

Burmistrz Miasta i Gminy Szczekociny



PLAN OGÓLNY GMINY SZCZEKOCINY

UZASADNIENIE

Opracowanie:

Główny projektant:

mgr inż. arch. Małgorzata Łapeta

mgr inż. arch. Piotr Łapeta

*uprawnienia do projektowania zgodnie z art. 5 ust. 3 i 4 ustawy
o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym*

Gliwice, marzec 2026 r.

SPIS TREŚCI

SPIS TABEL	3
I. WSTĘP	4
II. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE.	4
1. PODSTAWA PRAWNA:	4
2. METODOLOGIA OBLICZEŃ ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE.	4
3. OBLICZENIE ZAPOTRZEBOWANIA NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ DLA GMINY SZCZEKOCINY.	5
III. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE – BILANS TERENÓW.	9
1. WSTĘP DO BILANSU TERENÓW.	9
2. POWIERZCHNIA TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE.	17
3. CHŁONNOŚĆ TERENÓW ZABUDOWANYCH W GMINIE SZCZEKOCINY.	28
4. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE – W TERENACH PRZEZNACZONYCH POD FUNKCJE MIESZKANIOWE W OBOWIĄZUJĄCYCH PLANACH MIEJSCOWYCH ORAZ W OBRĘBIE WYJŚCIOWEGO OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY.	30
5. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE – W STREFACH WIELOFUNKCYJNYCH SW, SJ, SZ WYZNACZONYCH W PLANIE OGÓLNYM.	34
IV. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM - OBLICZENIA POTWIERDZAJĄCE SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3 USTAWY.	36
V. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY.	37
VI. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM.	39
VII. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ.	43
VIII. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY W PLANIE OGÓLNYM GMINY SZCZEKOCINY.	44
1. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO.	44
2. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA.	44
3. FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY.	48
4. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU PRZECIWPOWODZIOWEGO.	56
5. OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH.	57
6. TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY.	58
7. STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY.	58
8. OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH.	63
9. TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI.	63
10. UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZyny SUBSTANCJI.	64
11. OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ.	64
12. 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.	65
13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE.	71
14. TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE.	71
15. OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA.	72
16. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI.	72
17. OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI.	73
18. OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ.	73
19. GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I–III ORAZ GRUNTY LEŚNE.	73
20. ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ.	75
21. OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO.	75

22.	ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU.	75
23.	REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE.	78
24.	OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA.	87
25.	ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE.	89

Spis tabel

<i>Tabela 1 Rodzaje gruntów zabudowanych wg Ewidencji gruntów i budynków</i>	<i>16</i>
<i>Tabela 2 Obowiązujące plany miejscowe na terenie gminy Szczekociny</i>	<i>21</i>
<i>Tabela 3 Zestawienie powierzchni terenów zabudowanych i niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w terenach zabudowy z funkcją mieszkaniową w obowiązujących planach miejscowych</i>	<i>22</i>
<i>Tabela 4 Zestawienie powierzchni terenów zabudowanych i niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w wyjściowym obszarze uzupełnienia zabudowy.</i>	<i>26</i>
<i>Tabela 5 Zbiorcze zestawienie powierzchni terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie - w terenach przeznaczonych pod funkcje mieszkaniowe w obowiązujących planach miejscowych oraz w obrębie wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy</i>	<i>27</i>
<i>Tabela 6 Nadziemna intensywność zabudowy analizowanych terenów zabudowanych netto</i>	<i>30</i>
<i>Tabela 7 Udział funkcji mieszkaniowej w analizowanych terenach zabudowanych netto</i>	<i>30</i>
<i>Tabela 8 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w terenach przeznaczonych pod funkcje mieszkaniowe w obowiązujących planach miejscowych oraz w obrębie wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy</i>	<i>32</i>
<i>Tabela 9 Zestawienie powierzchni terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach SW, SJ, SZ</i>	<i>35</i>
<i>Tabela 10 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach SW, SJ, SZ wyznaczonych w planie ogólnym</i>	<i>36</i>

I. WSTĘP

Plan ogólny gminy jako akt prawa miejscowego, sporządza się na podstawie art. 13 a – 13 m ustawy dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.).

Dla planów ogólnych obowiązują rozporządzenia wykonawcze:

- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729),
- 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. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.).

Przystąpienie do przedmiotowego dokumentu nastąpiło w drodze realizacji uchwały Nr 40/V/2024 Rady Miejskiej w Szczekocinach z dnia 27 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Szczekociny.

Granice obszaru objętego planem ogólnym są granice administracyjne gminy Szczekociny.

Powierzchnia obszaru gminy wynosi 13 529,47 ha.

Gmina Szczekociny jest jednostką samorządową, obejmującą swym zasięgiem miasto Szczekociny oraz 18 sołectw: Bonowice, Brzostek, Bógdał, Chałupki, Drużynowa, Goleniowy, Grabiec, Gustawów – Małachów, Ołudza, Przyłęk, Rędziny, Rokitno, Siedliska, Starzyny, Szyszki, Tęgobórz, Wólka Ołudzka, Wólka Starzyńska.

II. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE.

1. Podstawa prawna:

- art. 13b pkt 7 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.),
- 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. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.).

2. Metodologia obliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) zapotrzebowanie na

nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych takich jak:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,

wyraża się w liczbie mieszkańców.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

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

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

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

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

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

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

gdzie:

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

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

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

3. Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową dla gminy Szczekociny.

Aktualna liczba mieszkańców gminy wg danych GUS na koniec 2023 r. – 6 874 mieszkańców.

W 2022 r. liczba mieszkańców wyniosła 7 028.

Ze względu na fakt, że najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy Szczekociny udostępniane przez statystykę publiczną pochodzą z 2023 r. do obliczeń przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od 2023 r., czyli 2043 r.

„Prognoza ludności na lata 2023–2060” opracowana w 2023 r. przez GUS udostępniona na stronie internetowej GUS (www.stat.gov.pl) zawiera prognozę dla poszczególnych gmin. Prognoza ta ma status oficjalny. Prognozę dla gmin obliczono w oparciu o ludność według definicji krajowej, a także o dane dotyczące ruchu naturalnego i wędrownego (dane administracyjne). W prognozie uwzględniono wyłącznie migracje na pobyt stały. Za punkt startowy obliczeń przyjęto stan oraz strukturę ludności według płci i roczników wieku w poszczególnych gminach w dniu 31 grudnia 2022 r. Do prognozy wykorzystano metodę kohortowo-składnikową. W zakresie dzietności, umieralności i migracji wykorzystano założenia z prognozy na poziomie powiatów, co oznacza, że dla założeń dla dzietności użyto modelu Schmertmanna, dla umieralności modelowych tablic trwania życia ONZ, zaś dla migracji modelu Rogersa-Castro. Współczynniki płodności oraz prawdopodobieństwo zgonu według wieku i płci dla gmin przyjęto takie same jak na poziomie powiatu, w których dana gmina się znajduje. W przypadku migracji założono, że na stałym poziomie będzie się utrzymywał odsetek migracji (wewnętrznych i zagranicznych) dla określonego powiatu przypadający na daną gminę. Do prognozy przyjęto zatem uśrednione odsetki migracji do danych gmin (względem powiatów) z lat 2017- 2021.

Wg „ Prognozy ludności na lata 2023–2060” opracowanej w 2023 r. przez GUS udostępnionej na stronie internetowej GUS (www.stat.gov.pl) - prognozowana liczba mieszkańców gminy Szczekociny w 2043 r. wyniesie – 5 020 mieszkańców.

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

Prognozowana liczba mieszkańców gminy w 2043 r. powiększona o 5% wyniesie:

$$5\ 020 + 5\% \times 5\ 020 = 5\ 271$$

$M_{20} = 5\ 271$

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi. Wg danych GUS w 2023 r. łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie wyniosła 268 635 m².

$PUM_0 = 268\ 635\ m^2$

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

Wg danych GUS w 2023 r. powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wyniosła 39,1 m².

$$P_0 = 39,1 \text{ m}^2$$

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.

Wg danych GUS w 2013 r. powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wyniosła 31,3 m².

$$P_{-10} = 31,3 \text{ m}^2$$

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane. Wg danych GUS w 2003 r. powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca wyniosła 26,8 m².

$$P_{-20} = 26,8 \text{ m}^2$$

Wyliczenie prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodnie z jednym z poniższych wzorów zawartych w § 3 ust. 3 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.):

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

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

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 3 \times 39,1 - 2 \times 31,3 = 117,3 - 62,6 = 54,7$$

lub

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20} = 2 \times 39,1 - 26,8 = 78,2 - 26,8 = 51,4$$

$$P_{20} = 54,7 \text{ m}^2 \text{ lub } 51,4 \text{ m}^2$$

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

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

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.

Do dalszych wyliczeń zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową przyjęto wyższą wartość $P_{20} = 54,7 \text{ m}^2$

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

$M_{20} = 5\,271$

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

$PUM_0 = 268\,635 \text{ m}^2$

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

$$P_{20} = 54,7 \text{ m}^2$$

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}} = 5\,271 - \frac{268\,635}{54,7} = 5\,271 - 4\,911,06 = 359,94$$

$ZAP = 360 \text{ osób}$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Szczekociny wynosi 360 osób.
--

W związku z faktem, że wyliczona największa wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Szczekociny wynosi 360 osób, do dalszych wyliczeń przyjmuje się wartość 1000, zgodnie z § 3 ust. 9 pkt 1 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 wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.).

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Szczekociny wynosi 1000 osób.

W gminie Szczekociny nie zachodzą przesłanki uzasadniające określenie wyższego zapotrzebowania, niż wynika to z obliczeń, dotyczące szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej, o których mowa w § 3 ust. 10 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w

sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.).

III. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH, W TYM LUK W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE – BILANS TERENÓW.

1. Wstęp do bilansu terenów.

Zgodnie z § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, tzn. strefach takich jak:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,

wyraża się również w liczbie mieszkańców - tak jak zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.

Zgodnie z art. 13 d ust. 2 ustawy, w wyżej wymienionych strefach planistycznych w całej gminie, suma chłonności terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z art. 13 d ust. 1 ustawy wyznaczając w planie ogólnym strefy planistyczne takie jak:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,

w pierwszej kolejności uwzględnia się:

- obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- obszary uzupełnienia zabudowy,
- obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.

W przypadku, gdy na obszarach:

- dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,

– obszarach uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, 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 ustawy, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Zgodnie z obliczeniami zawartymi w rozdziale II zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Szczekociny wynosi 1000 osób.

W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy zgodnie z warunkiem zawartym w art. 13 d ust. 2 ustawy dopuszcza się chłonność nie większą niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową i nie mniejszą niż 70% tej wartości, w związku z czym suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach z zabudową mieszkaniową w całej gminie nie może być większa niż 1300 osób.

$$1000 + 30\% \times 1000 = 1300$$

$$70\% \times 1000 = 700$$

$700 \text{ osób} \leq \text{chłonność} \leq 1300 \text{ osób}$

Limit chłonności wynosi 1300 osób.

Zgodnie z § 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 wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy (tj. w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną i w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową), oblicza się, uwzględniając:

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- 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.

Dla obszaru objętego planem ogólnym Gminy Szczekociny sporządza się bilans terenów gminy polegający na porównaniu wyliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz sumy chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w wyznaczonych strefach, o których mowa

w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy (tj. w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową).

W pierwszej kolejności strefy z zabudową mieszkaniową zostały wyznaczone dla:

- terenów zabudowy mieszkaniowej, wyznaczonych w planach miejscowych obowiązujących na terenie gminy Szczekociny,
- obszarów uzupełnienia zabudowy,
- obszarów z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

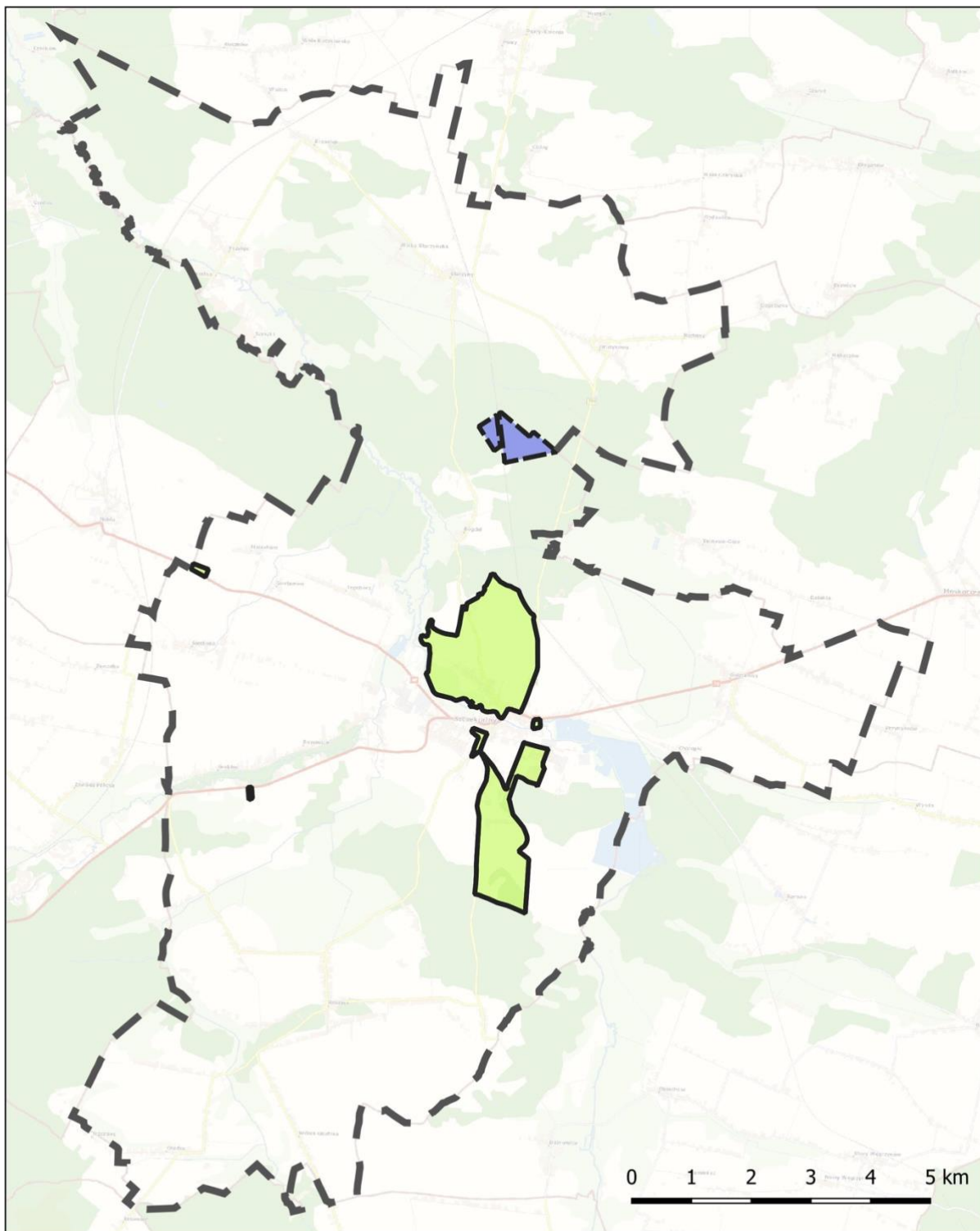
Na obszarach tych nie obowiązuje limit chłonności określony jako 130% wartości zapotrzebowania, niemniej jednak, jeśli chłonność tych obszarów przekracza 130% wartości zapotrzebowania nie można już wyznaczyć żadnych nowych stref z zabudową mieszkaniową na pozostałych obszarach gminy.

Powierzchnia obszaru gminy Szczekociny wynosi 13 529,47 ha.




W granicach administracyjnych gminy Szczekociny obowiązuje 8 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, pokrywających łącznie 490,66 ha powierzchni gminy, co stanowi tylko 3,6% jej powierzchni.

lp	NR UCHWAŁY	RADA	Z_DNIA	NAZWA MPZP	PUBLIKACJA	POWIERZCHNIA M ²
1	208/XXXII/2017	Rady Miasta i Gminy Szczekociny	20.04.17	POD NAZWĄ "REJON PÓŁNOCNO-ZACHODNI ZARZECZA W SZCZEKOCINACH"	Dz. U. Woj. Śląskiego z dnia 26 kwietnia 2017 r., poz. 2803	2602905,1
2	143/XXIII/2016	Rady Miasta i Gminy Szczekociny	25.05.16	MIASTA SZCZEKOCINY W REJONIE NA WSCHÓD OD UL. ŻARNOWIECKIEJ	Dz. U. Woj. Śląskiego z dnia 9 czerwca 2016 r., poz. 3233	1554694,2
3	68/IX/2007	Rady Miasta i Gminy Szczekociny	24.05.07	DLA WYODRĘBNIONEGO OBSZARU W MIEJSCOWOŚCI GRABIEC	Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2007 r., Nr 136, poz. 2688	12183

4	69/IX/2007	Rady Miasta i Gminy Szczekociny	24.05.07	DLA WYODRĘBNIONEGO OBSZARU W MIEJSCOWOŚCI MAŁACHÓW	Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2007 r., Nr 136, poz. 2689	32505,6	
5	67/IX/2007	Rady Miasta i Gminy Szczekociny	24.05.07	MIASTA SZCZEKOCINY	Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2007 r., Nr 136, poz. 2687	55254,2	
6	66/IX/2007	Rady Miasta i Gminy Szczekociny	24.05.07	DLA TERENU DZIAŁEK NR EWID. 2338/4 I 2338/5 POŁOŻONYCH PRZY UL. ŻEROMSKIEGO W SZCZEKOCINACH	Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2007 r., Nr 136, poz. 2686	17370,5	
7	39/V/2007	Rady Miasta i Gminy Szczekociny	22.02.07	DLA WYODRĘBNIONEGO OBSZARU W MIEJSCOWOŚCI SZCZEKOCINY OBEJMUJĄCY CZĘŚĆ DZIAŁEK O NR EWID. 172, 175, 176, 229	Dz. Urz. Woj. Śląskiego z 2007 r., Nr 75, poz. 1564	364751,5	
8	XXXVIII/243/2001	Rady Miasta i Gminy Szczekociny	22.11.01	TERENÓW POŁOŻONYCH W POŁUDNIOWO - WSCHODNIM REJONIE MIASTA SZCZEKOCINY	Dz. Urz. Woj. Śląskiego z dnia 7 grudnia 2001 r., Nr 100, poz. 3233	266922,4	
						4906586,5	
						ha	490,66



Legenda

-  MIASTO I GMINA SZCZEKOCINY - GRANICA PLANU OGÓLNEGO
-  OBSZARY OBJĘTE OBOWIĄZUJĄCYMI MPZP
-  NOWE OBSZARY DLA KTÓRYCH SPORZĄDZANE SĄ MPZP

Wszystkie obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej są uwzględnione w planie ogólnym w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną i w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową.

Wyznaczony również został wyjściowy obszar uzupełnienia zabudowy, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

W zastosowanej metodzie bilansowania, w pierwszej kolejności obliczono chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie w terenach przeznaczonych pod funkcje mieszkaniowe w obowiązujących planach miejscowych oraz w wyjściowym obszarze uzupełnienia zabudowy.

Wykonywane były kolejne kroki postępowania:

- 1) Pozyskano dane źródłowe z Bazy Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k) oraz Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB), pozwalające na identyfikację terenów zabudowanych brutto gminy,
- 2) Zidentyfikowano obszary, które są objęte obowiązującymi planami miejscowymi i które mają ustalone przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- 3) W obszarach, o których mowa w pkt 2 określono rezerwy terenów mieszkaniowych, tzn.:
 - powierzchnię terenów niezabudowanych,
 - powierzchnię luk w istniejącej zabudowie,
- 4) Wyznaczono wyjściowy obszar uzupełnienia zabudowy.
- 5) W wyjściowym obszarze uzupełnienia zabudowy, w obszarach innych niż te, o których mowa w pkt 2, określono rezerwy terenów mieszkaniowych, tzn.:
 - powierzchnię terenów niezabudowanych,
 - powierzchnię luk w istniejącej zabudowie,
- 6) Określono łączną powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie sumując wyliczone powierzchnie, o których mowa w pkt 3 i w pkt 5.
- 7) Przeprowadzono analizę istniejących terenów zabudowanych netto gminy wyliczając wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy, udziału funkcji mieszkaniowej i wskaźnika liczby osób na 1 ha,
- 8) Obliczono chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (wyznaczonych w pkt 6) z zastosowaniem wskaźników, o których mowa w pkt 7, wynikających z analiz istniejących terenów zabudowanych.

- 9) Obliczoną chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie w terenach przeznaczonych pod funkcje mieszkaniowe w obowiązujących planach miejscowych oraz w wyjściowym obszarze uzupełnienia zabudowy porównano z wyliczonym zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową, aby potwierdzić spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 3 ustawy.
- 10) Wyznaczono ostateczny kształt stref wielofunkcyjnych SW, SJ, SZ – z poszerzeniem wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy, nie przekraczając wyznaczonego limitu jego poszerzenia.
- 11) Obliczono powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach SW, SJ, SZ.
- 12) Obliczoną chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych SW, SJ, SZ.

W ramach pierwszego kroku dokonano wyboru i pozyskano dane z Bazy Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k), Ewidencji Gruntów i Budynków (EGiB) oraz dane dotyczące aktualnych planów miejscowych. Dane z Bazy Danych Obiektów Topograficznych (BDOT10k) zostały pobrane dnia 6 kwietnia 2025 r. ze strony internetowej GUGiK. Dane z EGiB zostały udostępnione przez Starostę Zawierciańskiego w dniu 5 marca 2025 r. i 4 kwietnia 2025 r.

Do identyfikacji terenów zabudowanych wykorzystano jeden z elementów BDOT10k, jakim jest klasa obiektów topograficznych „zabudowa” o symbolu OT_PTZB (pokrycie terenu zabudową), która stanowi jeden z elementów składowych kategorii klas obiektów topograficznych „pokrycie terenu”.

W dalszej analizie nie uwzględniono pozostałych klas obiektów w tej kategorii „pokrycia terenu”, takich jak wody powierzchniowe; teren leśny i zadrzewiony; roślinność krzewiasta; uprawa trwała; roślinność trawiasta i uprawa rolna; teren komunikacyjny; grunt nieużytkowany; plac, składowisko odpadów; wyrobisko i zwałowisko; inny teren niezabudowany. Te klasy pokrycia terenu zostały pominięte w dalszej analizie ze względu na ograniczenie obszaru analiz wyłącznie do terenów zabudowy.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie bazy danych obiektów topograficznych oraz bazy danych obiektów ogólnogeograficznych, a także standardowych opracowań kartograficznych (Dz. U. z 2021 r. poz. 1412) kategoria obiektów „pokrycie terenu” to obszary jednorodne z fizjonomicznego punktu widzenia, pokrywające łącznie 100% powierzchni zbioru danych w bazie BDOT10k. Klasa obiektów „zabudowa” (OT_PTZB_A) reprezentuje obszary zabudowy mieszkalnej, przemysłowej, magazynowej, produkcji rolniczej, handlowej i innej wraz z terenami i urządzeniami funkcjonalnie związanymi, takimi jak: podwórza, place, dziedzińce, przejścia, przejazdy, przydomowe place gier i zabaw itp. Obiekty klasy obiektów „zabudowa” są tworzone w następujący sposób:

- teren zabudowany stanowi obszar wydzielony pod budynkami wraz z ich najbliższym otoczeniem;

- teren posesji bez budynku nie stanowi terenu zabudowy, chyba że jest mniejszy niż 1000 m² i może być włączony do terenu sąsiedniego.

W ramach klasy obiektów „zabudowa” rozróżnia się obiekty reprezentujące 5 podstawowych typów zabudowy:

- zabudowa wielorodzinna,
- zabudowa jednorodzinna,
- zabudowa przemysłowo-składowa,
- zabudowa handlowo-usługowa,
- pozostała zabudowa.

W celu identyfikacji wszystkich terenów zabudowanych na obszarze gminy Szczekociny wykorzystano również wybrane rodzaje użytków gruntowych z Ewidencji Gruntów i Budynków. Dane te dotyczyły poszczególnych grup gruntów zabudowanych i zurbanizowanych, a także gruntów rolnych zabudowanych. W poniższym zestawieniu wymieniono oznaczenia użytków gruntowych wybranych do analizy, zgodnie z oznaczeniami wymienionymi w § 9. Rozporządzenia Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 27 lipca 2021 r. w sprawie ewidencji gruntów i budynków (Dz. U. z 2024 r., poz. 219 z późn. zm.):

Rodzaje gruntów w poszczególnych grupach gruntów i ich oznaczenia	
Grunty zabudowane i zurbanizowane	
B	tereny mieszkaniowe
Ba	tereny przemysłowe
Bi	inne tereny zabudowane
Bp	zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy
Bz	tereny rekreacyjno – wypoczynkowe
dr	drogi
Tk	tereny kolejowe
Ti	inne tereny komunikacyjne
Tp	grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych
Grunty rolne	
Br	grunty rolne zabudowane

Tabela 1 Rodzaje gruntów zabudowanych wg Ewidencji gruntów i budynków

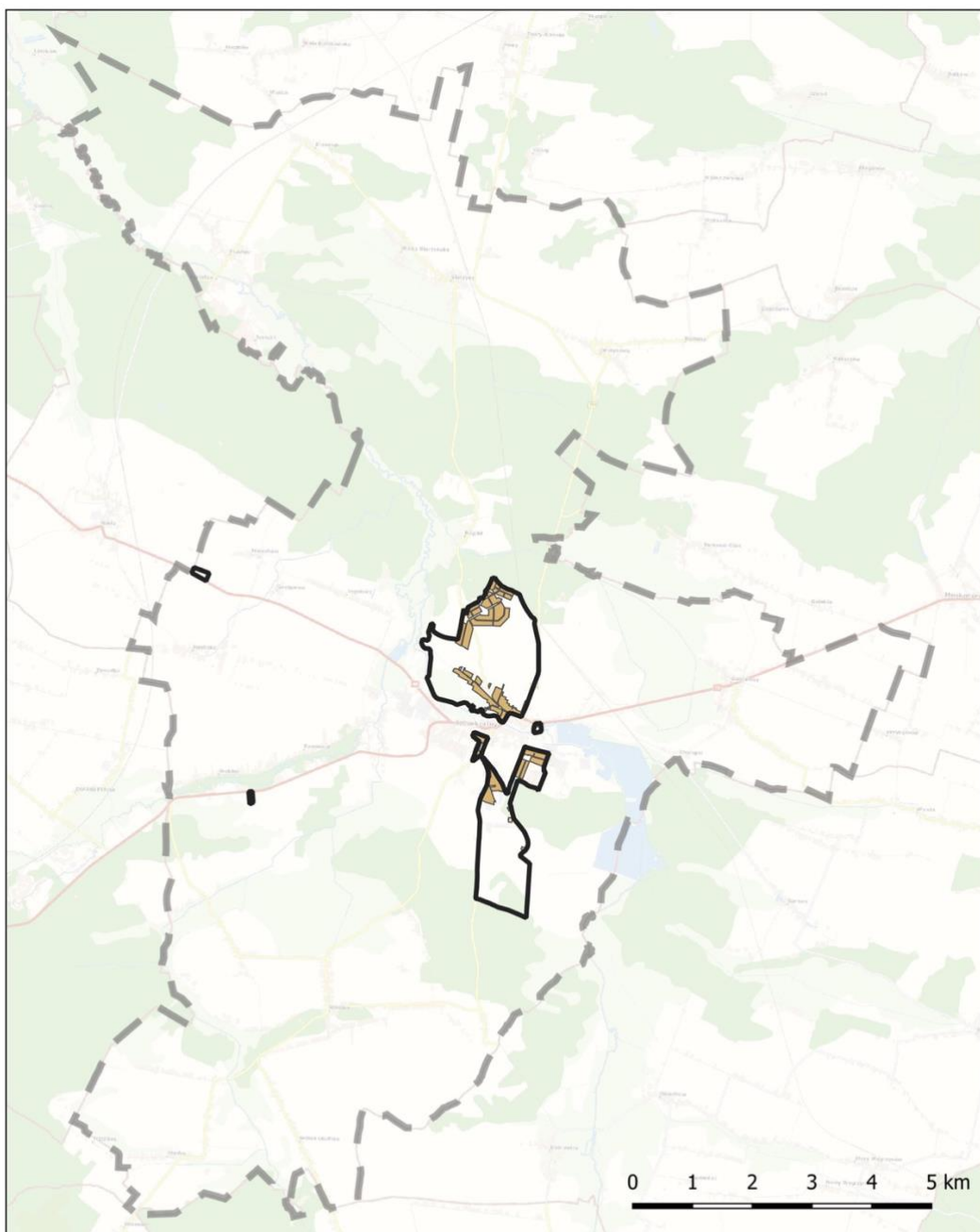
W kolejnym kroku dokonano integracji wyselekcjonowanych wcześniej elementów z warstw użytków gruntowych z EGiB (B, Ba, Bi, Bp, Bz, dr, Tk, Ti, Tp, Br) oraz pokrycia terenu zabudową z BDOT10k, tworząc łączną warstwę terenów zabudowanych brutto w gminie.

Warstwa terenów zabudowanych brutto posłużyła do identyfikacji terenów zabudowanych i niezabudowanych w obrębie terenów mieszkaniowych wyznaczonych w planach miejscowych, jak również w wyznaczonych obszarach uzupełnienia zabudowy, które zostały w planie ogólnym objęte strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną oraz z zabudową zagrodową.

2. Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.

2.1. Tereny objęte planami miejscowymi.

Analizą objęto obowiązujące na terenie gminy plany miejscowe, które mają ustalone przeznaczenie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wielorodzinną, mieszkaniowo-usługową, zabudowę zagrodową, zabudowę letniskową (rekreacji indywidualnej). Tereny te zostały włączone do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną, strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną i do strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową.



Legenda

TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ W OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP, W TYM :

- ZABUDOWA JEDNORODZINNA I LETNISKOWA
- ZABUDOWA WIELORODZINNA
- ZABUDOWA ZAGRODOWA

W tabeli 2 przedstawiono wykaz obowiązujących planów miejscowych wraz ze wskazaniem terenów, dla których w planach tych określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

Nr i symbol terenu w mpzp	Przeznaczenie terenu w mpzp	mpzp - nr uchwały	powierzchnia m2
B2.MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	208/XXXII/2017	1987,517
B4.MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	208/XXXII/2017	16615,69
A11.MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	208/XXXII/2017	30467,1
A14.MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	208/XXXII/2017	48438,037
C37.MN-U	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej	208/XXXII/2017	3017,727
C11.MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	208/XXXII/2017	27075,597
C15.MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	208/XXXII/2017	11721,984
C13.MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	208/XXXII/2017	1815,715
C35.MW-U	Teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz zabudowy usługowej	208/XXXII/2017	555,932
C24.MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	208/XXXII/2017	48703,948
C30.MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	208/XXXII/2017	1819,207
C31.MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	208/XXXII/2017	904,93
C32.MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	208/XXXII/2017	18127,18
C16.MN-U	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej	208/XXXII/2017	9878,761
D1.MN-U	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej	208/XXXII/2017	1779,794
D11.MN-U	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej	208/XXXII/2017	63612,13
D4.MN-U	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej	208/XXXII/2017	854,163
D7.MN-U	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej	208/XXXII/2017	26373,435
C34.MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	208/XXXII/2017	9948,761

C38.MN-U	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej	208/XXXII/2017	1480,332
C36.MN-U	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zabudowy usługowej	208/XXXII/2017	2268,893
1MN,	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	143/XXIII/2016	1897,797
1RM	Teren zabudowy zagrodowej w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodniczych	143/XXIII/2016	4496,367
2MN	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	143/XXIII/2016	3170,908
1MN/U	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej	143/XXIII/2016	49249,256
2MN/U	Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy usługowej	143/XXIII/2016	41735,807
MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług	67/IX/2007	17756,198
MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług	67/IX/2007	3388,447
MN	Teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług	67/IX/2007	17764,746
MW	Teren zabudowy wielorodzinnej	66/IX/2007	1516,429
MT	Teren zabudowy letniskowej i rezydencjonalnej	39/V/2007	32128,242
MT	Teren zabudowy letniskowej i rezydencjonalnej	39/V/2007	5170,227
MT	Teren zabudowy letniskowej i rezydencjonalnej	39/V/2007	7212,378
MT	Teren zabudowy letniskowej i rezydencjonalnej	39/V/2007	5723,115
MT	Teren zabudowy letniskowej i rezydencjonalnej	39/V/2007	32712,265
MT	Teren zabudowy letniskowej i rezydencjonalnej	39/V/2007	9586,863
MT	Teren zabudowy letniskowej i rezydencjonalnej	39/V/2007	17830,571
MT	Teren zabudowy letniskowej i rezydencjonalnej	39/V/2007	40809,336
MT	Teren zabudowy letniskowej i rezydencjonalnej	39/V/2007	33444,172
MT	Teren zabudowy letniskowej i rezydencjonalnej	39/V/2007	8020,764
MT	Teren zabudowy letniskowej i rezydencjonalnej	39/V/2007	13264,2

MT	Teren zabudowy letniskowej i rezydencjonalnej	39/V/2007	19755,602
MT	Teren zabudowy letniskowej i rezydencjonalnej	39/V/2007	19517,447
MT	Teren zabudowy letniskowej i rezydencjonalnej	39/V/2007	20642,777
MN	Tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej	XXXVIII/243/2001	36773,438
MN	Tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej	XXXVIII/243/2001	22096,907
MN	Tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej	XXXVIII/243/2001	22994,225
MN	Tereny zabudowy jednorodzinnej wolnostojącej	XXXVIII/243/2001	17527,131
UA UK MW	Teren usług administracji; Teren usług kultury; Teren zabudowy wielorodzinnej	66/IX/2007	3636,334
		m2	837268,782
		ha	83,73

Tabela 2 Obowiązujące plany miejscowe na terenie gminy Szczekociny

W obowiązujących planach miejscowych tereny są przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną, wielorodziną, letniskową i zabudowę zagrodową. Tereny przeznaczone w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę letniskową zostały włączone do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną.

Warstwę terenów zabudowanych brutto w gminie Szczekociny wyznaczoną na podstawie danych z EGiB i BDOT10k (opisaną w rozdziale 1) odniesiono następnie do granic terenów objętych obowiązującymi planami miejscowymi, które mają ustalone przeznaczenie pod zabudowę z funkcją mieszkaniową.

W ten sposób w granicach terenów przeznaczonych pod zabudowę z funkcją mieszkaniową w obowiązujących planach miejscowych wyliczono powierzchnię terenów zabudowanych i terenów niezabudowanych.

Następnie w obrębie terenów zabudowanych brutto zidentyfikowano luki w istniejącej zabudowie. Luki w istniejącej zabudowie obejmują zarówno wyselekcjonowane powierzchnie niektórych użytków gruntowych Bp (zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy), jak również inne obszary niezabudowane, które zostały zidentyfikowane na podstawie analiz istniejącego stanu zagospodarowania terenu.

Powierzchnie luk w istniejącej zabudowie zsumowane z wyliczoną wcześniej powierzchnią terenów niezabudowanych określają faktyczną łączną wielkość rezerw terenów jeszcze niezabudowanych w obrębie terenów zabudowy z funkcją mieszkaniową w obowiązujących planach miejscowych.

Powierzchnię terenów niezabudowanych w obrębie terenów zabudowy z funkcją mieszkaniową w obowiązujących planach miejscowych wskazuje się w tabeli 3 w podziale na trzy kategorie:

- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy wielorodzinnej, tereny zabudowy z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej,
- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- tereny zabudowy zagrodowej.

	TERENY ZABUDOWY Z FUNKCJĄ MIESZKANIOWĄ W OBOWIĄZUJĄCYCH MPZP				
	Łączna powierzchnia terenów wyznaczonych w mpzp z przeznaczeniem umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej (ha)	Powierzchnia terenów zabudowanych na podstawie danych z EGiB i BDOT10k (ha)	Powierzchnia terenów niezabudowanych (ha) [4]=[2]-[3]	Powierzchnia luk w istniejącej zabudowie (ha)	Łączna powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (ha) [6]=[4]+[5]
1	2	3	4	5	6
tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy wielorodzinnej, tereny zabudowy z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej	16,82	12,01	4,81	0,37	5,18
tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	66,46	18,78	47,68	0,45	48,13
tereny zabudowy zagrodowej	0,45	0,15	0,30	0,00	0,30
SUMA	83,73	30,94	52,79	0,82	53,61

Tabela 3 Zestawienie powierzchni terenów zabudowanych i niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w terenach zabudowy z funkcją mieszkaniową w obowiązujących planach miejscowych

Na podstawie powyższych danych można również określić stopień obecnego zainwestowania terenów przeznaczonych pod funkcję mieszkaniową w obowiązujących planach miejscowych. Stopień ten można wyrazić jako procentowy udział powierzchni terenów zabudowanych (łącznie 30,94 ha) w łącznej powierzchni terenów wyznaczonych w mpzp z przeznaczeniem umożliwiającym realizację funkcji mieszkaniowej (łącznie 83,73 ha). Udział ten wynosi 37%.

2.2. Wyjściowy obszar uzupełnienia zabudowy.

Na obszarze gminy Szczekociny wyznaczone zostały obszary uzupełnienia zabudowy, zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

Łączna powierzchnia wszystkich obszarów uzupełnienia zabudowy otrzymana po wykonaniu czynności wymienionych w § 1 ust. 1 rozporządzenia wynosi $P_u = 487,4$ ha (jest to wyjściowy obszar uzupełnienia zabudowy).

Dla celów obliczeń bilansowych wzięto pod uwagę tylko te części wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy, na których wyznaczone są strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ oraz z zabudową zagrodową SZ, a które znajdują się poza terenami analizowanymi w rozdziale 2.1 tzn. poza terenami przeznaczonymi pod funkcję mieszkaniową w obowiązujących planach miejscowych.

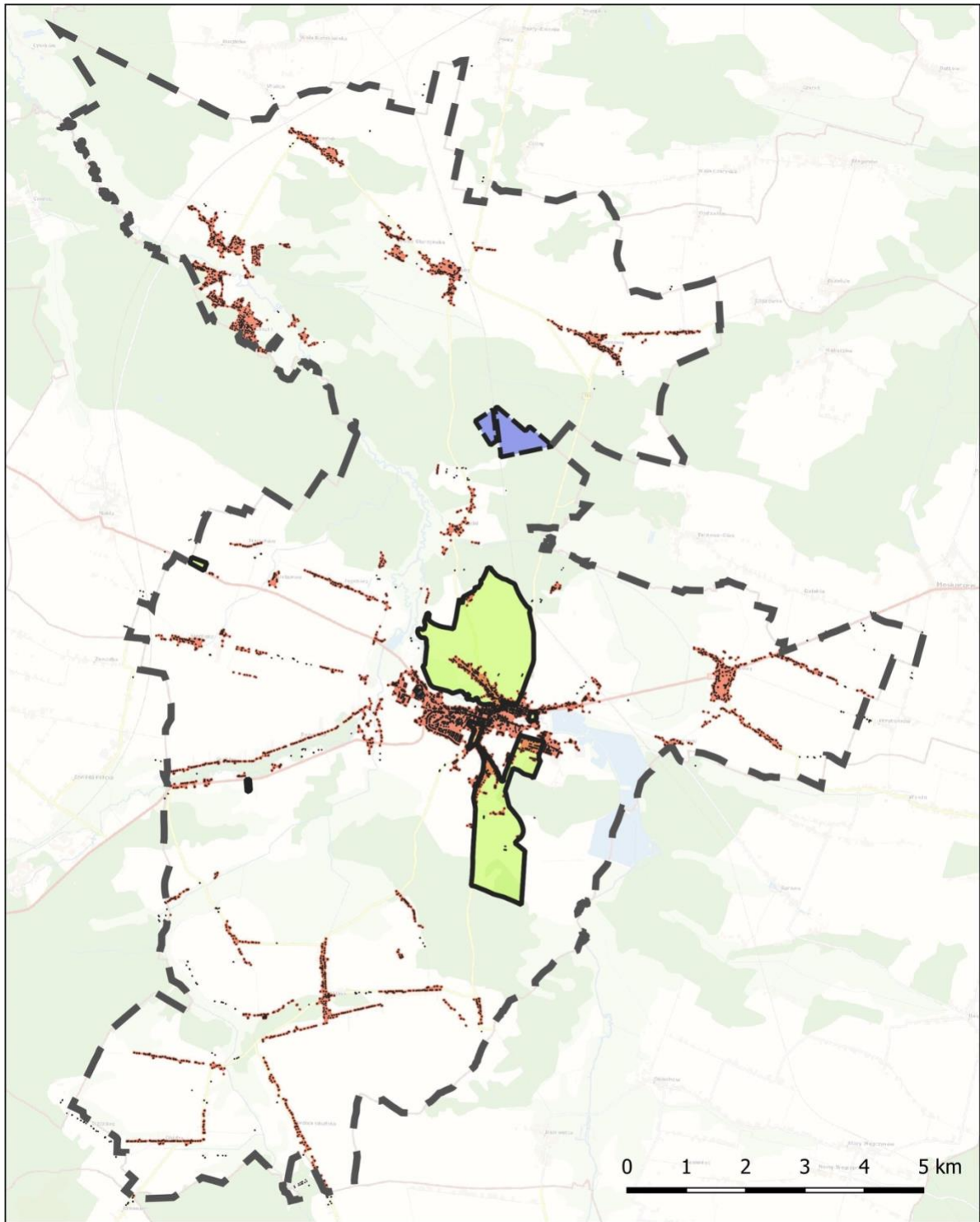
Łączna powierzchnia tych obszarów wynosi 353,24 ha.

Z analizy istniejących uwarunkowań przestrzennych wynika, że w istniejącej sieci osadniczej gminy występuje zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, letniskowa i zagrodowa i na niewielkiej powierzchni zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną.

W obszarze miasta Szczekociny oraz w miejscowościach Szyszki Łąkietka i Przyłek występuje przewaga zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, występuje tu również zabudowa letniskowa. W pozostałych obszarach gminy przeważa natomiast zabudowa zagrodowa. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna i zagrodowa, które znajdują się w obszarach uzupełnienia zabudowy charakteryzują się podobną intensywnością zabudowy.

Z uwagi więc na specyfikę gminy Szczekociny zakłada się, że dla potrzeb liczenia bilansu nie różnicuje się obszarów uzupełnienia zabudowy pod względem intensywności zabudowy dla stref z zabudową jednorodziną i zagrodową.

Wydziela się natomiast obszary, na których znajduje się zabudowa mieszkaniowa wielorodzinną, które są objęte strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.



Legenda

- BUDYNKI, KTÓRE MOGĄ BYĆ BRANE POD UWAGĘ PRZY WYZNACZENIU OUZ
(NA PODSTAWIE EGIB I BDOT)
- OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ)
- OBSZARY OBJĘTE OBOWIĄZUJĄCYMI MPZP
- NOWE OBSZARY DLA KTÓRYCH SPORZĄDZANE SĄ MPZP

Obszary te objęto dalszą analizą w celu określenia rezerw terenów niezabudowanych.

W tym celu wykorzystano warstwę terenów zabudowanych brutto w gminie Szczekociny wyznaczoną na podstawie danych z EGiB i BDOT10k (opisaną w rozdziale 1) i odniesiono je następnie do granic analizowanych obszarów uzupełnienia zabudowy.

W ten sposób w granicach analizowanych obszarów uzupełnienia zabudowy wyliczono powierzchnię terenów zabudowanych i terenów niezabudowanych.

Następnie w obrębie terenów zabudowanych zidentyfikowano luki w istniejącej zabudowie. Luki w istniejącej zabudowie obejmują zarówno wyselekcjonowane powierzchnie niektórych użytków gruntowych Bp (zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy) oraz Bz (tereny rekreacyjno – wypoczynkowe), jak również inne obszary niezabudowane, które zostały zidentyfikowane na podstawie analiz istniejącego stanu zagospodarowania terenu.

Powierzchnie luk w istniejącej zabudowie zsumowane z wyliczoną wcześniej powierzchnią terenów niezabudowanych określają faktyczną łączną wielkość rezerw terenów jeszcze niezabudowanych w obrębie analizowanych obszarów uzupełnienia zabudowy, które są objęte w planie ogólnym strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną oraz z zabudową zagrodową.

Powierzchnię terenów niezabudowanych w obrębie obszarów uzupełnienia zabudowy wskazuje się w tabeli 4 w podziale na dwie kategorie terenów:

- terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, które w planie ogólnym są włączone do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej, które w planie ogólnym są włączone do strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz do strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową.

	OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (wyjściowy obszar uzupełnienia zabudowy poza terenami przeznaczonymi pod funkcję mieszkaniową w obowiązujących planach miejscowych)				
	Powierzchnia obszaru (ha)	Powierzchnia terenów zabudowanych na podstawie danych z EGiB i BDOT10k (ha)	Powierzchnia terenów niezabudowanych (ha) [4]=[2]-[3]	Powierzchnia luk w istniejącej zabudowie (ha)	Łączna powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (ha) [6]=[4]+[5]
1	2	3	4	5	6
zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	52,63	44,12	8,51	0,73	9,24
zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zabudowa zagrodowa	300,61	263,14	37,47	19,02	56,49
SUMA	353,24	307,26	45,98	19,75	65,73

Tabela 4 Zestawienie powierzchni terenów zabudowanych i niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w wyjściowym obszarze uzupełnienia zabudowy.

2.3. Łączna powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie - w terenach przeznaczonych pod funkcje mieszkaniowe w obowiązujących planach miejscowych oraz w obrębie wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy.

W niniejszym rozdziale przedstawia się podsumowanie wyliczeń zawartych w rozdziale 2.1 i 2.2. Łączna powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, która będzie stanowiła podstawę do dalszych obliczeń bilansowych w zakresie chłonności terenów niezabudowanych w gminie Szczekociny stanowi sumę:

- łącznej powierzchni terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w obrębie terenów objętych obowiązującymi planami miejscowymi, które mają ustalone przeznaczenie pod zabudowę z funkcją mieszkaniową (tabela 3),
- łącznej powierzchni terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w obrębie wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy (tabela 4).

Zsumowane wyniki przedstawia się w tabeli 5. Łączna powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, która będzie stanowiła podstawę do wyliczenia chłonności wynosi 119,34 ha.

		Łączna powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (ha)
MPZP tereny zabudowy z funkcją mieszkaniową w obowiązujących mpzp	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy wielorodzinnej tereny zabudowy z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej	5,18
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej tereny zabudowy zagrodowej	48,43
	WYJŚCIOWY OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY poza terenami przeznaczonymi pod funkcję mieszkaniową w obowiązujących planach miejscowych	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna
	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna zabudowa zagrodowa	56,49
SUMA		119,34

Tabela 5 Zbiorcze zestawienie powierzchni terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie - w terenach przeznaczonych pod funkcje mieszkaniowe w obowiązujących planach miejscowych oraz w obrębie wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy

3. Chłonność terenów zabudowanych w gminie Szczekociny.

Zgodnie z § 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.) do obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy (tj. w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną i w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową) niezbędna jest analiza chłonności terenów już zabudowanych, ponieważ chłonność terenów niezabudowanych określa się uwzględniając 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.

Do wyliczenia powierzchni terenów zabudowanych w gminie Szczekociny wykorzystano wyselekcjonowaną warstwę wszystkich użytków B, Br na podstawie danych z EGiB, tzn. analizę ograniczono wyłącznie do tych użytków, na których faktycznie znajdują się budynki i które zostaną włączone do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową SJ, SW, SZ.

Warstwę tą określa się dalej jako tereny zabudowane netto i stanowi ona podstawę do wyliczeń nadziemnej intensywności zabudowy terenów już zabudowanych i udziału funkcji mieszkaniowej.

Powierzchnia wyselekcjonowanej w ten sposób warstwy terenów zabudowanych netto wraz z danymi dotyczącymi aktualnej liczby mieszkańców gminy posłużyły następnie do określenia rzeczywistej średniej gęstości zaludnienia na obszarach o wykształconej strukturze osadniczej. Zaproponowany w tym celu wskaźnik wyrażony w osobach na hektar, pokazuje relacje pomiędzy powierzchnią terenów zabudowanych zabudową mieszkaniową, a liczbą mieszkańców gminy według danych GUS.

Powierzchnia obszaru gminy Szczekociny wynosi 13 529,47 ha.

Obliczona łączna powierzchnia terenów zabudowanych netto w strefach SW, SJ, SZ w gminie Szczekociny wynosi 344,91 ha, w tym:

- w strefach SW - 43,35 ha,
- w strefach SJ – 88,63 ha,
- w strefach SZ – 212,93 ha.

Aktualna liczba mieszkańców gminy Szczekociny wg danych GUS na koniec 2023 r. – 6 874 mieszkańców.

W oparciu o wyżej wymienione dane można wskazać, że gęstość zaludnienia istniejących terenów zabudowanych netto w gminie Szczekociny wynosi około 20 osób / 1 ha powierzchni terenów zabudowanych.

Wskaźnik gęstość zaludnienia w gminie Szczekociny 20 osób / 1 ha jest niski, ale porównywalny ze wskaźnikami dla terenów zabudowy zagrodowej w terenach wiejskich.

Na podstawie przeprowadzonych analiz dotyczących istniejących terenów zabudowanych dokonano obliczeń wskaźnika istniejącej nadziemnej intensywności zabudowy i udziału funkcji mieszkaniowej w analizowanych terenach zabudowanych netto gminy, przy czym analizy dokonano osobno dla stref SW, gdzie intensywność zabudowy jest większa i osobno dla stref SZ oraz SJ razem, ponieważ strefy te charakteryzują się podobną intensywnością zabudowy.

Dane dotyczące liczby budynków pochodzą z bazy EGiB i BDOT10k.

Uśredniona suma powierzchni kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków znajdujących się w analizowanych terenach zabudowanych netto wyliczona jako iloczyn powierzchni zabudowy wszystkich budynków x ilość kondygnacji nadziemnych tych budynków wynosi:

- 167 000 m² w strefach SW,
- 689 300 m² w strefach SJ, SZ.

Uśredniona suma powierzchni kondygnacji nadziemnych wszystkich budynków mieszkalnych wyliczona jako iloczyn powierzchni zabudowy wszystkich budynków mieszkalnych x ilość kondygnacji nadziemnych tych budynków wynosi:

- 118 200 m² w strefach SW,
- 318 400 m² w strefach SJ, SZ.

Zgodnie z definicją zawartą w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym przez „nadziemną intensywność zabudowy” należy rozumieć stosunek sumy powierzchni kondygnacji nadziemnych budynków zlokalizowanych na działce budowlanej do powierzchni tej działki budowlanej.

Ww. dane wykorzystano do obliczenia nadziemnej intensywności zabudowy i udziału funkcji mieszkaniowej w analizowanych terenach zabudowanych gminy:

STERFA	TERENY ZABUDOWANE NETTO (użytki B, Br z EGİB)	POWIERZCHNIA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH BUDYNKÓW	NADZIEMNA INTENSYWNOŚĆ ZABUDOWY
	łączna powierzchnia (ha)	łączna powierzchnia (ha)	[3] = [2] / [1]
	1	2	3
SW	43,35	16,7	0,39
SJ, SZ	301,56	68,93	0,23

Tabela 6 Nadziemna intensywność zabudowy analizowanych terenów zabudowanych netto

STERFA	POWIERZCHNIA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH BUDYNKÓW	POWIERZCHNIA KONDYGNACJI NADZIEMNYCH BUDYNKÓW MIESZKALNYCH	UDZIAŁ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ
	łączna powierzchnia (ha)	łączna powierzchnia (ha)	[3] = [2] / [1]
	1	2	3
SW	16,7	11,82	0,71
SJ, SZ	68,93	31,84	0,46

Tabela 7 Udział funkcji mieszkaniowej w analizowanych terenach zabudowanych netto

4. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie – w terenach przeznaczonych pod funkcje mieszkaniowe w obowiązujących planach miejscowych oraz w obrębie wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy.

Chłonność demograficzna to maksymalna liczba ludności, jaka może zamieszkać na danym obszarze na stałe w warunkach życia odpowiadającym aktualnym, uznawanym standardom cywilizacyjnym i mieszkaniowym (Bilans i chłonność demograficzna terenów mieszkaniowych Górnośląsko-Zagłębiowskiej Metropolii, Instytut Rozwoju Miast i Regionów Warszawa-Kraków, Zeszyty Metropolitalne 2022). Pojęcie chłonności terenu można wyrazić maksymalną liczbą osób, które mogą osiedlić się na danej powierzchni, nie powodując tym samym pogorszenia warunków funkcjonowania. Chłonność w tym znaczeniu można rozumieć jako możliwość przyjęcia na danym terenie nowej zabudowy mieszkaniowej,

przy zapewnieniu racjonalnych warunków jej funkcjonowania oraz wydolności systemów infrastrukturalnych i środowiska.

Przy wyznaczaniu chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie założono, że priorytetem jest nie pogorszenie dotychczasowych warunków funkcjonowania ludności, czyli zagospodarowanie tych terenów w sposób podobny do terenów obecnie zabudowanych. W związku z tym założeniem przyjętym do obliczeń chłonności terenów niezabudowanych w pierwszym etapie jest utrzymanie takiego samego wskaźnika ilości osób na 1 ha, jak wskaźnik obliczony w stanie istniejącym na terenach zabudowanych.

Wyliczona w rozdziale 3 gęstość zaludnienia istniejących terenów zabudowanych netto w gminie Szczekociny wynosi 20 osób / ha powierzchni terenów zabudowanych.

Dla obszarów, w których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz dla wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy w rozdziale 2.3 wyliczono łączną powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, która wynosi **119,34** ha.

Zestawiając powyższe dane obliczono, że przy zastosowaniu wskaźnika 20 osób / ha chłonność 119,34 ha powierzchni terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie wyniesie 2387 osób.

Chłonność ta jest wyższa od wyliczonego limitu chłonności określonego jako 130% wartości zapotrzebowania, który wynosi 1 300 osób.

Przy zastosowaniu dokładniejszej metody obliczeń chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie przyjęto do obliczeń wyliczone wcześniej wskaźniki, wynikające z analizy stanu istniejącego:

- udział funkcji mieszkaniowej w istniejących terenach zabudowanych:
 - w strefach SW – 0,71,
 - w strefach SJ, SZ – 0,46,
- nadziemna intensywność zabudowy w istniejących terenach zabudowanych:
 - w strefach SW – 0,39,
 - w strefach SJ, SZ – 0,23,
- prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca – **54,7 m²**,
- udział powierzchni użytkowej w sumie powierzchni kondygnacji nadziemnych budynku - **0,7**.

		Łączna powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (ha)	udział funkcji mieszkaniowej	nadziemna intensywność zabudowy	łączna powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych (m ²) [4]=[1] x [2] x [3] x 0,7 x 10 000	prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (m ²)	chłonność (os)
		1	2	3	4	5	6
MPZP	tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	5,18	0,71	0,39	10 040,39	54,7	184
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem zabudowy wielorodzinnej						
	tereny zabudowy z dopuszczeniem funkcji mieszkaniowej						
	tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	48,43	0,46	0,23	35 867,26	54,7	656
	tereny zabudowy zagrodowej						
WYJŚCIOWY OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna	9,24	0,71	0,39	17 909,89	54,7	327
	zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna	56,49	0,46	0,23	41 836,49	54,7	765
	zabudowa zagrodowa						
SUMA		119,34			105 654,03		1932

Tabela 8 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w terenach przeznaczonych pod funkcje mieszkaniowe w obowiązujących planach miejscowych oraz w obrębie wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy

Wyliczona chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, która wynosi 1932 osoby, jest niższa od chłonności wyliczonej wcześniej (2387 osób), z tego względu, że do obliczeń zastosowano wartość 54,7 m² prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (wyliczoną w obliczeniach zapotrzebowania na nową zabudowę).

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, która wynosi 1932 osób, przekracza limit chłonności określony jako 130% wartości zapotrzebowania, który wynosi 1 300 osób.

Wyliczona w ten sposób chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie stanowi chłonność realną, ponieważ do jej obliczenia zostały przyjęte wskaźniki nadziemnej intensywności zabudowy i udziału funkcji mieszkaniowej, które wynikają z analiz istniejącego zainwestowania terenów zabudowanych gminy. Założeniem przyjętym do obliczenia chłonności realnej jest utrzymanie na terenach dotychczas niezabudowanych takiej samej intensywności zabudowy i udziału funkcji mieszkaniowej, jak na terenach już zabudowanych. Utrzymanie dotychczasowego standardu zagospodarowania terenu na obszarach do tej pory niezabudowanych służyć będzie zapewnieniu racjonalnych warunków funkcjonowania przestrzeni gminy oraz wydolności systemów infrastrukturalnych i środowiska.

W obliczeniach chłonności realnej uwzględniono natomiast potrzebę poprawy standardów zamieszkania poprzez przyjęcie zwiększonego wskaźnika powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca $P_{20} = 54,7 \text{ m}^2$, zgodnie z wyliczeniami dotyczącymi zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

Wskaźniki przyjęte do obliczeń są stosunkowo niskie (niższe od wskaźników nadziemnej intensywności zabudowy ustalonych w planie ogólnym i w planach miejscowych), ale wynikają z analiz istniejącego zagospodarowania terenu. Jest to odzwierciedlenie rzeczywistej sytuacji, ponieważ większość inwestycji budowlanych w gminie nie jest realizowana na maksymalnych parametrach i najczęściej tereny nie są zabudowywane zgodnie z maksymalnymi wskaźnikami określonymi w planie miejscowym.

Przedstawiony powyżej bilans został przeprowadzony dla obszarów, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz dla wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy. W rezerwach terenów niezabudowanych w tych analizowanych obszarach może być zrealizowane 193,2% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

W związku z powyższym, zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w planie ogólnym gminy Szczekociny nie jest możliwe wyznaczenie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową poza:

- obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- obszarami uzupełnienia zabudowy,
- obszarami z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.

5. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie – w strefach wielofunkcyjnych SW, SJ, SZ wyznaczonych w planie ogólnym.

W planie ogólnym gminy Szczekociny przy wyznaczaniu stref planistycznych wyjściowy obszar uzupełnienia zabudowy został poszerzony o powierzchnię 150,07 ha, nie przekraczając dopuszczonego limitu (163,53 ha), zgodnie z § 1 ust. 5 i ust. 6 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) (szczegółowe informacje dotyczące obszaru uzupełniania zabudowy zawiera rozdział V).

W planie ogólnym gminy Szczekociny strefy planistyczne takie jak:

- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW,
- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ,
- strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ,

wyznaczone zostały wyłącznie w obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, w obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej z wyłączeniem luk w tej zabudowie oraz w obszarach uzupełnienia zabudowy, które zostały poszerzone nie przekraczając dopuszczonego limitu, zgodnie z § 1 ust. 5 i ust. 6 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

Aby przedstawić końcowe wyliczenie chłonności terenów niezabudowanych w wyznaczonych w planie ogólnym strefach wielofunkcyjnych SW, SJ i SZ, w granicach tych stref ponownie obliczono powierzchnie

terenów niezabudowanych, wykorzystując warstwę terenów zabudowanych brutto w gminie Szczekociny wyznaczoną na podstawie danych z EGiB i BDOT10k (opisaną w rozdziale 1) i odnosząc je następnie do granic stref SW, SJ i SZ.

W obrębie terenów zabudowanych zidentyfikowano również luki w istniejącej zabudowie, które obejmują zarówno wyselekcjonowane powierzchnie niektórych użytków gruntowych Bp (zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy) oraz Bz (tereny rekreacyjno – wypoczynkowe), jak również inne obszary niezabudowane, które zostały zidentyfikowane na podstawie analiz istniejącego stanu zagospodarowania terenu.

W poniższej tabeli 9 przedstawia się łączną powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w obrębie wyznaczonych w planie ogólnym stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, jednorodziną SJ oraz z zabudową zagrodową SZ.

Strefa w planie ogólnym	Powierzchnia strefy (ha)	Łączna powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie (ha)
1	2	3
SW	79,19	21,00
SJ	192,07	79,43
SZ	341,97	46,26
SUMA	613,23	146,69

Tabela 9 Zestawienie powierzchni terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach SW, SJ, SZ

W tabeli 10 przedstawia się końcowe wyliczenie chłonności terenów niezabudowanych w wyznaczonych w planie ogólnym strefach wielofunkcyjnych SW, SJ i SZ.

Strefa w planie ogólnym	łączna powierzchnia terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie (ha)	udział funkcji mieszkaniowej	nadziemna intensywność zabudowy	łączna powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych (m ²) [4]=[1] x [2] x [3] x 0,7 x 10 000	prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (m ²)	chłonność (os)
0	1	2	3	4	5	6
SW	21,00	0,71	0,39	40 704,3	54,7	744
SJ	79,43	0,46	0,23	58 825,86	54,7	1 075
SZ	46,26	0,46	0,23	34 260,16	54,7	626
suma	146,69					2 445

Tabela 10 Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach SW, SJ, SZ wyznaczonych w planie ogólnym

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie określoną w wyznaczonych w planie ogólnym strefach wielofunkcyjnych SW, SJ, SZ, która wynosi 2 445 osób porównuje się z wartością zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, która wynosi 1 000 osób.

Wyliczona chłonność 2 445 osób przekracza limit chłonności określony jako 130% wartości zapotrzebowania, który wynosi 1 300 osób.

Wyliczona chłonność 2 445 osób stanowi ok. 244,5% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

IV. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM - OBLICZENIA POTWIERDZAJĄCE SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3 USTAWY.

Obliczenia potwierdzające spełnienia warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) zawiera rozdział III.

W rozdziale II określono wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, która wynosi 1 000 osób.

W rozdziale III określono chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.

Chłonność tą w pierwszej kolejności określono dla obszarów, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz dla wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Chłonność ta wynosi 1932 osoby, co stanowi ok. 193,2% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Chłonność przekracza limit określony jako 130% wartości zapotrzebowania (1 300 osób).

Z tego względu zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w planie ogólnym gminy Szczekociny strefy planistyczne takie jak:

- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW,
- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ,
- strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ,

wyznaczone zostały wyłącznie w obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, w obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej z wyłączeniem luk w tej zabudowie oraz w obszarach uzupełnienia zabudowy, które zostały poszerzone nie przekraczając dopuszczonego limitu, zgodnie z § 1 ust. 5 i ust. 6 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

Dla ostatecznych granic stref wielofunkcyjnych SW, SJ i SZ wyznaczonych w planie ogólnym przedstawiono również końcowe wyliczenie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.

Chłonność ta wynosi 2 445 osoby stanowi 244,5 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

V. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY.

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone na terenie gminy Szczekociny ze względu na fakt, że tylko 3,6% powierzchni obszaru gminy jest objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729), w tym zostały określone następujące powierzchnie:

- powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy otrzymana po wykonaniu czynności wymienionych w § 1 ust. 1 pkt 1-3 rozporządzenia **Pb = 1141,5 ha**
- powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy otrzymana po wykonaniu czynności wymienionych w § 1 ust. 1 rozporządzenia **Pu = 487,4 ha**

Łączna powierzchnia wszystkich obszarów uzupełnienia zabudowy otrzymana po wykonaniu czynności wymienionych w § 1 ust. 1 rozporządzenia wynosi Pu = 487,4 ha (jest to wyjściowy obszar uzupełnienia zabudowy).

Zgodnie z § 1 ust. 5 i ust. 6 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) wyjściowy obszar uzupełnienia zabudowy można rozszerzyć.

Dopuszczalny limit powierzchni rozszerzenia granic wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy przy uwzględnieniu lokalnych uwarunkowań oraz polityki przestrzenną gminy, określa wzór:

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

gdzie:

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

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

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

$$P_p = 25 \% \times (P_b - P_u) = 25 \% \times (1141,5 \text{ ha} - 487,4 \text{ ha}) = 25 \% \times 654,1 \text{ ha} = 163,53 \text{ ha}$$

Dopuszczalny limit powierzchni powiększenia wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy (wyznaczonego w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia), w wyniku rozszerzenia granic wynosi **P_p = 163,53 ha.**

Wyjściowy obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 rozporządzenia został powiększony nie przekraczając wyliczonego limitu:

- **suma dodanych poszerzeń wyjściowego OUZ wynosi 150,07 ha,**
- **rezerwa, która pozostała do wykorzystania na ewentualne poszerzenia OUZ – 13,46 ha.**

Zgodnie z § 1 ust. 5 rozporządzenia przy rozszerzeniu granic wyjściowego obszaru uzupełnienia zabudowy uwzględniono lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, w tym dążąc do:

- zapewnienia ładu przestrzennego poprzez racjonalne kształtowanie struktur przestrzennych, z uwzględnieniem uwarunkowań środowiskowych, ekonomicznych, społecznych i kulturowych,
- uzupełnienia istniejącej zabudowy zlokalizowanej wzdłuż dróg,
- zwiększenia intensywności zabudowy w wyznaczonych strefach wielofunkcyjnych i koncentracji zespołów mieszkaniowych z usługami, w tym również poprzez włączenie do obszarów uzupełnienia zabudowy terenów z istniejącą zabudową.

Zgodnie z § 1 ust. 4 rozporządzenia wyjściowy obszar uzupełnienia zabudowy został również lokalnie ograniczony, np. w miejscach dróg, cieków oraz w terenach niemożliwych do lokalizacji zabudowy.

Ostateczna powierzchnia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w gminie Szczekociny po poszerzeniach i pomniejszeniach wynosi 589,5 ha.

VI. PRZYCZYNY USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W ZAKRESIE OKREŚLONYM W PLANIE OGÓLNYM.

Ustalenia planu ogólnego, w tym podział obszaru gminy na ww. strefy planistyczne zostały określone na podstawie:

- miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Szczekociny,
- planu zagospodarowania przestrzennego województwa śląskiego,
- studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego,
- analizy uwarunkowań rozwoju przestrzennego określonych w rozdziale VIII.

Spośród rodzajów stref planistycznych określonych w art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w projekcie planu ogólnego gminy Szczekociny wyznaczone zostały:

- SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

- SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną
- SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową
- SU - strefa usługowa
- SH – strefa handlu wielkopowierzchniowego
- SP - strefa gospodarcza
- SR - strefa produkcji rolniczej
- SI - strefa infrastrukturalna
- SN - strefa zieleni i rekreacji
- SC - strefa cmentarzy
- SG - strefa górnictwa
- SO - strefa otwarta
- SK - strefa komunikacyjna.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ zostały wyznaczone na terenie gminy w terenach, dla których w obowiązujących planach miejscowych określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz w obszarach uzupełnienia zabudowy.

Do stref wielofunkcyjnych SJ i SZ zostały również włączone obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, które znajdują się poza obszarami uzupełnienia zabudowy oraz poza terenami, dla których w obowiązujących planach miejscowych określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

Ze względu na fakt, że bardzo niewielka część gminy jest objęta obowiązującymi planami miejscowymi, dlatego wyjściowy obszar uzupełnienia zabudowy został powiększony nie przekraczając dopuszczalnego limitu w celu objęcia jak największej powierzchni terenów zabudowanych istniejącego osadnictwa, w tym głównie o funkcji zabudowy zagrodowej.

Sieć osadnicza gminy jest zasadniczo skupiona wzdłuż istniejących dróg i tylko niewielka część stref SJ i SZ obejmuje wyłącznie obszary istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej, znajdujące się poza wyznaczonymi obszarami uzupełnienia zabudowy.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW są wyznaczone przede wszystkim na obszarze miasta Szczekociny, a także w obszarach uzupełnienia zabudowy, w miejscu, gdzie są zlokalizowane istniejące budynki mieszkalne wielorodzinne. W projekcie planu ogólnego wyznacza się na obszarze miasta strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, w której w

poszerzonym obszarze uzupełnienia zabudowy możliwa będzie lokalizacja nowej zabudowy. W profilu dodatkowym stref SW została określona również funkcja zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W obszarze miasta Szczekociny oprócz stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW oraz stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ, została wyznaczona strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SZ, która stanowi kontynuację ustaleń obowiązujących planów miejscowych.

W obszarze wiejskiej części gminy z uwagi na rolniczy charakter istniejącej zabudowy zostały wyznaczone przede wszystkim strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ. Wyjątkiem są miejscowości Szyszki Łąkietka i Przyłek, w których dominują strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ, w których w profilu dodatkowym określono funkcję zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.

Do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową włączono wyznaczone w planach miejscowych tereny dróg klasy niższej niż zbiorcza.

Strefy usługowe SU i strefy gospodarcze SP zostały wyznaczone na terenie miasta i w wiejskiej części gminy w miejscach istniejącej zabudowy o tej funkcji, w obszarach wskazanych w ustaleniach obowiązujących planów miejscowych, w studium, a także w nowych lokalizacjach. Strefy usługowe SU dla projektowanej zabudowy zostały wyznaczone głównie w sąsiedztwie ciągów komunikacyjnych, a strefy gospodarcze SP dla projektowanej zabudowy zostały wyznaczone głównie w rejonie projektowanych węzłów komunikacyjnych.

W profilu dodatkowym wszystkich stref gospodarczych SP określono funkcję terenów usług.

Strefa handlu wielkopowierzchniowego SH została wyznaczona na terenie miasta w sąsiedztwie intensywnie zabudowanych terenów mieszkaniowych.

Strefy produkcji rolniczej SR zostały wyznaczone głównie w miejscach istniejącej zabudowy o funkcji rolniczej oraz w obszarach położonych w jej sąsiedztwie.

Strefy produkcji rolniczej SR zostały również wyznaczone dla lokalizacji nowej zabudowy rolniczej, w tym w południowej i północnej części miasta Szczekociny w oddaleniu od istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej.

Strefy SR zostały wyznaczone także w miejscach istniejących stawów hodowlanych.

Funkcja elektrowni wiatrowych została określona w miejscu możliwej lokalizacji elektrowni wiatrowych, w 7 strefach otwartych SO znajdujących się w miejscowości Oludza, Wólka Starzyńska, Starzyny (w 4 strefach otwartych SO) oraz w strefie SO na granicy miejscowości Starzyny i Drużykowa.

Funkcja elektrowni słonecznych została określona:

- w wybranych strefach otwartych SO,
- w wybranych strefach usługowych SU,
- w strefie handlu wielkopowierzchniowego SH,
- w wybranych strefach produkcji rolniczej SR.

Funkcja elektrowni wodnych została określona w miejscach 3 istniejących elektrowni wodnych na rzece Pilicy:

- na granicy miejscowości Szyszki Łąkietka i Przyłek w strefie otwartej SO i w strefie produkcji rolniczej SR,
- na terenie miasta Szczekociny w strefie otwartej SO i w strefie produkcji rolniczej SR,
- na terenie miasta Szczekociny w rejonie parku przy pałacu w strefie otwartej SO.

Funkcja biogazowni została określona w strefie produkcji rolniczej SR w południowej części miasta Szczekociny.

W każdej strefie gospodarczej SP możliwe będzie wyznaczenie terenów produkcji energii, zgodnie z przepisami odrębnymi, ponieważ tereny produkcji są zawarte w profilu podstawowym stref SP.

Funkcje terenów produkcji zostały również określone w profilu dodatkowym stref infrastrukturalnych SI, dlatego więc w strefach tych również możliwe będzie wyznaczenie terenów produkcji energii.

Strefy infrastrukturalne SI zostały wyznaczone w miejscach istniejącej infrastruktury technicznej, w tym zabudowy oczyszczalni ścieków, ujęć wód, GPZ i innych obiektów infrastruktury technicznej. Strefa infrastrukturalna SI została wyznaczona również w rejonie projektowanej oczyszczalni ścieków w Szczekocinach.

Strefa górnictwa SG została wyznaczona w granicach istniejącego terenu górnictwa oraz udokumentowanych złóż kopalin.

Strefy zieleni i rekreacji SN zostały wyznaczone głównie w rejonie zabytkowych założeń pałacowo-parkowych, a także w obszarach istniejącej zieleni o funkcji rekreacyjnej i sportowej (parki, boiska), w terenach nadrzecznych oraz jako kontynuacja obowiązujących planów miejscowych.

Strefy cmentarzy SC zostały wyznaczone w miejscu istniejących cmentarzy. W mieście Szczekociny strefa cmentarza SC przy ul. Przemysłowej obejmuje istniejący cmentarz komunalny wraz z jego planowanym powiększeniem. Dwie strefy cmentarzy SC w Szczekocinach obejmują zabytkowe cmentarze zamknięte.

Strefa komunikacyjna SK została wyznaczona w obrębie obszaru linii kolejowych, dróg krajowych, wojewódzkich, powiatowych - głównych ruchu przyspieszonego, głównych i zbiorczych. Strefa komunikacyjna SK obejmuje również tereny projektowanej obwodnicy Szczekocin i Goleniowy w ciągu drogi krajowej DK78.

Na pozostałym obszarze gminy zostały ustalone strefy otwarte SO.

Z uwagi na charakter zabudowy znajdującej się w wiejskiej części gminy w wyznaczonych strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ i w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową SZ nie różnicuje się wskaźnika nadziemnej intensywności zabudowy w zależności od rodzaju zabudowy - we przeważającej części tych stref przyjęto wskaźnik maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy o wartości 1, a także określono maksymalną wysokość zabudowy 12 m w strefach SJ i 15 m w strefach SZ.

We wszystkich strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ i w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową SZ przyjęto minimalny udział powierzchni biologicznej czynnej zgodnie z udziałem wskazanym w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.).

Gminne standardy urbanistyczne określone w planie ogólnym gminy Szczekociny nie obejmują gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

VII. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ.

Obszar zabudowy śródmiejskiej to fakultatywny element planu ogólnego, definiowany jako położony

w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.

Wyznaczenie tego obszaru jest niezbędne do kształtowania ładu przestrzennego na terenach zwartej i intensywnej zabudowy wielofunkcyjnej centrum miasta Szczekociny. Obszar zabudowy śródmiejskiej obejmuje tereny, na których występuje typowa dla śródmieścia historyczna zabudowa (w tym zabudowa pierzejowa, kwartałowa), a także uzupełniająca ją zabudowa współczesna.

Obszar zabudowy śródmiejskiej pozwala na stosowanie mniej rygorystycznych warunków technicznych (np. w zakresie przesłaniania i nasłonecznienia) oraz niższego minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (nie niższego niż 2/3 wartości dla danej strefy planistycznej), co jest kluczowe dla uzupełniania i odtwarzania historycznej tkanki zabudowanego centrum miasta, gdzie spełnienie standardowych przepisów często jest niemożliwe.

Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej służyć będzie zabezpieczeniu historycznego charakteru zabudowy centrum miasta, co w konsekwencji przyczyni się do ochrony krajobrazu kulturowego tego obszaru.

VIII. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY W PLANIE OGÓLNYM GMINY SZCZEKOCINY.

1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.

Gmina nie dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia 24 września 2023 r.

2. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.

W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+ (Dz. Urz. Woj. Śl. z 13.09.2016 r., poz. 4619) gmina Szczekociny została włączona do wiejskiego obszaru funkcjonalnego i miejskiego obszaru funkcjonalnego.

W planie ogólnym zostały uwzględnione uwarunkowania odnoszące się do obszaru gminy Szczekociny wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+ (Dz. Urz. Woj. Śl. z 13.09.2016 r., poz. 4619) w zakresie w zakresie celów i kierunków polityki przestrzennej:

- Cel 1 Nowoczesna gospodarka – Promocja gospodarczego wzrostu i innowacji (kierunek 1.3),
- Cel 2 Szanse rozwojowe mieszkańców – Zapewnienie mieszkańcom dostępu do usług publicznych (kierunek 2.2, 2.3),
- Cel 3 Przestrzeń – Zrównoważone wykorzystanie zasobów środowiska naturalnego i kulturowego (oraz strefa ochronna radaru meteorologicznego Brzuchania – 30 km),
- Cel 4 Relacje z otoczeniem – Infrastrukturalne powiązania regionu.

Cel 1 Nowoczesna gospodarka – Promocja gospodarczego wzrostu i innowacji jest realizowany w planie ogólnym poprzez komunikacyjne powiązania regionu oparte na drogach krajowych i drodze wojewódzkiej, a także poprzez wyznaczenie stref planistycznych umożliwiających rozwój przedsiębiorczości.

Cel 2 Szanse rozwojowe mieszkańców – Zapewnienie mieszkańcom dostępu do usług publicznych jest realizowany w planie ogólnym poprzez wyznaczenie stref planistycznych wielofunkcyjnych zgodnie z istniejącym stanem zagospodarowania i planami miejscowymi, a także zawierających rezerwy terenowe dla lokalizacji nowych funkcji usługowych.

Cel 3 Przestrzeń – Zrównoważone wykorzystanie zasobów środowiska naturalnego i kulturowego jest fundamentalny dla działań samorządu terytorialnego i oznacza racjonalne wykorzystanie przestrzeni i środowiska jako dóbr ograniczonych, godząc potrzeby użytkowania terenu z wymogami jego ochrony i zachowania równowagi ekologicznej. Ten cel polityki przestrzennej województwa jest realizowany poprzez działania skoncentrowane na ochronie i zrównoważonym zarządzaniu zasobami naturalnymi. W planie ogólnym gminy Szczekociny kierunek ten jest odzwierciedlony poprzez uwzględnienie uwarunkowań wynikających z:

- występowania na obszarze gminy prawnych form ochrony przyrody i krajobrazu oraz obszarów cennych przyrodniczo, w tym korytarzy ekologicznych,
- potrzeb ochrony zasobów wód powierzchniowych i podziemnych, z dostosowaniem zagospodarowanie terenu, aby wykluczyć funkcje stwarzające zagrożenie dla wód lub pogarszające warunki zasilania poziomów wodonośnych, zwłaszcza w strefach ochronnych ujęć wód i projektowanych obszarach ochronnych Głównych Zbiorników Wód Podziemnych,
- potrzeb kształtowania i ochrony terenów otwartych dla funkcji środowiskowych i rekreacyjnych,
- konieczności rekultywacji terenów po eksploatacji surowców,
- działań w zakresie przeciwdziałanie suszy, w tym z zapewnieniem odpowiedniego udziału powierzchni biologicznie czynnych w poszczególnych strefach planistycznych, aby zmniejszać odpływ wód opadowych ze zlewni oraz umożliwić wdrażanie różnych form retencji,

- występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią,
- dostosowanie sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu do potrzeb ochrony i przyszłego wykorzystania udokumentowanych złóż kopalin.

Kierunek polityki przestrzennej dotyczący kształtowania krajobrazów kulturowych w obszarach miejskich jest szczególnie istotny dla miasta Szczekociny z bogatym dziedzictwem kulturowym. Kierunek ten uwzględniono w planie ogólnym wyznaczając strefy planistyczne zgodne z istniejącym stanem zagospodarowania i planami miejscowymi, z uwzględnieniem warunków ochrony i eksponowania zasobów dziedzictwa kulturowego.

W planie ogólnym gminy Szczekociny określono możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych, przy czym wszystkie są zlokalizowane poza strefą ochronną radaru meteorologicznego Brzuchania, obejmującą tereny położone w promieniu 30 km od radaru.

Cel polityki przestrzennej określony jako Relacje z otoczeniem – Infrastrukturalne powiązania regionu opiera się na stworzeniu nowoczesnej i zmodernizowanej infrastruktury transportowej i technicznej, która efektywnie integruje region z jego otoczeniem. W planie ogólnym gminy Szczekociny cel ten jest uwzględniony poprzez wyznaczenie stref komunikacyjnych SK, dla planowanych korytarzy komunikacyjnych oraz w innych strefach planistycznych, ponieważ tereny komunikacji są elementem profili podstawowych wszystkich stref.

W planie ogólnym zostały ponadto uwzględnione określone w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+ zasady zagospodarowania obszarów funkcjonalnych dla:

- miejskiego obszaru funkcjonalnego,
- wiejskiego obszaru funkcjonalnego,
- obszarów ochrony i kształtowania zasobów wodnych (tu: GZWP 326, 408, 409 wraz z projektowanymi obszarami ochronnymi, strefa ochrony bezpośredniej ujęć wód, strefa ochrony pośredniej ujęć wód),
- obszarów terenów zamkniętych,
- obszarów ochrony krajobrazów kulturowych,
- obszaru narażonego na niebezpieczeństwo powodzi (tu: Q10%, Q1%),
- obszarów cennych przyrodniczo (tu: Obszar Natura 2000, regionalne ostoje florystyczno–mykologiczne, ostoje faunistyczne, korytarze ekologiczne dla nietoperzy, ryb, ptaków, ssaków, ptaków wraz z przystankami pośrednimi, korytarze spójności),

- obszaru udokumentowanych złóż kopalin (tu: kruszywa naturalne, surowce ilaste ceramiki budowlanej),
- obszarów wymagających rewitalizacji.

Uwzględnienie uwarunkowań wynikających z występowania obszarów objętych ochroną przyrody zawarto w rozdziale 3.

Uwzględnienie uwarunkowań wynikających z potrzeb ochrony przeciwpowodziowej ze względu na położenie części obszaru gminy na terenie zagrożenia powodziowego zawarto w rozdziale 4.

Uwzględnienie uwarunkowań wynikających z występowania obszarów ochrony i kształtowania zasobów wodnych zawarto w rozdziale 7 i 8.

Uwzględnienie uwarunkowań wynikających z występowania obszaru udokumentowanych złóż kopalin zawarto w rozdziale 10.

Informacje dotyczące terenów zamkniętych zawarto w rozdziale nr 14.

Uwzględnienie uwarunkowań wynikających z występowania obszarów krajobrazów kulturowych zawarto w rozdziale nr 12 i 23.

Informacje dotyczące obszarów rewitalizacji zawarto w rozdziale nr 17.

Uwzględnienie uwarunkowań wynikających z potrzeb ograniczania zmiany przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze w zakresie gruntów klas bonitacyjnych I-III zawarto w rozdziale 19.

W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Śląskiego 2020+ dla obszaru gminy Szczekociny zostały ponadto określone:

- inwestycje celu publicznego postulowane przez samorząd województwa, ustalone w dokumentach przyjętych przez Sejmik Województwa Śląskiego (Tabela nr 8) – modernizacja linii kolejowych, budowa sieci dróg / tras rowerowych, budowa S46, budowa centrów przesiadkowych,
- inwestycje celu publicznego postulowane przez podmioty inne niż samorząd województwa, ustalone w dokumentach przyjętych przez Sejm Rzeczypospolitej Polskiej, Radę Ministrów, właściwego ministra lub sejmik województwa (Tabela nr 10) – budowa drogi krajowej nr 78 Siewierz – Szczekociny z obwodnicami miejscowości: Poręba i Zawiercie, Kroczyce i Pradła oraz Szczekociny – etap I obwodnica m. Poręba i Zawiercie (Siewierz – Żerkowice).

Wyjaśnienia dotyczące sposobu uwzględnienia uwarunkowań wynikających z występowania inwestycji celu publicznego o charakterze ponadlokalnym z zakresu infrastruktury komunikacyjnej i technicznej zawarto w rozdziale 22.

3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.

Na terenie gminy występują następujące obiekty i obszary objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity Dz. U. z 2026 r. poz. 13):

- Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 PLH260018 Dolina Górnej Pilicy,
- Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 PLH240016 Suchy Młyn,
- Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 PLH260033 Źródła Rajecznicy,
- Miechowsko-Działoszycki Obszar Chronionego Krajobrazu,
- użytek ekologiczny Smuga,
- użytek ekologiczny Białe Błota,
- użytek ekologiczny Jeziorka,
- użytek ekologiczny Kaczeniec,
- użytek ekologiczny Stawki,
- użytek ekologiczny Bagienko,
- użytek ekologiczny Mokradło,
- 11 pomników przyrody.

Obszary Natura 2000

Na terenie gminy Szczekociny znajduje się część Ostoi siedliskowej o kodzie PLH260018 – Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 Dolina Górnej Pilicy. Ostoja obejmuje duży obszar 11 193,22 ha i położona jest w Krainie Świętokrzyskiej w okręgu Włoszczowsko-Jędrzejowskim. Ostoja ta obejmuje jeden z większych ciągów ekologicznych zlokalizowanych w naturalnych dolinach rzecznych kraju.

Dla Specjalnego Obszaru Ochrony Natura 2000 PLH260018 Dolina Górnej Pilicy nie został dotychczas opracowany plan ochrony ani plan zadań ochronnych.

Zgodnie z „Opisem założeń do opracowywanych projektów planów zadań ochronnych dla obszarów Natura 2000: Łysogóry, Ostoja Jeleniowska, Góry Pieprzowe, Ostoja Żyznów, Kras Staszowski, Ostoja Brzeźnicka, Ostoja Pomorzany, Przełom Lubrzanki, Dolina Warkocza, Ostoja Barcza, Dolina Czarnej Nidy, Dolina Górnej Mierzawy, Dolina Mierzawy, Uroczysko Pięty, Lasy Skarżyskie, Ostoja Sieradowicka, Ostoja Sobkowsko-Korytnicka, Wzgórza Kunowskie, Dolina Kamiennej, Dolina Białej Nidy i Dolina Górnej Pilicy” opracowaniem projektu planu zadań ochronnych objęte zostaną tereny leżące poza gruntami zarządzanymi przez Państwowe Gospodarstwo Leśne Lasy Państwowe tj. fragmenty obszaru obejmujące w województwie śląskim, m. in. część gminy Szczekociny.

W granicach obszaru Natura 2000 Dolina Górnej Pilicy w projekcie planu ogólnego wyznaczone są:

- strefa otwarta SO,
- strefa produkcji rolniczej SR - w miejscu istniejącej zabudowy o funkcji rolniczej,
- strefa produkcji rolniczej SR – w miejscu istniejących stawów rybnych – w strefach tych ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 95% i maksymalny udział powierzchni zabudowy 0%,
- strefa zieleni i rekreacji SN w rejonie istniejącego stanowiska archeologicznego – grodziska,
- strefa komunikacyjną SK, w rejonie przebiegu drogi krajowej DK78 i projektowanej obwodnicy,
- strefa komunikacyjną SK, w rejonie przebiegu linii kolejowej nr 64,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ – w miejscu istniejącej zabudowy,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową SZ – w miejscu istniejącej zabudowy.

Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 o kodzie PLH240016 Suchy Młyn znajduje się na obrzeżach Jury Krakowsko-Częstochowskiej. Ostoja obejmuje torfowisko niskie w obrębie doliny Pilicy oraz odcinek Pilicy od ujścia Krztyni do miejscowości Przyłek. Ostoja ma łączną długość ok. 11 km. Pilica będąca największym lewym dopływem Wisły jest na tym odcinku nieuregulowana i płynie w głębokim, naturalnie wyżłobionym i silnie meandrującym korycie. Ostoja jest ostatnim, niezmeliorowanym odcinkiem górnego biegu rzeki Pilicy zachowanym z stosunkowo naturalnym stanie.

Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach z dnia 9 lutego 2023 r. ustanowiony został plan zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Suchy Młyn PLH240016 (DZ. URZ. WOJ. SLA 2023.1472). Plan ten został zmieniony Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach z dnia 27 czerwca 2024 r., zmieniającym zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Suchy Młyn PLH240016 (DZ. URZ. WOJ. SLA 2024.4696).

W granicach obszaru Natura 2000 Suchy Młyn w projekcie planu ogólnego wyznaczone są:

- strefa otwarta SO,
- strefa komunikacyjną SK, w rejonie przebiegu linii kolejowej CMK,
- strefa otwarta SO i strefa produkcji rolniczej SR, położone na granicy miejscowości Szyszki Łąkietka i Przyłek, w których określono funkcję elektrowni wodnej – w miejscu istniejącej elektrowni wodnej,

- strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ – w obszarach uzupełnienia zabudowy i w miejscu istniejącej zabudowy,
- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ – w obszarach uzupełnienia zabudowy i w miejscu istniejącej zabudowy,
- strefy zieleni i rekreacji SN.

Specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 PLH240033 Źródła Rajeczniczy obejmuje obszar źródliskowy Rajeczniczy. Na terenie gminy Szczekociny występuje tylko fragment obszaru Natura 2000 położonego w większej części na terenie gminy Irządze.

Plan zadań ochronnych dla tego obszaru został przyjęty Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach z dnia 22 lutego 2018 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Źródła Rajeczniczy PLH240033 (DZ. URZ. WOJ. SLA 2018.1142).

Zarządzenie to zostało zmienione:

- Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach z dnia 1 grudnia 2022 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Źródła Rajeczniczy PLH240033 (DZ. URZ. WOJ. SLA 2022.8039),
- Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Katowicach z dnia 9 stycznia 2025 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Źródła Rajeczniczy PLH240033 (DZ. URZ. WOJ. SLA 2025.382).

W granicach obszaru Natura 2000 PLH240033 Źródła Rajeczniczy w projekcie planu ogólnego wyznaczone są strefy otwarte SO.

Obszar Chronionego Krajobrazu

Od strony południowo-wschodniej gmina Szczekociny graniczy z Miechowsko-Działoszyckim Obszarem Chronionego Krajobrazu. W granicach Miechowsko-Działoszyckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu znajdują się niewielkie powierzchniowo fragmenty obszaru gminy, położone w sąsiedztwie granicy z gminą Słupia Jędrzejowska. Miechowsko-Działoszycki Obszar Chronionego Krajobrazu wchodzi w granice mezoregionów Garbu Wodzisławskiego, Wyżyny Miechowskiej i w małym fragmencie Płaskowyżu Jędrzejowskiego (w okolicach Słupi Jędrzejowskiej), będących elementami makroregionu geograficznego Niecki Miechowskiej. Jest to ważny obszar wododziałowy Nidy, Pilicy i Wisły. W Miechowsko-Działoszyckim Obszarze Chronionego Krajobrazu zachowała się szata roślinna, która należy do najbardziej interesującej na terenie całej Niecki Nidziańskiej. Na jej bogactwo składają się lasy, wśród których największe znaczenie biocenotyczne, naukowe i dydaktyczne mają zbiorowiska grądowe i świetlistej dąbrowy.

Dla terenów położonych w Miechowsko-Działoszyckim Obszarze Chronionego Krajobrazu obowiązują ustalenia zawarte w uchwale nr XXXV/622/13 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 23 września 2013 r. dotycząca wyznaczenia Miechowsko-Działoszyckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Świętokrzyskiego z 2013 r. poz. 3314), w tym zakaz:

- zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub
- zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych.

Ww. zakazy nie dotyczą:

- terenów objętych ustaleniami studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla których przeprowadzona ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu;
- terenów objętych ustaleniami projektów planów zagospodarowania przestrzennego lub projektów studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, dla których przeprowadzona strategiczna ocena oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu;
- realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których procedura dotycząca oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak znacząco negatywnego wpływu na ochronę przyrody obszaru chronionego krajobrazu;
- ustaleń warunków zabudowy dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zabudowy zagrodowej oraz obiektów i urządzeń budowlanych niezbędnych do jej użytkowania, pod warunkiem zapewnienia minimum 30% powierzchni biologicznie czynnej na danym terenie.

W granicach Miechowsko-Działoszyckiego Obszaru Chronionego Krajobrazu w projekcie planu ogólnego wyznaczone są strefy otwarte SO.

Użytki ekologiczne

W granicach gminy Szczekociny występuje 7 użytków ekologicznych obejmujących obszary torfowisk i bagien, które zostały scharakteryzowane w poniższej tabeli:

nazwa	data utworzenia	pow. (ha)	Wartość przyrodnicza	Cel ochrony	
Białe Błota	23.12.1997	3,56	torfowisko ze stanowiskami regionalnie rzadkich i ustępujących gatunków roślin	Celem ochrony jest zachowanie ze względów przyrodniczych, naukowych, dydaktycznych i krajobrazowych torfowiska ze stanowiskami regionalnie rzadkich i ustępujących gatunków roślin.	Granice użytku ekologicznego "Białe Błota" określa załącznik do uchwały Nr 221/XXXIV/2017 Rady Miasta i Gminy Szczekociny z dnia 20 czerwca 2017 r. w sprawie uznania za użytek ekologiczny torfowiska pod nazwą "Białe Błota" w gminie Szczekociny
Mokradło	23.12.1997	0,5	Brak danych	Celem ochrony jest zachowanie ze względów przyrodniczych, naukowych, dydaktycznych i krajobrazowych bagna, ze stanowiskami regionalnie rzadkich i ustępujących gatunków roślin.	Granice użytku ekologicznego "Mokradło" określa załącznik do uchwały Nr 224/XXXIV/2017 Rady Miasta i Gminy Szczekociny z dnia 20 czerwca 2017 r. w sprawie uznania za użytek ekologiczny bagna pod nazwą "Mokradło" w gminie Szczekociny

Stawki	23.12.1997	0,41	Bagno ze stanowiskami regionalnie rzadkich i ustępujących gatunków roślin.	Celem ochrony jest zachowanie ze względów przyrodniczych, naukowych, dydaktycznych i krajobrazowych bagna ze stanowiskami regionalnie rzadkich i ustępujących gatunków roślin	Granice użytku ekologicznego "Stawki" określa załącznik do uchwały Nr 226/XXXIV/2017 Rady Miasta i Gminy Szczekociny z dnia 20 czerwca 2017 r. w sprawie uznania za użytek ekologiczny bagna pod nazwą "Stawki" w gminie Szczekociny
Smuga	23.12.1997	0,74	Bagno ze stanowiskami regionalnie rzadkich i ustępujących gatunków roślin	Celem ochrony jest zachowanie ze względów przyrodniczych, naukowych, dydaktycznych i krajobrazowych bagna, ze stanowiskami regionalnie rzadkich i ustępujących gatunków roślin.	Granice użytku ekologicznego "Smuga" określa załącznik do uchwały Nr 225/XXXIV/2017 Rady Miasta i Gminy Szczekociny z dnia 20 czerwca 2017 r. w sprawie uznania za użytek ekologiczny bagna pod nazwą "Smuga" w gminie Szczekociny
Kaczeniec	23.12.1997	0,45	torfowisko ze stanowiskami regionalnie rzadkich i ustępujących gatunków roślin	Celem ochrony jest zachowanie ze względów przyrodniczych, naukowych, dydaktycznych i krajobrazowych torfowiska, ze stanowiskami	Granice użytku ekologicznego "Kaczeniec" określa załącznik do uchwały Nr 223/XXXIV/2017 Rady Miasta i Gminy Szczekociny z dnia 20 czerwca 2017 r. w sprawie uznania za

				regionalnie rzadkich i ustępujących gatunków roślin.	użytek ekologiczny torfowiska pod nazwą "Kaczeniec" w gminie Szczekociny
Jeziorka	23.12.1997	0,29	torfowisko ze stanowiskami regionalnie rzadkich i ustępujących gatunków roślin	Celem ochrony jest zachowanie ze względów przyrodniczych, naukowych, dydaktycznych i krajobrazowych torfowiska, ze stanowiskami regionalnie rzadkich i ustępujących gatunków roślin	Granice użytku ekologicznego "Jeziorka" określa załącznik do uchwały Nr 222/XXXIV/2017 Rady Miasta i Gminy Szczekociny z dnia 20 czerwca 2017 r. w sprawie uznania za użytek ekologiczny torfowiska pod nazwą "Jeziorka" w gminie Szczekociny
Bagienko	23.12.1997	0,15	torfowisko ze stanowiskami regionalnie rzadkich i ustępujących gatunków roślin	Celem ochrony jest zachowanie ze względów przyrodniczych, naukowych, dydaktycznych i krajobrazowych torfowiska, ze stanowiskami regionalnie rzadkich i ustępujących gatunków roślin	Granice użytku ekologicznego "Bagienko" określa załącznik do Uchwały Nr 220/XXXIV/2017 Rady Miasta i Gminy Szczekociny z dnia 20 czerwca 2017 r. w sprawie uznania za użytek ekologiczny torfowiska pod nazwą "Bagienko" w gminie Szczekociny

Wszystkie użytki ekologiczne występujące na terenie gminy zostały utworzone na mocy Rozporządzenia 33/96 Wojewody Częstochowskiego z dnia 23 grudnia 1996 r. w sprawie uznania za użytek ekologiczny (Dz. Urz. Woj. Częstochowskiego z 1996 r. Nr 2 poz. 6).

Sprawowanie nadzoru nad użytkami ekologicznymi powierzono Nadleśnictwu Koniecpol.

Dla użytków ekologicznych Uchwałami Rady Miasta i Gminy Szczekociny z dnia 20 czerwca 2017 r. wprowadzono następujące zakazy:

- niszczenia, uszkodzenia lub przekształcania obszaru;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwpowodziowym albo budową, odbudową, utrzymywaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- uszkodzenia i zanieczyszczenia gleby;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie przyrody albo racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;
- likwidowania, zasypywania i przekształcania obszarów wodno-błotnych;
- wylewania gnojowicy, z wyjątkiem nawożenia użytkowanych gruntów rolnych;
- zmiany sposobu użytkowania ziemi;
- umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia nor, legowisk zwierzęcych oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką;
- zbioru, niszczenia, uszkodzenia roślin i grzybów na obszarach użytków ekologicznych, utworzonych w celu ochrony stanowisk, siedlisk lub ostoi roślin i grzybów chronionych;
- umieszczania tablic reklamowych.

W granicach użytków ekologicznych w projekcie planu ogólnego wyznaczone są strefy otwarte SO.

Pomniki przyrody

Na terenie gminy Szczekociny występują drzewa pomnikowe, których większość została ustanowiona Rozporządzeniem Nr 23/94 Wojewody Częstochowskiego z dnia 30 grudnia 1994 r. w sprawie uznania za pomnik przyrody (Dz. Urz. Woj. Częstochowskiego z 1995 r. Nr 2, poz. 5) oraz Rozporządzeniem Nr 4/96 Wojewody Częstochowskiego z dnia 6 lutego 1996 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie uznania za pomnik przyrody (Dz. Urz. Woj. Częstochowskiego z 1996 r. Nr 2, poz. 5). Łącznie ustanowionych zostało 11 pomników przyrody, które zostały scharakteryzowane w poniższej tabeli.

lp	Data utworzenia	Opis granicy	Typ tworu	Opis pomnika
1	1994-12-30	Park Pałacowy w Siedliskach	Wieloobiektowy - grupa drzew	1 szt. drzewa z gatunku Lipa drobnolistna (<i>Tilia cordata</i>) (pierwotnie 2 szt.)
2	1994-12-30	Obok Plebanii w Goleniowach	Wieloobiektowy - grupa drzew	Lipa drobnolistna 3 szt. (pierwotnie 5 sztuk) (<i>Tilia cordata</i>)
3	1994-12-30	Park Pałacowy w Siedliskach	Wieloobiektowy - grupa drzew	Wielogatunkowa grupa (11 szt.): lipa drobnolistna (2 szt.) - 390, 400 cm (zniesione w 2019 r.), dąb szypułkowy (2 szt.) - 450, 470 cm, jesion wyniosły (2 szt.) - 310, 360 cm, klon pospolity (1 szt.) - 350 cm, buk pospolity (2 szt.) - 220, 262 cm, choina kanadyjska (1 szt.) -
4	1994-12-30	Zespół Pałacowo-Parkowy w Szczekocinach	Jednoobiektowy	Jesion wyniosły (<i>Fraxinus excelsior</i>)
5	1994-12-30	Tęgobórz - ferma trzody chlewnej "Agrofirmy"	Jednoobiektowy	Dąb szypułkowy (<i>Quercus robur</i>)
6	1994-12-30	Drzewo rośnie - Nadleśnictwo Koniecpol, Leśnictwo Dębowiec, oddział 226m	Jednoobiektowy	Dąb szypułkowy (<i>Quercus robur</i>)
7	1994-12-30	Drzewo rośnie - Nadleśnictwo Koniecpol, Leśnictwo Dębowiec, oddział 226c	Jednoobiektowy	Daglezja zielona (<i>Pseudotsuga menziesii</i>)
8	1994-12-30	Drzewo rośnie - Nadleśnictwo Koniecpol, Leśnictwo Dębowiec, oddział 226m	Jednoobiektowy	Modrzew europejski (<i>Larix decidua</i>)
9	1996-02-06	Tęgobórz, przy drodze dojazdowej do fermy trzody chlewnej	Jednoobiektowy	Wiąz szypułkowy - <i>Ulmus laevis</i> (<i>Ulmus pedunculata</i> , <i>Ulmus effusa</i>)
10	2013-10-17		Jednoobiektowy	Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i>
11	1996-02-06		Jednoobiektowy	Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i>

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

Część Gminy Szczekociny znajdują się w granicach obszarów:

- szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% (prawdopodobieństwo powodzi raz na 10 lat),

- szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% (prawdopodobieństwo powodzi raz na 100 lat),
- dla którego prawdopodobieństwo powodzi jest niskie i wynosi $p=0,2\%$ (prawdopodobieństwo powodzi raz na 500 lat).

Na terenie Gminy Szczekociny nie występują:

- wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału przeciwpowodziowego,
- obszary narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia wału przeciwpowodziowego,
- obszary narażone na zalanie w przypadku uszkodzenia lub zniszczenia budowli piętrzącej.

W granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczone zostały następujące strefy:

- strefy otwarte SO,
- strefa produkcji rolniczej SR – w miejscu istniejącej zabudowy o tej funkcji,
- strefy komunikacyjne SK,
- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ i strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ obejmujące istniejącą zabudowę,
- strefy zieleni i rekreacji SN,
- strefa otwarta SO i strefa produkcji rolniczej SR, położone na granicy miejscowości Szyszki Łąkietka i Przyłęk, w których określono funkcję elektrowni wodnej – w miejscu istniejącej elektrowni wodnej,
- strefa otwarta SO i strefa produkcji rolniczej SR, położone na terenie miasta Szczekociny - w których określono funkcję elektrowni wodnej – w miejscu istniejącej elektrowni wodnej,
- strefa otwarta SO, położona na terenie miasta Szczekociny w rejonie parku przy pałacu - w której określono funkcję elektrowni wodnej – w miejscu istniejącej elektrowni wodnej.

5. Obszary gruntów zmeliorowanych.

Na obszarze gminy Szczekociny występują grunty zmeliorowane. Zgodnie z przepisami ustawy Prawo wodne urządzeniami melioracji wodnych są: rowy wraz z budowlami związanymi z nimi funkcjonalnie, drenowania, rurociągi, stacje pomp służące wyłącznie do celów rolniczych, ziemne stawy rybne, groble na obszarach nawadnianych, systemy nawodnień grawitacyjnych, systemy nawodnień ciśnieniowych – jeżeli służą celom, regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i

ułatwienia jej uprawy. Przepisy dotyczące urządzeń melioracji wodnych stosuje się również odpowiednio do: budowli wstrzymujących erozję wodną; dróg dojazdowych niezbędnych do użytkowania obszarów zmeliorowanych; fitomelioracji oraz agromelioracji; systemów przeciwoerozyjnych; zagospodarowania zmeliorowanych trwałych łąk lub pastwisk; zagospodarowania nieużytków przeznaczonych na trwałe łąki lub pastwiska.

W części graficznej uzasadnienia przedstawiono orientacyjne położenie urządzeń melioracji wodnych oraz gruntów zmeliorowanych.

Zgodnie z art. 192 ust. 1 pkt 1 i 2 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 z późn. zm.) zakazuje się niszczenia lub uszkodzania urządzeń wodnych, a tym samym utrudniania swobodnego spływu wód.

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

Zgodnie z mapą dostępną na stronie Państwowego Instytutu Geologicznego (System Ochrony Przeciwosuwiskowej SOPO), na terenie gminy Szczekociny nie rozpoznano obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych, w tym osuwisk lub terenów zagrożonych ruchami masowymi.

7. Strefy ochronne ujęć wody.

Na obszarze gminy Szczekociny występują ujęcia wód podziemnych:

- ujęcie wód podziemnych wraz z proponowaną strefą ochronną – terenem ochrony bezpośredniej wg Dokumentacji hydrogeologicznej ustalającej zasoby eksploatacyjne ujęcia wód podziemnych zlokalizowanego na terenie stacji paliw PKN ORLEN S.A. nr 4221 przy ul. Stefana Żeromskiego 116 w Szczekocinach, zatwierdzonej decyzją Starosty Zawierciańskiego z dnia 30 maja 2019 r., znak: GL.6531.1.2019.AMD (WAG - 4330);
- ujęcie wód podziemnych wg Dokumentacji hydrogeologicznej ustalającej zasoby eksploatacyjne wody podziemnej Pt-1 z utworów czwartorzędowych na działce nr 844 w miejscowości Szczekociny, pow. zawierciański dla zaopatrzenia budynku podstacji trakcyjnej PKP, zatwierdzonej decyzją Starosty Zawierciańskiego z dnia 7 października 2014 r., znak: ROIII.6531.002.2014.AMD (WAG - 3762);
- ujęcie wód podziemnych wraz z proponowaną strefą ochronną – terenem ochrony bezpośredniej wg Dokumentacji hydrogeologicznej ustalającej zasoby eksploatacyjne ujęcia wód podziemnych na terenie stacji paliw PKN ORLEN nr 431 w miejscowości Bonowice (gm. Szczekociny), zatwierdzonej decyzją Starosty Zawierciańskiego z dnia 25 stycznia 2013 r., znak: ROIII.6531.002.2012.AMD (WAG - 3538);

- ujęcie wód podziemnych wraz ze strefą ochronną – terenem ochrony bezpośredniej wg Dokumentacji hydrogeologicznej w kat. „B” ujęcia wody podziemnej z utworów kredy dla Okręgowej Spółdzielni Mleczarskiej w Szczekocinach, sporządzonej w październiku 1982 r. oraz wg Dodatku do dokumentacji hydrogeologicznej ustalającej zasoby eksploatacyjne wód podziemnych z utworów kredy górnej; w Szczekocinach, powiat zawierciański, województwo śląskie, zatwierdzonej decyzją Starosty Zawierciańskiego z dnia 20 lipca 2011 r., znak: RO.III.6531.004.2011.AMD (WAG – 471 cz, 3345);
- ujęcie wód podziemnych wraz z proponowaną strefą ochronną – terenem ochrony pośredniej wewnętrznej wg Dokumentacji hydrogeologicznej ustalającej zasoby eksploatacyjne ujęcia wód podziemnych z utworów czwartorzędowych w Grabcu, gm. Szczekociny, pow. zawierciański, woj. śląskie, przyjętej zawiadomieniem Starosty Zawierciańskiego z dnia 31 stycznia 2005 r., znak: RO VII/7522/7/04 (WAG - 2365);
- ujęcie wód podziemnych wraz z proponowaną strefą ochronną – terenem ochrony pośredniej wg Dokumentacji hydrogeologicznej w kat. „B” ujęcia wody podziemnej dla Siedliska gm. Szczekociny, woj. Częstochowa, zatwierdzonej decyzją Wojewody Częstochowskiego z dnia 24 listopada 1989 r., znak: OS.III.8530/16/89 oraz Uzupełnienia dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wody podziemnej z utworów kredy górnej w Siedliskach, gm. Szczekociny, pow. zawierciański, woj. śląskie, przyjętej zawiadomieniem Starosty Zawierciańskiego z dnia 2 lipca 2002 r., znak: RO.VII/7522/1/02 (WAG – 621 cz, 1933);
- ujęcie wód podziemnych wg Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wód podziemnych z utworów kredy górnej dla stacji paliw w Szczekocinach gm. Szczekociny, woj. częstochowskie, zatwierdzonej decyzją Wojewody Częstochowskiego z dnia 30 grudnia 1998 r., znak: OS.III.7531/B/15/98 (WAG – 763 cz);
- ujęcie wód podziemnych wraz z proponowaną strefą ochronną – terenem ochrony bezpośredniej i pośredniej wg Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wód podziemnych z utworów górnokredowych w Szczekocinach ul. Spacerowa woj. częstochowskie, zatwierdzonej decyzją Wojewody Częstochowskiego z dnia 19 lutego 1992 r., znak: OS.III.7531/1/91 (WAG – 664 cz);
- ujęcie wód podziemnych wraz z proponowaną strefą ochronną – terenem ochrony bezpośredniej wg Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wody podziemnej z utworów kredy górnej w miejscowości Siedliska, gmina Szczekociny, województwo częstochowskie, zatwierdzonej decyzją Wojewody Częstochowskiego z dnia 7 lipca 1989 r., znak: OS.III.8530/4/89 (WAG – 614 cz);
- ujęcie wód podziemnych wraz z proponowaną strefą ochronną – terenem ochrony bezpośredniej i pośredniej wg Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wody podziemnej z utworów kredowych

- w miejscowości Oludza, gmina Szczekociny, województwo częstochowskie, zatwierdzonej decyzją Wojewody Częstochowskiego z dnia 10 grudnia 1986 r., znak: OS.III.8530/30/86 (WAG – 560 cz);
- ujęcie wód podziemnych wraz z proponowaną strefą ochronną – terenem ochrony bezpośredniej i pośredniej wg Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wody z utworów górnokredowych dla Rejonowego Przedsiębiorstwa Gospodarki Komunalnej i Mieszkaniowej w Szczekocinach ul. Przemysłowa 2 woj. częstochowskie, zatwierdzonej decyzją Wojewody Częstochowskiego z dnia 11 listopada 1986 r., znak: OS.III.8530/23/86 (WAG – 555 cz);
 - ujęcie wód podziemnych wraz z proponowaną strefą ochronną – terenem ochrony bezpośredniej i pośredniej wg Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wody podziemnej z utworów kredowych dla wodociągu komunalnego dla Szczekocin, województwo częstochowskie, sporządzonej w lutym 1981 r. (WAG – 524 cz);
 - ujęcie wód podziemnych wraz z proponowaną strefą ochronną – terenem ochrony bezpośredniej i pośredniej wg Dokumentacji hydrogeologicznej powykonawczej ujęcia wody podziemnej dla Przedszkola „BUMARU” w Szczekocinach przy ul. Cmentarnej woj. Częstochowa, zatwierdzonej decyzją Wojewody Częstochowskiego z dnia 25 kwietnia 1985 r., znak: OS.III.8530/13/85 (WAG – 515 cz);
 - ujęcie wód podziemnych wraz z proponowaną strefą ochronną – terenem ochrony bezpośredniej i pośredniej wg Dokumentacji hydrogeologicznej powykonawczej ujęcia wody podziemnej dla Pałacu w Szczekocinach woj. Częstochowa, zatwierdzonej decyzją Wojewody Częstochowskiego z dnia 23 kwietnia 1985 r., znak: OS.III.8530/10/85 (WAG – 512 cz);
 - ujęcie wód podziemnych wraz z proponowaną strefą ochronną – terenem ochrony bezpośredniej i pośredniej wg Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wody podziemnej z utworów jury górnej w miejscowości Szczekociny, gmina Szczekociny, województwo Częstochowa, zatwierdzonej decyzją Wojewody Częstochowskiego z dnia 12 lipca 1984 r., znak: OS.III.8530/16/84 (WAG – 488 cz);
 - ujęcie wód podziemnych wraz z proponowaną strefą ochronną – terenem ochrony bezpośredniej i pośredniej wg Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wody podziemnej w kat. „B” dla Kombinatoru Urządzeń Mechanicznych „BUMAR” Łabędy – Wydziału Mechniczno-Montażowego w Szczekocinach woj. Częstochowa, zatwierdzonej decyzją Wojewody Częstochowskiego z dnia 2 lutego 1984 r., znak: OS.III.8530/7/84 (WAG – 483 cz);
 - ujęcie wód podziemnych wraz z proponowaną strefą ochronną – terenem ochrony bezpośredniej i pośredniej wg Dokumentacji hydrogeologicznej powykonawczej ujęcia wody podziemnej z utworów górnokredowych na terenie Spółdzielni Pracy Metalowców „Rozwój” przy ul. Lelowskiej

- w Szczekocinach, woj. częstochowskie, zatwierdzonej decyzją Wojewody Częstochowskiego z dnia 11 stycznia 1984 r., znak: OS.III.8530/1/84 (WAG – 479 cz);
- ujęcie wód podziemnych wraz z proponowaną strefą ochronną – terenem ochrony bezpośredniej i pośredniej wg Dokumentacji hydrogeologicznej w kat. „B” ujęcia wody podziemnej dla Ośrodka Zdrowia w Szczekocinach woj. Częstochowa, zatwierdzonej decyzją Wojewody Częstochowskiego z dnia 27 sierpnia 1982 r., znak: OS.III.8530/12/G/82 (WAG – 445 cz);
 - ujęcie wód podziemnych wraz z proponowaną strefą ochronną – terenem ochrony bezpośredniej i pośredniej wg Dokumentacji hydrogeologicznej w kat. „B” ujęcia wody podziemnej z utworów górnokredowych na terenie Spółdzielni Inwalidów „GALMET” w Szczekocinach przy ul. Cmentarnej woj. częstochowskie, zatwierdzonej decyzją Wojewody Częstochowskiego z dnia 15 maja 1981 r., znak: GT.I.8530/9/G/81 (WAG – 421 cz);
 - ujęcie wód podziemnych wraz z proponowaną strefą ochronną – terenem ochrony bezpośredniej i pośredniej wg Dokumentacji hydrogeologicznej w kat. „B” ujęcia wody z utworów kredowych dla Fermy Krów S.K.R.S. w Szczekocinach woj. Częstochowa, zatwierdzonej decyzją Wojewody Częstochowskiego z dnia 5 maja 1981 r., znak: GT.I.8530/8/G/88 (WAG – 419 cz);
 - ujęcie wód podziemnych wraz z proponowaną strefą ochronną – terenem ochrony bezpośredniej i pośredniej wg Dokumentacji hydrogeologicznej w kat. „B” ujęcia wody podziemnej z utworów kredowych dla Zajazdu Turystycznego i Stacji Obsługi Samochodów w Szczekocinach, woj. Częstochowa, zatwierdzonej decyzją Wojewody Częstochowskiego z dnia 20 sierpnia 1980 r., znak: GT.I.8530/11/G/80 (WAG – 400 cz);
 - ujęcie wód podziemnych wraz z proponowaną strefą ochronną – terenem ochrony bezpośredniej i pośredniej wg Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wody podziemnej dla Spółdzielczego Kombinatu Rolno-Spożywczego w Szczekocinach, zatwierdzonej decyzją Wojewody Częstochowskiego z dnia 27 października 1978 r., znak: GT.I.8530/15/G/78, Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wód podziemnych z utworów kredy górnej (pogłębienie otworu nr 30/VI SKRS) w Szczekocinach, woj. częstochowskie, zatwierdzonej decyzją Wojewody Częstochowskiego z dnia 15 stycznia 1994 r., znak: OS.III.7530/15//93 oraz wg Aneksu do dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wód podziemnych z utworów kredy górnej dla Spółdzielczego Kombinatu Rolno-Spożywczego w Szczekocinach woj. częstochowskie, zatwierdzonego decyzją Wojewody Częstochowskiego z dnia 22 maja 1995 r., znak: OS.III.7530/5//95 (WAG – 351 I, II, III cz);
 - ujęcie wód podziemnych wraz z proponowaną strefą ochronną – terenem ochrony bezpośredniej i pośredniej wg Aneksu do dokumentacji hydrogeologicznej w kat. „B” ujęcia wód podziemnych z

- utworów kredowych – miejscowość Tęgobórz, gmina Szczekociny, wojew. Częstochowa, sporządzonego w sierpniu 1980 r. (WAG – 282);
- ujęcie wód podziemnych wraz z proponowaną strefą ochronną – terenem ochrony bezpośredniej wg Dokumentacji hydrogeologicznej dla Fermy Tuczu Drobiu RSP w miejscowości Szczekociny, zatwierdzonej decyzją Wojewody Kieleckiego z dnia 25 lutego 1975 r., znak: G.II-421/33/75 (WAG – 279 cz);
 - ujęcie wód podziemnych wraz z proponowaną strefą ochronną – terenem ochrony bezpośredniej wg Dokumentacji hydrogeologicznej w kat. „B” ujęcia wody podziemnej z utworów kredowych - mastrychtu dla Rolniczej Spółdzielni Produkcyjnej „Front Narodowy” w Szczekocinach, zatwierdzonej decyzją Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Kielcach z dnia 6 maja 1970 r. (WAG – 261);
 - ujęcie wód podziemnych wraz z proponowaną strefą ochronną – terenem ochrony bezpośredniej wg Dokumentacji hydrogeologicznej w kat. „B” ujęcia wód podziemnych z utworów kredowych we wsi Wólka Starzyńska gm. Szczekociny, zatwierdzonej decyzją Wojewody Częstochowskiego z dnia 5 listopada 1982 r., znak: OG.III.8530/27/82 (WAG – 277 II cz);
 - ujęcie wód podziemnych wg Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wód podziemnych z utworów kredowych w rejonie Szczekocin, zatwierdzonej decyzją Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Kielcach nr 166/64 z dnia 28 listopada 1964 r. (WAG – 273 cz);
 - ujęcie wód podziemnych wg Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wód podziemnych z utworów kredowych w rejonie Szczekocin, zatwierdzonej decyzją Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Kielcach nr 17/65 z dnia 8 marca 1965 r. (WAG – 266 cz);
 - ujęcie wód podziemnych wraz z proponowaną strefą ochrony sanitarnej wg Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wód podziemnych z utworów kredowych w rejonie Rokitna, zatwierdzonej decyzją Prezydium Wojewódzkiej Rady Narodowej w Kielcach nr 142/63 z dnia 26 lipca 1963 r. (WAG – 260 cz);
 - ujęcia wód podziemnych w Małachowie wg Dokumentacji hydrogeologicznej ujęcia wód podziemnych w kategorii „B” z utworów kredy górnej dla osady leśnej w Małachowie, zatwierdzonej decyzją Wojewody Częstochowskiego z dnia 13 lipca 1985 r., znak: OS.III.8530/21/85 (WAG — 518 cz).

Na terenie gminy brak ustanowionych stref ochrony obejmującej teren ochrony pośredniej.

Strefy ochronne ujęć wody ustanawiane są na podstawie przepisów Prawa Wodnego i im podlegają. Szczególne nakazy, zakazy i ograniczenia dotyczące użytkowania gruntów w odniesieniu do stref ochrony

ujęć wody nie stanowią przedmiotu ustaleń planu ogólnego i będą miały zastosowanie dopiero w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.

Na obszarze gminy Szczekociny nie występują obszary ochronne zbiorników śródlądowych wód powierzchniowych.

Gmina Szczekociny leży w całości w obszarze trzech udokumentowanych głównych zbiorników wód podziemnych:

- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) – nr 326 Częstochowa (E) wraz z proponowanym obszarem ochronnym wg Dokumentacji określającej warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia obszarów ochronnych Zbiornika Wód Podziemnych Częstochowa (E) – GZWP nr 326, przyjętej zawiadomieniem Ministra Środowiska z dnia 7 sierpnia 2009 r. (WAG – 3646);
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 408 – Niecka Miechowska (część NW) wraz z proponowanym obszarem ochronnym wg Dodatku do dokumentacji hydrogeologicznej Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) - nr 408 Niecka Miechowska (część NW), przyjętego zawiadomieniem Ministra Środowiska z dnia 15 grudnia 2011 r., znak: DGiKGhg-4731 40/6904/55570/11/MJ (WAG – 3390);
- Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 409 – Niecka Miechowska (część SE) wraz z proponowanym obszarem ochronnym wg Dodatku do dokumentacji hydrogeologicznej określającej warunki hydrogeologiczne w związku z ustanawianiem obszarów ochronnych GZWP 409 Niecka Miechowska (SE).

Na terenie gminy nie ma ustanowionych obszarów ochronnych głównych zbiorników wód podziemnych.

9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi.

Na terenie Gminy Szczekociny znajduje się obszar górniczy Brzostek i teren górniczy Brzostek w obrębie złoża piasków i żwirów Brzostek KN 13155.

W wyżej wymienionym obszarze górniczym nie został ustanowiony filar ochronny.

W ustaleniach projektu planu ogólnego w granicach występowania terenu i obszaru górniczego wyznaczono strefę górnictwa SG. W profilu dodatkowym tej strefy dopuszczono również funkcje takie jak:

- teren produkcji z uwagi na prawdopodobną potrzebę lokalizacji ewentualnych składów i magazynów,

- teren zieleni urządzonej,
- teren zieleni naturalnej,
- teren lasu,
- teren wód.

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

Na terenie gminy Szczekociny występują obecnie następujące udokumentowane złoża:

- złoża piasków i żwirów Brzostek KN 13155 – złoża zagospodarowane,
- złoża piasków i żwirów Brzostek KN 2820 – eksploatacja złoża zaniechana,
- złoża piasków i żwirów Bógdał KN 20563 – złoża rozpoznane szczegółowo, nieeksploatowane,
- złoża piasków i żwirów Bonowice I KN 16403 – złoża rozpoznane szczegółowo, nieeksploatowane,
- złoża surowców ilastych ceramiki budowlanej Szczekociny KN 2987 - eksploatacja złoża zaniechana.

Na terenie Gminy Szczekociny nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla ani podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

W ustaleniach projektu planu ogólnego na obszarach występowania udokumentowanych złóż kopalin wyznaczono strefy górnictwa SG. W profilu dodatkowym tych stref dopuszczono również funkcje takie jak:

- teren produkcji – w miejscowościach Brzostek, Bógdał, Szczekociny,
- teren zieleni urządzonej,
- teren zieleni naturalnej,
- teren lasu,
- teren wód.

11. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

Na terenie gminy Szczekociny nie występują obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

12. 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.

Wyznaczone strefy planistyczne oraz ustalone parametry zabudowy i zagospodarowania terenu zapewniają możliwość ochrony obiektów i obszarów zabytkowych, która będzie uszczegóławiana w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, podlegających uzgodnieniom przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Zabytki wpisane do rejestru zabytków, ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków zostały przedstawione w części graficznej uzasadnienia.

Na terenie Gminy Szczekociny znajdują się Zabytki wpisane do Rejestru Zabytków:

NR REJESTRU, województwo	WPIS DO REJESTRU (organ, data, nr decyzji) * w tym: zmiany decyzji, sprostowania, nadanie nowego numeru, itd.	PRZEDMIOT OCHRONY	ZAKRES OCHRONY	MIJSCOWOŚĆ ADRES	NUMER KATASTRU * ujawniono wpis do rejestru w Katastrze
694/72 kieleckie 258 wpis w księdze częstochowskie	WKZ, dn. 07.03.1972 KL.Va-680/694/72	stanowisko archeologiczne - nr 1, osada z epoki kamienia i kultury tużyckiej, w N części pasma wydm, piaszczystych	zgodnie z planem	Bonowice	
200/76 częstochowskie 543/70 kieleckie	1) WKZ dn., 01.03.1978 KL-5340/1/78/69 2) WKZ, dn. 2.06.1970 KL.IVb-680/543/70	dom drewniany nr 10		Grabiec	
620A kieleckie 274 wpis w księdze częstochowskie	WKZ, dn. 07.03.1972 KL.Va-680/620/72	stanowisko archeologiczne - nr 6 w Grabcu - wielokulturowa osada z epoki kamienia, OWR oraz wczesnego średniowiecza; na S łagodnym stoku pasa wzgórz nad lewobrzeżną terasą rzeki Krztyni, na N od zwartej zabudowy wsi, na działce nr 26	zgodnie z załącznikiem graficznym	Grabiec	
225/76 częstochowskie 414 kieleckie 373	1) WKZ, dn. 25.01.1978 KL-5340/1/78/10 2) WKZ, dn. 21.06.1967 KL.IVa-2/1/414/67 3) dn. 14.01.1957	zespół kościelny: - kościół pw. św. Jana Chrzciciela - mur cmentarza kościelnego - dwie dzwonnice	w granicach ogrodzenia	Przytek Szlachecki Przytek 34a (dawn. Rzytek 38)	

231/76 częstochockie 402 kieleckie 35	1) WKZ, dn. 01.02.1978 KL-5340/1/78/16 2) WKZ, dn. 21.06.1967 KL.IVa-2/1/402/67 3) dn.	zespół pałacowy: - pałac - galeria - oficyny ptn.-wsch. i płd.-zach. - ogrodzenie - bramy - obora - stajnie dworskie		Szczekociny	
522 kieleckie 251 częstochockie	1) WKZ, dn. KL.IVa-2/1/522/68 2) 04.04.1977 skan nid	stanowisko archeologiczne - grodzisko wczesnośredniowieczne		Szczekociny	
695A	WKZ, dn. 07.03.1972 KL.Va-680/695/72	osada kultury ceramiki sznurowej położona na terenie miejscowości Bonowice /stanowisko 9/ na piaszczystej wydmie na lewym brzegu Żebrówki, na działkach nr 522, 523 , 526	zgodnie z planem	Bonowice	
A/583/2019 śląskie	05.12.2019 r., K- RD.5140.64.2018.MB (dec. stała się ostateczna 25.12.2019)	Budynek dawnej plebanii przy placu Panny Marii 5 w miejscowości Szczekociny (gm. Szczekociny, zawierciański), zlokalizowany na działce nr 2464 (obręb 0001 Szczekociny).	budynek w obrysie murów zewnętrznych – zgodnie z oznaczeniem na załączonej mapie, stanowiącej integralną część decyzji	Szczekociny pl. Panny Marii 5	dz. 2464 (obręb 0001 Szczekociny)
232/76 częstochockie 416 kieleckie 258 A/655/2020 śląskie	1) WKZ, dn. 31.01.1978 KL-5340/1/78/13 2) WKZ, dn. 21.06.1967 KL.IVa-2/1/416/67 3) dn. 16.10.1956 4) ŚWKZ, dn. 27.05.2020, K- RD.5130.126.2020.MB - pismo z nowym nr rej.	kościół parafialny pw. św. Bartłomieja	budynek w obrysie murów zewnętrznych	Szczekociny pl. Panny Marii, ul. Kościelna	

<p>198/76 częstochockie 419/67 kieleckie 385/57</p> <p>A/889/2021 śląskie</p>	<p>1) WKZ dn., 10.01.1978 KL-5340/1/78/2 2) WKZ, dn. 21.06.1967 KL.IVa-2/1/419/67 3) dn. 15.01.1957</p> <p>ŚWKZ, dn. 13.10.2021 K- RD.5130.158.2021.MB - pismo z nowym numerem rejestru</p>	<p>Kościół Narodzenia Marii wraz otoczeniem ogrodzeniem cmentarza</p> <p>pw. N.P. z i</p>	<p>obiekt wraz z otoczeniem, ogrodzeniem cmentarza kościelnego z bramkami</p>	<p>Goleniowy ul. W. Kochowskiego</p>	<p>406/3, obr. Goleniowy</p>
<p>574 częstochockie 653 kieleckie</p> <p>A/971/2022 śląskie</p>	<p>1) WKZ, dn. 14.11.1997 PSOZ-5340/8.1/97 (dec. stała się ostateczna 08.12.1997) 2) WKZ, dn. 18.12.1957 KL4-A/2/298/57</p> <p>ŚWKZ, dn. 29.04.2022 K- RD.5130.57.2022.MB - pismo z nowym nr rej.</p>	<p>pałac</p>	<p>pałac w obrysie murów zewnętrznych</p>	<p>Siedliska</p>	<p>nr 177/4, obr. 0014 Siedliska</p>

<p>575 częstochockie 653 kieleckie</p> <p>A/972/2022 śląskie</p>	<p>1) WKZ, dn. 13.11.1997 PSOZ-5340/9/97 (dec. stała się ostateczna 08.12.1997) 2) WKZ, dn. 18.12.1957 KL/2/298/57</p> <p>*WKZ, dn. 30.07.1998 PSOZ-5340/10/98 - zmiana</p> <p>ŚWKZ, dn. 29.04.2022 K- RD.5130.58.2022.MB - pismo z nowym nr rej.</p>	<p>park</p> <p>w granicach zespołu ochronie podlega historyczny układ kompozycyjny, starodrzew oraz następujące obiekty: 1) pałac (wpisany do rej. zabytków odrębną decyzją Wojew. Konserwatora Zabytków w Częstochowie z dn. 14.11.1997 r., znak: PSOZ-5340/8.1/97;nr rej. A/574, obecnie nr rej. A/971/2022) 2) piwnica, 3) wędzarnia, 4) palmiarnia, 5) czworak, 6) mur parkowy; na terenie zespołu znajdują się ponadto następujące obiekty, bez wartości zabytkowej: 7) budynek gospodarczy</p>	<p>od południa: po północnej krawędzi drogi lokalnej (D-178) od zachodu: po granicy między działkami nr 177/2 i 177/3 od północy i wschodu: po południowej krawędzi dróg lokalnych (D-170 i D-171), dalej po zewnętrznym obrysie południowej ściany d. owczarni, następnie po zewn. krawędzi muru ogrodzeniowego i wewn. (od strony parku) obrysie d. stajni i wozowni oraz granicą między działkami 177/3 i 177/1 do drogi D-178, po czym zachodnią krawędzią tej drogi do punktu wyjścia</p> <p>opisany powyżej teren o łącznej powierzchni 9,9941 ha obejmuje w całości działki nr 177/3 i 177/4, k.m.1 Siedliska (zał. mapka)</p>	<p>Siedliska</p>	<p>1) 177/3, k.m. 1, obr. 0014 Siedliska 2) 177/4, k.m. 1, obr. 0014 Siedliska</p>
<p>582 częstochockie</p> <p>A/973/2022 śląskie</p>	<p>WKZ, dn. 21.12.1998 PSOZ-5340-I/21./98 *WKZ, dn. 31.12.1998 PSOZ-5340-I/21.2/98 - postanowienie omyłka</p> <p>ŚWKZ, dn. 05.05.2022 K- RD.5130.60.2022.MB - pismo z nowym nr rej.</p>	<p>zespół folwarczny: - budynki stajni, wozowni, owczarni - teren o pow. 2,8338 ha</p>	<p>zgodnie z planem</p>	<p>Siedliska</p>	<p>1) 177/6 2) 177/7 i 177/8</p>

Stanowisko archeologiczne - nr 1 w Bonowicach znajduje się w strefie górniczej SG.

Dom drewniany nr 10 w miejscowości Grabiec został objęty strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową SZ.

Stanowisko archeologiczne - nr 6 w Grabcu znajduje się w strefie otwartej SO.

Zespół kościelny w Przylęku został objęty strefą usługową SU.

Większa część zespołu pałacowego w Szczekocinach została objęta strefą zieleni i rekreacji SN, przy czym stajnie i obora znajdują się w strefie gospodarczej SP.

Stanowisko archeologiczne – grodzisko w Szczekocinach znajduje się w strefie zieleni i rekreacji SN.

Osada kultury ceramiki sznurowej położona na terenie miejscowości Bonowice (stanowisko 9) znajduje się w strefie otwartej SO.

Budynek dawnej plebanii przy placu Panny Marii 5 w miejscowości Szczekociny został objęty strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW.

Kościół parafialny pw. św. Bartłomieja został objęty strefą usługową SU.

Kościół pw. Narodzenia N.P. Marii wraz z otoczeniem i ogrodzeniem cmentarza w miejscowości Goleniowy został objęty strefą usługową SU.

Pałac w Siedliskach razem z parkiem został objęty strefą zieleni i rekreacji SN.

Zespół folwarczny w Siedliskach znajduje się w strefie zieleni i rekreacji SN oraz w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ.

Na terenie Gminy Szczekociny znajdują się Zabytki ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków:

- cmentarz żydowski stary (XVI - XVII w.) przy ul. Śląskiej w Szczekocinach,
- cmentarz żydowski drugi (XIX w.) przy ul. Lelowskiej w Szczekocinach,
- mur/ogrodzenie z 3 bramami 1. poł. XIX w. przy ul. Senatorskiej w Szczekocinach,
- galerie 1770 - 1800, ul. Senatorska w Szczekocinach,
- dom (chałupa) 1901 r., ul. Żeromskiego 47 w Szczekocinach,
- kościół par. rzym.-kat. pw. św. Bartłomieja, poł. XVII w. Plac Panny Marii 2 w Szczekocinach,
- oficyna mieszkalna prawa, 4. ćw. XVIII w., ul. Senatorska w Szczekocinach,
- d. komora celna, ob. dom, poł. XIX w., ul. Senatorska 19 w Szczekocinach,
- oficyna mieszkalna lewa, 1770 – 1800, ul. Senatorska w Szczekocinach,
- pawilon prawy, 1. poł. XIX w., ul. Senatorska w Szczekocinach,
- pałac 1770 – 1800, ul. Senatorska w Szczekocinach,
- spichlerz 1. poł. XIX w., ul. Parkowa w Szczekocinach,
- pawilon lewy, 1. poł. XIX w., ul. Senatorska w Szczekocinach,
- d. plebania, przełom XVIII/XIX w., Plac Panny Marii 5 w Szczekocinach,

- d. zajazd, 1795 r., ul. Senatorska 2 w Szczekocinach,
- kaplica cmentarna, do 1850 r., ul. Krakowska w Szczekocinach,
- stajnia, 1. poł. XIX w. ul. Parkowa w Szczekocinach,
- obora, 1. poł. XIX w. ul. Parkowa w Szczekocinach,
- cmentarz rzymskokatolicki, XVIII w., ul. Krakowska w Szczekocinach,
- cmentarz rzymskokatolicki, 1921 r., ul. Cmentarna w Szczekocinach,
- cmentarz rzymskokatolicki przykościelny, poł. XV w., Plac Panny Marii w Szczekocinach,
- cmentarz rzymskokatolicki poł. XV w., Szczekociny,
- park pałacowy, XVIII w. Senatorska 50, Szczekociny,
- dzwonnica wschodnia (nr 38), 1820 r., w miejscowości Przyłęk,
- dzwonnica zach. (nr 38), 1820 r., w miejscowości Przyłęk,
- dom (chałupa) d. nr 81 (192), 1875 r. w miejscowości Rokitno,
- pałac (nr 55), 1888 – 1889, nr 55 w miejscowości Siedliska,
- dom (chałupa) nr 57, 1880 r., nr 57, w miejscowości Rokitno,
- dom (chałupa) d. nr 89 (184), 1885 r., nr 184, w miejscowości Rokitno,
- dom (chałupa) nr 155, 1853 r., nr 155, w miejscowości Rokitno,
- stajnia, przełom XVIII/XIX w., w miejscowości Siedliska,
- dom (chałupa), 1905 r., nr 193, w miejscowości Rokitno,
- kaplica przydrożna, 1853 r. w miejscowości Rokitno,
- dom (chałupa) nr 14 (d. 10), 1853 r., nr 14, w miejscowości Grabiec,
- kościół par. rzym.-kat. pw. Narodzenia NMP, do 1353 r., Wespazjana Kochowskiego 12 Goleniowy,
- dom (chałupa) nr 73 (ob. 33 ?) 1884 r., nr 73, w miejscowości Ołudza,
- kościół par. rzym.-kat. pw. św. Jana Chrzyciela (nr 38), 1774 - 1780, w miejscowości Przyłęk,
- wozownia, przełom XVIII/XIX w. w miejscowości Siedliska,
- owczarnia, koniec XVIII w. w miejscowości Siedliska,
- cmentarz rzymskokatolicki, ok. 1960 r. w miejscowości Drużykowa,
- cmentarz rzymskokatolicki, ok. 1900 r., Cmentarna w miejscowości Goleniowy,
- cmentarz rzymskokatolicki, pocz. XIX w. w miejscowości Rokitno,
- cmentarz rzymskokatolicki, pocz. XVIII w. w miejscowości Przyłęk,
- kaplica przydrożna, poł. XIX w. w miejscowości Rokitno,
- kaplica przydrożna, poł. XIX w. w miejscowości Grabiec,
- park podworski, przełom XVIII/XIX w. w miejscowości Siedliska,

- zespół pałacowy (nr 55), koniec XIX w. w miejscowości Siedliska,
- ogrodzenie XIX w., Wespazjana Kochowskiego 9 w miejscowości Goleniowy,
- ogrodzenie z dzwoniczami (nr 38), 1820 r. w miejscowości Przylęk,
- bramka południowa, XIX w., Wespazjana Kochowskiego 9, w miejscowości Goleniowy,
- bramka wschodnia, XIX w., Wespazjana Kochowskiego 9, w miejscowości Goleniowy,
- bramka XIX w., Wespazjana Kochowskiego 9, w miejscowości Goleniowy,
- dom (chałupa) d. nr 97, 1854 r., w miejscowości Rokitno,
- dom (chałupa) d. nr 169, 1878 r., w miejscowości Rokitno,
- dom (chałupa) nr 58, 1877 r., w miejscowości Ołudza,
- stodoła, koniec XIX w., w miejscowości Rokitno,
- założenie pofolwarczne, data nieznana, w miejscowości Gustawów Małachów,
- park krajobrazowy, 2. poł. XIX w. w miejscowości Rokitno, Tęgobórz.

Wszystkie obiekty zabytkowe ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków znalazły się w następujących strefach:

- cmentarze żydowskie – w strefach zieleni i rekreacji SN,
- cmentarze rzymskokatolickie - w strefach cmentarzy SC,
- obiekty kubaturowe w strefach usługowych SU, strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową SZ, strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, strefie gospodarczej SP, strefach zieleni i rekreacji SN.

Obiekty znajdujące się w Rejestrze Zabytków, w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków oraz stanowiska archeologiczne przedstawione są w części graficznej uzasadnienia.

13. Obszary pomników ząglady i ich strefy ochronne.

Na terenie gminy Szczekociny nie występują pomniki ząglady ani strefy ochronne tych pomników.

14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.

Na terenie gminy Szczekociny nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne resortu obrony narodowej.

Przez teren objęty przedmiotowym opracowaniem przebiegają linie kolejowe nr:

- 4 Grodzisk Mazowiecki – Zawiercie, odcinek Psary – Zawiercie;
- 64 Kozłów – Koniecpól, odcinki:

- Starzyny PODG – Koniecpol;
- Kozłów – Starzyny PODG;
- 570 Psary – Starzyny, odcinek Psary – Starzyny.

Tereny te zostały ustalone decyzją nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz. Urz. Min. Inf. poz. 38, z późn. zm.).

Tereny zamknięte kolei są ujęte w strefie komunikacyjnej SK.

15. Obszary ograniczonego użytkowania.

Na terenie Gminy Szczekociny nie zostały wyznaczone obszary ograniczonego użytkowania.

16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

Na terenie gminy Szczekociny występuje obszar wymagający remediacji. Jest to obszar położony w Bonowicach przy drodze krajowej DK 78. Obszar znajduje się w strefie otwartej SO, w strefie górnictwa SG i w strefie komunikacyjnej SK.

Na obszarze Gminy aktualne jest zagadnienie przekształceń i rehabilitacji zabudowy, która występującej w rozproszeniu w różnych miejscach Gminy. W znacznym stopniu skuteczność rehabilitacji zabudowy jest uzależniona od znalezienia inwestorów, którzy mogliby zagospodarować tereny na cele działalności gospodarczej nierolniczej lub rolniczej. Przekształceń i rehabilitacji wymagają zarówno zabudowania gospodarcze, jak i obiekty zabudowy mieszkaniowej o dysharmonijnych formach architektury takich jak: gabaryty, bryły, kształty dachów, czy kolorystyka. W szczególności rewitalizacji podlegać powinny obiekty i obszary zabytkowe.

Z uwagi na zabezpieczenie możliwości przekształceń i rehabilitacji obiektów zabytkowych założeń parkowo-pałacowych w Szczekocinach i Siedliskach obiekty te są ujęte w następujących strefach:

- Pałac w Szczekocinach – w strefie zieleni i rekreacji SN oraz w strefie gospodarczej SP,
- Pałac w Siedliskach – w strefie zieleni i rekreacji SN, w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ, w strefie wielofunkcyjnej z zabudową wielorodzinną SW i w strefie otwartej SO.

Na terenie gminy Szczekociny obszarami wymagającymi rekultywacji są tereny po zakończonych eksploatacjach kopalni.

Eksploatacja kopaliny przekształca rzeźbę terenu, narusza ekosystemy glebowe, po zakończonym procesie wydobywczym teren wymaga rekultywacji, która w tych przypadkach może być przeprowadzona w kierunku leśnym i wodnym (w zależności od poziomu wód gruntowych).

Na obszarze Gminy sporadycznie występują powierzchnie terenu jako pozostałości gospodarczej eksploatacji surowców użytkowych, wymagające rekultywacji.

Na terenie gminy występuje też potrzeba likwidacji dzikich wysypisk śmieci.

17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

Na terenie Gminy Szczekociny nie zostały wyznaczone obszary zdegradowane ani obszary rewitalizacji.

Gmina nie posiada gminnego programu rewitalizacji ani lokalnego programu rewitalizacji.

18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

Na terenie Gminy Szczekociny nie zostały wyznaczone obszary ciche w aglomeracji ani obszary ciche poza aglomeracją.

19. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne.

Na terenie gminy jakość gleb jest średnia. Powierzchnia gruntów rolnych II i III klasy bonitacyjnej wynosi łącznie 2 796,5 ha, w tym:

- na terenie miasta - 616,06 ha,
- na terenie wiejskiej części gminy – 2 180,44 ha.

Gleby II i III klasy bonitacyjnej stanowią ok. 35% powierzchni gruntów rolnych w całej gminie.

Grunty te na obszarze wiejskiej części gminy są objęte ochroną na podstawie art. 7 ust. 2 ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych.

W planie ogólnym uwzględniono potrzebę ochrony gruntów rolnych klas II-III przed przeznaczeniem na cele nierolnicze.

W obszarze gruntów rolnych klas II-III wyznaczono głównie strefy otwarte SO, strefy produkcji rolniczej SR i strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ.

Na obszarze wiejskiej części gminy:

- obszary uzupełnienia zabudowy na użytkach rolnych klas II-III zostały poszerzone zgodnie z § 1 ust. 6 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729) w celu wyznaczenia stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ, stref wielofunkcyjnych z zabudową wielorodzinną SW i stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową SZ,

- dla stref usługowych SU, które zostały wyznaczone na użytkach rolnych klas II–III poza obszarami uzupełnienia zabudowy będzie wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Część tych stref obejmuje istniejącą zabudowę, dla której wystąpiła potrzeba zmiany funkcji użytkowej na pozarolniczą,
- strefę gospodarczą SP wyznaczono na użytkach rolnych klas II–III w miejscowości Tęgobórz w sąsiedztwie projektowanego węzła komunikacyjnego skrzyżowania projektowanej obwodnicy w ciągu drogi krajowej DK78 z drogą krajową DK46. Strefa ta jest wyznaczona poza obszarami uzupełnienia zabudowy, dlatego w obszarze tym będzie wymagane uzyskanie zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego,
- strefę infrastrukturalną SI w miejscowości Rokitno wyznaczono w miejscu istniejącej infrastruktury wodociągowej,
- strefę zieleni i rekreacji SN wyznaczono w miejscowości Siedliska w rejonie istniejącego zespołu pałacowo-parkowego.

Na terenie miasta Szczekociny w obszarze gruntów rolnych klas II-III wyznaczone zostały strefy, w których możliwe będzie przeznaczenie gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Na terenie gminy powierzchnia gruntów leśnych wynosi 3 112,09 ha, w tym:

- na terenie miasta - 222,88 ha,
- na terenie wiejskiej części gminy – 2 889,21 ha.

Powierzchnia gruntów leśnych stanowi ok. 23% terenu gminy.

Na terenie gminy przeważają lasy własności Skarbu Państwa w administracji Lasów Państwowych.

Lasy w gminie Szczekociny zarządzane są przez Nadleśnictwo Koniecpol.

Grunty leśne zasadniczo zostały w planie ogólnym ujęte w strefach otwartych SO.

Na terenach leśnych zostały wyznaczone strefy SG w miejscu występowania udokumentowanych złóż kopalin. Wyznaczona została również strefa produkcji rolniczej SR na terenie miasta Szczekociny.

W obszarach gruntów leśnych zostały też wyznaczone strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną z terenem zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej w profilu dodatkowym, które obejmują istniejące budynki o funkcji mieszkaniowej.

Poza strefami komunikacji SK obejmującymi drogi krajowe tereny lasów zostały dodane z profilu dodatkowego do przeważającej części stref, aby w przypadku opracowania planu miejscowego istniała możliwość pozostawienia istniejących gruntów leśnych.

20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Na terenie Gminy Szczekociny nie znajdują się zakłady o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

Na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego rozważona zostanie możliwość lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii oraz określony zostanie zakaz lub dopuszczenie możliwości lokalizacji takich zakładów, z uwzględnieniem ograniczeń lokalizacyjnych wynikających z art. 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. - Prawo ochrony środowiska, mając na uwadze politykę zachowania bezpiecznych odległości w kontekście zagrożeń poważnymi awariami przemysłowymi.

21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

Gmina Szczekociny znajduje się poza obszarem pasa nadbrzeżnego.

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

Istniejące obiekty infrastruktury społecznej zostały uwzględnione poprzez włączenie do odpowiednich stref planistycznych.

Infrastruktura społeczna obejmuje zróżnicowany katalog usług, w tym: usługi edukacji, usługi nauki, usługi zdrowia i opieki społecznej, usługi kultury i rozrywki, usługi sportu i rekreacji.

Ustawa nie przewiduje strefy planistycznej dedykowanej wyłącznie infrastrukturze społecznej. Strefami, w których profilu podstawowym mieszczą się wszystkie rodzaje usług, a które wyznaczono w projekcie planu ogólnego gminy, są: strefy usługowe SU, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW i strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ.

Tereny usług są również określone w profilach dodatkowych niektórych stref planistycznych. W profilach dodatkowych zasadniczej części stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową SZ i stref gospodarczych SP określone są również tereny usług.

W przypadku stref zieleni i rekreacji SN, katalog dopuszczalnych terenów usług społecznych jest doprecyzowany i może obejmować: tereny usług sportu i rekreacji, tereny usług kultury i rozrywki, tereny nauki, tereny edukacji, tereny zdrowia i opieki społecznej, przy czym funkcje te zostały określone tylko dla niektórych stref SN w zależności od istniejących uwarunkowań.

Obiekty infrastruktury społecznej nie podlegają szczególnym ograniczeniom w zagospodarowaniu terenu wynikającym z ich funkcji. Natomiast, tak jak inne obiekty przeznaczone na pobyt ludzi, podlegają ograniczeniom w lokalizowaniu w strukturze przestrzennej gminy lub wymagają przyjmowania szczególnych rozwiązań architektonicznych lub urbanistycznych. Ograniczenia te mogą wynikać z tytułu np. ochrony przed hałasem. Na etapie planu ogólnego nie jest możliwe zastosowanie ograniczeń dla lokalizacji infrastruktury społecznej, szczegółowe zasady lokalizacji tych obiektów, zostaną ustalone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub wydawania decyzji administracyjnych.

Istniejące obiekty infrastruktury transportowej i technicznej zostały uwzględnione poprzez włączenie do odpowiednich stref planistycznych. Na terenie gminy planowana jest:

- rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków przy ul. Lelowskiej w Szczekocinach,
- budowa obwodnicy Szczekocin, która stanowić będzie północną nitkę drogi krajowej nr 78 od miejscowości Grabiec do okolic wsi Goleniowy,
- budowa drogi zbiorczej stanowiącej połączenie ul. Leśnej, ul. Dębowej i ul. Żarnowieckiej w mieście Szczekociny.

Przebieg linii elektroenergetycznej 220 kV relacji: Kielce-Łośnice przez obszar miejscowości Goleniowy i Chałupki w gminie Szczekociny uwzględniono poprzez wyznaczenie w pasie technologicznym o szerokości 50 m (po 25 m od osi linii 220kV w obu kierunkach):

- strefy otwartej SO,
- strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ i strefy produkcji rolniczej SR w miejscach istniejącej zabudowy znajdującej się w sąsiedztwie linii.

W strefach komunikacyjnych SK ujęto:

- przebieg drogi krajowej nr DK78,
- przebieg drogi krajowej nr DK46,
- przebieg drogi wojewódzkiej nr 795 łączącą Secemin ze Szczekocinami,

- przebieg drogi powiatowej nr 1768S w obszarze miasta, który jest objęty obowiązującym planem miejscowym,
- projektowany w obowiązującym planie miejscowym przebieg drogi zbiorczej stanowiącej połączenie ul. Leśnej, ul. Dębowej i ul. Żarnowieckiej w mieście Szczekociny,
- fragment ul. Spacerowej przy targowisku miejskim w Szczekocinach ujęty w obowiązującym planie miejscowym,
- obszar kolejowy linii kolejowej nr 64 Kozłów – Koniecpol,
- obszar kolejowy linii kolejowej CMK.

Przebieg projektowanej obwodnicy wraz z towarzyszącą infrastrukturą techniczną ujęto również w strefach komunikacyjnych SK. Obwodnica projektowana jest jako droga klasy GP - główna ruchu przyspieszonego. Droga DK78 w dotychczasowym zarządzie GDDKIA zostanie pozbawiona kategorii drogi krajowej i zostanie zaliczona do kategorii drogi wojewódzkiej w trybie art. 10 ust. 5 ustawy o drogach publicznych z 21 marca 1985 r., co następuje z mocy prawa z chwilą oddania do użytkowania obwodnicy Szczekociny i Goleniowy.

Obszar objęty opracowaniem planu ogólnego znajduje częściowo w powierzchniach ograniczających zabudowę („BRA”) od lotniczego urządzenia naziemnego („LUN”), o numerze z rejestru MET/N/B/4080/0/2009.

W planie ogólnym określono możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych, przy czym uwzględnione zostały ograniczenia wynikające z występowania strefy ochronnej radaru meteorologicznego Brzuchania, obejmującej tereny położone w promieniu 30 km od radaru.

Lokalizacja obiektów budowlanych w postaci elektrowni wiatrowych może być dopuszczona w odległości od zewnętrznej krawędzi: jezdni DK78 (obwodnicy Szczekocin i Goleniowy), jezdni łącznic węzła, jezdni dróg gminnych wzdłuż DK78 (obwodnicy Szczekocin i Goleniowy), jezdni DK46 nie mniejszej niż półtorakrotność wysokość skrajnego elementu urządzenia służącego produkcji energii wiatru i przy zachowaniu odległości wynikających z ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych.

Strefy cmentarzy SC zostały wyznaczone w miejscu istniejących cmentarzy. W mieście Szczekociny strefa cmentarza SC przy ul. Przemysłowej obejmuje istniejący cmentarz komunalny wraz z jego planowanym powiększeniem. W mieście Szczekociny strefa cmentarza SC przy ul. Przemysłowej obejmuje istniejący cmentarz komunalny wraz z jego planowanym powiększeniem. Dwie strefy cmentarzy SC w Szczekocinach obejmują zabytkowe cmentarze zamknięte.

W obszarach sąsiadujących z cmentarzami zgodnie z § 3 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z 26 sierpnia 1959r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. Nr 52 poz. 315) w projekcie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego należy wyznaczyć:

- strefę 1 w odległości do 150 m od granicy cmentarza dla wprowadzenia zakazu lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studzien, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych, przy czym odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociagową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone,
- strefa 2 w odległości do 500 m od granicy cmentarza dla wprowadzenia zakazu lokalizacji ujęć wody o charakterze zbiorników wodnych, służących jako źródło zaopatrzenia sieci wodociagowej w wodę do picia i potrzeb gospodarczych.

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

Plan ogólny jest zgodny z Audytem krajobrazowym dla województwa śląskiego, przyjętym uchwałą nr VII/16/16/2025 Sejmiku Województwa Śląskiego z dnia 23 czerwca 2025 r. w zakresie rekomendacji i wniosków oraz krajobrazów priorytetowych.

W audycie krajobrazowym dla województwa śląskiego na terenie Gminy Szczekociny zostały wyznaczone następujące krajobrazy priorytetowe, oznaczonych kodami: 24-342.13-016, 24-342.14-002, 24-342.14-033.

ID	Nazwa	Kod krajobrazu	Typ krajobrazu	Podtyp krajobrazu	Podtyp krajobrazu (nazwa)	Położenie administracyjne
1081	Irządze	24-342.13-016	6	6c	Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych tworzących małe pola	Gmina Irządze, Powiat zawierciański; Gmina Szczekociny, Powiat zawierciański; Gmina Lelów, Powiat częstochowski; Gmina Kroczyce, Powiat zawierciański

1128	Konieczpol	24-342.14-002	2	2a	Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk	Gmina Konieczpol, Powiat częstochowski; Gmina Lelów, Powiat częstochowski; Gmina Szczekociny, Powiat zawierciański
1138	Szczekociny	24-342.14-033	9	9a	Miejscowości z zachowanym układem historycznym	Gmina Szczekociny, Powiat zawierciański

Dla tych krajobrazów zostały wskazane następujące rekomendacje i wnioski:

Krajobraz priorytetowy kod: 24-342.13-016 „Irządze”

Rekomendacje i wnioski przeciwdziałające zagrożeniom w zakresie ochrony i kształtowania środowiska abiotycznego:

1. Niedopuszczanie do stwarzających zagrożenie erozyjne przekształcania lasów, zadrzewień lub użytków zielonych w grunty orne.
2. Dostosowywanie sposobów użytkowania gruntów ornych do warunków środowiskowych, w tym zalesianie lub utrzymywanie roślinności łąkowej na terenach najbardziej narażonych na erozję, stosowanie, tam gdzie jest to możliwe orki w poprzek na obszarach o silnym nachyleniu.
3. Planowanie i realizacja obiektów budowlanych w sposób uwzględniający naturalne ukształtowanie terenu.

Rekomendacje i wnioski przeciwdziałające zagrożeniom w zakresie ochrony i kształtowania ekosystemów, ich zespołów oraz struktury ekologicznej krajobrazu:

4. Przeciwdziałanie naturalnej lub przyspieszonej przez człowieka sukcesji ekologicznej zbiorowisk nieleśnych, w tym przeciwdziałanie zarastaniu łąk i pastwisk oraz nieleśnych obszarów podmokłych.
5. Ograniczanie intensywności mechanizacji produkcji rolnej i leśnej niszczącej naturalne właściwości gleb, w tym ograniczanie nadmiernego wykorzystania środków ochrony roślin i nawozów.
6. Ekstensywne użytkowanie istniejących łąk i pastwisk, przywracanie do ekstensywnego użytkowania dawnych łąk i pastwisk, które ulegają przekształceniom w kierunku zbiorowisk leśnych.

7. Zachowanie poza obszarami leśnymi i zwartymi obszarami zabudowanymi struktury typowego dla obszaru mozaikowego krajobrazu otwartego, w szczególności drobnego szachownicowego układu pól, ekosystemów łąk, pastwisk, liniowych, obszarowych i punktowych zadrzewień, terenów podmokłych.
8. Pozostawianie drzew obumierających i martwych, zwłaszcza starych drzew liściastych oraz dziuplastych, z wyjątkiem sytuacji stwarzających zagrożenie dla ludzi lub mienia.
9. Zwiększanie udziału starodrzewi w krajobrazie, w tym w ramach prowadzonej zrównoważonej gospodarki leśnej.
10. Ograniczanie fragmentacji i geometryzacji siedlisk naturalnych i seminaturalnych w procesach planowania przestrzennego, projektowania i realizacji obiektów budowlanych.
11. Ograniczanie barier migracyjnych dla flory i fauny metodami przyrodniczymi i technicznymi, właściwymi do istniejących uwarunkowań.
12. Zachowanie połączeń ekologicznych w krajobrazie, w tym wyłączenie z zabudowy korytarzy ekologicznych.

Rekomendacje i wnioski przeciwdziałające zagrożeniom w zakresie osadnictwa, architektury, kompozycji, ład przestrzennego oraz walorów estetycznych:

13. Uwzględnienie w nowo sporządzanych aktach planowania przestrzennego, dokumentach strategicznych i programowych oraz w decyzjach administracyjnych potrzeby ochrony walorów przyrodniczych, kulturowych i fizjonomicznych, w tym opisanych w charakterystyce krajobrazu.
14. Nierozpraszanie zabudowy.
15. Uwzględnienie w nowo sporządzanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego oraz decyzjach o warunkach zabudowy wymogu stosowania w obrębie miejscowości lub ich fragmentów, których charakter determinuje zachowana tradycyjna zabudowa zagrodowa i wiejska, standardów architektoniczno-urbanistycznych oraz form zagospodarowania terenu nawiązujących do rozwiązań tradycyjnych, w tym m.in. w zakresie gabarytów, form i proporcji budynków, użytych materiałów, ogrodzeń i zieleni przydomowej.
16. Ochrona zabytkowych obiektów i zespołów architektonicznych, w szczególności zespołów parkowo-dworskich, obiektów religijnych: 1) w ustaleniach i rekomendacjach w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w strategii rozwoju lokalnego lub strategiach ponadlokalnych, 2) w procesach planowania i zagospodarowania przestrzennego, 3) w ramach ochrony i konserwacji zabytkowych obiektów i układów, 4) poprzez niewprowadzanie materiałów, rozwiązań i obiektów degradujących ich wyraz stylistyczny.

17. W ustaleniach i rekomendacjach w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie dotyczących zasad lokalizacji urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW nielocalizowanie farm wiatrowych i fotowoltaicznych.
18. Zachowanie cech charakterystycznych tradycyjnych krajobrazów otwartych rozłogów pól, łąk i pastwisk, zadrzewień i innych elementów wyposażenia wnętrza krajobrazowych, określających tradycyjny charakter krajobrazu; zachowanie tradycyjnych typów rozłogu pól, łąk i pastwisk przy podziałach i scalaniu nieruchomości.
19. Nielocalizowanie antropogenicznych dominant krajobrazowych ze szczególnym uwzględnieniem obiektów wielokubaturowych, wysokościowych lub wielkoobszarowych.
20. Ochrona przedpola ekspozycji panoramy wsi Irządze, poprzez niewprowadzanie zabudowy, w tym tymczasowej oraz przeciwdziałanie dalszemu zarastaniu terenów otwartych.
21. Zachowanie punktów i ciągów widokowych oraz powiązanych z nimi cennych fizjonomicznie elementów ekspozycji biernej, w tym opisanych w charakterystyce krajobrazu i wskazanych na załączniku kartograficznym.
22. Nieumieszczanie urządzeń reklamowych LED; nieumieszczanie tablic i urządzeń reklamowych na terenach niezabudowanych; ograniczenia wielkości tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów na terenach zabudowanych do 2 m².
23. Przygotowanie, stosowanie i egzekwowanie lokalnego wzornika szyldów z preferowaniem materiałów naturalnych jak np. drewno; ujednoczenie kolorystyki, wielkości liter, itp.

Rekomendacje i wnioski przeciwdziałające zagrożeniom w zakresie warunków akustycznych, sanitarnych, zapachowych i innych:

24. Nierealizowanie nowych przedsięwzięć stwarzających uciążliwości zapachowe, w tym w szczególności ferm wielkotowarowego chowu zwierząt oraz biogazowni.
25. Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej, ze szczególnym uwzględnieniem budowy systemów kanalizacyjnych.

Krajobraz priorytetowy 24-342.13-016 „Irządze” obejmuje na terenie gminy Szczekociny miejscowość Siedliska i części miejscowości Tęgobórz, Grabiec, Bonowice. W obszarach tych miejscowości wyznaczone zostały:

- strefy otwarte SO,
- strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ,

- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ,
- strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW,
- strefy komunikacyjne SK,
- strefa usługowa SU,
- strefa zieleni i rekreacji SN,
- strefy produkcji rolniczej SR.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają wyżej wymienione rekomendacje, w tym w szczególności poprzez ograniczenie rozpraszania zabudowy oraz nie wyznaczanie stref z możliwością lokalizacji elektrowni słonecznych lub wiatrowych. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, z zabudową wielorodzinną SW oraz z zabudową zagrodową SZ zostały wyznaczone w obszarach uzupełnienia zabudowy, z uwzględnieniem zlokalizowanej tam istniejącej zabudowy. Wyznaczone zostały również strefy produkcji rolniczej SR, które obejmują istniejącą zabudowę rolniczą o funkcji innej niż mieszkaniowa.

W obszarze krajobrazu priorytetowego nie występują obszary korytarzy ekologicznych ssaków drapieżnych i ssaków kopytnych, ani korytarze spójności obszarów chronionych.

Krajobraz priorytetowy kod: 24-342.14-002 „Koniecpol”

Rekomendacje i wnioski przeciwdziałające zagrożeniom w zakresie ochrony i kształtowania środowiska abiotycznego:

1. Planowanie i realizacja obiektów budowlanych w sposób zapewniający zachowanie naturalnego ukształtowania terenu.
2. Zachowanie naturalnych form rzeźby koryt rzecznych Pilicy, Białki, Krztyni i dopływów oraz zachowanie ich starorzeczy.
3. Ograniczenie odpływu wód metodami naturalnymi, a gdzie jest to uzasadnione również technicznymi, celem zwiększenia wodnej retencji krajobrazowej, z uwzględnieniem konieczności ochrony innych walorów przyrodniczo-krajobrazowych.

Rekomendacje i wnioski przeciwdziałające zagrożeniom w zakresie ochrony i kształtowania ekosystemów, ich zespołów oraz struktury ekologicznej krajobrazu:

4. Zaniechanie procesów osuszania bagien i torfowisk, w tym w szczególności melioracji odwadniających; przywracanie warunków hydrologicznych odpowiednich do naturalnego procesu odtworzenia się bagien i torfowisk oraz charakterystycznej dla nich roślinności.

5. Przeciwdziałanie naturalnej lub przyspieszonej przez człowieka sukcesji ekologicznej zbiorowisk nieleśnych, w tym przeciwdziałanie zarastaniu łąk oraz nieleśnych obszarów podmokłych.
6. Ekstensywne użytkowanie istniejących łąk i pastwisk oraz przywracanie do ekstensywnego użytkowania dawnych trwałych użytków, które uległy zaoraniu lub porzuceniu.
7. Niezalesianie terenów otwartych.
8. Pozostawianie drzew obumierających i martwych, zwłaszcza starych drzew liściastych oraz dziuplastych, z wyjątkiem sytuacji stwarzających zagrożenie dla ludzi lub mienia.
9. Ograniczanie barier migracyjnych dla flory i fauny metodami przyrodniczymi i technicznymi, właściwymi do istniejących uwarunkowań.
10. Zachowanie połączeń ekologicznych w krajobrazie, w tym wyłączenie z zabudowy korytarzy ekologicznych.

Rekomendacje i wnioski przeciwdziałające zagrożeniom w zakresie osadnictwa, architektury, kompozycji, ładu przestrzennego oraz walorów estetycznych:

11. Uwzględnienie w nowo sporządzanych aktach planowania przestrzennego, dokumentach strategicznych i programowych oraz w decyzjach administracyjnych potrzeby ochrony walorów przyrodniczych, kulturowych i fizjonomicznych, w tym opisanych w charakterystyce krajobrazu.
12. Realizacja nowej zabudowy jedynie na terenach zainwestowanych i wyznaczonych do zabudowy w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, obowiązujących w dniu uchwalenia audytu.
13. Realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej, zagrodowej i towarzyszącej usługowej w sposób nawiązujący do zabudowy zakorzenionej w historycznej tradycji rozwoju miasta lub wsi.
14. Ochrona i konserwacja zabytkowych obiektów i zespołów architektonicznych, w szczególności dworu i parku w Radoszewnicy, w tym w szczególności niewprowadzanie materiałów, rozwiązań i obiektów degradujących ich wyraz stylistyczny.
15. Wprowadzanie do ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego stref ochrony konserwatorskiej, w tym stref ochrony ekspozycji krajobrazowej chroniącej dominanty naturalne i historyczno-kulturowe, obiektów zabytkowych z gminnej ewidencji zabytków oraz odpowiednich zapisów chroniących zabytki i układy w warunkach racjonalnego zagospodarowania.
16. Zachowanie cech charakterystycznych tradycyjnych krajobrazów otwartych dolin rzecznych: rozłogów pól, łąk i pastwisk oraz zadrzewień, w tym w procesach podziałów i scalaniu nieruchomości.
17. Ochrona cennych kulturowo form inżynierii wodnej, z zastrzeżeniem konieczności zastosowania dla barier poprzecznych rozwiązań umożliwiających migrację organizmów wodnych.

18. Nielokalizowanie antropogenicznych dominant krajobrazowych, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów wielokubaturowych, wysokościowych lub wielkoobszarowych, w tym farm wiatrowych i fotowoltaicznych.
19. Zachowanie przedpoli ekspozycji panoramy Koniecpola z dominującą sylwetką kościoła pw. Św. Trójcy poprzez niewprowadzanie zabudowy, w tym tymczasowej oraz nieumieszczanie reklam wielkoformatowych (billboardów), a także poprzez przeciwdziałanie zarastaniu.
20. Ochrona walorów fizjonomicznych płaskiego krajobrazu łąkowego dna doliny: punktów i ciągów widokowych oraz powiązanych z nimi cennych fizjonomicznie elementów ekspozycji biernej, w tym opisanych w charakterystyce krajobrazu i wskazanych na załączniku kartograficznym.
21. Nieumieszczanie urządzeń reklamowych LED; nieumieszczanie tablic i urządzeń reklamowych na terenach niezabudowanych; ograniczenia wielkości tablic i urządzeń reklamowych oraz szyldów na terenach zabudowanych do 2 m².

Rekomendacje i wnioski przeciwdziałające zagrożeniom w zakresie warunków akustycznych, sanitarnych, zapachowych i innych:

22. Uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej, ze szczególnym uwzględnieniem budowy systemów oczyszczania ścieków.
23. Tworzenie stref buforowych wzdłuż brzegów cieków i zbiorników wodnych (optymalnie o szerokości min. 5 m) poprzez odstąpienie od ich użytkowania, zachowanie lub odtworzenie pasów ochronnych roślinności, z wyłączeniem cennych siedlisk łąkowych wymagających ekstensywnego użytkowania.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają wyżej wymienione rekomendacje, w tym w szczególności poprzez ograniczenie rozpraszania zabudowy oraz nie wyznaczanie stref z możliwością lokalizacji elektrowni słonecznych lub wiatrowych. Strefy z funkcją elektrowni wodnej zostały wyznaczone wyłącznie w miejscu, gdzie znajdują się istniejące elektrownie.

W obszarze krajobrazu priorytetowego zostały zachowane połączenia ekologiczne w ramach korytarza ekologicznego ssaków drapieżnych, ssaków kopytnych i korytarza spójności obszarów chronionych. W obrębie tych korytarzy nie zostały wyznaczone nowe tereny zabudowy za wyjątkiem obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w oparciu o istniejącą zabudowę oraz projektowanych stref gospodarczych SP i strefy usługowej SU wyznaczonych w obszarze sąsiadującym z projektowanym węzłem komunikacyjnym, który na skutek realizacji planowanej obwodnicy utraci możliwość pełnienia funkcji korytarza ekologicznego.

Realizacja planowanej obwodnicy zmieni w sposób istotny funkcjonowanie korytarza spójności obszarów chronionych. Strefy gospodarcze 8SP, 17SP oraz strefa usługowa 69SU zostały wyznaczone w obszarze bezpośrednio sąsiadującym z projektowanym węzłem komunikacyjnym skrzyżowania projektowanej obwodnicy w ciągu drogi krajowej DK78 z drogą krajową DK46. Obszar, w którym wyznaczono te strefy, pomimo położenia w obrębie korytarza spójności obszarów chronionych, może przestać pełnić rolę łącznika ekologicznego przez barierę, jaką będzie droga szybkiego ruchu i nowopowstały węzeł komunikacyjny.

Powierzchnia stref 8SP i 17SP została zmniejszona i odsunięta od koryta Krztyni. Utworzona została w ten sposób strefa buforowa od ciek, która w dalszym ciągu będzie pełniła funkcję korytarza. W strefach 8SP i 17SP zwiększony został także minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Krajobraz priorytetowy kod: 24-342.14-033 „Szczekociny”

Rekomendacje i wnioski przeciwdziałające zagrożeniom w zakresie ochrony i kształtowania ekosystemów, ich zespołów oraz struktury ekologicznej krajobrazu:

1. Zachowanie i pielęgnacja starych drzew i ich zespołów ze szczególnym uwzględnieniem korytarza ekologicznego doliny Pilicy oraz uwzględnienie w kształtowaniu terenów zieleni funkcji ekologicznych, ze szczególnym uwzględnieniem terenów bezpośrednio przyległych do rzeki.
2. Pozostawianie drzew obumierających i martwych, zwłaszcza starych drzew liściastych oraz dziuplastych, z wyjątkiem sytuacji stwarzających zagrożenie dla ludzi lub mienia.

Rekomendacje i wnioski przeciwdziałające zagrożeniom w zakresie osadnictwa, architektury, kompozycji, ład przestrzennego oraz walorów estetycznych:

3. Uwzględnienie w nowo sporządzanych aktach planowania przestrzennego, dokumentach strategicznych i programowych oraz w decyzjach administracyjnych potrzeby ochrony walorów przyrodniczych, kulturowych i fizjonomicznych, w tym opisanych w charakterystyce krajobrazu.
4. Koncentrowanie i uzupełnianie zabudowy w granicach krajobrazu priorytetowego, ograniczanie rozproszenia zabudowy poza jego granice.
5. Ochrona układu urbanistycznego centralnej części miejscowości wraz z kościołem i plebanią przyległymi do rynku, rozległego założenia pałacowo-parkowego, cmentarza katolickiego oraz komory celnej: 1) w ustaleniach i rekomendacjach w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej w gminie dotyczących zasad ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej w strategii rozwoju lokalnego lub strategiach ponadlokalnych, 2) w

procesach planowania i zagospodarowania przestrzennego, 3) w ramach ochrony i konserwacji zabytkowych obiektów i układów urbanistycznych, 4) poprzez niewprowadzanie materiałów, rozwiązań i obiektów degradujących ich wyraz stylistyczny.

6. Wprowadzanie do gminnej ewidencji zabytków obiektów mających cechy zabytkowe, ze szczególnym uwzględnieniem obiektów architektury regionalnej.
7. Zachowanie oraz ochrona osi widokowej na kościół np. poprzez uporządkowanie reklam i szyldów oraz ochrona przedpola pałacu poprzez właściwe kształtowanie wnętrza parkowego.
8. Przy określaniu parametrów nowej zabudowy mieszkaniowej uwzględnienie ochrony typowych dla terenów zwartej zabudowy wewnątrz krajobrazowych długich i wąskich związanych z osiami kompozycyjnymi wzdłuż ulic.
9. Określenie maksymalnej wysokości zabudowy w sposób wykluczający dominację lub wyróżnienie nowej zabudowy na tle zabudowy istniejącej, w tym dominanty kościoła.
10. Ochrona osi widokowych oraz pałacu z przedpolem widokowym (wnętrze parkowe).
11. Utrzymanie wskaźników intensywności zabudowy oraz minimalnego udziału procentowego powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej wynikających z miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na dzień wejścia w życie audytu.
12. Nielokalizowanie antropogenicznych dominant krajobrazowych ze szczególnym uwzględnieniem obiektów wielkokubaturowych, wysokościowych lub wielkoobszarowych.
13. Zachowanie punktów i ciągów widokowych oraz powiązanych z nimi cennych fizjonomicznie elementów ekspozycji biernej, w tym opisanych w charakterystyce krajobrazu i wskazanych na załączniku kartograficznym.
14. Nieumieszczanie urządzeń reklamowych LED; nieumieszczanie tablic i urządzeń reklamowych na terenach niezabudowanych; ograniczenia wielkości tablic i urządzeń reklamowych i szyldów na terenach zabudowanych do 2 m².
15. Przygotowanie, stosowanie i egzekwowanie lokalnego wzornika szyldów z preferowaniem materiałów naturalnych jak np. drewno; ujednoczenie kolorystyki, wielkości liter, itp.
16. Ochrona i propagowanie niematerialnego dziedzictwa kulturowego.

Rekomendacje i wnioski przeciwdziałające zagrożeniom w zakresie warunków akustycznych, sanitarnych, zapachowych i innych:

17. Przeciwdziałanie powstawaniu niskiej emisji zanieczyszczeń powietrza.

Ustalenia planu ogólnego uwzględniają wyżej wymienione rekomendacje dla krajobrazu priorytetowego 24-342.14-033 „Szczekociny”, poprzez wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych na obszarze miasta Szczekociny i ograniczenie rozpraszania zabudowy.

24. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.

W planie ogólnym uwzględniono wymagania, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.

W „Opracowaniu ekofizjograficznym na potrzeby planu ogólnego Gminy Szczekociny”, opracowanym w 2025 r. sformułowano wnioski z analiz i ocen, w tym określenie przyrodniczych predyspozycji do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Największe ograniczenia możliwości lokalizacji poszczególnych funkcji użytkowych na terenie gminy wynikają z występowania ustanowionych form ochrony przyrody, a także obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Ze względu na występowanie na znacznym obszarze gminy istniejących form ochrony przyrody takich jak obszary Natura 2000 i użytki ekologiczne w opracowaniu ekofizjograficznym nie wskazano dodatkowych terenów proponowanych do ochrony prawnej.

Wskazano natomiast tereny nieprzydatne dla budownictwa, które powinny zostać wyłączone z nowego zainwestowania takie jak:

- obszary, których przeznaczenie pod funkcje związane z zabudową spowodowałoby przerwanie ciągłości korytarzy ekologicznych i naruszenie zwartych kompleksów leśnych. Istotne jest dążenie do utrzymania naturalnego charakteru tych obszarów, wszelkie inwestycje w ich rejonie nie powinny przyczyniać się do pogarszania ich stanu,
- zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne,
- tereny podmokłe,
- tereny źródłiskowe,
- obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

W opracowaniu ekofizjograficznym wskazano również tereny przydatne do rozwoju funkcji użytkowych, a w szczególności: mieszkaniowej, usługowej i przemysłowej, wypoczynkowo - rekreacyjnej i turystycznej, rolniczej, leśnej.

Strefy planistyczne wyznaczone w planie ogólnym uwzględniają wskazania w tym zakresie zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym.

Przy wyznaczaniu w planie ogólnym stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową dążono do przeciwdziałania rozpraszaniu się zabudowy, w celu ochrony kompleksów rolnych i leśnych.

Zaplanowano tereny zabudowy w kompleksach uporządkowanych przestrzennie, poza obszarami o wysokiej aktywności przyrodniczej.

Strefy planistyczne umożliwiające lokalizację nowej zabudowy zostały wyznaczone w sąsiedztwie istniejących terenów zabudowy jako ich poszerzenia, uzupełnienia w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy, aby ograniczyć rozpraszanie zabudowy oraz dążyć do zachowania równowagi przyrodniczej i minimalizowania negatywnych skutków urbanizacji.

Ustalone w projekcie planu ogólnego proporcje stref przeznaczonych na poszczególne funkcje oraz proporcje w zagospodarowaniu tych stref wyrażone poprzez wskaźniki urbanistyczne, w tym przede wszystkim minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, pozwalają na zachowanie lub przywrócenie równowagi przyrodniczej i prawidłowych warunków życia.

Wyjaśnienia w zakresie racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin i racjonalnego gospodarowania gruntami zawarto w rozdziale 6, 9, 10, 19.

Wyjaśnienia w zakresie uwzględniania obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż zawarto w rozdziale 9, 10.

Ustaleniami planu ogólnego, który mają wpływ na zagadnienia związane z gospodarką wodną, odprowadzaniem ścieków, gospodarką odpadami, systemami transportowymi i komunikacji publicznej oraz urządzeniem i kształtowaniem terenów zieleni są ustalenia dotyczące wyznaczenia stref otwartych SO, stref zieleni i rekreacji SN a także wskaźników minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych stref planistycznych. Ustalenia te pozwalają na zachowanie równowagi w zagospodarowaniu przestrzeni gminy, zapewniają dostępność terenów otwartych, w tym także o funkcji rekreacyjnej, zachowując tereny cenne przyrodniczo i kształtując korzystne warunki klimatu lokalnego.

Uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej nie stanowi przedmiotu ustaleń planu ogólnego. Gospodarka rolna będzie prowadzona na terenie gminy w obszarach ujętych w strefach otwartych SO, ponieważ tereny rolnictwa z zakazem zabudowy znajdują się w podstawowym profilu funkcjonalnym tych stref.

Na terenie gminy wyznaczono również strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ, które wynikają z analiz istniejącego sposobu zagospodarowania terenu oraz ustaleń obowiązujących planów miejscowych.

Zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych, a także uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi nastąpiło poprzez wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych w planie ogólnym, w tym poprzez:

- ograniczenie zasięgu stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wyłącznie do obszarów, na których dopuszczona jest lokalizacja zabudowy mieszkaniowej i do obszarów uzupełnienia zabudowy o ograniczonej powierzchni,
- pozostawienie znacznego arealu w strefach otwartych SO i w strefach zieleni i rekreacji SN.

Plan ogólny, ze względu na swój ogólny charakter, nie zawiera szczegółowych regulacji dotyczących kształtowania zabudowy o odpowiedniej funkcji lub wprowadzenie ograniczeń w lokalizacji zabudowy w celu zapewnienia tej ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi. Ustalenia w tym zakresie będą przedmiotem ustaleń planów miejscowych.

Obszary zdegradowane w wyniku klęsk żywiołowych (zgodnie z definicją zawartą w art. 3 ust. 1 pkt 1 ustawy o stanie klęski żywiołowej) oraz ruchów masowych ziemi (rozumianych zgodnie z definicją zawartą w art. 3 pkt 32a ustawy Prawo Ochrony Środowiska) nie występują na obszarze gminy Szczekociny, dlatego w projekcie planu ogólnego nie określono dla nich sposobu zagospodarowania.

Na terenie gminy Szczekociny nie występują obszary zdegradowane w rozumieniu zgodnym z definicją zawartą w art. 9 ustawy o rewitalizacji.

25. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

W rozdziale II określono wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, która wynosi 1 000 osób. Wartość tą uwzględniono przy określeniu limitu chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową w całej gminie, który wynosi 130% wartości zapotrzebowania - 1 300 osób.

Ze względu na fakt, że chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie wyliczona dla obszarów, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz dla obszarów uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy przekracza ww. limit chłonności 1 300 osób, dlatego zgodnie

z art. 13d ust. 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) w planie ogólnym strefy planistyczne takie jak:

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,

zostały wyznaczone wyłącznie w obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, w obszarach uzupełnienia zabudowy oraz w obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie.