grochocice 63SZ), obok budynków usługowych (Wyszmontów 98U). <p>Szczegółowe warunki zagospodarowania do ustalenia na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Granice obszarów ww. Natura 2000 nie są poprowadzone zgodnie z granicami działek ewidencyjnych, dlatego część terenów wyznaczonych w POG jako strefy wielofunkcyjne np. SZ, SK (obejmujących działki wg ich granicy ewidencyjnej) wchodzi w zasięg obszarów Natura 2000 częściowo (np. 28SK i 228SZ), co wynika z niedokładności poprowadzenia granic obszarów Natura 2000 i braku korekt w tym zakresie.</p>
	b) obszary szczególnego zagrożenia	<p>W celu ochrony przeciwpowodziowej na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią uwzględniona została tylko istniejąca zabudowa (msc. Maruszów, Dębno, Biedrzychów, Nowe). Ponadto nie wyznaczono terenów uzupełnienia</p>

	powodź, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	zabudowy. Teren wału – strefa SO, w zasięgu strefy ochrony 50 m znajdują się 4 strefy SZ: 220, 222, 224 i 225, obejmujące istniejące siedliska zagrodowe. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wyznaczono ograniczając je do terenów już zainwestowanych oraz w sposób umożliwiający racjonalne zagospodarowanie i użytkowanie terenu. W profilu dodatkowym wskazano teren usług jedynie w przypadku istniejącej funkcji usługowej. Ponadto dla stref położonych w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią w profilu dodatkowym wskazano tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, aby granice terenów zabudowy mogły zostać uszczegółowione na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.
	c) obszary gruntów zmeliorowanych	Zasięg obszarów zmeliorowanych obejmuje część terenów wobr. Wyszmontów, Tominy, Jankowice, Przybysławice, Śmitów, Binkowice, Jakubowice, Janowice, Grochocice - łącznie z istniejącą zabudową. Strefy wyznaczono zatem zgodnie z zasadami sporządzania POG, a szczegółowe warunki zagospodarowania dot. gruntów zmeliorowanych (w tym weryfikacji ich faktycznego zasięgu) sędowano na etap opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
	d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	Pięć osuwisk (obr. Biedrzychów, Jankowice, Nowe i Zawada) występuje na terenie strefy otwartej (1SO, 37SO, 68SO, 142SO), która w profilu podstawowym ma zapewniony „teren rolnictwa z zakazem zabudowy”.
	e) strefy ochronne ujęć wody	Osiem komunalnych ujęć wód podziemnych w msc. Ożarów, Potok, Julianów, Janów, Nowe, Czachów, Lasocin i Śmitów. Z uwagi na małą powierzchnię ujęć wraz ze strefami bezpośrednimi – poniżej 5000m ² ujęcia zostały „wciągnięte” w strefy wyznaczone stosownie do lokalizacji w terenie (teren otwarty i/lub teren zabudowany miasta).
	f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	Nie dotyczy (brak).
	g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	Znajdujące się na terenie gminy Ożarów obszary górnicze zostały objęte strefą górnictwa SG. Zasięgi terenów górniczych obejmują też strefy wielofunkcyjne / otwarte i in. odpowiednio do zagospodarowania. Szczegółowe warunki zagospodarowania do ustalenia na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
	h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	Na udokumentowanych złożach kopalin wyznaczono strefy SG, SO. Na złożu Gliniany-Stróża znajduje się istniejąca zabudowa - 4 siedliska, na których wyznaczono strefy 433SZ, 434SZ, 436SZ, 390SZ wprowadzając w profilu dodatkowym „teren rolnictwa z zakazem zabudowy”.
	i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	Nie dotyczy (brak).

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 i 1688) lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	<p>Kopalnia krzemienia „Koryczna” zlokalizowana w obr. Wojciechówka znajdująca się na liście światowego dziedzictwa UNESCO - strefa 153SO, 154SO i 157SO (strefa buforowa obejmuje poza SO również strefy: 10SG, 115SU, 503SZ, 511SZ. Parki podworskie w Śmitowie, Pisarach, Jankowicach, Wyszmontowie zostały ujęte w strefie zieleni i rekreacji SN z dodanym w profilu dodatkowym terenem zieleni naturalnej oraz podwyższonym wskaźnikiem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej do 70% w celu zapewnienia odpowiedniej ochrony konserwatorskiej.</p> <p>Obiekty zabytkowe wpisane do rejestru zabytków co do zasady znajdują się w strefach otwartych. Jedynie w przypadku, gdy na terenie objętym ochroną wyznaczenie strefy otwartej nie było zasadne z uwagi na istniejące zagospodarowanie i użytkowanie działek, wprowadzono na części obiektu strefę SZ i/lub SU (dot. kopalni krzemienia w Ożarowie i Glinianach).</p> <p>Pozostałe obiekty i obszary podlegające ochronie zabytkowej w POG tj. stanowiska archeologiczne i obszary ochrony archeologicznej – w większości na strefach otwartych, inne strefy wynikają z istniejącego zagospodarowania. Cmentarze parafialne i żydowski zostały ujęte w strefach SC.</p> <p>Szczegółowe warunki zagospodarowania do ustalenia na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
k)	obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	Nie dotyczy (brak)
l)	tereny zamknięte i ich strefy ochronne	<p>Na terenie gminy Ożarów teren zamknięty (ustalony przez ministra właściwego ds. transportu, czyli ujęty w POG) obejmuje linię kolejową nr 25, która została wyznaczona jako strefa komunikacyjna 12SK, 21SK i 52SK.</p> <p>Strefy ochronne od terenów zamkniętych - nie dotyczy (brak).</p>
m)	obszary ograniczonego użytkowania	Nie dotyczy (brak)
n)	obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	<p>Występujące obszary do rehabilitacji i/lub przekształceń wyznaczone zostały na terenie miasta – w POG wyznaczone SJ, SU, SN – zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Pozostałe tereny (msc. Gliniany, Pisary, Śmitów, Wyszmontów, Zawada, Janików) uwzględnione jako strefy SU, SP, SW, SN, SR – zgodnie z istniejącym stanem.</p> <p>Rekultywacja dotyczy obszarów wydobywczych – zgodnie z przepisami odrębnymi.</p>
o)	obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	Nie dotyczy (brak)
p)	obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	Nie dotyczy (brak)
q)	grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	<p>Na obszarze gruntów klas I–III wyznaczono głównie strefy związane z działalnością rolniczą (SO, SZ i SR), aby umożliwić racjonalny rozwój działalności rolniczej na terenie gminy przy jednoczesnym zapewnieniu ochrony tych gruntów. W przypadku stref SZ i SR w profil dodatkowy wskazano teren rolnictwa z zakazem zabudowy. Strefy inne niż SO, SZ i SR zostały wyznaczone w</p>

		<p>obszarze gruntów klas chronionych w oparciu o obowiązujące plany miejscowe oraz jako usankcjonowanie istniejącego zagospodarowania terenu.</p> <p>Ponadto przy rozszerzaniu granic obszarów uzupełnienia zabudowy uwzględniono ograniczenia wynikające z §1 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. 2024 poz. 729) tj. granice OUZ zostały poszerzone do maksymalnie 50 m od granicy działki drogi publicznej.</p>
	r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	Na terenie gminy Ożarów nie prowadzą działalności zakłady stwarzające ryzyko powstania poważnej awarii przemysłowej. Ewentualne ryzyko awarii wiąże się z działalnością prowadzoną przez Cement Ożarów S.A. oraz przedsiębiorstwo Mo-BRUK S.A. w Karsach. Zakłady te zlokalizowane są w strefie gospodarczej w otoczeniu stref otwartych (głównie tereny leśne) oraz strefy górnictwa.
	s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	Nie dotyczy (brak)
4	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.	<p><u>Infrastruktura społeczna</u> – istniejące obiekty dot. oświaty, zdrowia, kultury ujęto w strefie SU, obiekty sportowe i rekreacyjne uwzględniono w strefie SN, domy/ośrodki pomocy społecznej w strefie SW.</p> <p><u>Infrastruktura transportowa</u> – strefy komunikacji SK obejmują drogi krajowe, wojewódzkie oraz linię kolejową przebiegające przez teren gminy oraz drogę powiatową w granicach miasta (szkielet komunikacyjny miasta). Ponadto w każdej strefie w profilu podstawowym zapewniony jest teren komunikacji, a parametr udziału zabudowy uwzględnia tereny dróg/parkingów jako powierzchnię brutto.</p> <p><u>Infrastruktura techniczna</u> – wyznaczono 4 strefy infrastrukturalne (SI) wynikające z zapisów obowiązujących planów miejscowych (teren GPZ w Wyszmontowie, oczyszczalnia ścieków i elektrociepłownia na terenie miasta Ożarowa, teren usług technicznych w Lasocinie). Inne tereny urządzenia nie spełniały warunku określonego w rozporządzeniu dot. powierzchni powyżej 5000m², są zatem ujęte w każdej ze stref, które w profilu podstawowym posiadają „teren infrastruktury technicznej” (dot. np. stacji bazowych telefonii komórkowych, ujęć wód).</p> <p>Przebiegające przez gminę linie elektroenergetyczne 110kV wraz z pasami technologicznymi oraz gazociągi wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną i wynikającymi z powyższego ograniczeniami w zabudowie zgodnie z przepisami odrębnymi były analizowane przy wyznaczaniu stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową – w strefach otwartych SO oraz w przypadku istniejącej zabudowy w strefie SZ dodano w profilu dodatkowym „teren rolnictwa z zakazem zabudowy”.</p>
5	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	W zakresie dot. wstępnej oceny krajobrazów wytypowano krajobrazy priorytetowe dla części terenów leśnych w zachodniej części gminy (w sołectwach Wojciechówka, Tominy, Julianów i Gliniany), dla sadów na południowym skraju sołectwa Sobótka oraz dla Doliny Wisły – zarówno w części ograniczonej wałami przeciwpowodziowymi, jak i dla pól pomiędzy wałami, a krawędzią Doliny.

		<p>W POG tereny lasów oraz dolina Wisły między wałami ujęte są w strefie otwartej SO bez profilu dodatkowego, w przypadku terenów rolniczych (w tym sadow i pól), również które również są w strefie SO, uwzględniona została jedynie istniejąca zabudowa siedliskowa. Z uwagi na brak przekazania danych przestrzennych i/lub mapy nie są znane dokładne granice krajobrazów priorytetowych.</p> <p>Ponadto dolina Wisły jest objęta ochrona w formie obszarów Natura 2000 (siedliskowa i ptasia) oraz przebiega tu korytarz ekologiczny o randze krajowej, co mając na uwadze przepisy odrębne, wzmacnia ochronę krajobrazu.</p>
6	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska	<p>W trakcie prac nad wyznaczaniem stref brano pod uwagę zidentyfikowane w ekofizjografii uwarunkowania i wytyczne.</p> <p>Opracowanie ekofizjograficzne zostało sporządzone na potrzeby planu ogólnego (stan III.2024 r.) - tekst i mapa w skali 1:25 000.</p>
7	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	<p>Wykonane zgodnie z wytycznymi § 3 rozporządzenia MRiT w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. z 2024 r. poz. 2758). Stanowi treść uzasadnienia (rozdz. II.).</p>