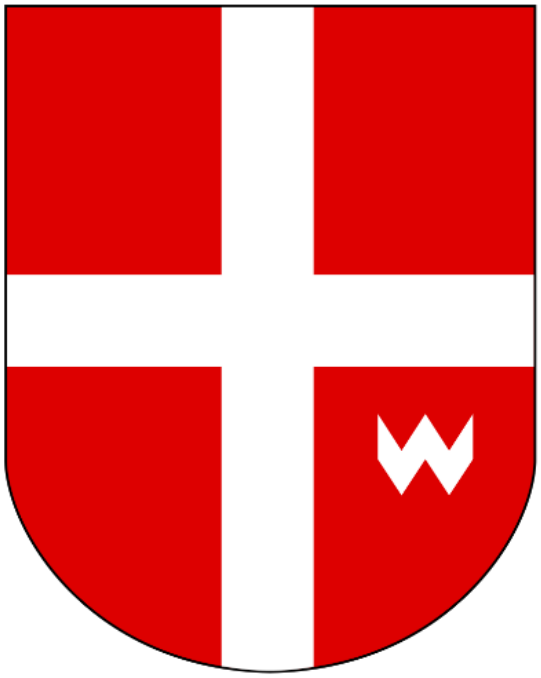
# PLAN OGÓLNY
# MIASTA I GMINY OLEŚNICA



## UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO

Oleśnica, 2025 r.

## Zamawiający:

Gmina Oleśnica
*reprezentowana przez Burmistrza Miasta i Gminy Oleśnica przy kontrasygnacie Skarbnika Miasta i Gminy Oleśnica*
*ul. Nadstawie 1*
*28-220 Oleśnica*

## Wykonawca:

*GARD – Pracownia Urbanistyczno-Architektoniczna – mgr inż. arch. Anna Woźnicka*
*ul. Traktorowa 43/2*
*91-117 Łódź*

## Podstawa opracowania:

*Umowa Nr 24/BKŚ/2024 zawarta w dniu 01.08.2024 r.*

## Autorzy opracowania:

mgr inż. arch. Anna Woźnicka – główny projektant
mgr inż. Anna Grzelak – projektant
mgr inż. Tomasz Mikołajczyk – projektant
mgr Karolina Bursztynowicz – udział w opracowaniu
mgr Piotr Pacan – udział w opracowaniu
inż. Zuzanna Polinceusz – udział w opracowaniu
inż. Dominik Krzymiński – udział w opracowaniu

# SPIS TREŚCI

**1. WSTĘP ..... 5**

1.1. Cel sporządzenia planu ogólnego ..... 5

1.2. Podstawy formalno-prawne opracowania ..... 6

1.3. Materiały źródłowe ..... 6

**2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY OLEŚNICA ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIANIA W PROJEKCIE PLANU OGÓLNEGO ..... 8**

2.1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy Oleśnica ..... 8

2.2. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego ..... 9

2.3. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa ..... 10

2.4. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny ..... 17

2.5. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału ..... 19

2.6. Obszary gruntów zmeliorowanych ..... 20

2.7. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy ..... 21

2.8. Strefy ochronne ujęć wody ..... 22

2.9. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych ..... 22

2.10. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi ..... 22

2.11. Udokumentowane złoża kopalin ..... 22

2.12. Kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji ..... 23

2.13. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej ..... 23

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

2.15. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne ..... 25

2.16. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne ..... 25

2.17. Obszary ograniczonego użytkowania ..... 25

2.18. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji ..... 25

2.19. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji ..... 25

2.20. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją ..... 26

2.21. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne ..... 26

2.21.1. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III ..... 26

2.21.2. Grunty leśne ..... 26

2.22. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej ..... 27

2.23. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego ..... 28

2.24. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu 28

2.24.1. Infrastruktura społeczna ..... 28

2.24.2. Infrastruktura transportowa ..... 29

2.24.3. Infrastruktura techniczna ..... 31

2.25. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe 32

2.26. Opracowanie ekofizjograficzne ..... 32

2.27. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Oleśnica ..... 35

**3. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO MIASTA I GMINY OLEŚNICA ..... 37**

3.1. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ..... 37

3.1.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego ..... 37

3.1.2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie ..... 40

3.1.3. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych ..... 44

3.2. Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym ..... 46

3.3. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy ..... 48

3.3.1. Przyczyny wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy ..... 48

**4. PODSUMOWANIE ..... 50**

## Załączniki do uzasadnienia:

Załącznik Nr 1 – Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy

Załącznik Nr 2 – Prezentacja graficzna danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego

Załącznik Nr 3 – Ustalenia planu ogólnego na tle uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy

Załącznik Nr 4 – Gminny katalog stref planistycznych

# 1. WSTĘP

## 1.1. Cel sporządzenia planu ogólnego

Przedmiotem niniejszego opracowania jest plan ogólny miasta i gminy Oleśnica, który powstał w konsekwencji podjętej Uchwały Nr III/18/24 Rady Miejskiej Oleśnica z dnia 29 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego miasta i gminy Oleśnica.

Plan ogólny gminy to obligatoryjny dokument planistyczny, który sporządzany jest dla całego obszaru gminy (z wyłączeniem terenów zamkniętych). Po uchwaleniu nabiera on mocy aktu prawa miejscowego, co oznacza, że jego ustalenia stają się wiążące przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, które muszą być zgodne z jego zapisami. Ponadto plan ogólny jest niezbędnym narzędziem w procesie wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, zapewniając spójność działań urbanistycznych i inwestycyjnych. W gminie Oleśnica, z uwagi na pokrycie jej obszaru w niecałych 3% miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, plan ogólny będzie miał szczególne znaczenie zarówno przy podejmowaniu działań dotyczących zmian obecnych planów jak i przy podejmowaniu nowych.

Dokument sporządzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym m.in. wynikające z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa, obszarów chronionych, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej.

Plan ogólny określa podział obszaru gminy na rozłączne strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla każdej ze stref planistycznych wyznaczono ich profil funkcjonalny oraz wskaźniki urbanistyczne obejmujące: wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujący m.in.

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

Wobec powyższego zasadne jest przyjęcie planu ogólnego miasta i gminy Oleśnica dla zachowania ciągłości procesów planistycznych oraz spełnienia obowiązków ustawowych.

## 1.2. Podstawy formalno-prawne opracowania

Plan ogólny miasta i gminy Oleśnica sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130) oraz na podstawie uchwały Nr III/18/24 Rady Miejskiej Oleśnica z dnia 29 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Oleśnica.

W opracowaniu uwzględniono wytyczne wynikające z 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) oraz 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).

## 1.3. Materiały źródłowe

Przy opracowaniu niniejszego planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Dane Urzędu Miasta i Gminy Oleśnica www.gminaolesnica.pl [dostęp z dn. 24.10.2024 r.]
- Urząd Miasta i Gminy Oleśnica www.bip.gminaolesnica.pl [dostęp z dn. 29.09.2024]
- Decyzja Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych
- Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska www.geoserwis.gdos.gov.pl [dostęp z dn. 30.09.2024 r.]
- Bank Danych Lokalnych | Główny Urząd Statystyczny www.bdl.stat.gov.pl [dostęp z dn. 04.10.2024 r., 29.10.2024 r.]
- Informatyczny System Osłony Kraju – Hydroportal www.isok.gov.pl [dostęp z dn. 14.10.2024 r.]
- Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody www.crfop.gdos.gov.pl [dostęp z dn. 30.09.2024 r.]
- Inwentaryzacja złóż kopalin i ujęć wód podziemnych z uwzględnieniem ochrony środowiska w gminie Oleśnica woj. świętokrzyskie, Urząd Marszałkowski Województwa Świętokrzyskiego w Kielcach, Departament Ochrony Środowiska, Kielce, 2006.
- Raport o stanie gminy Oleśnica za 2023 rok.
- Lokalny Program Rewitalizacji dla Gminy Oleśnica na lata 2016-2023.
- Solon Jerzy, Jan Borzyszkowski, Małgorzata Bidłasik, Andrzej Richling, Krzysztof Badora, Jarosław Balon, Teresa Brzezińska-Wójcik, i in. 2018. „Physico-Geographical Mesoregions of Poland: Verification and Adjustment of Boundaries on the Basis of Contemporary Spatial Data”, IGiPZ PAN
- Uchwała Nr III/18/24 Rady Miejskiej Oleśnica z dnia 29 maja 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Oleśnica.

- Uchwała Nr LI/378/22 Rady Miejskiej Oleśnica z dnia 28 października 2022 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Oleśnica do roku 2030.
- Rozporządzenie 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).
- Uchwała nr XLII/355/22 Rady Miejskiej Oleśnica z dnia 24 stycznia 2022 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Oleśnica.
- Uchwała nr XLVII/833/14 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 22 września 2014 r. w sprawie uchwalenia zmiany Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego.
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. 2023 poz. 2758)
- Uchwała nr 2015/20 Zarządu Województwa Świętokrzyskiego z dnia 22 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu audytu krajobrazowego dla województwa świętokrzyskiego oraz wyznaczenie jednostki odpowiedzialnej za realizację zadania.
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. 1366, z późn. zm)
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2023 r. poz. 960, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2023 r. poz. 977, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278)

Materiały kartograficzne:

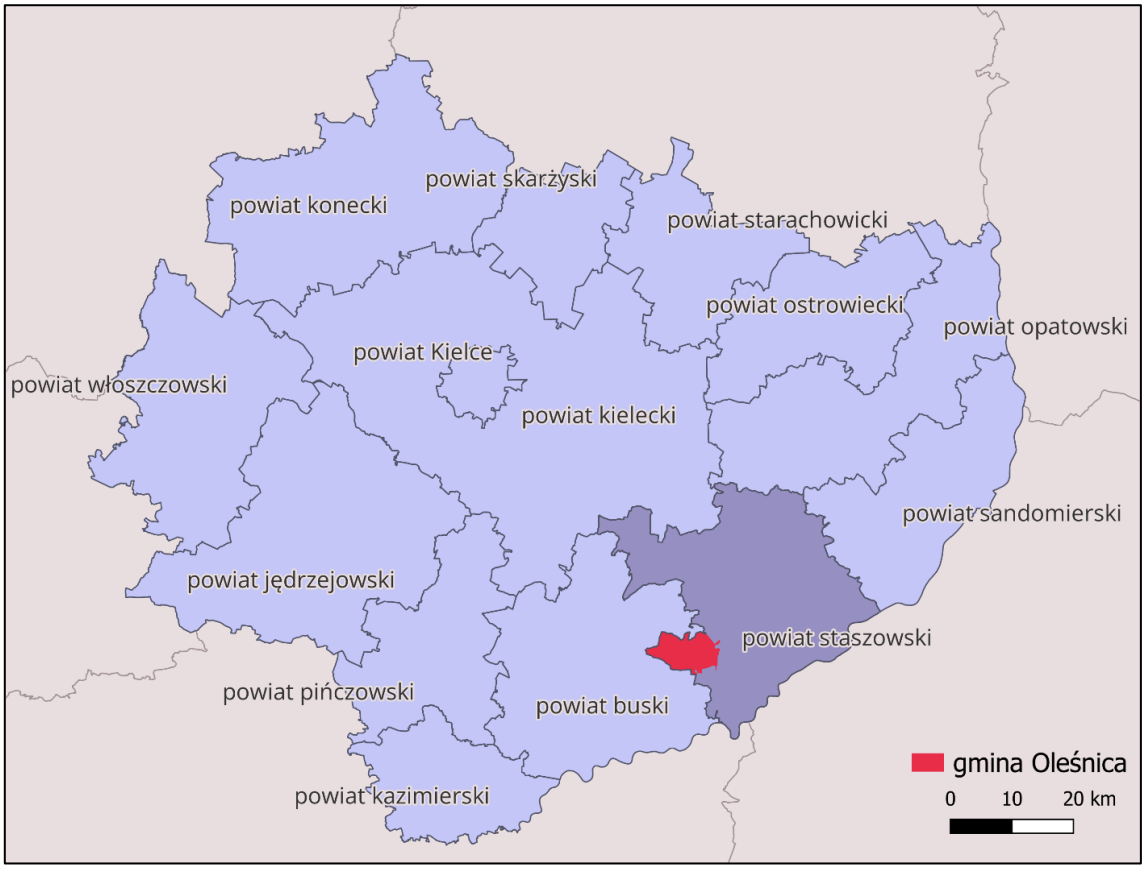
- mapa zasadnicza i ewidencyjna miasta i gminy Oleśnica – pochodząca z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej
- baza danych obiektów topograficznych BDOT10k
- baza danych obiektów topograficznych BDOT500

# 2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO MIASTA I GMINY OLEŚNICA ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIANIA W PROJEKCIE PLANU OGÓLNEGO

## 2.1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy Oleśnica[1]

Oleśnica jest gminą miejsko-wiejską położoną w południowo-wschodniej części województwa świętokrzyskiego, w powiecie staszowskim. Od północy sąsiaduje z gminami Tuczępy i Rytwiany, od wschodu z gminą Łubnice, od południa z gminą Pacanów, a od zachodu z gminą Stopnica. Granice gminy Oleśnica mają w większości charakter sztuczny i przebiegają drogami polnymi lub po granicach obrębów rolnych poszczególnych wsi. Jedynie na niewielkich odcinkach granica z gminą Tuczępy przebiega po rowach melioracyjnych w dolinie rzeki Wschodniej.

Gmina Oleśnica zajmuje obszar o powierzchni 53,5 km2 i zamieszkuje ją ok. 3 800 osób, w tym głównie (ok. 57%) ludność w wieku produkcyjnym. Odsetek ludzi młodych (0-19 lat) wynosi niecałe 20%.




**Rysunek 1. Położenie gminy Oleśnica w województwie świętokrzyskim i powiecie staszowskim**

*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Państwowego Rejestru Granic*

[1] Rozdział przygotowano na podstawie danych z Państwowego Rejestru Granic, Banku Danych Lokalnych oraz *Inwentaryzacji złóż kopalin i ujęć wód podziemnych z uwzględnieniem ochrony środowiska w gminie Oleśnica woj. świętokrzyskie.*

W podziale Polski na jednostki fizyczno-geograficzne (Solon i in. 2018) prawie cały obszar gminy położony jest w obrębie mezoregionu Niecka Połaniecka będącej częścią makroregionu Niecka Nidziańska i podprowincji Wyżyna Małopolska. Niewielki fragment obszaru gminy (na południu) leży w obrębie mezoregionu Garb Pińczowski.

Niecka Połaniecka to rozległe zapadlisko pomiędzy Garbem Pińczowskim a Pogórzem Szydłowskim. Jej osią przez gminę Oleśnica płynie rzeka Wschodnia, przecinając przeważnie płaskie, lekko nachylone ku wschodowi tereny.
W morfologii omawianej gminy zaznaczają się dwa poziomy: wyższy – wierzchowinowy i niższy – dolinny. Pierwszy z nich stanowi zasadniczy element rzeźby terenu gminy. Zajmuje on południową i centralną część jej terenów (190 - 220,9 m. n. p. m.). Poziom ten budują mało zróżnicowane pod względem litologicznym iły krakowieckie. Jest on rozbity względnie szerokimi obniżeniami dopływów rzeki Wschodniej na szereg płaskich wzniesień układających się w mniej lub bardziej zwarty wał o przebiegu wschód-zachód. W jego obrębie występują niekiedy rozległe, płytkie, bezodpływowe obniżenia terenu. Najczęściej są one zabagnione, wypełnione utworami torfowiskowymi. Praktycznie cała powierzchnia poziomu wierzchowinowego nachylona jest łagodnie na północ, do doliny rzeki wschodniej, z wyjątkiem niewielkiego fragmentu gminy w rejonie Wólki Oleśnickiej, który opada w kierunku południowym. Drugi z wymienionych poziomów (niższy – dolinny) jest równie silnie związany z rzeką wschodnią, ale tym razem z jej prawymi dopływami. Stanowią go płaskie i szerokie dna dolin oraz tereny tarasów nadzalewowych.

## 2.2. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Strategia rozwoju gminy jest dokumentem planowania strategicznego. To podstawowy dokument samorządu lokalnego, który diagnozuje potrzeby i możliwości rozwojowe oraz wyznacza kierunki polityki gminy, w tym polityki przestrzennej.

W wyniku reformy planowania przestrzennego, która weszła w życie 24 września 2023 r., wprowadzono wymóg opracowania przez wszystkie gminy nowej strategii rozwoju, która zawierać będzie między innymi elementy do tej pory zamieszczane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Jednocześnie - zgodnie z art. 51. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw - *Do dnia 31 grudnia 2025 r. ustalenia planu ogólnego gminy określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy (tj. od 24.09.2023 r.).*

Obowiązująca Strategia Rozwoju Miasta i Gminy Oleśnica do roku 2030, która została przyjęta uchwałą nr LI/378/22 z dnia 28 października 2022 r. Rady Miejskiej Oleśnica, nie spełnia powyższych wymagań, zatem nie uwzględniono jej przy sporządzaniu Planu Ogólnego Gminy Oleśnica.

## 2.3. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa[2]

*Plan zagospodarowania przestrzennego województwa świętokrzyskiego* został przyjęty Uchwałą Nr XLVII/833/14 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 22 września 2014 r. W planie określono wizję zagospodarowania przestrzennego województwa, politykę przestrzenną, a także system jego realizacji. Wskazano również długofalowe cele i kierunki wojewódzkiej polityki przestrzennej oraz przedstawiono wizję zagospodarowania przestrzennego regionu świętokrzyskiego na najbliższe 25–30 lat.

Jako cel główny *Plan* wskazuje: *Kształtowanie zrównoważonej, harmonijnej struktury funkcjonalnoprzestrzennej województwa świętokrzyskiego, sprzyjającej poprawie atrakcyjności i spójności terytorialnej regionu oraz efektywnemu wykorzystaniu jego potencjałów rozwoju, przy jednoczesnym wsparciu dla rozwiązań innowacyjnych i przyjaznych środowisku przyrodniczemu.*

[2] *Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego* przyjęty uchwałą nr XLVII/833/14 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z 2014 r. opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego pod pozycją 2870, ogłoszony 31 października 2014 r.

Dokument zawiera również szczegółowe cele, zasady i kierunki zagospodarowania przestrzennego dla województwa świętokrzyskiego w każdej ze sfer rozwoju. Najważniejsze z nich zostały przytoczone w dalszej części rozdziału.

## Osadnictwo

Hierarchia sieci osadniczej określona w *Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego* opierała się na ustaleniach zawartych w *Koncepcji Przestrzennego Zagospodarowania Kraju 2030.* Dokument rządowy odnosił się do miast wojewódzkich i powiatowych wskazując ich rangę w systemie osadniczym. Z dniem 13 listopada 2020 r. uchylono[3] ww. *Koncepcję.* Na chwilę obecną nie obowiązuje żaden dokument o randze krajowej, w którym wskazuje się hierarchię ośrodków osadniczych poza *Krajową Strategią Rozwoju Regionalnego 2030* odnoszącą się do miast średnich tracących funkcje społeczno-gospodarcze. Mając na uwadze powyższe, miasto Oleśnica w dalszym ciągu pozostaje ośrodkiem lokalnym, tak jak wynika to z ustaleń *Planu,* dla którego usługi o charakterze ponadlokalnym zapewnia miasto Połaniec oraz ośrodek powiatowy – Staszów.

Zgodnie z opracowaniem pt. *Pozycja miast jako ośrodków centralnych* Oleśnica znalazła się wśród miast tworzących VII szczebel hierarchii – ośrodek lokalny.

Z uwagi na swoje peryferyjne położenie względem dużych ośrodków miejskich, na obszarze Oleśnicy nie obserwuje się wyraźnych efektów oddziaływania tychże ośrodków, przez co dominującą funkcją gminy jest rolnictwo.

W związku z powyższym *Plan* dla ośrodka gminne przewiduje wielofunkcyjną aktywizację gospodarczą o przewadze funkcji rolniczych.

## Ład przestrzenny

Potrzeba zrównoważonego rozwoju oraz dążenie do uzyskania ładu przestrzennego powinny być priorytetem każdej jednostki samorządu terytorialnego.

Ład przestrzenny to nie tylko estetyka, choć ona również odgrywa tu istotną rolę, ale to też odpowiednie proporcje pomiędzy zabudową, zielenią, przestrzeniami ogólnodostępnymi, usługami oraz strefami zamieszkania i pracy.

Harmonijnie powiązana całość dobrze zorganizowanej przestrzeni pozytywnie oddziałuje na ludzi, zarówno na mieszkańców, jak i na odwiedzających. Ma też duży wpływ na przyciągnięcie ewentualnych przyszłych inwestorów. Dlatego mając na uwadze dobrostan, zarówno obecnych, jak i przyszłych pokoleń, należy prowadzić racjonalną politykę przestrzenną, której celem jest uzyskanie na obszarze miasta ładu przestrzennego.

Nadrzędną zasadą wojewódzkiej polityki przestrzennej jest prowadzenie oszczędnej gospodarki terenowej, co oznacza ochronę przestrzeni otwartej przed jej zabudową, natomiast lokalizacją

[3] *Ustawa z dnia 15 lipca 2020 r. o zmianie ustawy o zasadach prowadzenia polityki rozwoju oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2020 r., poz. 1378).*

zabudowy, zgodnie z zapotrzebowaniem obliczonym według wskazań zawartych w przepisach jako uzupełnienie bądź kontynuację istniejących terenów zabudowy. Odnosi się to głównie do zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej. Zabudowa kolizyjna z funkcją mieszkaniową powinna być sytuowana w innej lokalizacji.

Zasada preferencji regeneracji nad zajmowaniem nowych obszarów pod zabudowę, która oznacza intensyfikację procesów urbanizacyjnych na obszarach już zagospodarowanych wraz z zasadą przeciwdziałania rozpraszaniu zabudowy ma zapobiegać rozpraszaniu zadań inwestycyjnych i przyczyniać się do efektywnego wykorzystania przestrzeni zurbanizowanej.

Oprócz tego należy położyć nacisk na działania wymienione w *Planie,* w tym w szczególności na:

- działania rewitalizacyjne;
- dostępność infrastruktury, zwłaszcza zbiorczych systemów wodno-kanalizacyjnych oraz infrastruktury drogowej, w tym transportu publicznego;
- dostępność do podstawowych usług oraz przestrzeni publicznych dla wszystkich grup wiekowych, z możliwością realizacji rekreacji i wypoczynku;
- dostępność obiektów publicznych oraz przestrzeni dla osób ze szczególnymi potrzebami;
- kształtowanie harmonijnej, uporządkowanej również pod względem kolorystycznym zabudowy oraz małej architektury;
- ochronę i dbałość o zieleń;
- zachowanie korytarz ekologicznych i korytarzy przewietrzania;
- zapewnienie błękitno-zielonej infrastruktury.

Niezbędne są również działania, w tym organizacja przestrzeni, sprzyjające pobudzeniu chęci spotkań mieszkańców i ich integracji oraz działania mające na celu adaptację do zmian klimatu.

## Ochrona powietrza atmosferycznego

We wrześniu 2023 r. Sejmik Województwa Świętokrzyskiego przyjął *Aktualizację Programu ochrony powietrza dla województwa świętokrzyskiego wraz z planem działań krótkoterminowych.* Dokument ten wskazuje przyczyny wystąpienia przekroczeń poziomów dopuszczalnych i docelowych dla pyłu zawieszonego PM10, PM2,5 oraz benzo(a)pirenu. Następnie zaleca on podjęcie odpowiednich działań naprawczych, które poprawią jakość powietrza w województwie i będą skutkować dotrzymaniem obowiązujących standardów jego jakości w strefach regionu.

Ponadto, na obszarze całego województwa świętokrzyskiego, obowiązuje uchwała antysmogowa będąca aktem prawa miejscowego[4]. Określa ona wymagania dla instalacji i paliw dopuszczonych do stosowania we wszystkich gminach położonych w granicach administracyjnych województwa świętokrzyskiego.

[4] *Uchwała nr XXII/292/20 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 29 czerwca 2020 r. w sprawie wprowadzenia na obszarze województwa świętokrzyskiego ograniczeń i zakazów w zakresie eksploatacji instalacji, w których następuje spalanie paliw.*

## Kopaliny i osuwiska

Na terenie gminy Oleśnica udokumentowano złoża surowców ilastych dla ceramiki budowlanej, stanowiące potencjał gospodarki gminy. Ponadto znajdują się tam złoża piasków.

## Gospodarka wodna

Gospodarowanie zasobami wodnymi ma szczególne znaczenie w kształtowaniu zrównoważonego rozwoju gminy, w tym zapewnieniu bezpieczeństwa. W związku z powyższym należy uwzględnić w dokumentach planistycznych uwarunkowania wynikające z gospodarki wodnej.

Celem polityki wojewódzkiej jest zapewnienie wymaganej przepisami prawa ochrony zasobów wodnych oraz osiągnięcie i utrzymanie dobrego stanu wód powierzchniowych i podziemnych, racjonalizacja zużycia wody na cele przemysłowe i konsumpcyjne oraz zwiększenie poziomu bezpieczeństwa powodziowego i ochrony przed skutkami suszy.

Wskazane jest też zwrócenie szczególnej uwagi na rozwój błękitno-zielonej infrastruktury w celu zatrzymania wody opadowej w miejscu jej powstawania.

## Demografia

W *Planie* gminę Oleśnica oznaczono jako obszar deformacji struktury wieku, na którym ludność w wieku poprodukcyjnym stanowiła więcej niż 100 osób w wieku przedprodukcyjnym oraz jako obszar defeminizacji, gdzie w grupie wiekowej 20-29 lat na 100 mężczyzn przypadało mniej niż 90 kobiet.

Analiza niekorzystnych i pogarszających się procesów demograficznych występujących na terenie gminy miejsko-wiejskiej Oleśnica daje podstawę do zaliczenia jej do obszarów problemowych województwa świętokrzyskiego – stanowi ona m. in. obszar:

- dotknięty depopulacją i spadkiem gęstości zaludnienia (poniżej średniej dla województwa) – w wyniku stałego corocznego ubytku mieszkańców gminy, głównie ludności zamieszkałej w mieście;
- starzejącego się społeczeństwa – spowodowanego wzrostem udziału osób w wieku poprodukcyjnym oraz spadkiem udziału osób w wieku przedprodukcyjnym i osób w wieku produkcyjnym w ogóle mieszkańców gminy;
- defeminizacji – głównie w młodszych grupach wiekowych;
- systematycznego odpływu migracyjnego ludności z gminy (w większości mieszkańców miasta);
- stałego ubytku ludności w całym okresie prognozowanym.

## Rynek pracy

Pod względem wykorzystania zasobów pracy gmina Oleśnica stanowi obszar problemowy dotknięty m. in.:

- stopą bezrobocia na poziomie niższym niż średnia dla województwa;

- deformacją struktury bezrobotnych, tj. wysokim odsetkiem ludzi młodych w wieku produkcyjnym mobilnym pozostających bez pracy ponad rok, bezrobotnych zamieszkałych na wsi oraz z wysokim odsetkiem bezrobotnych z niskim poziomem wykształcenia, bez odpowiednich kwalifikacji zawodowych, bez stażu pracy, długotrwale poszukujących pracy i bez prawa do zasiłku.

## Infrastruktura społeczna

Położenie Oleśnicy na peryferiach powiatu staszowskiego powoduje, że mieszkańcy mają utrudniony dostęp do usług w zakresie kultury, edukacji czy ochrony zdrowia. Z tego też powodu w *Planie* województwa miasto i gmina Oleśnica znalazły się w podobszarze kumulacji działań w zakresie poprawy dostępności do usług. Świadczenia publiczne na poziomie ponadlokalnym mieszkańcom zapewniają większe ośrodki położone na terenie powiatu staszowskiego.

## Baza ekonomiczna i rozwój przedsiębiorczości

Dominującą funkcją gminy jest rolnictwo, uzupełniane innymi sekcjami gospodarczymi. Niewątpliwym atutem gminy jest bliskość Specjalnej Strefy Ekonomicznej ,,Starachowice" S.A. w Staszowie oraz Połańcu co znacząco może wpłynąć na rozwój gminy.

Głównym celem w omawianej dziedzinie zagospodarowania województwa jest: wzrost konkurencyjności i innowacyjności przestrzeni gospodarczej wraz z wykorzystaniem specyficznych zasobów i potencjałów regionalnych oraz przystosowaniem tej przestrzeni do rozwoju gospodarki opartej na wiedzy. Na terenie miasta i gminy Oleśnica celem będzie zatem:

- kształtowanie warunków przestrzennych dla dywersyfikacji przedsiębiorczości, rozwoju sektora MSP oraz inteligentnych specjalizacji gospodarczych;
- tworzenie systemu korzystnych warunków lokalizacyjnych poprzez modernizację i kompleksowe wyposażanie terenów pod inwestycje.

Tworzenie systemu korzystnych warunków lokalizacyjnych powinno opierać się głównie o:

- zwiększeniu podaży uzbrojonych terenów inwestycyjnych o uregulowanej sytuacji prawno-własnościowej w miejscach o najkorzystniejszych warunkach lokalizacji;
- kompleksowe uzbrojenie terenów produkcyjno-usługowych w infrastrukturę techniczną i teleinformatyczną;
- zapewnienie niezawodności zasilania w media;
- tworzenie systemu korzyści ekonomicznych dla przyciągnięcia kapitału.

Należy również zwiększyć inwestycje w poprawę jakości środowiska, w tym poprawę jakości wód, powietrza, gleb i klimatu akustycznego oraz promowanie postaw ekologicznych w środowisku rolniczym i biznesowym.

## Funkcja rolnicza

Gmina Oleśnica zalicza się do obszarów o przewadze średnio korzystnych warunków przyrodniczo-glebowych, charakteryzujących się znacznym zróżnicowaniem wewnętrznym.

Na wielkość i poziom produkcji rolnej duży wpływ wywiera jakość gleb. Największą część powierzchni gminy zajmują gleby średniej jakości zaliczanie do IV klasy bonitacyjnej. Spośród gleb najwyżej jakości, klas I-III, na obszarze gminy miejscami występują tylko gleby zaliczane do III klasy bonitacyjnej. Wskaźnik jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej w gminie waha się w przedziale 61-70 pkt (w skali 120 pkt stosowanej przez IUNG Puławy). Rolnictwo pełni główną funkcję, która uzupełniana jest innymi funkcjami gospodarczymi.

W *Planie* gminę Oleśnica zakwalifikowano do obszaru funkcjonalnego o największym potencjale rolniczym. Możliwości rozwoju rolnictwa należy upatrywać także w stworzeniu konkurencyjnych warunków przestrzennych do absorpcji środków pomocowych i strukturalnych UE, kierowanych do tego sektora gospodarki.

## Zagospodarowanie leśne

Należy zwrócić uwagę, że gmina Oleśnica zalicza się do obszarów o niskim w skali województwa wskaźniku lesistości. Według danych Urzędu Statystycznego Kielce w 2023 r. wynosił on 7,9 % (w województwie 28,4%).

Głównym kierunkiem wojewódzkiej polityki przestrzennej w tej dziedzinie zagospodarowania, w gminie Oleśnica, będzie zwiększenie powierzchni leśnej (oczywiście przy uwzględnieniu potrzeby zachowania i rozwoju kierunku rolniczego na obszarach najlepszych gleb). Obszarami rekomendowanymi do rozwoju zalesień są:

- gminy o bardzo niskim udziale lasów (pon. 10%), o ile tylko zostaną zgłoszone grunty do zalesienia, należy w pełni je wykorzystać;
- obszary cenne przyrodniczo i krajobrazowo podlegające ochronie do zwiększenia lesistości preferowane są obszary chronionego krajobrazu mające aktualnie lesistość poniżej 30% (z uwagi na fakt, że głównym walorem podlegającym ochronie na tych obszarach jest krajobraz, należy przeanalizować i wskazać tereny predysponowane do zalesień z uwzględnieniem aspektów ochrony krajobrazu) oraz tereny lądowych korytarzy ekologicznych;
- powiększanie istniejących kompleksów leśnych do wielkości progowych pozwalających na istnienie leśnych połączeń ekologicznych (strefa buforowa zabezpieczająca gatunki leśne przed wpływem z zewnątrz wynosić powinna min. 100 m, dolesienia należy więc koncentrować przy istniejących lasach, zaś lasy położone blisko siebie należy łączyć i poprawiać ich kształt, małe kompleksy leśne, jeśli nie mogą być powiększone, należy włączać w system zadrzewień śródpolnych, tworząc korytarze pomiędzy większymi kompleksami);
- nieużytki oraz grunty klasy VI i VIz.

## Turystyka

Na tle województwa obszar gminy Oleśnica nie wyróżnia się szczególnymi warunkami turystyczno-wypoczynkowymi, ze względu na brak większych kompleksów leśnych, zbiorników wodnych, mało urozmaicony krajobraz a także słabo rozwiniętą sieć infrastruktury turystycznej.

Biorąc pod uwagę powyższe gmina nie posiada predyspozycji do dynamicznego rozwoju funkcji turystyczno-rekreacyjnej.

W 2022 roku Zarząd Województwa Świętokrzyskiego przyjął *Koncepcję przebiegu tras rowerowych na terenie województwa świętokrzyskiego*[5]. Z tego opracowania wynika, że przez obszar gminy przebiegać będzie jedna regionalna trasa.

## Komunikacja

Podstawowym kierunkiem polityki przestrzennej w zakresie transportu drogowego winna być sukcesywna modernizacja i przebudowa dróg wojewódzkich dla uzyskania jednorodnych ciągów o parametrach klasy technicznej nie niższej niż G, a w tym wykonanie obwodnic miejscowości lub poprowadzenie tras dróg nowymi odcinkami, zwłaszcza poza centrami miast i zwartą zabudową.

Za najważniejsze zasady zagospodarowania i ochrony nadrzędnego układu komunikacyjnego uznać należy:

- respektowanie zasady ciągłości planistycznej i efektywną ochronę korytarzy rezerwowanych pod budowę nowych odcinków dróg krajowych i wojewódzkich oraz obejść i obwodnic miejscowości;
- planowanie nowych odcinków dróg tego układu w racjonalnym oddaleniu od zabudowy, uwzględniającym rozwój obszarów zurbanizowanych oraz aspekty techniczne, ekonomiczne, funkcjonalne i środowiskowe;
- wzmożoną ochronę istniejących korytarzy drogowych, przenoszących ruch tranzytowy, przed obudową kubaturową, nie związaną bezpośrednio z ruchem - utrudniającą lub uniemożliwiającą uzyskanie wymaganych norm eksploatacyjnych;
- separację ruchu lokalnego i tranzytowego oraz izolacja ruchu samochodowego od rowerowego i pieszego z jednoczesnym uspakajaniem tego ruchu w centrach miast;
- uwzględnienie wymogów ochrony środowiska przy projektowaniu, budowie i eksploatacji obiektów i tras systemów transportowych, w tym unikanie fragmentaryzacji struktur przyrodniczych oraz przebiegu nowo projektowanych odcinków tras komunikacyjnych przez objęte ochroną obszary cenne przyrodniczo;
- stosowanie urządzeń ułatwiających przemieszczanie się zwierząt w poprzek korytarzy transportowych (tunele, przepusty, mosty, kładki, itp.) oraz ograniczających negatywne oddziaływanie hałasu (obudowa biologiczna, ekrany akustyczne itp.);

[5] *Koncepcja przebiegu tras rowerowych na terenie województwa świętokrzyskiego* przyjęta uchwałą nr 4962/22 z dnia 2 marca 2022 r. Zarządu Województwa Świętokrzyskiego.

- komunikowanie nowych terenów inwestycyjnych w sąsiedztwie tego układu, wyłącznie poprzez odcinki dróg niższych klas (funkcjonujące w systemie dróg lokalnych).

Z uwagi na niejednokrotnie odległe terminy budowy obwodnic, wymagane jest zachowanie rezerw terenów w aktach planowania przestrzennego gmin oraz sukcesywne pozyskiwanie gruntów pod nowe korytarze transportowe przy okazji scaleń i wymiany gruntów.

Ponadto *Regionalny Plan Transportowy Województwa Świętokrzyskiego na lata 2021- 2030*[6] na obszarze gminy Oleśnica wskazuje na potrzebę rozbudowy drogi wojewódzkiej Nr 757 na odcinku Grzybów-Stopnica.

## Infrastruktura techniczna

Oleśnica zaliczana jest do obszarów perspektywicznych dla zastosowania bezpośredniego energii geotermalnej oraz w balneologii i rekreacji, a także do gmin posiadających największe predyspozycje do uprawy roślin energetycznych o dużych wymaganiach wodnych. Ponadto do *Planu* wnioskowana była lokalizacja na obszarze gminy bioelektrowni o mocy 3 MW.

Nadrzędnym celem w dziedzinie infrastruktury technicznej jest ukształtowanie nowoczesnych i niezawodnych systemów infrastruktury energetycznej oraz sukcesywne zwiększanie wykorzystania odnawialnych zasobów energii.

[6] *Regionalny Plan Transportowy Województwa Świętokrzyskiego na lata 2021- 2030* przyjęty uchwałami nr 7670/23 i 8629/24 Zarządu Województwa Świętokrzyskiego.

## 2.4. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny[7]

Na obszarze gminy Oleśnica, według danych uzyskanych na stronie Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska[8], spośród form ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. 1366, z późn. zm), występuje tylko jedna forma ochrony przyrody i jest nią Obszar Chronionego Krajobrazu.

Solecko-Pacanowski Obszar Chronionego Krajobrazu zajmuje powierzchnię ok. 47347 ha i obejmuje swoim zasięgiem cały teren gminy Oleśnica. Jest on położony w granicach Garbu Pińczowskiego, Niecki Soleckiej i Niziny Nadwiślańskiej. W morfologii zaznacza się wyraźnie wydłużony grzbiet zwany Wałem Pińczowsko-Wójczańskim, zbudowany z mioceńskich wapieni detrytyczych leżących na marglach kredowych. W obrębie Niecki Soleckiej i w okolicach Buska, na powierzchni terenu lub pod niewielkim nakładem piaszczystych osadów czwartorzędowych, odsłaniają się mioceńskie skały gipsowe tworzące kopulaste wzniesienia. W ich obrębie rozwijają się typowe zjawiska krasowe: jaskinie, zapadliska, leje, ślepe doliny itp. Szeroka dolina Wisły wcięta w iły mioceńskie wypełniona jest grubymi seriami plejstoceńskich osadów żwirowo-piaszczystych, niekiedy lessów oraz holoceńskimi madami. Pod względem przyrodniczym największą wartość mają zbiorowiska torfowiskowe i łąkowe z udziałem halofitów: komonicy skrzydlatostąkowej, muchotrzewu solniskowego, koniczyny rozdętej, rozwijającej się w dolinach Wschodniej i Sanicy, a także w okolicy stopnicy i Solca-Zdroju. W południowej części obszaru, na lessach w okolicach Wójeczki oraz w północno-zachodniej, na gipsach, wykształciły się zbiorowiska muraw kserotermicznych z interesującymi i chronionymi gatunkami roślin, m.in.: wisienką stepową, ostnicą włosowatą, rojnikiem pospolitym, miłkiem wiosennym, dziewięćsiłem bezłodygowym.

Oprócz Obszaru Chronionego Krajobrazu na obszarze gminy znajduje się szereg innych obiektów cennych przyrodniczo, które dotychczas nie są chronione prawnie. Zgodnie z *Ustawą o ochronie przyrody* rada gminy może objąć je ochroną w formie użytków ekologicznych, stanowisk dokumentacyjnych, zespołów przyrodniczo-krajobrazowych i pomników przyrody.

Ponadto cenne może okazać się wskazanie systemu korytarzy i łączników ekologicznych zapewniających ciągłość ekologiczną pomiędzy obszarami przyrodniczymi oraz kierunków powiązań ekologicznych z takimi obszarami znajdującymi się poza granicami gminy.

W planie ogólnym starano się w maksymalnym stopniu włączyć tereny objęte ochroną przyrody do stref otwartych (SO). Taki podział ma na celu zapewnienie odpowiedniej ochrony wartości przyrodniczych, a także umożliwienie mieszkańcom i turystom dostępu do terenów zielonych, co sprzyja rekreacji i odpoczynkowi. Strefa otwarta, obejmując tereny chronione, wspiera zrównoważony rozwój gminy i minimalizuje presję urbanizacyjną na cenne przyrodniczo obszary, ograniczając

[7] W podrozdziale wykorzystano informacje uzyskane z Urzędu Marszałkowskiego Województwa Świętokrzyskiego.
[8] www.geoserwis.gos.gov.pl [dostęp z dn. 30.09.2024 r.]

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

Obszar gminy Oleśnica pod względem hydrograficznym położony jest w zlewni rzeki Wschodniej, stanowiącej dopływ rzeki Czarnej, która wpada do Wisły. Jedynie niewielki fragment gminy, położony w jej południowej części, odwadniany jest przez bezimienny ciek płynący w kierunku południowo-wschodnim.

Główny ciek omawianej gminy to rzeka Wschodnia, która przepływa przez jej północny teren. Rzeka płynie w szerokiej i płaskiej dolinie, a jej koryto na terenie gminy Oleśnica jest uregulowane i zestopniowane. Dno doliny jest pocięte siecią licznych rowów melioracyjnych. Pozostałe cieki stanowią dopływy rzeki Wschodniej. Zazwyczaj liczą po kilka kilometrów długości. Cechą charakterystyczną omawianego obszaru jest występowanie licznych zabagnień w dolinach oraz sztucznych zbiorników, które są wykorzystywane jako stawy rybne lub wiejskie. Wiąże się to z płytko występującym ilastym podłożem oraz płytkim zaleganiem wód gruntowych.

Według Ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478, z późn. zm.) art. 16 pkt 43 powodzią nazywamy *czasowe pokrycie przez wodę terenu, który w normalnych warunkach nie jest pokryty wodą, w szczególności wywołane przez wezbranie wody w ciekach naturalnych, zbiornikach wodnych, kanałach oraz od strony morza. O*bszary szczególnego zagrożenia powodzią dzielimy na:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (powódź na tych obszarach występuje raz na 100 lat);
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (powódź na tych obszarach występuje raz na 10 lat);
- obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska stanowiące działki ewidencyjne.

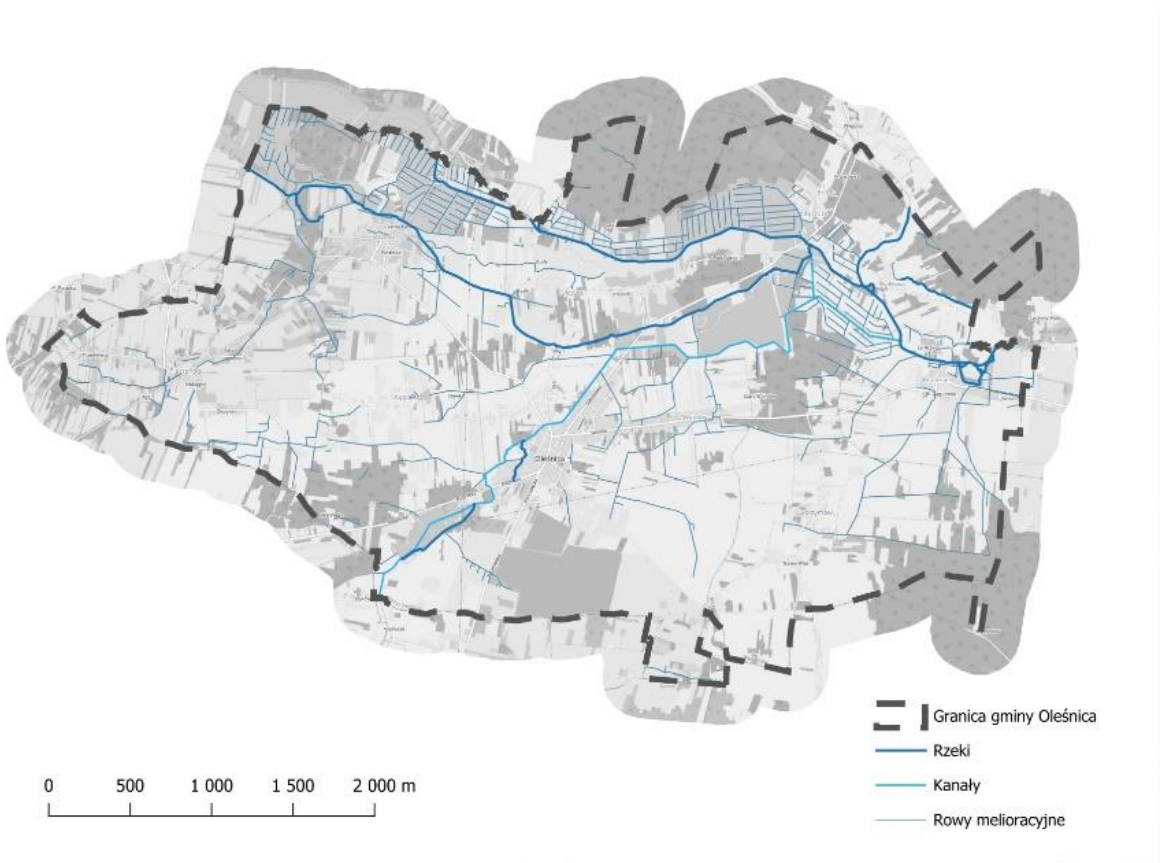
Na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, w szczególności: wykonywania urządzeń wodnych, sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów.

Według map zagrożenia powodziowego i map ryzyka powodziowego[9] na terenie gminy Oleśnica nie wskazano obszarów narażonych na niebezpieczeństwo powodzi o prawdopodobieństwie wystąpienia wód Q 0,2%, 1% i 10%.

Należy mieć jednak na uwadze, że pomimo braku wyznaczenia obszarów szczególnego zagrożenia powodzią na terenie gminy występuje wiele miejsc narażonych na niebezpieczeństwo podtapiania w czasie wystąpienia zjawisk ekstremalnych.

[9] www.isok.gov.pl [dostęp z dn. 14.10.2024 r.]

W celu zapewnienia bezpieczeństwa życia i mienia obszary szczególnego zagrożenia powodzią zostały w możliwie najszerszym zakresie objęte strefami otwartymi (SO) oraz strefami zieleni i rekreacji (SN), w których zabudowa jest zakazana lub podlega ograniczeniom inwestycyjnym. Szczegółowe zasady ochrony tych terenów określają miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, zgodnie z obowiązującymi przepisami.




Rysunek 2. Cieki wodne znajdujące się na terenie gminy Oleśnica
*Źródło: opracowanie własne*

## 2.6. Obszary gruntów zmeliorowanych

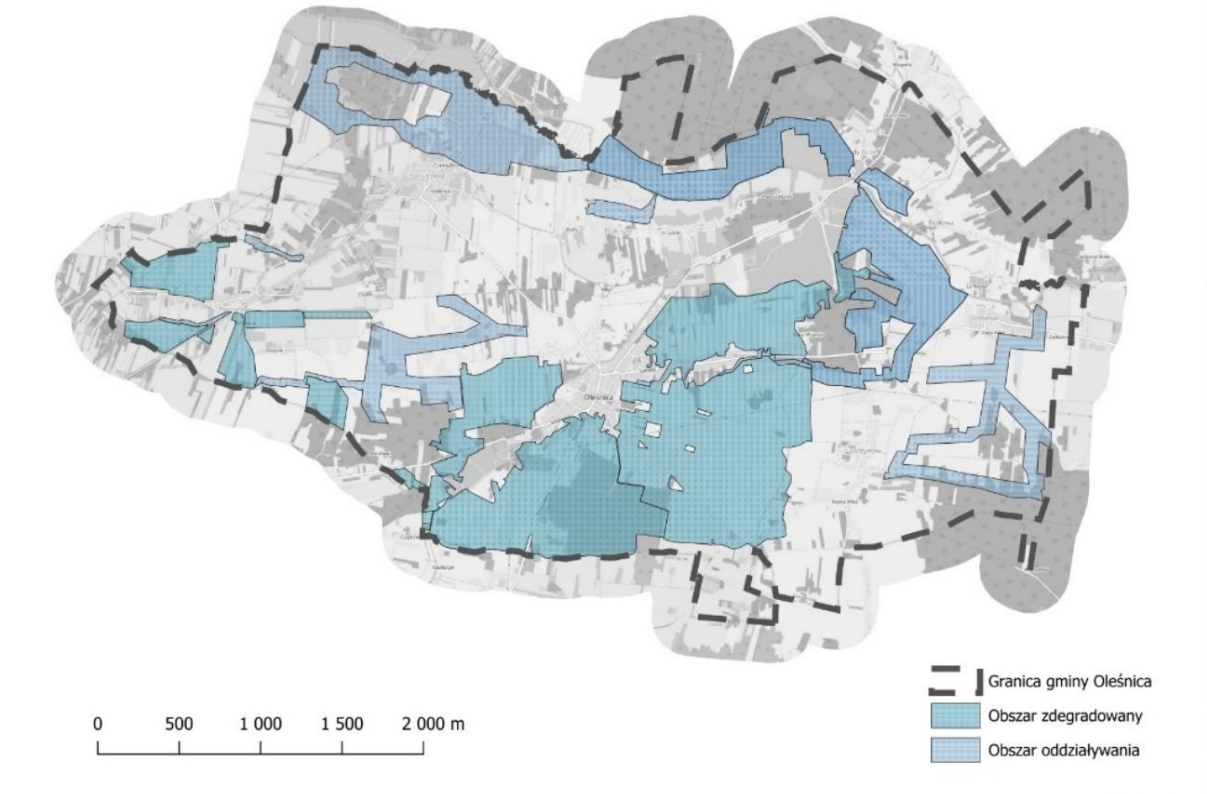
Zgodnie z art. 195 ustawy z 20 lipca 2017 r. Prawo wodne *melioracje wodne polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy.*

Według danych uzyskanych od Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie na terenie gminy Oleśnica wyznaczono obszar zdrenowany (w przeważającej większości obejmujący swoim zasięgiem tereny położone na zachód, południe oraz wschód od miasta Oleśnica) oraz obszar oddziaływania (głównie w południowo-wschodniej części gminy).

Obszar zdrenowany (ok. 11,48 km$^2$ co stanowi ok. 21,49 % powierzchni całej gminy) w przeważającej większości obejmuje swoim zasięgiem tereny położone na zachód, południe oraz wschód od miasta Oleśnica.

Obszar oddziaływania (ok. 11,24 km$^2$ co stanowi ok. 20,98 % powierzchni całej gminy) znajduje się głównie w południowo-wschodniej części gminy Oleśnica.

Grunty zmeliorowane, starano się ująć w planie ogólnym jako strefy otwarte (SO), w celu ochrony przed zabudową. Te tereny również dają potencjał do zwiększenia wydajności rolnictwa i poprawy stosunków wodnych. Ze względu na duże powierzchnie tych obszarów, niekiedy zachodziła potrzeba dołączenia ich do takich stref jak strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ), strefa usługowa (SU), strefa gospodarcza (SP), strefa produkcji rolniczej (SR), strefa zieleni i rekreacji (SN) czy strefa górnictwa (SG).




Rysunek 3. Obszary gruntów zmeliorowanych

*Źródło: opracowanie własne*

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

W myśl przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2024 r. poz. 54, z późn. zm.) przez ruchy masowe rozumie się *powstające naturalnie lub na skutek działalności człowieka osuwanie, spełzywanie lub obrywanie powierzchniowych warstw skał, zwietrzeliny i gleby.*

W gminie Oleśnica, według *Rejestracji i inwentaryzacji naturalnych zagrożeń geologicznych na terenie całego kraju (ze szczególnym uwzględnieniem osuwisk oraz innych zjawisk geodynamicznych),* nie występują zarejestrowane tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi.
W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań w planie.

## 2.8. Strefy ochronne ujęć wody

Strefy ochronne ujęć wód stanowią obszar ustanowiony na podstawie art. 135 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne, na którym obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wód.

Gmina Oleśnica nie posiada na swoim terenie ujęć wody ani stref ochronnych ujęć wód podziemnych.
W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań w planie.

## 2.9. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych ustanawia się w celu ochrony zasobów tych wód przed degradacją.

Zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego[10], na obszarze gminy Oleśnica nie występuje żaden główny zbiornik wód podziemnych.
W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań w planie.

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

Na terenie gminy Oleśnica, według danych pozyskanych z Państwowego Instytutu Geologicznego Państwowego Instytutu Badawczego, znajdują się trzy tereny i obszary górnicze: Oleśnica 1B, Strzelce 3, Strzelce II. Pierwszy z nich to obszar wydobycia surowców ilastych ceramiki budowlanej a dwa pozostałe piasków i żwirów.

Dla terenów górniczych i obszarów górniczych w gminie Oleśnica nie wyznaczono filarów ochronnych. Tereny górnicze zostały ujęte w strefie górnictwa (SG).

## 2.11. Udokumentowane złoża kopalin

Według danych Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowego Instytutu Badawczego zawartych w systemie „MIDAS”[11] na terenie gminy występuje 15 udokumentowanych złóż kopalin – piasków i żwirów oraz surowców ilastych ceramiki budowlanej.

[10] www.pgi.gov.pl [dostęp z dn. 14.10.2024 r.]
[11] www.geoportal.pgi.gov.pl [dostęp z dn. 29.09.2024 r.]

Jedynie trzy z nich, Oleśnica 1, Strzelce II oraz Strzelce 3 posiadają ważną koncesję na wydobycie kopalin z tych złóż. Pozostałe złoża, w przeważającej większości, zostały skreślone z bilansu zasobów (Brody, Brody I-1, Brody I-2, Brody II, Brody III, Oleśnica 2, Strzelce, Strzelce I).

Dla obszarów, na których występują złoża Strzelce I, Strzelce II Strzelce 3, Strzelce-Budy, Brody II, Brody III oraz Oleśnica I ustalono strefę górnictwa (SG). Wyznaczając te strefy, przyznana zostaje możliwość na eksploatację powierzchniową złóż oraz dalsze działania powiązane z ingerencją antropologiczną. Pozostałe złoża kopalin ujęto w strefie otwartej (SO) aby zachować je w naturalnym stanie i uniemożliwić eksploatację.

## 2.12. Kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

Na terenie gminy nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.
W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań w planie.

## 2.13. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na obszarze gminy nie wyznaczono obszarów uzdrowisk oraz obszarów ochrony uzdrowiskowej.
W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań w planie.

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

Działania podejmowane przez samorządy w celu ochrony zabytków wynikają w szczególności z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840, z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, z późn. zm.).

Formami ochrony prawnej zabytków są: wpis do rejestru zabytków, wpis na listę Skarbów Dziedzictwa, uznanie za pomnik historii, utworzenie parku kulturowego, ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzjach (np. o warunkach zabudowy).

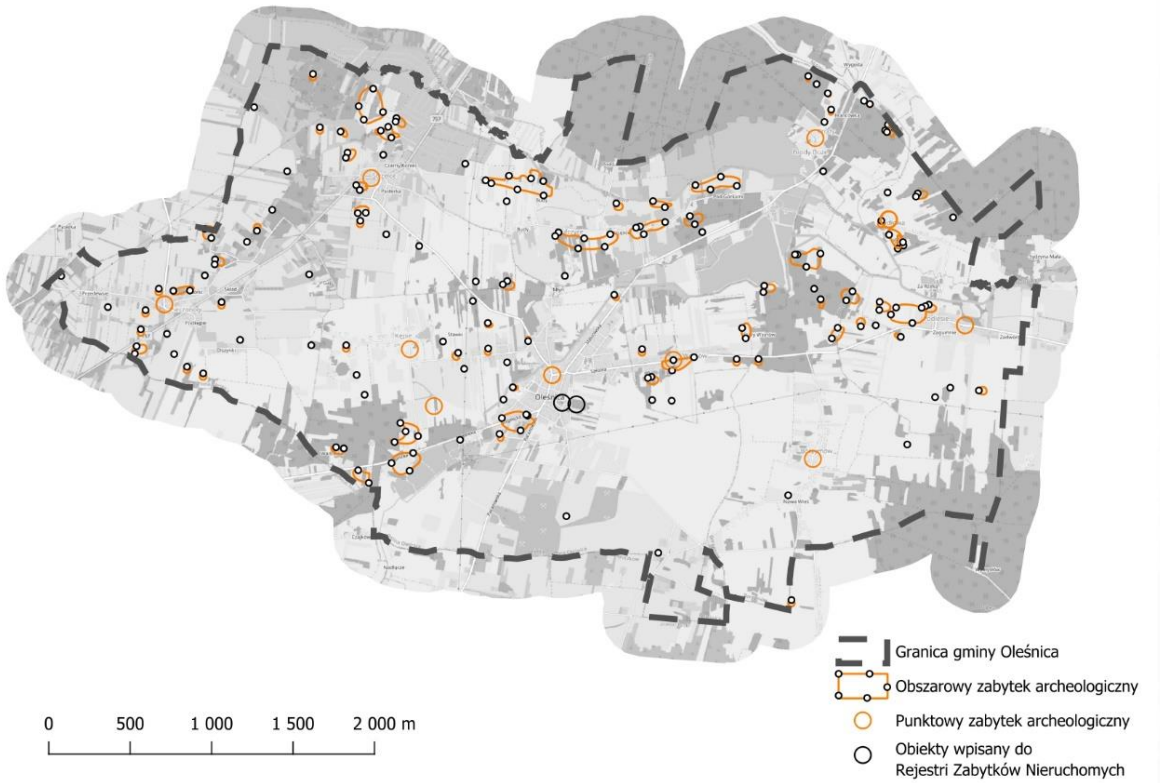
Ochrona zabytków jest jednym z zadań własnych gminy, ujętym w Ustawie z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym. Do głównych obowiązków i kompetencji samorządu gminnego w tym zakresie należy m.in. prowadzenie gminnej ewidencji zabytków, sporządzanie programów opieki nad zabytkami, uwzględnianie ochrony i opieki nad zabytkami przy sporządzaniu i aktualizacji dokumentów strategicznych i planistycznych.

Gmina Oleśnica posiada 2 zabytki wpisane Rejestru Zabytków Nieruchomych według Rejestru Zabytków Województwa Świętokrzyskiego. Jest to kościół par. pw. Wniebowzięcia NMP z początku XV w. oraz cmentarz par. z XIX w. Obiekty znajdują się na terenie Miasta Oleśnica.

Na terenie gminy zlokalizowane są również liczne zabytki archeologiczne ujęte w Krajowej Ewidencji Zabytków (głównie osady i ślady osadnicze).

Ponadto należy mieć na uwadze wskazania *Europejskiej Konwencji Krajobrazowej,* zgodnie z którą szczególnej dbałości wymaga przestrzeń o cechach symbolicznych, świadczących o tożsamości i rozpoznawalności miejsca w skali kontynentu, kraju i regionu. Za niezbędne uważa się rozpoznanie i zachowanie charakterystycznych krajobrazów przyrodniczych i historycznych oraz związanych z nimi elementów symbolicznych o charakterze dóbr materialnych lub stanowiących część niematerialną dziedzictwa kultury, a także rozwój współczesnych krajobrazów kulturowych.

W ramach opracowywania planu ogólnego, ochrona zabytków została uwzględniona poprzez ustanowienie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu w oparciu o charakter gminy i wcześniej ustalone parametry zabudowy dla sąsiadujących stref. Celem było utrzymanie ciągłości w zabudowie, jednocześnie wyróżniając elementy historyczne zachowane w tkance miasta Oleśnica. Konieczne jest ich dalsze monitorowanie oraz uwzględnianie ochrony w procesie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.




Rysunek 4. Zabytki ujęte na obszarze gminy Oleśnica

*Źródło: opracowanie własne*

## 2.15. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy nie występują obszary pomników zagłady wraz ze strefami ochronnymi.
W związku z powyższym nie zachodziła konieczność uwzględniania tych uwarunkowań w planie.

## 2.16. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Tereny zamknięte stanowią tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa. Zgodnie z art. 4 ust. 2a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752, z późn. zm.) tereny zamknięte są ustalane przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych w drodze decyzji.

Na podstawie Decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe, nie wyznaczono żadnych terenów zamkniętych na obszarze gminy Oleśnica.
W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań w planie.

## 2.17. Obszary ograniczonego użytkowania

Na obszarze gminy nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania, o których mowa w art. 135 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska.
W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań w planie.

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

Na obszarze gminy Oleśnica nie zostały wskazane obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.
W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań w planie.

## 2.19. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278) Rada Gminy, w drodze uchwały, wyznacza obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji.

Gmina Oleśnica dysponuje Lokalnym Programem Rewitalizacji[12], który utracił ważność w 2023 roku. W opracowaniu wskazano obszar zdegradowany oraz obszar rewitalizacji.

Rada Miejska Oleśnica nie wyznaczyła w drodze uchwały obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.

W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań w planie.

[12] *Lokalny Program Rewitalizacji dla Gminy Oleśnica na lata 2016-2023.*

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

Na podstawie art. 118b ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.) *Rada powiatu może, w drodze uchwały, wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją, uwzględniając szczególne potrzeby ochrony przed hałasem tych obszarów i podając wymagania zapewniające utrzymanie poziomu hałasu co najmniej na istniejącym poziomie.*

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

Na terenie gminy Oleśnica nie wyznaczono obszarów cichych.
W związku z tym nie zachodziła potrzeba uwzględniania tych uwarunkowań w planie.

## 2.21. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

### 2.21.1. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III

Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) ochronie podlegają użytki rolne klas I-III. Zgodnie z art. 5b ustawy, przepisów ustawy nie stosuje się jednak do obszarów położonych w granicach administracyjnych miast.

Na terenie gminy Oleśnica, powierzchnia gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III wynosi ok. 136,15 ha, co stanowi ok. 2,55% powierzchni gminy.

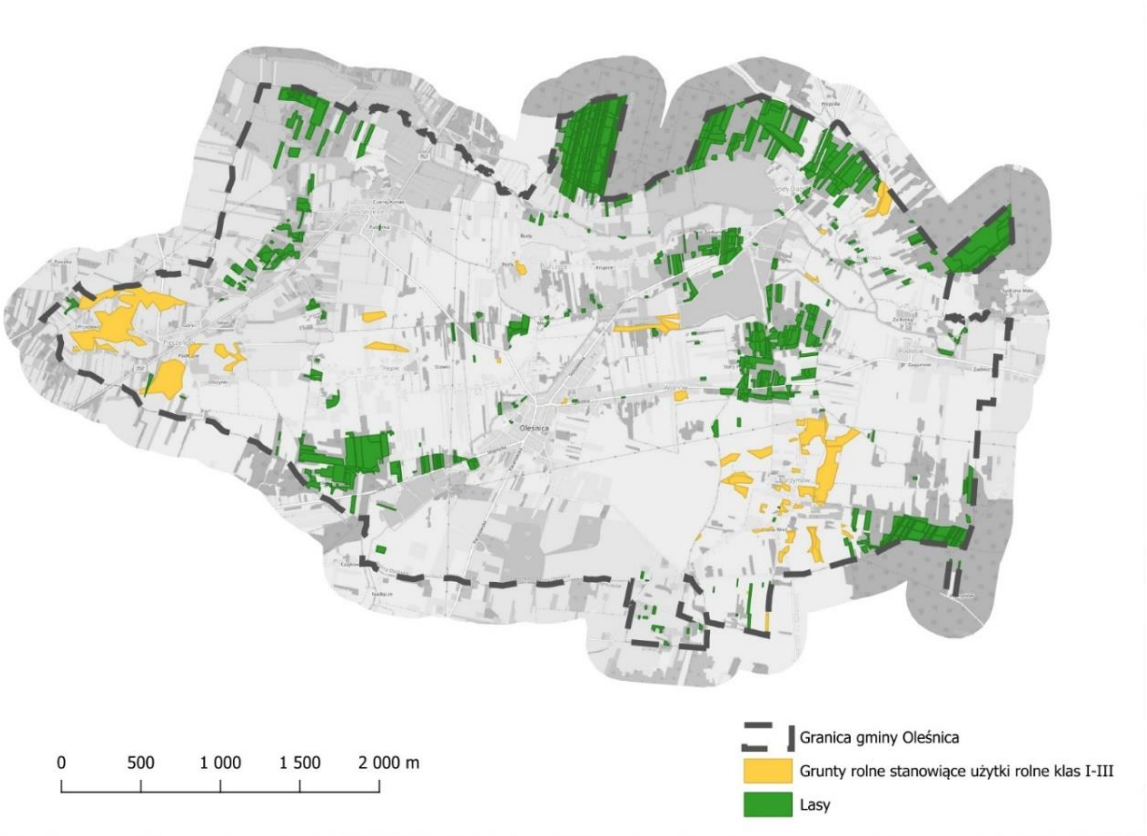
Polityka przestrzenna gminy ukierunkowana jest na ochronę gruntów rolnych, stanowiących użytki rolne klas I-III, co jest zgodne z ustaleniami Planu zagospodarowania przestrzennego województwa świętokrzyskiego. Zachowanie użytków rolnych wyższych klas jest istotne zarówno w nawiązaniu do zachowania przestrzeni dedykowanej rozwojowi produkcji rolnej, jak i w kontekście zapewnienia zrównoważonego rozwoju gminy. W ramach realizacji tego celu, na wskazanych terenach w planie ogólnym wyznaczono strefy otwarte (SO) bądź strefy produkcji rolniczej (SR) z profilem dodatkowym: tereny rolnictwa z zakazem zabudowy. Wprowadzanie tych stref ma na celu wyeliminowanie możliwości lokalizacji zabudowy niezwiązanej z działalnością rolniczą oraz ograniczenie wykorzystywania gruntów na cele nierolnicze.

### 2.21.2. Grunty leśne

Powierzchnia lasów na terenie gminy Oleśnica wynosi ok. 430 ha, co stanowi ok 8% powierzchni całej gminy. Lasy te są pod jurysdykcją RDLP w Radomiu, nadleśnictwa Chmielnik, Leśnictwa Niziny. W przeważającej większości stanowią własność prywatną, jedynie niewielkie fragmenty lasów, zlokalizowane w północnej części gminy należą do Skarbu Państwa i pozostają w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe.

Gmina Oleśnica zalicza się do obszarów o niskim w skali województwa wskaźniku lesistości (ok. 28,4%).

Prowadzona polityka przestrzenna gminy uwzględnia również ochronę gruntów leśnych przed nadmiernymi procesami urbanistycznymi, mowa jest o tym w Planie zagospodarowana przestrzennego województwa świętokrzyskiego. Ochrona tych terenów jest istotna nie tylko z punktu widzenia zachowania naturalnego charakteru przestrzeni, ale również w kontekście zapewnienia zrównoważonego rozwoju gminy. Stan środowiska ma kluczowe znaczenie dla jakości życia jego mieszkańców, dlatego w strukturze gminy starano się zachować cenne tereny leśne i tereny zieleni naturalnej poprzez wyznaczenie stref otwartych (SO) bądź stref zieleni i rekreacji (SN). Tereny te odgrywają istotną rolę w poprawie jakości powietrza, zwiększaniu bioróżnorodności oraz zapewnieniu przestrzeni do rekreacji i odpoczynku.




**Rysunek 2.** Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne na obszarze gminy Oleśnica
*Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PODGiK*

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

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

Na terenie gminy Oleśnica nie występują takie zakłady.
W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań w planie.

## 2.23. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

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

Gmina Oleśnica nie leży w zasięgu pasa nadbrzeżnego.
W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań w planie.

## 2.24. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

### 2.24.1. Infrastruktura społeczna[13]

Infrastruktura społeczna jest elementem posiadającym duże znaczenie dla jakości życia mieszkańców. Zapewnienie dostępu do niej jest jednym z najważniejszych zadań jednostek samorządu terytorialnego. Na infrastrukturę społeczną składają się instytucje oraz urządzenia zapewniające zaspokojenie potrzeb mieszkańców gminy w zakresie oświaty, opieki zdrowotnej, życia kulturalnego i społecznego, opieki socjalnej oraz sportu.

#### Oświata

Na terenie gminy Oleśnica funkcjonują następujące placówki oświatowe:

- Przedszkole Gminne im. św. Jana Pawła II w Oleśnicy (ul. Nadstawie 29, 28-220 Oleśnica);
- Publiczna Szkoła Podstawowa im. Stefana Żeromskiego w Oleśnicy (ul. Szkolna 9, 28-220 Oleśnica).

Zdobywanie wiedzy na poziomie ponadpodstawowym młodzież może kontynuować w większych ośrodkach położonych na terenie powiatu staszowskiego – Staszowie lub Połańcu.

#### Ochrona zdrowia

Na terenie gminy Oleśnica zlokalizowany jest jeden ośrodek zdrowia:

- Samodzielny Gminny Ośrodek Zdrowia w Oleśnicy (ul. Nadstawie 28, 28-220 Oleśnica).

#### Kultura

Gmina Oleśnica jest organizatorem dwóch instytucji kultury:

- Gminna Biblioteka Publiczna w Oleśnicy (ul. Szkolna 9, 28-220 Oleśnica);
- Miejsko-Gminne Centrum Kultury w Oleśnicy (ul. Rynek 12, 28-220 Oleśnica).

[13] Podrozdział przygotowano na podstawie *Raportu o stanie gminy Oleśnica za rok 2023, Strategii Rozwoju Miasta i Gminy Oleśnica do roku 2030,* www.gminaolesnica.pl [dostęp z dn. 24.10.2024 r.] oraz informacji uzyskanych z Urzędu Marszałkowskiego Województwa Świętokrzyskiego.

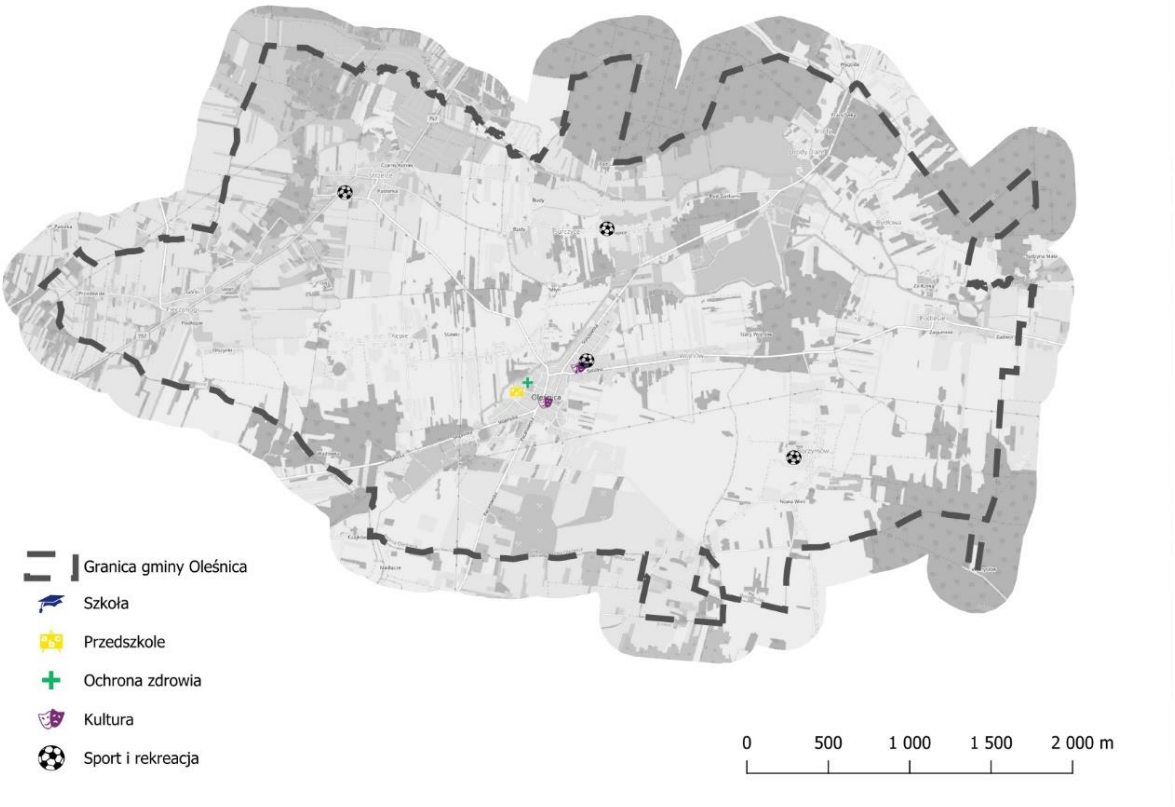
## Sport

W Gminie Oleśnica zlokalizowane są cztery boiska sportowe z nawierzchnią poliuretanową w następujących sołectwach:

- Oleśnica (ul. Szkolna 9, 28-220 Oleśnica);
- Borzymów (Borzymów 88, 28-230 Borzymów);
- Strzelce (28-230 Strzelce);
- Sufczyce (28-230 Sufczyce);

Oraz trzy boiska trawiaste w sołectwach:

- Borzymów (Borzymów 88, 28-230 Borzymów);
- Oleśnica (ul. Szkolna 9, 28-220 Oleśnica);
- Strzelce (28-230 Strzelce).




**Rysunek 6.** Infrastruktura społeczna na obszarze gminy Oleśnica
*Źródło: opracowanie własne*

### 2.24.2. Infrastruktura transportowa[14]

Gmina Oleśnica ma dobrze rozwiniętą siatkę infrastruktury drogowej. Przez teren gminy, w jej zachodniej części, przebiega droga wojewódzka nr 757, która łączy Opatów ze Stopnicą. Wraz z nią sieć głównych dróg tworzy 12 dróg powiatowych następujących relacji:

[14] Podrozdział przygotowano na podstawie *Raportu o stanie gminy Oleśnica za rok 2023.*

- Szydłów - Pieczonogi (0037 T);
- Pieczonogi - Kąty (0045 T);
- Stopnica - Podlesie - Połaniec (0105 T);
- Oleśnica - Pieczonogi (0106 T);
- Sufczyce - Strzelce (0107 T);
- Oleśnica - Brody Małe (0108 T);
- Bydłowa - Brody Duże (0109 T);
- Wojnów - Borzymów - Beszowa (0110 T);
- Oleśnica - Wólka Oleśnicka (0111 T);
- Pacanów - Strzelce (0115 T);
- Pacanów - Brody Duże - Grobla (0116 T);
- Sroczków - Borzymów (0117T).

Sieć tą uzupełniają liczne drogi gminne o następującym przebiegu/nazwie:

- Pieczonogi - Olszyna - Kępie (356001 T);
- Pieczonogi - Czyżów (356002 T);
- Bydłowa - Sadzyna (356003 T);
- Kępie - Wadówka (356004 T);
- Kępie - Wadówka-Strzelce (356005 T);
- Strzelce - Łącznik (356006 T);
- Strzelce - Kępie (356007 T);
- Strzelce - Pieczonogi (356008 T);
- Strzelce - Budy (356009 T);
- Oleśnica ul. Szkolna - ul. Zakościele (356010 T);
- Oleśnica ul. Gęsia (356011 T);
- Oleśnica ul. Nadstawie - ul. Zwierzyniec (356012 T);
- Oleśnica ul. Krótka - ul. Słoneczna (356013 T);
- Oleśnica - Wólka (356014 T);
- Oleśnica ul. Wrzosy (356015 T);
- Oleśnica ul. Szkolna - ul. Staszowska (356016 T);
- Wólka Oleśnicka - ul. Stopnicka (356017 T);
- Wólka Oleśnicka - Oleśnica (356018 T);
- Wólka Oleśnicka - ul. Brzozowa (356019 T);
- Oleśnica ul. Ogrodowa - ul. Żeromskiego/ul. Staszowska (356020 T);
- Pieczonogi łącznik (356021 T);
- Strzelce łącznik (356022 T).

Sieć drogowa w gminie Oleśnica podlega systematycznej modernizacji i przebudowie, co niewątpliwie wpływa na poprawę jej stanu i jakości.

Na terenie gminy Oleśnica nie występują linie kolejowe oraz nie funkcjonuje żadne lotnisko ani lądowisko.

## 2.24.3. Infrastruktura techniczna[15]

### Infrastruktura wodociągowa

Gmina Oleśnica nie posiada na swoim terenie własnych ujęć wody, wobec czego dokonuje zakupu od trzech zewnętrznych dostawców tj. Gmina Pacanów, Gmina Łubnice oraz Przedsiębiorstwo Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej Sp. Gminy z o.o. w Staszowie.

97,3% ogółu ludności gminy korzysta z dostępu do sieci wodociągowej, a łączna długość sieci wynosi 76,22 km.

### Infrastruktura kanalizacyjna

W gminie Oleśnica występuje znaczna dysproporcja pomiędzy udziałem ludności korzystającej z sieci wodociągowej a sieci kanalizacyjnej. Z infrastruktury kanalizacyjnej na terenie gminy korzysta 48,4% mieszkańców, przy czym na obszarze wiejskim gminy Oleśnica jest to 8,6 %. Długość sieci kanalizacyjnej wynosi 38,2 km.

Gmina Oleśnica na swoim obszarze realizuje program budowy przydomowych oczyszczalni ścieków dla województwa świętokrzyskiego w związku z czym powyższy wskaźnik nie oddaje w pełni obrazu gospodarki ściekowej w gminie.

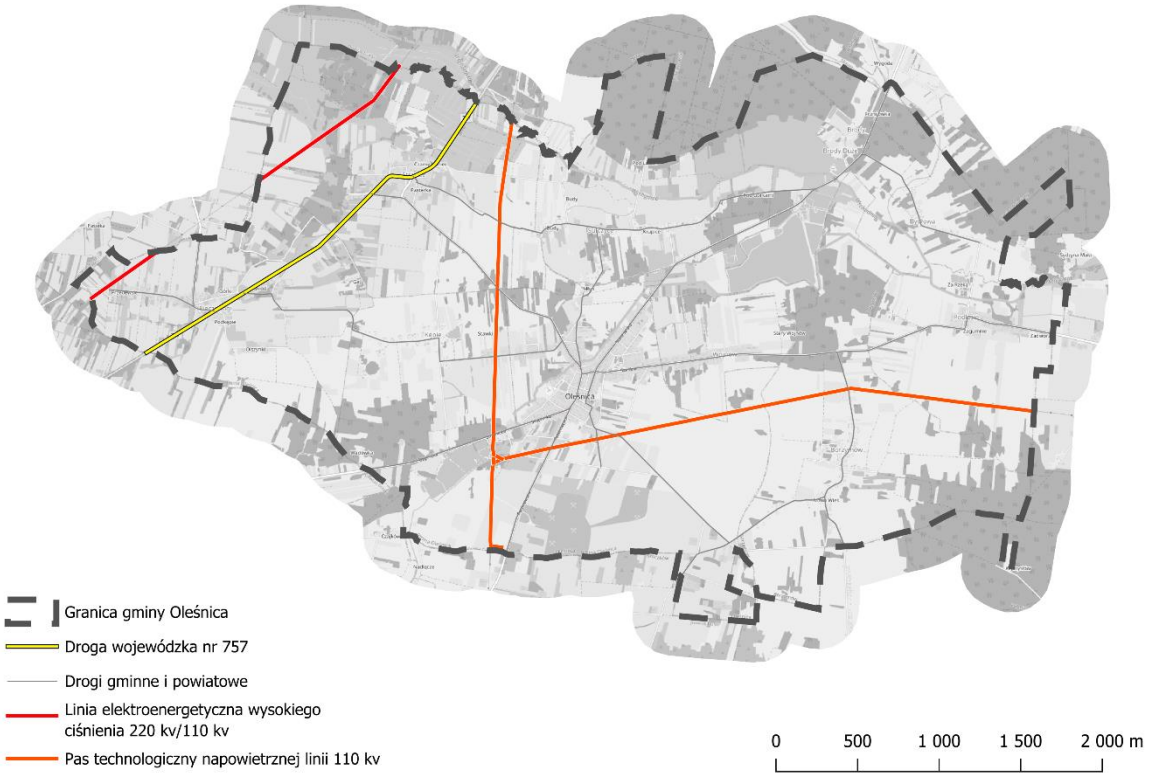
### Infrastruktura energetyczna

Przez obszar gminy Oleśnica przebiegają linie napowietrzne wysokiego napięcia 220 kV oraz 110 kV. Na terenie gminy zlokalizowana jest stacja elektroenergetyczna 110kV "Cegielnia Oleśnica". Oprócz linii elektroenergetycznych przez gminę przebiega również gazociąg wysokoprężny.

Obowiązujące ograniczenia wynikające z infrastruktury technicznej:

- nakaz podłączenia do sieci wodociągowych wszystkich korzystających z wody budynków, zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 150 m od granic istniejących i planowanych cmentarzy;
- zapewnienie dla elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego (220/110 kV) napięcia technologicznego pasa ograniczeń o szerokości 50/40 m (po 25/20 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym), w których ogranicza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej i innej przeznaczonej na stały pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, a tereny w tych pasach powinny być zagospodarowywane w sposób umożliwiający dostęp w celu wykonania prac eksploatacyjnych; przez obszar gminy Oleśnica przebiega tranzytem linia elektroenergetyczna 220 kV relacji Rożki-Niziny, która w chwili obecnej pracuje na napięciu 110 kV. W związku z możliwością pracy tej linii na wyższym napięciu istotne jest ustanowienie pasa technicznego od tej linii jak od linii 220 kV;

[15] Podrozdział przygotowano na podstawie *Raportu o stanie Gminy Oleśnica za rok 2023* oraz informacji uzyskanych z Urzędu Marszałkowskiego Województwa Świętokrzyskiego.




**Rysunek 7.** Infrastruktura techniczna i energetyczna na obszarze gminy Oleśnica
*Źródło: opracowanie własne*

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

Audyt krajobrazowy to szczególne narzędzie zarządzania krajobrazem. Jego celem jest identyfikacja krajobrazów występujących na terenie całego województwa wraz z określeniem cech charakterystycznych oraz oceną wartości każdego z nich.

Z uwagi na brak opracowania audytu krajobrazowego województwa świętokrzyskiego[16] nie ma możliwości zawarcia rekomendacji i wniosków wynikających z ww. dokumentu w tym opracowaniu.

[16] *Uchwała nr 2015/20 Zarządu Województwa Świętokrzyskiego z dnia 22 kwietnia 2022 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia projektu audytu krajobrazowego dla województwa świętokrzyskiego oraz wyznaczenie jednostki odpowiedzialnej za realizację zadania*.

## 2.26. Opracowanie ekofizjograficzne

Na potrzeby planu ogólnego miasta i gminy Oleśnica sporządzono opracowanie ekofizjograficzne podstawowe o którym mowa w art. 72 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54) w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ww. ustawy.

W końcowej części opracowania zawarto następujące wnioski wynikające z analizy środowiska Przyrodniczego gminy oraz zalecenia dotyczące przyszłego zagospodarowania obszaru objętego opracowaniem:

- Cały teren gminy leży w obszarze Solecko-Pacanowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, na którym obowiązują zasady związane z ochroną zbiorników wód powierzchniowych, terenów podmokłych i powiązanych elementów związanych z wodami, należy dążyć do utrzymania ciągłości i trwałości ekosystemów leśnych, dbać o regionalne korytarze ekologiczne, chronić stanowiska chronionych zwierząt i roślin, chronić użytki ekologiczne, dbać o walory krajobrazowe oraz zachować wyróżniające się twory przyrody nieożywionej.
- Na tym terenie występują obiekty podlegające ochronie na podstawie przepisów o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami. Należy dbać o te obiekty, dążyć do racjonalnego kształtowania przestrzeni otaczającego cenne kulturowo obszary, w taki sposób, aby nie naruszyć ich walorów.
- Należy dążyć do zachowania ładu przestrzennego, powiązania elementów przyrodniczych z antropogenicznymi i dostosowania nowej zabudowy do otaczającego krajobrazu.
- Należy dążyć do zminimalizowania negatywnego wpływu szklaków komunikacyjnych na środowisko poprzez poprawę jakości powietrza atmosferycznego, wód i gleb.
- Priorytetem powinno być dążenie do poprawy jakości wód poprzez dalszą rozbudowę sieci kanalizacyjnych bądź budową przydomowych oczyszczalni ścieków, jak również przyłączenia sieci do budynków, które mają takie możliwości techniczne.
- Należy dążyć do połączenia sieci ciepłowniczych z wszystkimi budynkami w celu zastąpienia przestarzałych kotłów opalanych węglem bądź innymi szkodliwymi surowcami. W nowych inwestycjach powinno się zadbać o wprowadzanie instalacji z odnawialnych źródeł energii, pomp ciepła, jak również podłączanie do systemu wodociągowo-kanalizacyjnego.
- Należy dążyć do zwiększenia melioracji obszarów rolniczych,
- Należy dążyć do zwiększenia lesistości terenu w celu zmniejszenia zagrożenia wynikającego ze zmian klimatycznych oraz poprawy walorów krajobrazowych.
- Dla zabezpieczenia i poprawy stanu środowiska i życia mieszkańców należy prowadzić działania, głównie w kierunku:
    1) zwiększenia sprawności oczyszczania ścieków,
    2) segregacji odpadów,

3) usuwania i utylizacji odpadów z grupy niebezpiecznych,
4) wprowadzania odnawialnych źródeł energii i pomp ciepła,
5) prowadzenia ciągłego monitoringu jakości wód powierzchniowych, podziemnych, gleb oraz powietrza atmosferycznego,
6) poprawy jakości gleb poprzez umiejętne stosowanie naturalnych i organicznych nawozów, stosowanie płodozmianu i odpowiedniego następstwa roślin po sobie oraz odpowiedniego wapnowania,
7) zwiększenia świadomości i edukacji ekologicznej mieszkańców, poprzez np. prowadzenie kampanii edukacyjnych
8) poprawy jakości wód powierzchniowych poprzez prowadzenie zrównoważonego rolnictwa, ciągłą modernizację systemu oczyszczania ścieków, wprowadzanie regulacji prawnych oraz inwestowanie w nowoczesne technologie, takie jak filtry do wody,
9) wprowadzanie nowoczesnych technologii umożliwiających redukcję emisji zanieczyszczeń do środowiska,
10) zwiększenia lesistości terenu gminy oraz tworzenie pasów zieleni przy budynkach sąsiadujących z obszarami przemysłowymi, w tym obszarami górniczymi,
11) wyznaczania zasięgu szkodliwego oddziaływania promieniowania elektroenergetycznego przy budowaniu nowych obiektów,
12) odpowiednie kształtowanie przestrzeni w terenach przyległych do systemów transportowych (m. in. powiększania terenów zielonych wzdłuż dróg) np. wprowadzenie w miarę istnienia rezerw terenowych pasów wielowarstwowej zieleni izolacyjnej,
13) budynki i urządzenia z nimi związane powinny być zaprojektowane, wykonane i użytkowane w taki sposób, aby poziom hałasu, na który będą narażeni użytkownicy lub ludzie znajdujący się w ich sąsiedztwie, nie stanowił zagrożenia dla ich zdrowia, a także umożliwił im wykonywanie prac, odpoczynek w zadowalających warunkach. Poziom hałasów i drgań nie może przekraczać wartości dopuszczalnych, określonych w przepisach szczególnych.
14) wybudowania zbiornika retencyjnego na wodę opadową w celu możliwości zwiększenia melioracji terenu.

## 2.27. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Oleśnica

W celu obliczenia zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową w gminie Oleśnica zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów wykorzystano prognozę demograficzną udostępnioną przez Bank Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego. Dane te zostały pobrane we wrześniu 2024 r.

Tabela 1. Prognoza liczby ludności Gminy Oleśnica 2023 – 2043

| 2023 | 2024 | 2025 | 2026 | 2027 | 2028 | 2029 | 2030 | 2031 | 2032 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 720 | 3 680 | 3 651 | 3 609 | 3 581 | 3 541 | 3 505 | 3 455 | 3 412 | 3 366 |

| 2033 | 2034 | 2035 | 2036 | 2037 | 2038 | 2039 | 2040 | 2041 | 2042 | 2043 |
|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|---|
| 3 321 | 3 276 | 3 224 | 3 179 | 3 128 | 3 075 | 3 019 | 2 980 | 2 933 | 2 887 | 2 838 |

*Źródło: na podstawie danych BDL GUS*

Następnie pobrano najaktualniejsze dane dotyczące powierzchni użytkowej mieszkań oraz sprzed 10 lat (w przypadku niniejszego opracowania są to dane z 2023 oraz 2013 roku):

- Powierzchnia użytkowa mieszkań w roku 2023 ($PUM_0$) – 107 619 $m^2$;
- Powierzchnia użytkowa mieszkań w roku 2013 – 96 933 $m^2$.

Uzyskane wartości winno się przedstawić w przeliczeniu na jednego mieszkańca, w tym celu powierzchnię mieszkań należy podzielić przez liczbę ludności w gminie w danym roku:

- Liczba ludności w roku 2023 – 3 751 os.;
- Liczba ludności w roku 2013 – 3 907 os.

Powierzchnia użytkowa mieszkań w przeliczeniu na jednego mieszkańca w 2023 r.:

$$P_0 = 107\,619\ m^2 / 3\,751\ os.$$

$$\mathbf{P_0 = 28{,}69\ m^2/os}$$

Powierzchnia użytkowa mieszkań w przeliczeniu na jednego mieszkańca w 2013 r.:

$$P_0 = 96\,933\ m^2 / 3\,907\ os.$$

$$\mathbf{P_0 = 24{,}81 m^2/os}$$

Zgodnie z art. 3 pkt 2 wcześniej wspomnianego rozporządzenia prognozowaną liczbę ludności należy powiększyć o 5%:

$$M_{20} = M_{2043} + (M_{2043} * 5\%)$$

$$M_{20} = 2\,838 + (2\,838 * 5\%)$$

$$\mathbf{M_{20} = 2\,980\ os.}$$

Aby obliczyć prognozowana powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (wartość ta jest niezbędna w celu uzyskania danych o zapotrzebowaniu na nową zabudowę mieszkaniową) należy od trzykrotności powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, wynikająca z najnowszych danych, odjąć dwukrotność powierzchni użytkowej mieszkań w gminie przypadająca na jednego mieszkańca, według stanu na 10 lat przed najnowszymi udostępnionymi danymi.

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

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

$$P_{20} = 3*28,69 - 2*24,81$$

$$P_{20} = 36,45\ m^2$$

W przypadku, gdy wartość $P_{20}$ (prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań) jest **mniejsza** niż 40 $m^2$ na jednego mieszkańca, należy przyjąć, iż $P_{20}$ wynosi 40 $m^2$.

Po podstawieniu do wzoru wszystkich otrzymanych danych otrzymamy wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową:

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

Gdzie:
ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową;
$M_{20}$ – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%;
$PUM_0$ – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi;
$P_{20}$ – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

$$ZAP = 2\ 980 - 107\ 619\ /40$$

$$ZAP = 289\ os.$$

W przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi mniej niż 500 osób w gminie, w której zgodnie z najnowszymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, liczba mieszkańców wynosi między 2000 a 5000 – przyjmuje się, że wynosi 500.

**W gminie Oleśnica zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 20 letniej wynosi 500 osób.**

# 3. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO MIASTA I GMINY OLEŚNICA

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

Wyznaczając strefy planistyczne w granicach określonych w planie ogólnym uwzględniono przede wszystkim uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (szczegółowo omówione w Rozdziale 2.). Ponadto przyjęto ustalenia dwóch obowiązujących planów zagospodarowania przestrzennego (wymienionych poniżej w Rozdziale 3.1.1). Dodatkowo, wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono część wniosków złożonych do projektu planu ogólnego przez osoby fizyczne oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego.

### 3.1.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Według stanu na 18.09.2024 r., gmina Oleśnica posiada **2 obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego**, o łącznej powierzchni 159 ha, co stanowi ok. 3% powierzchni gminy.

Tabela 2. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Oleśnica

| Nr | Nazwa planu | Nr uchwały i data | Publikacja | Powierzchnia [ha] |
|---|---|---|---|---|
| 1. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Strzelce | Uchwała Nr **XXIX/147/20** Rady Miejskiej Oleśnica z dnia 9 października 2020 r. | Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z dnia 16.10.2020 r., poz. 3630 | 29,6 |
| 2. | Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Oleśnica obejmującego działki ewidencyjne o numerach: 897/3, 897/4, 897/5,917/3, 1039/1, 1039/2, 1039/3 (obr.6) | Uchwała Nr **XLII/335/22** Rady Miejskiej Oleśnica z dnia 24 stycznia 2022 r. | Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z dnia 07.02.2022 r., poz. 520 | 129,4 |

*Źródło: dane Urzędu Miasta i Gminy Oleśnica*

Celem regulacji zawartych w ustaleniach *miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Strzelce* jest określenie zasad zagospodarowania, w tym wykluczenie inwestycji uciążliwych dla środowiska, na terenach rolniczych położonych w części miejscowości

Strzelce w gminie Oleśnica. Obszar ten stanowi tereny otwarte, które wchodzą w skład gminnego systemu ekologicznego, w związku z czym należy chronić je przed wykorzystaniem go na cele inne niż rolnicze. Teren opracowania w całości położony jest w granicach Solecko-Pacanowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, objętego przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody. Na północy oraz południu terenu planu ustala się tereny do zalesienia na gruntach o niskich klasach bonitacyjnych oraz istniejących zadrzewień i zakrzewień.

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego dla części miasta Oleśnica opracowany został, aby określić przeznaczenie i zasady zagospodarowania obszaru dla potrzeb prowadzenia eksploatacji złoża iłów ceramiki budowlanej „Oleśnica 1" oraz dla umożliwienia dalszego rozwoju istniejącego zakładu produkcji ceramiki budowlanej. W planie zapewniono integrację wszelkich działań podejmowanych w ramach dalszej eksploatacji z poszerzonego złoża „Oleśnica 1" (do którego włączono złoże „Oleśnica 2") zgodnie z zapisami koncesji i wykonania uprawnień (praw i obowiązków) przedsiębiorcy określonych w koncesji, przy zapewnieniu bezpieczeństwa powszechnego i ochrony środowiska, w tym obiektów budowlanych. Na terenie planu umożliwia się przeznaczenie zagospodarowania związanego z produkcją energii z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100 kW z wykorzystaniem instalacji fotowoltaicznych. Obszar planu w całości położony jest w granicach Solecko- Pacanowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu, objętego przepisami odrębnymi z zakresu ochrony przyrody.

Z niskim poziomem pokrycia planami miejscowymi wiąże się fakt, że dla znacznej części terenu gminy podstawą do zapewnienia możliwości inwestycyjnych stanowią decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego w oparciu, o które wydawane są decyzje o pozwoleniu na budowę.

Na potrzeby określenia typu zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy poniżej przedstawiono charakterystykę decyzji o warunkach zabudowy oraz decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego będących podstawą do zachodzących zmian zagospodarowania przestrzeni. Analizą objęto lata 2019-2023, w których wydano:

- 123 decyzji o warunkach zabudowy,
- 24 decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego.

Tabela 3. Wykaz wydanych decyzji o warunkach zabudowy na terenie gminy Oleśnica

| DECYZJE O WARUNKACH ZABUDOWY | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | Razem |
|---|---|---|---|---|---|---|
| budynki mieszkalne | 15 | 12 | 17 | 18 | 5 | **67** |
| rozbudowa budynków mieszkalnych | - | 1 | 2 | 4 | - | **7** |
| zmiana sposobu użytkowania na cele mieszkalne | - | 4 | - | - | - | **4** |
| budynki gospodarcze | 2 | 2 | 1 | 5 | 4 | **14** |
| panele fotowoltaiczne | - | 1 | 4 | 12 | 3 | **20** |
| budynki usługowe | 1 | - | - | - | 1 | **2** |
| działalność gospodarcza | - | 1 | - | 2 | - | **3** |
| urządzenie wodne | - | 1 | 1 | 2 | 1 | **5** |
| inne | - | 1 | - | - | - | **1** |
| **Liczba wydanych decyzji łącznie** | **18** | **23** | **25** | **43** | **14** | **123** |

*Źródło: dane Urzędu Miasta i Gminy Oleśnica*

Tabela 4. Wykaz wydanych decyzji o warunkach zabudowy w poszczególnych obrębach gminy Oleśnica

| BORZYMÓW | BRODY | BYDŁOWA | KĘPIE | OLEŚNICA | PIECZONOGI |
|---|---|---|---|---|---|
| 12 | 0 | 1 | 11 | 51 | 8 |

| PODLESIE | STRZELCE | SUFCZYCE | WOJNÓW | WÓLKA OLEŚNICKA |
|---|---|---|---|---|
| 2 | 16 | 12 | 5 | 5 |

*Źródło: dane Urzędu Miasta i Gminy Oleśnica*

Najwięcej decyzji o warunkach zabudowy dotyczyło realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz budynków gospodarczych, a także rozbudów istniejących budynków mieszkalnych. Znaczny udział w liczbie wydanych decyzji stanowią instalacje urządzeń odnawialnych źródeł energii.

Liczba wydanych decyzji o warunkach zabudowy w analizowanym okresie charakteryzowała się niewielkim wzrostem oraz znacznym spadkiem w roku 2023. Najwięcej wydanych decyzji dotyczyło terenu miasta Oleśnica.

Tabela 5. Wykaz wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenie gminy Oleśnica

| DECYZJE O USTALENIU LOKALIZACJI INWESTYCJI CELU PUBLICZNEGO | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 | Razem |
| 4 | 6 | 6 | 7 | 1 | **24** |

*Źródło: dane Urzędu Miasta i Gminy Oleśnica.*

Podobnie jak w przypadku decyzji o warunkach zabudowy, liczba decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego jest relatywnie niewielka, choć w ostatnich latach liczba wydawanych dokumentów wykazywała trend rosnący, a w 2023 roku wydano tylko 1 taki dokument, co może wynikać z konieczności przeznaczenia środków na inne cele wynikające z zadań własnych samorządów. Najwięcej decyzji obejmowało obręb miasta Oleśnica, którego dotyczyło 18 decyzji. W ciągu ostatnich 5 lat inwestycje celu publicznego były realizowane w każdym z pozostałych obrębów gminy w liczbie nieprzekraczającej 3, przy czym wyjątek stanowi obręb Pieczonogi, gdzie nie były realizowane żadne inwestycje.

Tabela 6. Wykaz przeznaczeń wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego na terenie gminy Oleśnica

| Rodzaj inwestycji celu publicznego | Zamierzenie decyzji | Liczba wydanych decyzji | Razem |
|---|---|---|---|
| gazociąg | budowa | 7 | 7 |
| elektro-energetycznej sieci oświetlenia drogowego | budowa | 4 | 4 |
| Sieć elektro-energetyczna | budowa | 2 | 4 |
| | przebudowa | 2 | |
| wodociąg | budowa | 1 | 3 |
| | rozbudowa | 2 | |
| kanalizacja | budowa | 3 | 3 |
| droga | rozbudowa | 1 | 1 |
| oczyszczalnia ścieków | decyzja zmieniająca | 1 | 1 |
| przedszkole, amfiteatr, budynek gospodarczy | Rozbudowa budowa | 1 | 1 |

*Źródło: dane Urzędu Miasta i Gminy Oleśnica*

Większość wydanych decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego dotyczyło infrastruktury technicznej. Najwięcej dokumentów odnosiło się od budowy gazociągu, wszystkie z nich zawierały się w obrębie miasta Oleśnica, budowy elektro-energetycznej sieci oświetlenia drogowego oraz budowy i przebudowy istniejącej sieci elektro-energetycznej.

### 3.1.2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, oblicza się w sposób określony w § 3 ust. 11 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, uwzględniając:

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

Przy obliczaniu chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach dedykowanych zabudowie mieszkaniowej (o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy) w pierwszej kolejności uwzględnia się tereny przeznaczone w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową (jednorodzinną i wielorodzinną), letniskową oraz zagrodową oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Chłonność ta jest wyrażana jako liczba osób, które mogą zamieszkać na danym obszarze.

W przypadku Oleśnicy obowiązujące plany miejscowe nie omawiają wyżej wymienionych typologii zabudowy, dlatego w dalszych obliczeniach uwzględnia się jedynie obszary uzupełnienia zabudowy przeznaczone pod mieszkalnictwo jednorodzinne znajdujące się poza wcześniej wspomnianymi dokumentami.

Do obliczeń chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystano dane aktualne z września 2024 r. udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny.

W przedstawionych we wcześniejszych rozdziałach obliczeniach, dotyczących zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową wynika, że powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę w perspektywie 20 lat wyniesie 36,45 $m^2$. Z uwagi na fakt, że wartość ta jest mniejsza niż 40 $m^2$ na jednego mieszkańca przyjęto, że prognozowana średnia powierzchnia użytkowa mieszkań wyniesie 40 $m^2$, co wynika z § 3. ust. 8 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.

## Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w obszarach uzupełnienia zabudowy

W celu obliczenia chłonności obszarów uzupełnienia zabudowy wydzielono tereny, które nie zostały w pełni zagospodarowane, w tym luki w istniejącej strukturze urbanistycznej, Powierzchnia niezagospodarowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną wynosi ok. 362 076 $m^2$.

Do obliczenia chłonności w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wybrano jako wzorcowy teren (Rysunek. 8) zabudowany w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefach z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy. Jest to teren graniczący od strony południowej i zachodniej z ulicą Stefana Żeromskiego, od strony północnej z ulicą Leśną, a od wschodniej z ulicą Zarzecze.

**Rysunek 8.** Obszar objęty analizą na potrzeby obliczenia chłonności
*Źródło: opracowanie własne*

W obliczeniach uwzględniono powierzchnię wszystkich budynków mieszkalnych znajdujących się w granicach wybranego obszaru, liczbę ich kondygnacji oraz powierzchnię działek, na których są posadowione.

**Tabela 7. Parametry przyjęte dla obszaru objętego analizą na potrzeby obliczenia chłonności**

| | |
|---|---|
| Średnia intensywność istniejącej zabudowy mieszkaniowej | 0,17 |
| Średni procent powierzchni zabudowanej budynkami mieszkalnymi | 8,0% |
| Średnia liczba kondygnacji budynków | 2 |

*Źródło: opracowanie własne*

Należy uwzględnić fakt, iż w analizowanym obszarze bryły budynków mieszkalnych obejmują w większości jedno lub dwustanowiskowe garaże, a czasem także pomieszczenia gospodarcze, których nie wlicza się do powierzchni użytkowej mieszkań. Ponadto budynki te posiadają znaczne rozmiary, co nie jest zgodne z najnowszymi trendami w budownictwie (obecnie ze

względu na ceny energii elektrycznej i cieplnej, poszukiwane są budynki mniejsze, oszczędne energetycznie). Właśnie z tego względu przyjęto jako modelową szacunkową nadziemną intensywność zabudowy 0,17.

Po oszacowaniu wyżej wymienionych wskaźników dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, co wyrażone zostało w Tabeli 8.

$$P_{MN} = P_{N\text{-}MN} \times W_{MN}$$

Gdzie:
$P_{MN}$ – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto w $m^2$
$P_{N\text{-}MN}$ – powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto w $m^2$
$W_{MN}$ – wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

Aby obliczyć *szacunkową powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej* należy pomnożyć *szacunkową powierzchnię terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto* przez *szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej*, a następnie wynik (tj. powierzchnię całkowitą zabudowy) pomniejszyć o powierzchnię niezaliczaną do powierzchni użytkowej (np.: ściany budynków, szachty instalacyjne, kominy itp.), stanowiącą ok. 30%, co oznacza, że powierzchnię całkowitą należy pomnożyć przez 70%.

$$PU_{MN} = P_{MN} \times W_{IZ} \times 70\%$$

Gdzie:
$PU_{MN}$ – szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w $m^2$
$P_{MN}$ – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto w $m^2$
$W_{IZ}$ – szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

W celu uzyskania chłonności należy podzielić oszacowaną powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przez prognozowaną średnią powierzchnię użytkową mieszkań przypadającą na jednego mieszkańca. Z uwagi na fakt, że wartość ta obliczona na podstawie danych statystycznych jest mniejsza niż 40 $m^2$ na jednego mieszkańca dla gminy Oleśnica (36,45 $m^2$), przyjęto (zgodnie z przepisami) że prognozowana średnia powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 40 $m^2$ na jednego mieszkańca.

$$Ch_{MN} = PU_{MN} / 40 \frac{\mathbf{m^2}}{\mathbf{os.}}$$

Gdzie: $Ch_{MN}$ – chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyrażona w liczbie mieszkańców

Tabela 8. – Chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy

| Funkcja terenu | Powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto [$m^2$] | Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną | Szacunkowa powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto [$m^2$] | Szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej | Udział powierzchni użytkowej budynków w powierzchni całkowitej zabudowy | Szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [$m^2$] |
|---|---|---|---|---|---|---|
| | $P_N$ | $W_{MN}$ | $P_{MN}$ | $W_{IZ}$ | | $PU_{MN}$ |
| MN | 362 076,00 | 0,8 | 289660,8 | 0,17 | 70% | 34469,635 |
| | | | | | | |
| Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca [$m^2$] | | | | | | 40 |
| **Szacunkowa chłonność terenów wyrażona w liczbie mieszkańców ($Ch_{MN}$)** | | | | | | 862 |

Źródło: opracowanie własne

**Chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy wynosi 862 osoby.**

### 3.1.3. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych

Podsumowując powyższą analizę można zauważyć, iż zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 20 letniej wynosi 500 osób, natomiast chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach dedykowanych zabudowie mieszkaniowej w obszarach uzupełnienia zabudowy wynosi 862 osoby.

Zgodnie z dokonanymi obliczeniami w zakresie zapotrzebowania na nową zabudowę w perspektywie 20-letniej oraz chłonnością terenów niezagospodarowanych wynika, że chłonność terenów przeznaczonych na cele mieszkaniowe jest wyższa niż zapotrzebowanie o 362 mieszkańców.

Zatem chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych stanowi **172%** zapotrzebowania.

Oznacza to, że w planie ogólnym nie ma możliwości wyznaczenia kolejnych stref dedykowanych zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej i jednorodzinnej oraz zagrodowej, gdyż chłonność terenów niezabudowanych w tych strefach przekracza 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w mieście.

Zgodnie z *art. 13d. 1. Wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, 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.*

*2. W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.*

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

Mając na uwadze konieczność zachowania zgodności planu ogólnego z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie ogólnym nie wyznaczono stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, poza obszarami wskazanymi w art. 13d ust. 1.

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

Ustalenia planu ogólnego gminy Oleśnica określono przy uwzględnieniu uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Gminne standardy urbanistyczne określone w planie ogólnym gminy Oleśnica obejmują gminny katalog stref planistycznych. W gminnym katalogu stref planistycznych określono profil funkcjonalny stref planistycznych oraz wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu. W planie ogólnym nie określono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

Obszar gminy podzielono w sposób rozłączny na następujące strefy planistyczne:

1) SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
2) SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
3) SU – strefy usługowe,
4) SP – strefy gospodarcze,
5) SR – strefy produkcji rolniczej,
6) SI – strefy infrastrukturalne,
7) SN – strefy zieleni i rekreacji,
8) SC – strefy cmentarzy,
9) SG – strefy górnictwa,
10) SO – strefy otwarte,
11) SK – strefy komunikacyjne.

Każda z wyznaczonych stref planistycznych posiada podstawowy profil funkcjonalny. W zależności od potrzeb – dla poszczególnych stref wyznaczono profil dodatkowy. Profile te są zgodnie z charakterystyką stref planistycznych określoną w Załączniku nr 1 do Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (dalej zwanym Rozporządzeniem), zmienionym w dniu 22.11.2024 r.

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

a) maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
b) maksymalnej wysokości zabudowy,
c) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
d) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Wyznaczenie poszczególnych stref planistycznych oraz wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu było determinowane uwarunkowaniami oraz ustaloną polityką przestrzenną gminy Oleśnica. Proces ten pozostawał również w ścisłym związku z faktycznym sposobem użytkowania nieruchomości, stanowiąc kontynuację polityki przestrzennej gminy. Jednocześnie uwzględniono część wniosków do projektu planu ogólnego złożonych przez

interesariuszy. Część wniosków dotyczących wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w gminie została odrzucona ze względu na niekorzystny bilans zapotrzebowania na nową zabudowę w odniesieniu do dostępnej chłonności terenów niezabudowanych. Rozpatrzenie wniosków wpłynęło także na wyznaczenie nowych stref gospodarczych oraz usługowych, co jest zgodne z polityką gminy w zakresie poprawy warunków inwestycyjnych.

Przy określaniu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych stref, kierowano się załącznikiem nr 1 do ww. Rozporządzenia, ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wnioskami składanymi przez interesariuszy w trakcie procedury planistycznej. Metodę ustalania niższej wartości tego wskaźnika określa § 2 ust. 3 Rozporządzenia, który mówi, że dla strefy planistycznej, która objęta jest obowiązującym planem miejscowym można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z załącznika nr 1 do Rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy.

Katalog stref planistycznych, zawierający profile podstawowe i dodatkowe dla poszczególnych stref planistycznych oraz wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, znajduje się w Załączniku Nr 4 – Gminny katalog stref planistycznych.

## 3.3. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy

### 3.3.1. Przyczyny wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy

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

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy Oleśnica i wyodrębnienia odpowiednich budynków do analizy posłużono się Klasyfikacją Środków Trwałych stosowaną przez Wojewódzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Kielcach w bazie danych obiektów topograficznych BDOT10k.

Z przedmiotowej bazy wyodrębniono budynki zakwalifikowane jako:

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

Obszar uzupełnienia zabudowy został wyznaczony w celu optymalnego zagospodarowania przestrzeni miejskiej, uwzględniając potrzeby rozwoju zabudowy mieszkaniowej w Oleśnicy. Jego celem jest efektywne wykorzystanie istniejących zasobów terenu, wspierając jednocześnie równomierny rozwój miasta. Wyznaczenie obszaru uzupełnienia zabudowy umożliwia kontrolowany rozwój przestrzeni miejskiej, ogranicza niekorzystne zjawisko rozlewania się zabudowy i wspiera bardziej zwarte zagospodarowanie miasta.

W niektórych przypadkach obszary te zostały wyznaczone na terenach, które były przeznaczone na inne cele niż zabudowa mieszkaniowa. Jednakże, ze względu na bardziej efektywne wykorzystanie przestrzeni oraz fakt, że tereny te są w pełni obsłużone przez infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, zdecydowano o włączeniu ich do stref przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Zapewnienie takiej infrastruktury w tych lokalizacjach nie tylko sprzyja efektywnemu zagospodarowaniu przestrzeni, ale również ma istotne uzasadnienie ekonomiczne dla miasta, ograniczając konieczność kosztownych inwestycji w nowe tereny i zwiększając efektywność wykorzystania istniejących zasobów.

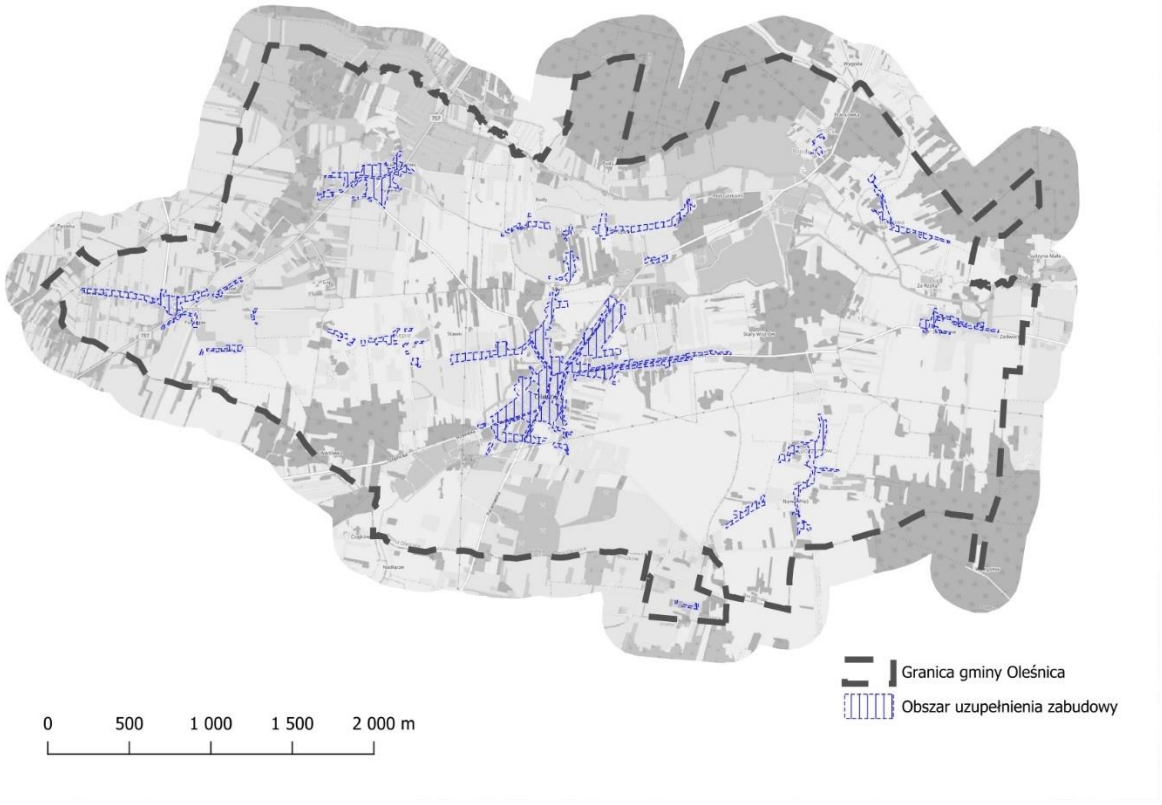
Łączna powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, wyznaczona bez weryfikacji terenowej i bez uwzględnienia dopuszczalnego rozszerzenia, wynosiła 193,2 ha. Wyznaczenie tej powierzchni odbyło się zgodnie z §1 ust. 1 pkt 1-5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym.

Zgodnie z §1 ust. 5 tego rozporządzenia, dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Rozszerzenie to nie może jednak przekraczać powierzchni obliczonej według wzoru:

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

gdzie:

$P_p$ – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,
$P_b$ – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 pkt 1–3,
$P_u$ – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1.




**Rysunek 9.** Obszar uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy Oleśnica
Źródło: opracowanie własne

Kształtowanie granic obszaru uzupełnienia zabudowy było wynikiem szczegółowych analiz istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenów oraz polityki przestrzennej gminy. Należy podkreślić, że proces ten uwzględniał również analizę miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Obowiązujące plany miejscowe uznano za aktualne lub częściowo aktualne, a ich ustalenia miały wpływ na określenie standardów urbanistycznych i stref planistycznych. Ponadto uwzględniono rekomendacje dotyczące implementacji wniosków z ww. analizy przy tworzeniu planu ogólnego.

Po przeprowadzeniu stosownych obliczeń obszar uzupełnienia zabudowy w Oleśnicy, mógł zostać powiększony o 61,65 ha. Uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz obowiązujące akty planowania przestrzennego, a także przyjętą politykę przestrzenną miasta, wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy o łącznej powierzchni 208 ha.

# 4. PODSUMOWANIE

Przyjęcie planu ogólnego ma na celu ustalenie ram przestrzennych dla rozwoju gminy Oleśnica, zapewniając zrównoważone i harmonijne zagospodarowanie terenu. Plan ogólny jest narzędziem, które określa kierunki rozwoju miasta, uwzględniając potrzeby mieszkańców, ochronę środowiska oraz uwarunkowania gospodarcze i społeczne.

Przyjęcie planu ogólnego pozwoli na lepsze zaspokajanie potrzeb społecznych, zwiększy atrakcyjność inwestycyjną miasta oraz przyczyni się do polepszenia warunków życia mieszkańców. Zapewni również narzędzie wspierające podejmowanie decyzji inwestycyjnych w sposób transparentny i zgodny z interesem społecznym.

Plan ogólny jest niezbędnym elementem kształtowania polityki przestrzennej gminy Oleśnica i stanowi solidną podstawę dla przyszłych działań rozwojowych, zaspokajając oczekiwania społeczności lokalnej.

Projekt planu ogólnego gminy Oleśnica spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miejskiej Oleśnica do uchwalenia.

Plan ogólny gminy Oleśnica po uchwaleniu będzie stanowił należytą podstawę formalną i merytoryczną do prowadzenia polityki przestrzennej gminy.