

PLAN OGÓLNY GMINY PACANÓW



UZASADNIENIE

Uzasadnienie
do Uchwały Nr XXXVII/203/26
Rady Miejskiej w Pacanowie
z dnia 4 sierpnia 2026 r.

PACANÓW, 4 sierpnia 2026 r.

Spis treści

1	WPROWADZENIE	4
2	PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH	6
2.1	Strefy Planistyczne	6
2.2	Planowanie przestrzenne w gminie Pacanów	14
2.3	Obliczenia potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3	15
2.3.1	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.	15
2.3.2	Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3	16
3	OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY ORAZ OBSZARY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ	22
3.1	Obszary uzupełnienia zabudowy	22
3.2	Obszar zabudowy śródmiejskiej	24
4	GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE	25
4.1	Gminny katalog stref planistycznych	25
4.2	Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej	29
5	UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B	30
5.1	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy	30
5.2	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	33
5.3	Formy ochrony przyrody	36
5.4	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	40
5.5	Obszary gruntów zmeliorowanych	46
5.6	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	47
5.7	Strefy ochronne ujęć wody	47
5.8	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji oraz tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	48
5.9	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	50
5.10	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	58
5.11	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	59
5.12	Pozostałe uwarunkowania wskazane w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym	61
5.13	Inne uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy	61
5.13.1	Struktura użytkowania gruntów	61
5.13.2	Układ osadniczy	62
6	ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU	65
6.1	Infrastruktura społeczna	65
6.2	Infrastruktura techniczna i komunikacyjna	66
6.2.1	Infrastruktura transportowa	66

Plan Ogólny gminy Pacanów
Uzasadnienie do Uchwały Nr XXXVII/203/26 Rady Miejskiej w Pacanowie z dnia 4 sierpnia 2026 r.

6.2.2	Infrastruktura wodno-ściekowa	68
6.2.3	Składowanie i utylizacja odpadów.....	69
6.2.4	Zaopatrzenie w gaz i ciepło	70
6.2.5	Infrastruktura elektroenergetyczna	70
6.2.6	Cmentarze	70
6.2.7	Odnawialne źródła energii	71
7	REKOMENDACJE i WNIOSEK ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE	72
8	OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, O KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1–3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 R. – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA	73
8.1	Wskazania w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, w tym ochrony bioróżnorodności.....	73
8.2	Wskazania w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego	74
8.3	Wskazania w zakresie ochrony przed hałasem	74
8.4	Wskazania w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych oraz terenów zagrożonych powodzią.....	75
8.5	Wskazania w zakresie ochrony gleb.....	76
8.6	Wskazania w zakresie ochrony walorów krajobrazowych i obiektów zabytkowych .	76
8.7	Pozostałe wskazania.....	77

1 WPROWADZENIE

Niniejsze opracowanie stanowi część tekstową uzasadnienia do planu ogólnego gminy Pacanów opracowywanego na podstawie uchwały Nr XI/63/24 Rady Miejskiej w Pacanowie z dnia 24 października 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Pacanów.

Przystąpienie do sporządzenia planu ogólnego gminy podyktowane zostało zmianami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które weszły w życie 24 września 2023 r. oraz 7 maja 2025 r. Zgodnie z tymi zmianami 31 sierpnia 2026 r. utracą moc studia uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. Ustawa wprowadza w ich miejsce nowy akt planowania przestrzennego w postaci planu ogólnego.

Plan ogólny gminy ma określić podział obszaru gminy na strefy planistyczne oraz wskazać gminne standardy urbanistyczne, w których zostaną określone: profil funkcjonalny strefy oraz wskaźniki urbanistyczne takie jak: maksymalna nadziemna intensywność zabudowy, maksymalna wysokość zabudowy, maksymalny udział powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Plan ogólny będzie podstawą do sporządzania planów miejscowych oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Plan ogólny będzie stanowił akt prawa miejscowego.

Wymóg sporządzenia uzasadnienia do planu ogólnego wynika z art 13h ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 538 z późn. zm.). W myśl ww. przepisu uzasadnienie składa się z części tekstowej i graficznej.

Część tekstowa uzasadnienia zawiera zgodnie z art. 13h ust. 2 ww. ustawy wyjaśnienie:

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

W niniejszym opracowaniu przedstawiono uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy wynikające m.in. ze Strategii Rozwoju Gminy Pacanów na lata 2025–2035, przyjętej Uchwałą Nr XXXVI/198/26 Rady Miejskiej w Pacanowie z dnia 28 lipca 2026 r., ustaleń planu zagospodarowania województwa, obszarów chronionych znajdujących się na obszarze gminy, występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, uwzględniono również rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej.

Część graficzną uzasadnienia, zgodnie z art. 13h ust. 3, stanowi prezentacja graficzna:

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

Zgodnie z art. 13h ust. 5 „część graficzną uzasadnienia planu ogólnego sporządza się w postaci elektronicznej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, w skali nie mniejszej niż 1:25 000”.

Część graficzna uzasadnienia do planu ogólnego gminy Pacanów została sporządzona w skali 1:25 000. Składa się z załącznika nr 1, zawierającego prezentację graficzną granic planu ogólnego gminy, obszaru uzupełnienia zabudowy, obszaru zabudowy śródmiejskiej, stref planistycznych, granic działek ewidencyjnych oraz konturów klasyfikacyjnych gleb i uwarunkowań rozwoju przestrzennego.

Ponadto opracowanie zostało wykonane w oparciu o:

- 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 2023r. poz. 2758 z późn. zm.);
- 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).

Aktualnie przyjęta wersja planu ogólnego ogólnego została skorygowana na skutek uwzględnienia części uwag złożonych w trakcie konsultacji społecznych. W trakcie konsultacji społecznych projektu planu ogólnego gminy Pacanów wpłynęło 35 uwag, odnoszących się łącznie do kilkudziesięciu działek ewidencyjnych położonych w różnych obrębach gminy. Przedmiotem uwag były przede wszystkim wnioski o objęcie działek strefami umożliwiającymi realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (SJ) i zagrodowej (SZ) lub o poszerzenie tych stref, a także o wyznaczenie stref produkcji rolniczej (SR), stref usługowych (SU) i gospodarczych (SP) oraz o dopuszczenie lokalizacji elektrowni słonecznych w strefach otwartych (SO). Część uwag dotyczyła korekty wskaźników zabudowy, w szczególności maksymalnej wysokości zabudowy w strefach gospodarczych. Uwagi rozpatrzono, uwzględniając je w całości, w części albo nie uwzględniając. Podstawą nieuwzględnienia uwag było najczęściej położenie działek na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie $Q=1\%$ (gdzie zgodnie z warunkami uzgodnienia projektu planu przez Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie PGW Wody Polskie, wyrażonymi w ramach uzgodnienia na podstawie art. 166 ust. 2 pkt 4 i ust. 5 Prawa wodnego, nie dopuszcza się realizacji nowej zabudowy) albo na gruntach rolnych podlegających ochronie, oraz położenie poza obszarami, na których w pierwszej kolejności wyznacza się strefy planistyczne o funkcji mieszkaniowej w rozumieniu art. 13d ust. 1 u.p.z.p.

Zakres wprowadzonych zmian w wyniku uwzględniania uwag nie obejmuje obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie $Q=10\%$ i w międzywalu, jak również obszarów szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie $Q=1\%$, gdzie poziom wody zalewowej znajduje się w przedziale głębokościowym powyżej 0,5m. Wprowadzone zmiany nie obejmują również obszaru Natura 2000, ani terenów w jego bezpośrednim sąsiedztwie.

2 PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH

2.1 Strefy Planistyczne

W planie ogólnym gminy Pacanów zostały wyznaczone następujące strefy planistyczne:

1. SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną;
2. SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną;
3. SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową;
4. SU – strefa usługowa;
5. SP – strefa gospodarcza;
6. SR – strefa produkcji rolniczej;
7. SI – strefa infrastrukturalna;
8. SN – strefa zieleni i rekreacji;
9. SC – strefa cmentarzy;
10. SO – strefa otwarta;
11. SK – strefa komunikacyjna.

Na wyznaczenie w planie ogólnym gminy Pacanów stref planistycznych wpływ miało szereg uwarunkowań przestrzennych o charakterze historycznym, środowiskowym, planistycznym i formalno-prawnym. W szczególności uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy określone w art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozkład stref planistycznych powstał na bazie ukształtowanej historycznie struktury osadniczej z uwzględnieniem potrzeb rozwojowych, wynikających w szczególności ze złożonych wniosków do planu ogólnego oraz obliczeń, dotyczących zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Istotny wpływ miały również ustalenia zawarte w Strategii Rozwoju Gminy Pacanów na lata 2025–2035.

Wyznaczając tereny dla nowej zabudowy kierowano się koniecznością ochrony walorów przyrodniczych, architektonicznych i krajobrazowych, a jednocześnie potrzebą gospodarowania przestrzenią w sposób racjonalny i efektywny. Przyjęto założenie, że obszary rozwojowe w ramach poszczególnych stref powinny stanowić uzupełnienie i kontynuację obszarów o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej. Rozwiązanie takie zapewnia poszanowanie wymagań ładu przestrzennego oraz ogranicza transportochłonność układu oraz niweluje konieczność ponoszenia nakładów na rozbudowę infrastruktury technicznej.

Zgodnie z art. 13d ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wyznacza się uwzględniając w pierwszej kolejności:

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

Art. 13d ust. 2-3 ww. ustawy wprowadza ograniczenia w wyznaczeniu stref planistycznych dopuszczających zabudowę mieszkaniową. Zgodnie z treścią ust. 3 gdy suma chłonności terenów niezabudowanych (w obrębie obszarów wskazanych w ust. 1), w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

W konsekwencji strefy dopuszczające zabudowę mieszkaniową (SJ, SZ, SW) wyznaczono w obrębie obszarów, o których mowa w art. 13d ust. 1, tj. obszarów uzupełnienia zabudowy oraz obszarów z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej biorąc przy tym pod uwagę uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b, w tym politykę przestrzenną określoną w Strategii Rozwoju Gminy Pacanów na lata 2025–2035.

Wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono obszary koncentracji i rozwoju funkcji mieszkaniowej, które zostały przedstawione na modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej, stanowiącym integralną część Strategii Rozwoju Gminy Pacanów na lata 2025–2035. Na modelu obszary te zaznaczono w sposób buforowy, a przedstawiony zasięg ma charakter przybliżony i służy zobrazowaniu kierunków rozwoju zabudowy mieszkaniowej (w tym zagrodowej), bez wyznaczania ich dokładnych granic przestrzennych. Dokładne granice oraz parametry stref planistycznych dopuszczających zabudowę mieszkaniową i zagrodową są określone dopiero w projekcie planu ogólnego, z uwzględnieniem ww. obszarów. W Strategii przyjęto przy tym założenie, że obszary rozwojowe w ramach poszczególnych stref planistycznych będą stanowić uzupełnienie i kontynuację obszarów o wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

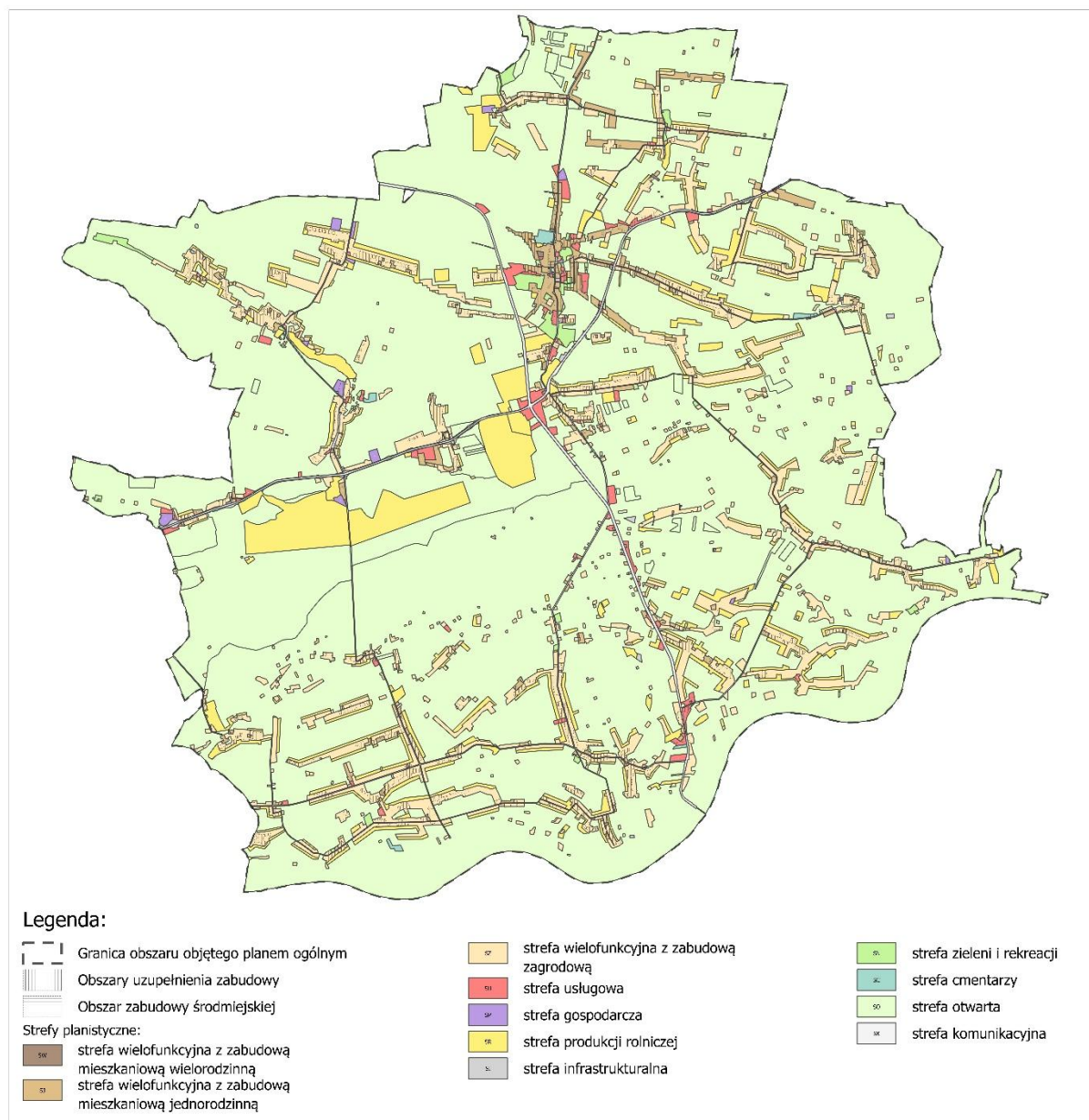
Przyjęcie powyższych założeń stanowi zatem realizację polityki przestrzennej gminy w zakresie zmian w strukturze zagospodarowania terenów, w tym dotyczących szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy o funkcji mieszkaniowej.

Biorąc pod uwagę, że gmina cechuje się bardzo dużym odsetkiem gleb podlegających ochronie i występowaniem względnie luźnej zabudowy, na części obszarów o istniejącej zabudowie mieszkaniowej nie było możliwości wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy. Z tego też względu oraz mając na uwadze ład przestrzenny i zasadę zrównoważonego rozwoju należało przyjąć powyższe założenia, które prowadzą do wykorzystania dostępnych zasobów, przy jednoczesnym poszanowaniu zasobów środowiska przyrodniczego. Jednocześnie założenia te będą miały korzystny wpływ na rynek nieruchomości w gminie oraz jej sytuację społeczno-gospodarczą.

Tabela 1 Struktura stref planistycznych w POG Pacanów

Symbol strefy	Ilość stref	Powierzchnia [ha]	Udział [%]
SO	90	9 764,89	78,51%
SZ	561	1 206,99	9,70%
SR	284	868,81	6,98%
SJ	277	221,53	1,78%
SK	11	162,49	1,31%
SU	98	90,75	0,73%
SN	51	63,35	0,51%
SI	45	22,72	0,18%
SP	14	21,16	0,17%
SC	5	12,15	0,10%
SW	9	3,44	0,03%
	1 445	12 438,28	100,00%

Rysunek 1 Ustalenia planu ogólnego gminy Pacanów



Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) wyznaczone zostały w obszarze istniejących budynków mieszkalnych wielorodzinnych oraz częściowo w obszarach na które zostały złożone wnioski do planu ogólnego. Strefy z zabudową wielorodzinną to niewielka część obszarów przeznaczonych pod mieszkalnictwo w gminie Pacanów, co wynika z wiejskiego charakteru gminy. Mimo zdecydowanej przewagi zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową wyznaczono nowe obszary pod budownictwo wielorodzinne, aby umożliwić w przyszłości rozwój tego typu zabudowy. Strefy zostały wyznaczone w sąsiedztwie istniejącej zabudowy mieszkaniowej, na terenach z dostępem do dróg publicznych i do usług. Zadbano o brak bezpośredniego sąsiedztwa stref SW ze strefami gospodarczymi i infrastrukturalnymi, aby uniknąć potencjalnych konfliktów przestrzennych.

W projekcie wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną od 1SW do 9SW. Łączna powierzchnia objęta strefami wynosi około 3,44 ha, tj. 0,03% pow. gminy. Dla stref ustalono profil funkcjonalny zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac

planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.). W profilu dodatkowym ujęto: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Wskaźniki zabudowy określone zostały na podstawie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Teren 1SW zlokalizowany jest w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie $Q=1\%$ w terenie, gdzie wysokość wody powodziowej sięga do 0,5 m. Dlatego też dla tej strefy wyznaczono minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na wyższym poziomie, tj. wynoszącym 50%, jak również określono maksymalny udział powierzchni zabudowy na poziomie 25%. Szczegółowa charakterystyka stref zamieszczona została w Tabeli 4.

Strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) objęto w pierwszej kolejności istniejącą zabudowę mieszkaniową jednorodziną. W kolejnym etapie uwzględniono luki w istniejącej zabudowie, w tym w ramach wyznaczonego obszaru uzupełnienia zabudowy. Strefą tą objęte zostały przede wszystkim obszary, dla których nie obowiązuje ochrona gruntów rolnych.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną nie stanowią dominującej formy zabudowy mieszkaniowej w gminie. Jednakże zakłada się, że zapotrzebowanie na budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne będzie rosło, kosztem zabudowy zagrodowej.

W szczególności uwzględniono możliwości uzupełnienia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w kierunku wschodnim i północnym od miasta Pacanów oraz w Sroczkowie (na północ od Pacanowa), ze względu na dobre przygotowanie infrastrukturalne terenu, dostępność komunikacyjną oraz brak ograniczeń wynikających z odrębnych uwarunkowań (brak gleb podlegających ustawowej ochronie i terenów zalewowych) oraz politykę gminy wyrażoną w Strategii Rozwoju Gminy Pacanów na lata 2025–2035. Tereny te wyznaczone były w obszarach o już istniejącej zabudowie. Z uwagi na luźny charakter zabudowy, w niektórych terenach istniejącej zabudowy nie wyznaczył się pierwotnie obszar uzupełnienia zabudowy.

W projekcie wyznaczono 277 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną o łącznej powierzchni 221,53 ha, stanowiącej 1,78% powierzchni gminy. Dla stref ustalono profil funkcjonalny zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.). W profilu dodatkowym ujęto: teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Wskaźniki zabudowy określone zostały na podstawie istniejącej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Dla terenów, które częściowo znajdują się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie $Q=1\%$ określony został minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na wyższym poziomie, tj. wynoszącym 50-60%. Szczegółowa charakterystyka stref zamieszczona została w Tabeli 4.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową (SZ) wyznaczone zostały w pierwszej kolejności dla obszarów istniejącej zabudowy zagrodowej, a w szczególności dla tej zabudowy o funkcji mieszkaniowej, która jest zlokalizowana na gruntach rolnych o klasach bonitacyjnych od I-III, w szczególności położonych poza zasięgiem obszarów uzupełnienia zabudowy. W gminie zabudowa zagrodowa jest dominującą formą zabudowy o funkcji mieszkaniowej, co uwarunkowane jest rolniczym charakterem gminy, wynikającym m. in. z dobrych warunków dla rozwoju rolnictwa oraz słabszym rozwojem innych sektorów gospodarki. Gmina cechuje się też bardzo dużym rozproszeniem siedlisk rolniczych, w szczególności w południowej części gminy.

Strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową objęte zostały zarówno tereny ujęte w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy, jak również w dużej części, obszary, które w tym obszarze nie mogły być ujęte. Występowanie luźnej zabudowy, jak również bardzo duży udział gleb objętych ochroną

spowodował, że wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy dla luk w istniejącej zabudowie nie było możliwe. Jednocześnie model struktury funkcjonalno-przestrzennej zawarty w Strategii Rozwoju Gminy Pacanów na lata 2025–2035 wskazuje obszary do objęcia tymi strefami. Takie ustalenia umożliwią lokalizację zabudowy zagrodowej w obszarach o istniejącej zabudowie, znajdujących się poza zasięgiem obszarów uzupełnienia zabudowy. Brak takiego podejścia skutkowałby fragmentaryzacją przestrzeni, niewykorzystaniem istniejących zasobów, jak również prowadziłby do nierównomiernej dostępności terenów przeznaczonych dla rozwoju gospodarstw rolnych, co w przypadku gminy rolniczej dodatkowo niekorzystnie wpłynęłoby na jej sytuację społeczno-gospodarczą.

W profilu funkcjonalnym stref związanych z zabudową zagrodową ujęte zostały tereny związane z produkcją rolną oraz tereny rolne z zakazem zabudowy. Dlatego należy zakładać, że znaczna część obszarów w ramach strefy będzie przeznaczona na dalszych etapach planistycznych również pod funkcje inne niż zabudowa zagrodowa, w której będzie realizowana funkcja mieszkaniowa.

Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową w bardzo ograniczonym zakresie wyznaczona została w obszarze administracyjnym miasta Pacanów. Generalnie w obrębie miasta tą zabudową objęte zostały te działki, dla których złożone były wnioski o zabudowę zagrodową.

W projekcie wyznaczono 561 stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową o łącznej powierzchni 1206,99 ha, stanowiącej 9,70% powierzchni gminy. Dla stref ustalono profil funkcjonalny zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.). W profilu dodatkowym ujęto: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Wskaźniki zabudowy określone zostały na podstawie istniejącej zabudowy zagrodowej. Dla terenów, które częściowo znajdują się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie $Q=1\%$ określony został minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na wyższym poziomie, tj. wynoszącym 50-60%. Szczegółowa charakterystyka stref zamieszczona została w Tabeli 4.

Strefy usługowe SU zostały wyznaczone w pierwszej kolejności w oparciu o istniejące obiekty usługowe, w tym m. in. Europejskie Centrum Bajki, przedszkole i szkołę podstawową w Pacanowie, Kościół Św. Marcina w Pacanowie, sklepy: Dino i Delikatesy w Pacanowie. W każdym sołectwie wiejskim wyznaczono strefy usługowe obejmujące zlokalizowane tam obiekty, takie jak: remizy, szkoły podstawowe, przedszkola, świetlice wiejskie, obiekty sakralne oraz sklepy. Częściowo istniejące obiekty usługowe zostały ujęte w strefach SJ, SZ, SN. Ponadto wyznaczono nowe strefy usługowe wzdłuż dróg wjazdowych do miasta, umożliwiając nowe inwestycje, jak również uwzględniające istniejące obiekty handlowe czy gastronomiczne.

W projekcie wyznaczono 98 stref usługowych o łącznej powierzchni 90,75 ha, stanowiącej 0,73% powierzchni gminy. Dla stref ustalono profil funkcjonalny zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.). W profilu dodatkowym dla większości stref usługowych ujęto: teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Dla terenów, które częściowo znajdują się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie $Q=1\%$ określony został minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na wyższym poziomie, tj. wynoszącym 50%. Bardziej rygorystyczne wskaźniki ustalone zostały również dla stref w zasięgu obszaru Natura 2000. Szczegółowa charakterystyka stref zamieszczona została w Tabeli 4.

W wersji projektu planu ogólnego przekazanego do I opiniowania i uzgodnień wyznaczone były 124 strefy usługowe. Mając na względzie uwagi przekazane przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w piśmie z dnia 18 listopada 2025 r., znak: DNI.tr.660.472.2025, w zakresie ochrony gruntów rolnych przed nierolniczym zagospodarowaniem, część stref, która była zlokalizowana na gruntach objętych ochroną, została włączona do stref dopuszczających rolnicze zagospodarowanie (głównie do stref otwartych SO, częściowo również stref produkcji rolniczej SR). Zmiany polegały na pełnym usunięciu niektórych stref, podziale na mniejsze strefy lub też ograniczeniu ich powierzchni. Profil funkcjonalny stref usługowych, mimo, iż daje możliwości ograniczenia zainwestowania danego terenu, nie zawiera przeznaczeń związanych z wykorzystaniem rolniczym. Z tego też względu strefy te zostały ograniczone do obszarów częściowo zainwestowanych lub w sąsiedztwie takich terenów, głównie wzdłuż głównych tras komunikacyjnych oraz w obrębie miasta Pacanów.

Strefy gospodarcze SP w projekcie planu ogólnego gminy Pacanów zostały wyznaczone w ograniczonym zakresie, z uwagi na to, iż rozwój gospodarczy gminy zgodnie ze Strategią Rozwoju Gminy Pacanów na lata 2025–2035 oraz innymi nadrzędnymi dokumentami strategicznymi nie wskazuje produkcji jako istotnego kierunku rozwoju. Nie mniej jednak w celu uzupełnienia podstawowych funkcji gminy należało wskazać również tereny uwzględniające szeroki zakres możliwości inwestowania, aby nie ograniczać rozwoju gospodarczego, jak również umożliwić rozwój lokalnego przetwórstwa, w tym związanego z przetwórstwem produktów rolnych. Dlatego też strefy gospodarcze w pierwszej kolejności wyznaczone zostały zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem oraz wnioskami złożonymi do planu ogólnego. Ujęte w strefie zostały m. in. istniejące zakłady produkcyjne, takie jak: Vitalpol w Kwasowie, Ekobiomasa Sp. z o. o. w Biechowie, Gospodarstwo Rybackie Wójcza – obiekty w Wójczy i Woli Biechowskiej oraz Flornas w Chrzanowie. Dodatkowo wyznaczono strefę gospodarczą przy drodze krajowej nr 79, w sołectwie Zołcza-Ugory i Biechów, z uwagi na dogodne położenie komunikacyjne i oddalenie od dużych skupisk zabudowy mieszkaniowej.

W projekcie wyznaczono 14 stref gospodarczych o łącznej powierzchni 21,16 ha, stanowiącej 0,17% powierzchni gminy. Dla stref ustalono profil funkcjonalny zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.). Dla strefy 10SP, stanowiącej istniejący obszar o funkcji przemysłowej, który częściowo znajduje się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie $Q=1\%$, gdzie wysokość wody powodziowej sięga do 0,5 m, określony został minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na wyższym poziomie, tj. wynoszącym 30%. Szczegółowa charakterystyka stref zamieszczona została w Tabeli 4.

Strefy produkcji rolniczej SR zostały wyznaczone w obszarach występowania zabudowy związanej z rolnictwem. Z uwagi na rolniczy charakter gminy lokalizacja stref umożliwiających rozwój działalności związanej z produkcją rolniczą był ważnym elementem w opracowywanym dokumencie. Większe skupiska zabudowy gospodarczej związanej z rolnictwem oraz obszary, gdzie wnioskowano o wyznaczenie przedmiotowej strefy zostały ujęte w tej strefie w pierwszej kolejności. Wzięto też pod uwagę decyzje o warunkach zabudowy dotyczące lokalizacji silosów zbożowych, co wskazywało na miejsca koncentracji i rozwoju funkcji rolniczej. Zakłada się również, że funkcja związana z produkcją rolniczą będzie w dużym stopniu realizowana w strefach SZ.

W projekcie wyznaczono 284 stref produkcji rolniczej o łącznej powierzchni około 868,81 ha, stanowiącej 6,98% powierzchni gminy. Dla stref ustalono profil funkcjonalny zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.). W profilu dodatkowym ujęto: teren

rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Dla stref, które częściowo znajdują się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie $Q=1\%$, gdzie wysokość wody powodziowej sięga do 0,5 m, określony został minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na wyższym poziomie, tj. wynoszącym 50%. Szczegółowa charakterystyka stref zamieszczona została w Tabeli 4.

Strefami infrastrukturalnymi SI objęte zostały tereny obsługi technicznej miasta i gminy, w szczególności w zakresie gospodarki odpadami i sieci wodno-kanalizacyjnej. W strefach tych ujęto m. in. PSZOK (6SI), oczyszczalnię ścieków (5SI, dodatkowo wyznaczono strefę 47SI na planowaną oczyszczalnię ścieków oraz strefę 20SI pod projektowaną oczyszczalnię wynikającą z ustaleń obowiązującego studium), ujęcia wód podziemnych w Wójeczce i w Żabcu (4SI, 7-9SI, 11SI, 15SI i 46SI), przepompownię w Wójeczce (10SI). Ponadto przewidziano rezerwę terenu na rozbudowę DK 79, poprzez wyznaczenie stref SI w obszarze obejmującym planowane linie rozgraniczające inwestycję polegającą na rozbudowie DK 79 na całym odcinku przebiegającym przez teren gminy Pacanów. Z uwagi na brak decyzji ZRID na etapie sporządzania planu ogólnego gminy Pacanów nie było podstaw do wyznaczenia strefy komunikacyjnej SK. Strefą infrastrukturalną objęto również tereny komunikacji, w tym parking przy urzędzie miasta (14SI) i przy Europejskim Centrum Bajki (3SI). Natomiast strefa 47SI została wyznaczona pod planowaną budowę oczyszczalni ścieków.

W projekcie wyznaczono 45 stref infrastrukturalnych o łącznej powierzchni 22,72 ha, stanowiącej 0,18% powierzchni gminy. Dla stref ustalono profil funkcjonalny zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.). W profilu dodatkowym ujęto: teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Dla części stref ujęty został również teren usług. Szczegółowa charakterystyka stref zamieszczona została w Tabeli 4.

Strefy zieleni i rekreacji SN wyznaczane zostały m. in. wzdłuż cieków wodnych przebiegających przez miejscowości, istniejące boiska i parki, w tym zielen na rynku w Pacanowie. Strefą objęto m. in. tereny przewidziane pod nowe inwestycje Europejskiego Centrum Bajki.

W projekcie wyznaczono 51 stref zieleni i rekreacji o łącznej powierzchni około 63,35 ha, stanowiącej około 0,51% powierzchni gminy. Dla stref ustalono profil funkcjonalny zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.). W profilu dodatkowym ujęto dla większości stref wszystkie dodatkowe tereny możliwe do ujęcia w profilu dodatkowym dla analizowanej strefy. Głównym jednak przeznaczeniem w tej strefie powinien być teren zieleni, co zapewni ustalenie wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60% oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy na poziomie 20%. Dla części stref, które częściowo znajdują się w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie $Q=1\%$, określony został minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na wyższym poziomie, tj. wynoszącym 70%. Dla stref w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ustalono ograniczony zakres usług, w tym nie ujęto usług nauki, usług edukacji oraz zdrowia i pomocy społecznej w celu zminimalizowania zagrożenia dla zdrowia i życia ludzi. Szczegółowa charakterystyka stref zamieszczona została w Tabeli 4.

W wersji projektu planu ogólnego przekazanego do I opiniowania i uzgodnień wyznaczonych było 88 stref zieleni i rekreacji. Mając na względzie uwagi przekazane przez Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi w piśmie z dnia 18 listopada 2025 r., znak: DNI.tr.660.472.2025, w zakresie ochrony gruntów rolnych przed nierolniczym zagospodarowaniem, część stref zlokalizowana na gruntach

objętych ochroną, została włączona do stref dopuszczających rolnicze zagospodarowanie (głównie do stref otwartych SO). Profil funkcjonalny stref zieleni i rekreacji, mimo, iż daje możliwości znacznego ograniczenia zainwestowania danego terenu, nie zawiera przeznaczeń związanych z wykorzystaniem rolniczym. Z tego też względu strefy te zostały ograniczone do obszarów częściowo zainwestowanych, głównie w obrębie miasta Pacanów.

Strefami cmentarzy SC objęte zostały tereny istniejących cmentarzy (dla terenu cmentarza w Oblekoniu na wniosek Parafii w Oblekoniu ujęto teren na jego poszerzenie). W projekcie wyznaczono 5 stref cmentarzy o łącznej powierzchni około 12,15 ha, stanowiącej 0,1% powierzchni gminy. W strefie 4SC ujęty został również kościół w Zborówku. Natomiast w Pacanowie częściowo w strefie 5SC ujęto strefę ochronną cmentarzy.

Dla stref ustalono profil funkcjonalny zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.). W profilu dodatkowym ujęto: teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Szczegółowa charakterystyka stref zamieszczona została w Tabeli 4.

Strefy górnictwa SG – odstąpiono od wyznaczania stref górnictwa w obszarze udokumentowanych złóż kopalin, występujących w granicach opracowania. Ochrona złóż surowców została zapewniona poprzez ujęcie ich w większości w strefach otwartych SO. Ponadto częściowo zostały wyznaczone strefy dopuszczające zagospodarowanie złóż, na których eksploatacja została zaniechana, co wynikało przede wszystkim z wniosku złożonego przez Europejskie Centrum Bajki. Zgodnie z polityką przestrzenną gminy określoną w Strategii Rozwoju Gminy Pacanów na lata 2025–2035 Europejskie Centrum Bajki stanowi ważny czynnik rozwojowy.

Biorąc pod uwagę kolizję działalności górniczej z zakazami obowiązującymi w Solecko-Pacanowskim Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz wniosek Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie wyrażony w piśmie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Krakowie z dnia 21.11.2025 r. znak: K.RPP.610.717.2025.PW, o odstąpieniu od wyznaczenia strefy górnictwa o symbolu 1SG na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, w obecnej wersji planu ogólnego odstąpiono od wyznaczania strefy górnictwa 1SG oraz w obrębie wszystkich złóż kopalin występujących w granicach opracowania.

Strefami otwartymi SO objęto przede wszystkim tereny rolne bez zabudowy, tereny leśne oraz tereny zieleni o charakterze naturalnym. W strefie tej znajdują się również rozległe tereny wolne od zabudowy z uwagi na położenie w obszarach szczególnego zagrożenia powodzią oraz znajdujące się w granicach obszaru Natura 2000.

W projekcie wyznaczono 90 stref otwartych o łącznej powierzchni około 9 764,89 ha, stanowiącej około 78,51% powierzchni gminy. Dla stref ustalono profil funkcjonalny zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.). W profilu dodatkowym dla przeważającej części stref ujęto tylko teren zieleni urządzonej. Dla stref znajdujących się w zasięgu obszaru Natura 2000 nie określono profilu dodatkowego. Wyznaczono również 28 stref otwartych dla których wpisano w profilu dodatkowym możliwość realizacji elektrowni słonecznych. Są to głównie tereny, na których zlokalizowane są już elektrownie, dla których złożone były wnioski w tym zakresie, oraz dla których zostały wydane decyzje o warunkach zabudowy i/lub decyzje o środowiskowych uwarunkowaniach

obejmujące inwestycje polegające na lokalizacji farm fotowoltaicznych. Szczegółowa charakterystyka stref zamieszczona została w Tabeli 4.

Strefy komunikacyjne SK obejmują najważniejsze obiekty infrastruktury transportowej w gminie, w tym drogi krajowe nr 73 i 79 oraz drogi powiatowe klasy zbiorczej. W projekcie wyznaczono 11 stref komunikacyjnych o łącznej powierzchni około 162,49 ha, stanowiącej 1,31% powierzchni gminy. Dla stref ustalono profil funkcjonalny zgodny z załącznikiem nr 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn. zm.). W profilu dodatkowym dla dróg krajowych ujęto teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, a dla dróg powiatowych ponadto wpisano teren drogi zbiorczej. Szczegółowa charakterystyka stref zamieszczona została w Tabeli 4.

2.2 Planowanie przestrzenne w gminie Pacanów

Na terenie gminy Pacanów obowiązuje jeden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr 83/99 Rady Gminy Pacanów z dnia 29.09.1999r. (opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego Nr 74/1077). Obejmuje on niezabudowany teren sołectwa Słupia, w obrębie którego znajduje się nieruchomość o nr ew. 401/2, o powierzchni 1,04 ha. Według ustaleń uchwały w sprawie zmiany Nr 1 miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego, teren przeznacza się pod lokalizację stacji paliw wraz z usługami towarzyszącymi (motelem, restauracją, barem i sklepem oraz zielenią izolacyjną).

Dla pozostałego obszaru Gmina Pacanów nie posiada aktualnego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Dotychczasowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego, utracił ważność z dniem 31.12.2003 roku. Dlatego też proces inwestycyjny w gminie opiera się na decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Tabela 2 Decyzje WZ, ULICP w latach 2019-2025 w gminie Pacanów

	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025
Decyzje WZ	34	29	44	38	36	82	67
udział decyzji dotyczących zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w decyzjach ogółem [%]	70,6	51,7	63,6	42,1	52,8	31,7	94
udział decyzji dotyczących zabudowy usługowej w decyzjach ogółem [%]	5,9	6,9	2,3	2,6	5,6	0,1	0,05
Decyzje ULICP	5	14	4	5	3	4	8

Źródło: Opracowanie na podstawie danych: BDL GUS, z dnia 17.03.2025 r. oraz informacji z Urzędu Miasta i Gminy Pacanów

W poprzednich latach wydawanych było około 30-40 decyzji o warunkach zabudowy, z czego ponad połowa dotyczyła zabudowy mieszkaniowej. W roku 2024 odnotowano podwojenie ilości wydanych decyzji w stosunku do poprzednich lat. Spośród wydanych 82 decyzji w 2024 r., około 32% dotyczyła zabudowy mieszkalnej. Duży udział, tj. około 25%, miały decyzje wydane pod budowę silosów, co wynikało z możliwości uzyskania dofinansowania na ten cel. Natomiast w 2025 r. mimo spadku ogólnej ilości wydanych decyzji WZ, odnotowano około 2,5 krotny wzrost ilości wydanych decyzji na zabudowę mieszkaniową w stosunku do roku poprzedniego, co jest konsekwencją reformy systemu planowania przestrzennego.

2.3 Obliczenia potwierdzające spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3

2.3.1 Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

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

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

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

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

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

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

a) Prognozowana liczba mieszkańców (M₂₀)

Zgodnie z § 3 ust. 5 ww. rozporządzenia przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną, a takie dane dostępne są za **2024 r.** W związku z tym okres prognozy powinien obejmować 2044 r. W 2024 r. liczba ludności gminy wyniosła **6 795 (stan na 31.XII.2024 r.)** mieszkańców. Zgodnie z prognozami Głównego Urzędu Statystycznego liczba mieszkańców gminy Pacanów w 2044 r. wynosić będzie **5 811 os.**

$$M_{20} = 5\,811 \text{ os} \times 1,05 = \mathbf{6\,102 \text{ os}}$$

a) Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań zgodna z najnowszymi danymi (PUM₀)

Najnowsze dane udostępnione przez GUS (stan na 31.12.2024 r.) wskazują, że łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Pacanów wynosi 229 744 m².

$$PUM_0 = 229\,744 \text{ m}^2$$

b) Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P₂₀)

Zgodnie z § 3 ust. 3 ww. rozporządzenia, prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$\text{I wzór : } P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$\text{II wzór : } P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P₀ – 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.

Zgodnie z danymi udostępnionymi przez GUS, prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w gminie Pacanów przedstawia się następująco:

$$P_0 = 229\,744 \text{ m}^2 / 6\,795 \text{ os} = 33,8 \text{ m}^2/\text{os}$$

$$P_{-10} = 239\,457 \text{ m}^2 / 7\,616 \text{ os} = 31,4 \text{ m}^2/\text{os}$$

$$P_{-20} = 206\,416 \text{ m}^2 / 7\,994 \text{ os} = 25,8 \text{ m}^2/\text{os}$$

$$\text{I wzór : } P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10} = 3 \times 33,8 \text{ m}^2/\text{os.} - 2 \times 31,4 \text{ m}^2/\text{os.} = 39 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$\text{II wzór : } P_{20} = 2P_0 - P_{-20} = 2 \times 33,8 \text{ m}^2/\text{os.} - 25,8 \text{ m}^2/\text{os} = 41,8 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca obliczono za pomocą dwóch wzorów podanych w § 3 ust. 3 ww. rozporządzenia. Do dalszych obliczeń przyjęto wynik drugiego wzoru tj. wartość **41,8 m²/os.**

c) Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP)

$$\text{ZAP} = M_{20} - \text{PUM}_0 / P_{20} = 6\,102 \text{ os} - 229\,744 \text{ m}^2 / 41,8 \text{ m}^2/\text{os} = 606 \text{ os}$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Pacanów zgodnie z ww. wyliczeniami wyniosło **606 os.** Zgodnie z treścią § 3 ust. 9 ww. rozporządzenia w sytuacji, gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ww. wyliczeniami wynosi mniej niż: 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 – dopuszcza się przyjęcie, że zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi 1000. Gmina Pacanów spełnia powyższe przesłanki, dlatego można przyjąć, że zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Pacanów wynosi 1000 os.

Zatem zgodnie z art. 13d ust. 2 u.p.z.p. plan ogólny gminy Pacanów musi wyznaczać strefy planistyczne oznaczone symbolami SW (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną), SJ (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną) i SZ (strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), w których chłonność terenów niezabudowanych nie może być mniejsza niż **700 os.** (70% zapotrzebowania) oraz większa niż **1300 os.** (130% zapotrzebowania).

Jednocześnie zgodnie z art. 13d ust. 3 u.p.z.p. w sytuacji, gdy 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 z zabudowa mieszkaniową na tych obszarach i nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

2.3.2 Obliczenie chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3

Chłonność terenów niezabudowanych została obliczona dla terenów w obrębie trzech stref wielofunkcyjnych:

- strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oznaczoną symbolem SJ,
- strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową oznaczoną symbolem SZ,
- strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną oznaczoną symbolem SW.

Chłonność terenów niezabudowanych w ww. strefach planistycznych – zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu

ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, chłonność terenów niezabudowanych, tak jak zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyraża się w liczbie mieszkańców.

W ww. rozporządzeniu wskazano, że chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w ww. strefach, oblicza się, uwzględniając:

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

Z uwagi na to, że luki w istniejącej zabudowie nie zostały zdefiniowane w przepisach, na potrzeby obliczenia chłonności konieczne było przyjęcie definicji tego pojęcia, uwzględniającej lokalne uwarunkowania, w szczególności charakterystykę struktury osadniczej gminy Pacanów (opisaną w rozdziale 5.13.2 niniejszego uzasadnienia). Przyjęto zatem, że przez luki w istniejącej zabudowie należy rozumieć działki niezabudowane położone w obszarze z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, zlokalizowane przy drodze publicznej i wyposażone w podstawowe sieci infrastruktury technicznej. Tak rozumiane luki, zgodnie z art. 13d ust. 2-3 u.p.z.p., uwzględniono przy obliczeniu chłonności terenów niezabudowanych w strefach SJ, SZ i SW.

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie dokonano analizy wyznaczonych stref planistycznych obejmujących zabudowę mieszkaniową pod kątem terenów możliwych do zagospodarowania. W sposób graficzny wyznaczono tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie.

Z uwagi na brak w gminie Pacanów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, w których wyznaczone zostały tereny pod zabudowę mieszkaniową, przy wyznaczaniu stref planistycznych obejmujących zabudowę mieszkaniową, brane były pod uwagę obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej. Do stref tych włączone zostały również obszary koncentracji i rozwoju funkcji mieszkaniowej, przedstawione na modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej, stanowiącym integralną część Strategii Rozwoju Gminy Pacanów na lata 2025–2035. W dokumencie tym wskazano, iż uzasadnione jest wyznaczenie wskazanych obszarów, niezależnie od wyliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę, co bardziej szczegółowo zostało umówione w rozdziale 5.1 niniejszego uzasadnienia.

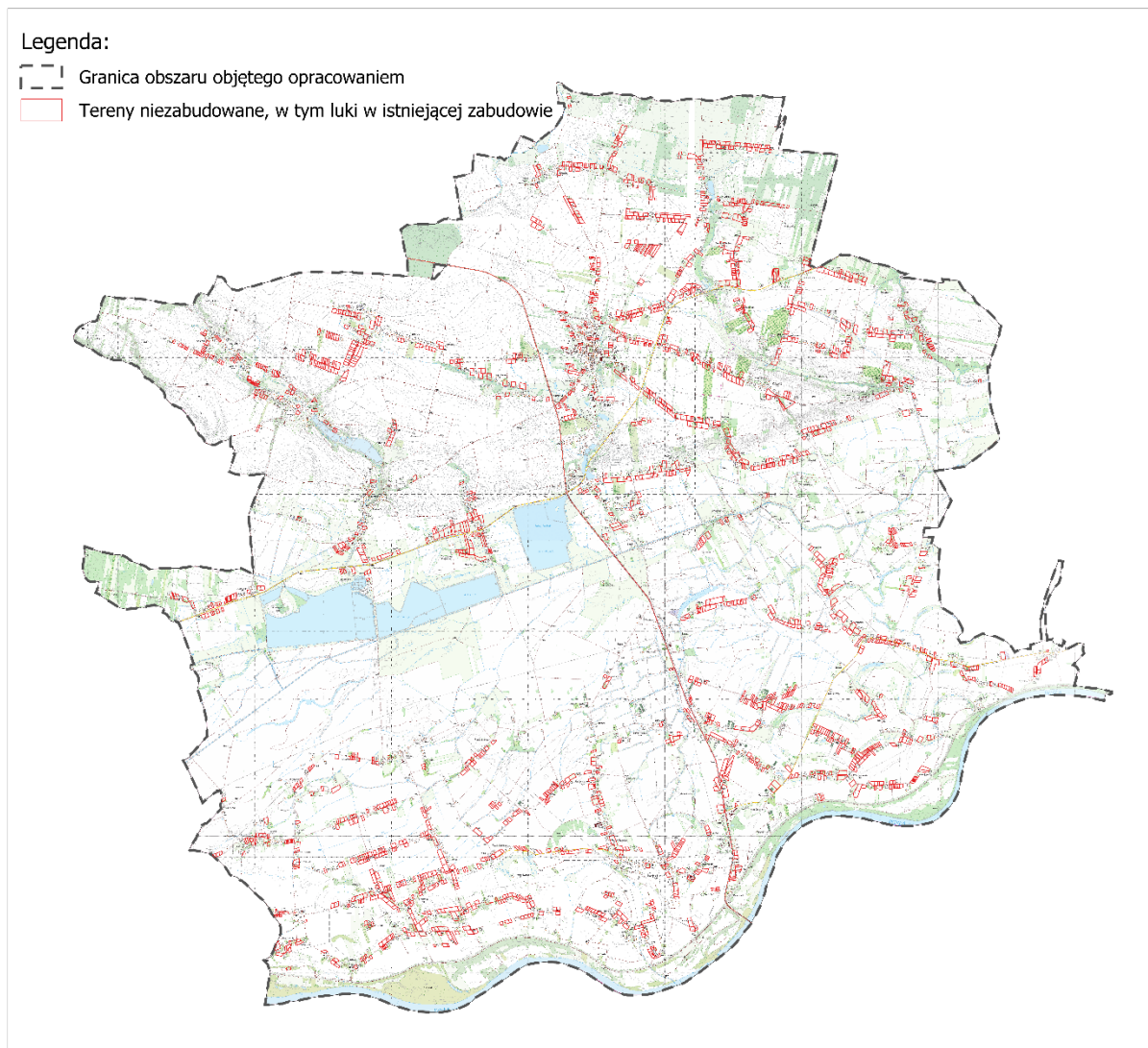
W wyniku powyższej analizy we wszystkich trzech strefach zidentyfikowane zostały działki niezabudowane. Na potrzeby dalszej analizy przyjęto poniższe założenia, wynikające z wskazanych w Strategii wielkości działek dla poszczególnych typów zabudowy:

- w strefach SJ – odrzucono w sołectwach wiejskich tereny niezabudowane o powierzchni mniejszej niż 1 000 m².
- w strefach SZ – odrzucono tereny niezabudowane o powierzchni mniejszej niż 2 500 m².
- w strefach SW – pozostawiono wszystkie wyznaczone obszary.

Po uwzględnieniu powyższych założeń uzyskano łącznie 1 027 terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie. Ilość terenów w podziale na strefy przedstawia się następująco:

- w strefach SZ – 655 terenów o łącznej pow. 288,5 ha;
- w strefach SJ – 367 terenów o łącznej pow. 87,9 ha;
- w strefach SW – 5 terenów o łącznej pow. 1,1 ha.

Rysunek 2 Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie w projekcie POG Pacanów



Powyższe ilości terenów niezabudowanych wykorzystane zostały jako dane wyjściowe do wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w wyznaczonych strefach planistycznych dopuszczających zabudowę mieszkaniową: jednorodzinną, wielorodzinną i zagrodową.

Chłonność wyraża się w liczbie mieszkańców. Do jej obliczenia wykorzystano poniższy wzór:

$$Ch = (P_{tn} \times W_{zm} \times W_z \times L_k \times W_{pm} \times W_{pu}) / P_{20}$$

gdzie:

P_{tn} - powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wyrażona [m²];

W_{zm} - współczynnik zmniejszający, z uwagi na to, iż szacuje się, że część terenów nie zostanie zabudowana, wartość tę przyjęto na poziomie 80%;

W_z - średnia przewidywana wartość wskaźnika zabudowy określona na podstawie istniejącej zabudowy w danej strefie planistycznej;

L_k - Średnia liczba kondygnacji w strefie na podstawie istniejącej zabudowy

W_{pm} - wskaźnik powierzchni zajętej pod funkcję mieszkaniową [%];

W_{pu} - Udział powierzchni użytkowej w stosunku do powierzchni zabudowy, przyjęty na poziomie 75%;

P_{20} - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca za 20 lat, wynosząca 41,8 m².

Tabela 3 Chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych związanych z zabudową o funkcji mieszkaniowej

Strefa planistyczna	Powierzchnia terenu niezabudowanego [m ²]	Powierzchnia terenu niezabudowanego [m ²] – przy założeniu, że zostanie zabudowanych 80% terenów	Średnia wartość wskaźnika zabudowy w strefie na podstawie istniejącej zabudowy	Prognozowana powierzchnia zabudowy nowych budynków [m ²]	Udział funkcji mieszkaniowej w strefie [%]	Prognozowana powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych [m ²]	Średnia liczba kondygnacji w strefie na podstawie istniejącej zabudowy	Prognozowana powierzchnia zabudowy budynków mieszkalnych [m ²]	Powierzchnia użytkowa mieszkań [75% pow. budynku m ²]	Chłonność terenów [os.] – przy założeniu 41,8 m ² mieszkania na osobę
SJ	878 968	703 174	0,18	126 571,39	60	75 942,84	1,4	106 320	79 739,98	1 908
SZ	2 885 470	2 308 376	0,12	277 005,12	30	83 101,54	1,3	108 032	81 024,00	1 938
SW	10 781	8 625	0,35	3 018,76	90	2 716,89	2,6	7 064	5 297,93	127
Razem	3 775 219	3 020 175		406 595,28		161 761,26		221 416	166 061,91	3 973

Obliczona chłonność terenów niezabudowanych oparta została na wskaźnikach istniejącej zabudowy. Nie wykorzystano do wyliczeń chłonności maksymalnych wskaźników ustalonych w planie ogólnym dla danej strefy, gdyż dużo bardziej prawdopodobne będzie zagospodarowanie w nawiązaniu do istniejących wskaźników zabudowy niż osiągnięcie wskaźników maksymalnych. Analiza obejmowała tereny zabudowane w trzech strefach planistycznych dopuszczających zabudowę mieszkaniową. Wyliczona została średnia wartość udziału powierzchni zabudowy dla analizowanych stref. Wskaźnik ten w strefie SW wyniósł 35%, w strefie SZ 12%, a w strefie SJ 18%. W następnej kolejności obliczona została średnia liczba kondygnacji budynków mieszkalnych w tych strefach. W strefie planistycznej SW średnia liczba kondygnacji wyniosła 2,6, w strefie SJ 1,4, a w strefie SZ 1,3.

Przedstawiony sposób wyliczenia nie uwzględnia w sposób bezpośredni wskazanego w rozporządzeniu wskaźnika intensywności zabudowy, lecz pośrednio, poprzez wykorzystanie wskaźnika powierzchni zabudowy oraz liczby kondygnacji istniejących budynków mieszkalnych. Pozwala to w dokładniejszy sposób oddzielić powierzchnię zabudowy funkcją mieszkaniową od funkcji gospodarczych, które przeważnie cechują się mniejszą intensywnością zabudowy niż zabudowa mieszkaniowa. Ponadto należy mieć na uwadze, że zabudowa w gminie cechuje się niską intensywnością i najprawdopodobniej tendencja ta nie ulegnie zmianie. Osiągnięcie maksymalnych wskaźników zabudowy będzie możliwe tylko w niektórych strefach.

Istotnym założeniem przyjętym na potrzeby wyliczenia chłonności terenów niezabudowanych było przyjęcie wskaźnika zmniejszającego, z uwagi na to, iż część terenów, z różnych powodów, nie dających się przewidzieć na tym etapie planistycznym lub nie występujących na ten moment, nie będzie mogła być zabudowana, np. z uwagi na kształt działki oraz jej wymiary, lub inne lokalne uwarunkowania np. własnościowe, przyrodnicze.

Ponadto przyjęto dla poszczególnych stref zróżnicowany wskaźnik powierzchni zajętej pod funkcję mieszkaniową: dla strefy SW – 90%, dla strefy SJ 60%, dla strefy SZ – 30%. Najmniejszy udział budynków mieszkalnych będzie w terenach zabudowy zagrodowej, gdzie przeważa zabudowa gospodarcza związana z rolnictwem. Natomiast w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, poza funkcją mieszkalną będą lokalizowane budynki zarówno usługowe, jak i gospodarcze towarzyszące zabudowie mieszkaniowej. Niewielki udział budynków

innych niż mieszkalne przewiduje się w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW. Szacuje się, że mogą to być niewielkie budynki usługowe.

Przeprowadzone powyżej wyliczenia wykazały, że chłonność terenów niezabudowanych w strefach z zabudową mieszkaniową i zagrodową, wyznaczonych na podstawie art. 13d ust 1 u.p.z.p., oraz luk w istniejącej zabudowie wynosi **3 973** osoby.

W celu porównania otrzymanych wyników obliczono chłonność terenów niezabudowanych za pomocą drugiej, uproszczonej metody, wykorzystującej dane dotyczące wielkości przeciętnej liczby osób w gospodarstwach domowych oraz ilości terenów niezabudowanych. Według danych GUS przeciętna liczba osób na jedno mieszkanie w gminie Pacanów wynosiła w 2024 roku 2,64 osoby.

Chłonność terenów niezabudowanych w strefach SJ i SZ = 1 022 (ilość działek niezabudowanych w strefach SJ i SZ) x 2,64 osoby/mieszk.= 2 698 osób

Wyliczona w powyższy sposób chłonność dla stref SJ i SZ wyniosła 2 698 osób. Natomiast dla strefy SW metoda ta nie mogła być zastosowana z uwagi na brak możliwości oszacowania ilości mieszkań przypadających na jeden teren inwestycyjny, bez uwzględniania wskaźników zabudowy. Podsumowując, według uproszczonej metody, chłonność terenów niezabudowanych wynosi około **2 825** osób (z uwzględnieniem chłonności obliczonej dla strefy SW według pierwszej metody). Wartość ta jest znacznie niższa niż wyliczona z wykorzystaniem wskaźników zabudowy. Biorąc pod uwagę lokalne uwarunkowania, w tym przebieg procesów inwestycyjnych, intensywność zabudowy w gminie oraz demografię gminy, można zakładać, że bardziej adekwatne są wyliczenia uproszczone.

Na podstawie powyższych wyliczeń, zarówno pierwszą, jak i drugą metodą, uzyskano chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie przekraczającą wartość 130% wyliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie.

Strategia Rozwoju Gminy Pacanów na lata 2025–2035 stwierdza, na podstawie przeprowadzonej diagnozy sytuacji społecznej, gospodarczej, przestrzennej i klimatyczno-środowiskowej, że w gminie występują szczególne potrzeby w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej w rozumieniu § 3 ust. 10 rozporządzenia, i z tego względu wskazuje obszary koncentracji i rozwoju funkcji mieszkaniowej jako podstawę do wyznaczenia stref planistycznych dopuszczających tę funkcję, niezależnie od wartości zapotrzebowania obliczonego ze wzoru z § 3 ust. 2.

W projekcie planu ogólnego gminy Pacanów nie określono wartości zwiększonego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, innej niż wynikająca z wyliczeń przedstawionych w podrozdziale 2.3.1. Wskazane w strategii szczególne potrzeby w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej stanowią uzasadnienie przyjętych rozwiązań planistycznych. Strategia wskazuje obszary lokalizacji stref planistycznych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, obejmujące również obszary występowania luźnej zabudowy, dla której z uwagi na jej rozproszony charakter oraz znaczny udział gruntów rolnych chronionych klas I–III, nie było możliwe wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy.

Suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, w strefach SJ, SZ i SW przekracza 130% wartości przyjętego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. W tej sytuacji, zgodnie z art. 13d ust. 3 u.p.z.p., dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych dopuszczających zabudowę mieszkaniową na tych obszarach i nie wyznacza się ich na pozostałych obszarach gminy. Wyznaczenie stref w obszarach koncentracji i rozwoju funkcji mieszkaniowej, wskazanych w Strategii, jest zgodne z tą zasadą, gdyż obejmuje tereny o istniejącej zabudowie oraz tereny przygotowane pod zabudowę, wyposażone w infrastrukturę techniczną i z dostępem do drogi publicznej. Tym samym konstrukcja przyjęta w planie ogólnym jest spójna z polityką przestrzenną gminy określoną w Strategii.

Z uwagi na to, iż wyznaczone strefy obejmują tereny przygotowane pod zabudowę, wypełnienie ich zabudową nie będzie generowało dla budżetu gminy dodatkowych kosztów związanych z budową dróg, czy pozostałych sieci infrastruktury technicznej. Takie podejście zapewni możliwość racjonalnego gospodarowania zasobami, w tym dostępną infrastrukturą.

3 OBSZARY UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY ORAZ OBSZARY ZABUDOWY ŚRÓDMIEJSKIEJ

3.1 Obszary uzupełnienia zabudowy

Obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone zgodnie z § 1 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. z 2024 r. poz. 729).

W pierwszej kolejności określono zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu. Do ww. zgrupowania uwzględniono wyłącznie:

1. budynki przemysłowe o symbolu 101,
 2. budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,
 3. budynki biurowe o symbolu 105,
 4. budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
 5. budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
 6. pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
 7. budynki mieszkalne o symbolu 110
- według Klasyfikacji Środków Trwałych.

Informacje o ww. budynkach zgodnie z § 1 ust. 2 ww. rozporządzenia pozyskano z:

1. ewidencji gruntów i budynków,
2. bazy danych obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500–1:5000 (wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazie danych egib),
3. bazy danych obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000–1:100 000 (wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w ww. bazach danych).

Baza danych o której mowa w § 1 ust. 1 ww. rozporządzenia, pozyskana ze Starostwa Powiatu Buskiego, zawierała informacje o rodzajach budynków oznaczone literowo, a nie według wskazanych w rozporządzeniu kodów. W celu utworzenia obszarów uzupełnienia zabudowy wybrano rodzaje według Klasyfikacji Środków Trwałych według poniższego przyporządkowania:

- a) budynki przemysłowe o symbolu 101 – p;
- b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103 – h;
- c) budynki biurowe o symbolu 105 – b;
- d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106 – z;
- e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107 – k;
- f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109 – i;
- g) budynki mieszkalne o symbolu 110 – m.

Następnie wyznaczono obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu ww. budynków położonych w zgrupowaniach. Zgodnie z § 1 ust. 1 pkt 3 ww. rozporządzenia do obszarów dodano obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m² ograniczone z każdej strony wyznaczonym obszarem. Wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wyznaczenia krzywej w odległości 50 m od obrysu budynków i dodania jednostek o powierzchni nie większej niż 5000 m², wyznaczono krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów, zgodnie z §1 ust. 1 pkt 4 rozporządzenia OUZ.

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony zgodnie z ww. ustaleniami rozporządzenia OUZ wynosi **3 174 995,52 m²** (obszary opisane na załączniku graficznym jako wyjściowe).

Zgodnie z §1 ust. 5 rozporządzenia OUZ rozszerzania granic obszarów uzupełnienia zabudowy, można dokonać uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

gdzie:

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

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

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

$$P_p = 25\% * (10\,302\,957,57 \text{ m}^2 - 3\,174\,995,5) = 1\,781\,990,51 \text{ m}^2$$

Maksymalna możliwa wielkość poszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy wynosi **1 781 990,51 m²**, tj. około **178,2 ha**. Dokonane poszerzenie obszarów uzupełnienia zabudowy mieści się w powyższej wartości.

Obszary uzupełniania zabudowy poszerzono uwzględniając:

a) politykę przestrzenną gminy określoną w Strategii Rozwoju Gminy Pacanów na lata 2025–2035, w której wskazane zostały obszary koncentracji i rozwoju funkcji mieszkaniowej,

b) lokalne uwarunkowania, w tym m.in:

- istniejące zagospodarowanie;
- wnioski złożone do procedury planistycznej;
- lokalizację sieci uzbrojenia terenu;
- występowanie gruntów wysokich klas bonitacyjnych – z uwagi na znaczny ich udział w gminie,

możliwości poszerzania obszaru uzupełnienia zabudowy na luki w zabudowie były ograniczone do zasięgu określonego w rozporządzeniu w sprawie obszarów uzupełnienia zabudowy.

Zasięg rozszerzenia obszarów uzupełnienia zabudowy obejmował przede wszystkim obszary o istniejącej zabudowie. Objęcie luk w istniejącej zabudowie tymi obszarami było uwarunkowane z jednej strony przepisami ograniczającymi możliwości poszerzania ich na gruntach rolnych chronionych, a z drugiej strony limitem możliwej powierzchni poszerzenia. Granice podstawowych obszarów uzupełnienia zabudowy korygowano w celu dostosowania ich zasięgu do granic działek ewidencyjnych lub części działek tak, aby na wskazanym obszarze była możliwość realizacji zabudowy, w szczególności inwestycji związanych z prowadzonymi gospodarstwami rolnymi. Występowanie dużych gospodarstw rolnych na analizowanym terenie skutkowało poszerzeniem obszaru w ramach istniejącej zabudowy na sporych obszarach, co wpłynęło na brak możliwości wypełnienia tym obszarem luk w istniejącej zabudowie.

Poszerzając obszary uzupełnienia zabudowy brano też pod uwagę art. 61 ust. 1a pkt 2 u.p.z.p., zgodnie z którym dla inwestycji polegającej na odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie obiektu budowlanego nie jest konieczne jego położenie w terenie obszaru uzupełnienia zabudowy. Ponadto wzięto pod uwagę, iż zgodnie z art. 61 ust. 3 pkt 7 u.p.z.p. położenia na obszarze OUZ nie wymagają inwestycje polegające na budowie obiektów gospodarczych o powierzchni zabudowy do 35 m² przeznaczonych wyłącznie na cele gospodarki rolnej w ramach istniejącego gospodarstwa rolnego. Znaczna część terenów przeznaczonych pod zabudowę o funkcji mieszkaniowej objęta została strefami wielofunkcyjnymi związanymi z zabudową mieszkaniową zagrodową. W związku z tym, brak poszerzenia OUZ w terenach istniejącej zabudowy rolniczej, nie zawsze spowoduje brak możliwości realizacji zabudowy gospodarczej w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy.

3.2 Obszar zabudowy śródmiejskiej

W planie ogólnym gminy Pacanów wyznaczono obszar zabudowy śródmiejskiej. Definicja tego obszaru zawarta została w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Jest to „położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej.” Obszar zabudowy śródmiejskiej można wyznaczyć jedynie w granicach administracyjnych miast, a zatem na obszarze miasta Pacanów. Po analizie obecnej i projektowanej zabudowy w centrum Pacanowa stwierdzono, że częściowo występuje tam intensywna zabudowa mieszkaniowa i usługowa. Wokół rynku i kilku ulic w ścisłym centrum miasta wytworzyła się zabudowa pierzejowa, jednak jest to zabudowa o średniej intensywności zabudowy, w większości położona na wąskich i wydłużonych działkach. Zwarta zabudowa występuje przede wszystkim przy rynku i wzdłuż niektórych ulic wybiegających z niego.

Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania wyznaczono obszar zabudowy śródmiejskiej. Ustaleniem objęte zostało ściśle centrum miasta Pacanów oraz częściowo przyległe ulice odznaczające się występowaniem zwartej zabudowy pierzejowej.

Wyznaczenie obszaru zabudowy śródmiejskiej skutkuje tym, że w granicach tego obszaru stosuje się szczególne przepisy budowlane dopuszczające np. mniejsze odległości pomiędzy budynkami, dostęp do światła dziennego oraz obniżenie wymogów technicznych dla zabudowy.

4 GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Zgodnie z art. 13e. ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

4.1 Gminny katalog stref planistycznych

W gminnym katalogu stref planistycznych określa się:

- 1) profil funkcjonalny stref planistycznych;
- 2) wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz maksymalnego udziału powierzchni zabudowy – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–7 u.p.z.p.;
- 3) wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–10, nie mniejszego niż wynika to z przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust. 2 pkt 3 u.p.z.p.

Tabela 4 Gminny katalog stref planistycznych w POG Pacanów

Oznaczenie stref	Profil dodatkowy	Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną					
Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
2SW, 3SW, 4SW, 5SW, 6SW, 7SW, 8SW, 9SW	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1,2	35	12	40
1SW		1,0	25	12	50
SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną					
Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren, komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
68SJ, 104SJ, 110SJ, 125SJ, 175SJ, 179SJ, 182SJ, 183SJ, 184SJ, 186SJ, 187SJ, 188SJ, 189SJ, 192SJ, 198SJ, 199SJ, 202SJ, 203SJ, 205SJ, 207SJ, 211SJ, 224SJ, 266SJ, 313SJ, 326SJ, 337SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualne, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,5	25	9	30
114SJ		0,6	30	10	30
113SJ, 115SJ, 116SJ , 204SJ		0,7	35	10	30
308SJ, 340SJ		1	40	12	30
1SJ, 2SJ, 5SJ, 7SJ, 8SJ, 9SJ, 10SJ, 12SJ, 14SJ, 17SJ, 18SJ, 19SJ, 20SJ, 23SJ, 24SJ, 25SJ, 26SJ, 29SJ, 36SJ, 37SJ, 38SJ, 39SJ, 40SJ, 41SJ, 42SJ, 43SJ, 46SJ, 47SJ, 48SJ, 50SJ, 51SJ, 52SJ, 53SJ, 55SJ, 57SJ, 59SJ, 60SJ, 61SJ, 62SJ, 63SJ, 64SJ, 70SJ, 72SJ, 73SJ, 74SJ, 75SJ, 77SJ, 78SJ, 80SJ, 81SJ, 82SJ, 84SJ, 85SJ, 87SJ, 88SJ, 89SJ, 90SJ, 99SJ, 100SJ, 102SJ, 103SJ, 105SJ, 106SJ, 107SJ, 111SJ, 117SJ, 119SJ, 120SJ, 121SJ, 122SJ, 123SJ, 124SJ, 126SJ, 127SJ, 128SJ, 129SJ, 130SJ, 131SJ, 133SJ, 134SJ, 136SJ, 137SJ, 139SJ, 140SJ, 143SJ, 144SJ, 145SJ, 146SJ, 147SJ, 148SJ, 149SJ, 150SJ, 151SJ, 152SJ, 153SJ, 154SJ, 155SJ, 157SJ, 158SJ, 159SJ, 160SJ, 161SJ, 163SJ, 164SJ, 165SJ, 166SJ, 168SJ, 169SJ, 171SJ, 172SJ, 173SJ, 174SJ, 176SJ, 177SJ, 180SJ, 185SJ, 190SJ, 191SJ, 197SJ, 201SJ, 206SJ, 212SJ, 213SJ, 220SJ, 223SJ, 227SJ, 228SJ, 230SJ, 233SJ, 237SJ, 239SJ, 240SJ, 241SJ, 242SJ, 244SJ, 247SJ, 248SJ, 251SJ, 252SJ, 253SJ, 256SJ, 257SJ, 258SJ, 260SJ, 261SJ, 263SJ, 264SJ, 265SJ, 267SJ, 268SJ, 269SJ, 270SJ, 272SJ, 273SJ, 274SJ, 276SJ, 277SJ, 278SJ, 279SJ, 282SJ, 283SJ, 284SJ, 286SJ, 288SJ, 289SJ, 291SJ, 292SJ, 293SJ, 295SJ, 296SJ,		0,5	25	9	40

Plan Ogólny gminy Pacanów
Uzasadnienie do Uchwały Nr XXXVII/203/26 Rady Miejskiej w Pacanowie z dnia 4 sierpnia 2026 r.

297SJ, 298SJ, 299SJ, 300SJ, 301SJ, 302SJ, 303SJ, 304SJ, 305SJ, 306SJ, 307SJ, 310SJ, 312SJ, 314SJ, 316SJ, 317SJ, 318SJ, 319SJ, 320SJ, 321SJ, 322SJ, 323SJ, 325SJ, 327SJ, 328SJ, 329SJ, 330SJ, 331SJ, 332SJ, 334SJ, 335SJ, 336SJ, 338SJ, 339SJ, 341SJ, 342SJ, 346SJ, 347SJ					
3SJ, 4SJ, 15SJ, 21SJ, 58SJ, 76SJ, 92SJ, 135SJ, 209SJ, 243SJ, 344SJ, 345SJ		0,4	20	9	50
11SJ, 30SJ, 31SJ, 32SJ, 33SJ, 67SJ, 69SJ, 71SJ, 96SJ, 97SJ, 108SJ, 141SJ, 195SJ, 210SJ, 217SJ, 218SJ, 219SJ, 221SJ, 225SJ, 281SJ, 285SJ, 294SJ, 343SJ		0,3	15	9	60
16SJ		0,3	15	9	70
SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową					
Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
590SZ		1,2	35	15	40
586SZ, 589SZ, 594SZ		0,5	25	15	40
1SZ, 2SZ, 3SZ, 4SZ, 6SZ, 7SZ, 10SZ, 11SZ, 14SZ, 15SZ, 16SZ, 17SZ, 19SZ, 20SZ, 21SZ, 23SZ, 25SZ, 26SZ, 27SZ, 28SZ, 29SZ, 31SZ, 32SZ, 33SZ, 34SZ, 35SZ, 36SZ, 37SZ, 38SZ, 40SZ, 41SZ, 42SZ, 43SZ, 44SZ, 45SZ, 46SZ, 47SZ, 48SZ, 50SZ, 51SZ, 52SZ, 53SZ, 54SZ, 55SZ, 56SZ, 57SZ, 58SZ, 59SZ, 60SZ, 63SZ, 65SZ, 66SZ, 67SZ, 68SZ, 70SZ, 71SZ, 72SZ, 73SZ, 74SZ, 75SZ, 77SZ, 78SZ, 79SZ, 80SZ, 81SZ, 82SZ, 83SZ, 84SZ, 86SZ, 87SZ, 88SZ, 89SZ, 91SZ, 92SZ, 94SZ, 95SZ, 96SZ, 97SZ, 98SZ, 102SZ, 103SZ, 104SZ, 105SZ, 106SZ, 107SZ, 108SZ, 110SZ, 111SZ, 113SZ, 114SZ, 115SZ, 116SZ, 118SZ, 119SZ, 120SZ, 121SZ, 123SZ, 125SZ, 126SZ, 127SZ, 129SZ, 130SZ, 134SZ, 135SZ, 141SZ, 142SZ, 144SZ, 145SZ, 146SZ, 150SZ, 151SZ, 152SZ, 154SZ, 155SZ, 156SZ, 160SZ, 162SZ, 164SZ, 165SZ, 166SZ, 169SZ, 170SZ, 171SZ, 172SZ, 174SZ, 175SZ, 176SZ, 177SZ, 178SZ, 179SZ, 180SZ, 181SZ, 182SZ, 184SZ, 186SZ, 188SZ, 189SZ, 194SZ, 199SZ, 201SZ, 202SZ, 203SZ, 204SZ, 205SZ, 208SZ, 209SZ, 210SZ, 211SZ, 212SZ, 213SZ, 215SZ, 216SZ, 217SZ, 218SZ, 219SZ, 220SZ, 222SZ, 223SZ, 224SZ, 225SZ, 228SZ, 229SZ, 230SZ, 231SZ, 233SZ, 235SZ, 236SZ, 237SZ, 238SZ, 239SZ, 240SZ, 242SZ, 243SZ, 244SZ, 245SZ, 247SZ, 248SZ, 249SZ, 250SZ, 252SZ, 253SZ, 255SZ, 257SZ, 258SZ, 261SZ, 262SZ, 263SZ, 267SZ, 268SZ, 269SZ, 270SZ, 271SZ, 272SZ, 273SZ, 275SZ, 276SZ, 279SZ, 280SZ, 281SZ, 287SZ, 288SZ, 289SZ, 291SZ, 293SZ, 294SZ, 295SZ, 297SZ, 299SZ, 300SZ, 301SZ, 304SZ, 305SZ, 306SZ, 307SZ, 308SZ, 309SZ, 310SZ, 314SZ, 315SZ, 316SZ, 317SZ, 318SZ, 319SZ, 320SZ, 321SZ, 322SZ, 323SZ, 324SZ, 325SZ, 326SZ, 327SZ, 328SZ, 329SZ, 334SZ, 335SZ, 336SZ, 337SZ, 345SZ, 346SZ, 347SZ, 348SZ, 360SZ, 365SZ, 367SZ, 370SZ, 374SZ, 375SZ, 376SZ, 377SZ, 378SZ, 379SZ, 380SZ, 381SZ, 382SZ, 384SZ, 385SZ, 386SZ, 387SZ, 388SZ, 389SZ, 390SZ, 391SZ, 392SZ, 393SZ, 396SZ, 397SZ, 398SZ, 399SZ, 402SZ, 403SZ, 405SZ, 407SZ, 409SZ, 410SZ, 412SZ, 413SZ, 414SZ, 415SZ, 417SZ, 418SZ, 419SZ, 420SZ, 421SZ, 423SZ, 424SZ, 425SZ, 426SZ, 427SZ, 433SZ, 434SZ, 435SZ, 436SZ, 437SZ, 438SZ, 439SZ, 442SZ, 444SZ, 446SZ, 448SZ, 450SZ, 451SZ, 455SZ, 456SZ, 457SZ, 459SZ, 460SZ, 461SZ, 462SZ, 463SZ, 464SZ, 465SZ, 466SZ, 467SZ, 468SZ, 469SZ, 472SZ, 473SZ, 474SZ, 475SZ, 476SZ, 477SZ, 479SZ, 480SZ, 481SZ, 482SZ, 483SZ, 484SZ, 485SZ, 486SZ, 488SZ, 491SZ, 493SZ, 494SZ, 495SZ, 496SZ, 498SZ, 499SZ, 500SZ, 501SZ, 502SZ, 503SZ, 504SZ, 505SZ, 506SZ, 507SZ, 508SZ, 509SZ, 510SZ, 511SZ, 512SZ, 513SZ, 514SZ, 516SZ, 517SZ, 518SZ, 520SZ, 521SZ, 522SZ, 523SZ, 524SZ, 526SZ, 527SZ, 529SZ, 530SZ, 531SZ, 533SZ, 534SZ, 535SZ, 536SZ, 537SZ, 539SZ, 540SZ, 541SZ, 542SZ, 543SZ, 544SZ, 547SZ, 548SZ, 549SZ, 550SZ, 553SZ, 554SZ, 558SZ, 560SZ, 564SZ, 565SZ, 566SZ, 568SZ, 574SZ, 577SZ, 580SZ, 581SZ, 582SZ, 584SZ, 591SZ, 593SZ, 595SZ, 596SZ, 599SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	25	15	40
5SZ, 9SZ, 12SZ, 13SZ, 30SZ, 39SZ, 62SZ, 64SZ, 69SZ, 76SZ, 85SZ, 90SZ, 93SZ, 99SZ, 100SZ, 101SZ, 112SZ, 117SZ, 122SZ, 131SZ, 136SZ, 137SZ, 139SZ, 140SZ, 143SZ, 147SZ, 149SZ, 153SZ, 157SZ, 158SZ, 163SZ, 168SZ, 183SZ, 187SZ, 192SZ, 193SZ, 196SZ, 197SZ, 198SZ, 206SZ, 207SZ, 221SZ, 226SZ, 227SZ, 234SZ, 251SZ, 254SZ, 259SZ, 260SZ, 264SZ, 265SZ, 266SZ, 282SZ, 284SZ, 302SZ, 311SZ, 312SZ, 333SZ, 339SZ, 341SZ, 343SZ, 353SZ, 355SZ, 357SZ, 359SZ, 372SZ, 383SZ, 416SZ, 422SZ, 430SZ, 432SZ, 441SZ, 447SZ, 449SZ, 453SZ, 454SZ, 490SZ, 519SZ, 525SZ, 546SZ, 551SZ, 555SZ, 559SZ,		0,4	20	15	50

Plan Ogólny gminy Pacanów
Uzasadnienie do Uchwały Nr XXXVII/203/26 Rady Miejskiej w Pacanowie z dnia 4 sierpnia 2026 r.

561SZ, 569SZ, 570SZ, 571SZ, 573SZ, 575SZ, 576SZ, 578SZ, 579SZ, 597SZ, 598SZ					
8SZ, 22SZ, 128SZ, 132SZ, 133SZ, 138SZ, 148SZ, 185SZ, 190SZ, 191SZ, 195SZ, 200SZ, 241SZ, 246SZ, 274SZ, 277SZ, 283SZ, 290SZ, 330SZ, 331SZ, 332SZ, 338SZ, 340SZ, 342SZ, 344SZ, 349SZ, 350SZ, 351SZ, 352SZ, 354SZ, 356SZ, 358SZ, 361SZ, 362SZ, 363SZ, 364SZ, 366SZ, 368SZ, 369SZ, 371SZ, 373SZ, 395SZ, 400SZ, 406SZ, 408SZ, 428SZ, 429SZ, 431SZ, 445SZ, 452SZ, 458SZ, 487SZ, 489SZ, 492SZ, 497SZ, 538SZ, 552SZ, 557SZ, 562SZ, 563SZ, 585SZ, 587SZ, 588SZ, 592SZ		0,3	15	15	60
SU – strefy usługowe					
Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
3SU, 5SU, 7SU, 8SU, 10SU, 11SU, 13SU, 14SU, 16SU, 17SU, 19SU, 21SU, 23SU, 24SU, 25SU, 26SU, 30SU, 31SU, 32SU, 34SU, 35SU, 36SU, 41SU, 44SU, 48SU, 49SU, 50SU, 51SU, 56SU, 58SU, 59SU, 60SU, 65SU, 67SU, 71SU, 72SU, 73SU, 74SU, 75SU, 76SU, 78SU, 79SU, 82SU, 83SU, 85SU, 86SU, 88SU, 90SU, 91SU, 93SU, 94SU, 98SU, 99SU, 102SU, 103SU, 105SU, 106SU, 111SU, 112SU, 113SU, 114SU, 115SU, 120SU, 121SU, 122SU, 123SU, 131SU, 132SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	12	30
43SU		1,2	30	18	40
15SU, 18SU, 20SU, 33SU, 42SU, 45SU, 46SU, 89SU, 95SU, 96SU, 97SU, 124SU, 126SU, 129SU, 130SU		0,8	30	12	50
128SU		0,5	15	12	60
62SU		0,8	30	12	60
37SU		0,7	35	12	30
38SU, 40SU		1	40	15	30
53SU, 92SU	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	14	30
54SU, 63SU, 77SU, 104SU		1	50	12	30
101SU		1	50	30	30
119SU, 125SU		0,8	30	12	50
SP – strefy gospodarcze					
Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
1SP, 2SP, 3SP, 4SP, 5SP, 6SP, 7SP, 8SP, 9SP, 11SP, 13SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	1	50	30	20
12SP, 14SP		1,4	70	30	20
10SP		1,2	50	30	30
SR – strefy produkcji rolniczej					
Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
1SR, 2SR, 4SR, 5SR, 6SR, 7SR, 8SR, 11SR, 12SR, 13SR, 14SR, 15SR, 16SR, 17SR, 18SR, 19SR, 20SR, 21SR, 22SR, 23SR, 24SR, 27SR, 28SR, 29SR, 30SR, 31SR, 32SR, 33SR, 35SR, 38SR, 39SR, 40SR, 41SR, 43SR, 44SR, 45SR, 46SR, 47SR, 49SR, 50SR, 52SR, 53SR, 54SR, 56SR, 57SR, 58SR, 59SR, 61SR, 62SR, 63SR, 64SR, 65SR, 66SR, 67SR, 68SR, 69SR, 70SR, 71SR, 72SR, 73SR, 74SR, 75SR, 76SR, 78SR, 81SR, 82SR, 83SR, 84SR, 87SR, 88SR, 90SR, 91SR, 92SR, 93SR, 94SR, 95SR, 97SR, 98SR, 99SR, 101SR, 102SR, 103SR, 104SR, 106SR, 107SR, 108SR, 109SR, 110SR, 112SR, 114SR, 115SR, 116SR, 117SR, 118SR, 120SR, 121SR, 123SR, 124SR, 126SR, 127SR, 128SR, 129SR, 130SR, 131SR, 132SR, 133SR, 134SR, 135SR, 137SR, 139SR, 140SR, 141SR, 142SR, 143SR, 144SR, 145SR, 146SR, 147SR, 148SR, 149SR, 150SR, 151SR, 152SR, 153SR, 155SR, 156SR, 157SR, 158SR, 159SR, 160SR, 161SR, 162SR, 163SR, 164SR, 165SR, 166SR, 167SR, 168SR, 169SR, 170SR, 171SR, 172SR, 173SR, 174SR, 176SR, 177SR, 179SR, 180SR, 181SR, 182SR, 183SR, 184SR, 185SR, 186SR, 187SR, 188SR, 189SR, 190SR, 191SR, 192SR, 193SR, 194SR, 195SR, 196SR, 198SR, 200SR, 201SR, 202SR, 203SR, 204SR, 205SR, 207SR, 211SR, 214SR, 216SR, 220SR, 222SR, 224SR, 225SR, 226SR, 227SR, 228SR, 229SR, 230SR, 231SR, 233SR, 234SR, 235SR, 236SR, 237SR, 238SR, 239SR, 240SR, 241SR, 242SR, 243SR, 244SR, 245SR, 246SR, 247SR, 248SR, 249SR, 250SR, 251SR, 253SR, 254SR, 256SR, 257SR, 258SR, 259SR, 260SR, 262SR, 263SR, 264SR, 265SR, 266SR, 267SR, 268SR, 269SR, 270SR, 271SR, 273SR, 277SR, 279SR, 280SR, 281SR, 282SR, 284SR, 285SR, 286SR, 288SR, 289SR, 290SR, 291SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,8	50	15	30
3SR, 9SR, 10SR, 25SR, 34SR, 36SR, 37SR, 48SR, 51SR, 60SR, 77SR, 79SR, 85SR, 86SR, 89SR, 96SR, 100SR, 105SR, 111SR, 113SR, 119SR, 122SR, 125SR, 136SR, 138SR, 178SR, 197SR, 199SR, 206SR, 208SR, 209SR, 223SR, 232SR, 252SR, 255SR, 261SR, 272SR, 274SR, 275SR, 276SR, 278SR, 283SR		0,6	30	15	50

Plan Ogólny gminy Pacanów
Uzasadnienie do Uchwały Nr XXXVII/203/26 Rady Miejskiej w Pacanowie z dnia 4 sierpnia 2026 r.

42SR, 217SR, 221SR, 287SR		0,4	20	15	60
210SR, 213SR, 218SR, 219SR		0,1	5	9	90
SI – strefy infrastrukturalne					
Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych					
1SI, 2SI, 3SI, 5SI, 6SI, 12SI, 14SI, 16SI, 18SI, 19SI, 21SI, 22SI, 23SI, 24SI, 25SI, 26SI, 27SI, 28SI, 29SI, 31SI, 32SI, 33SI, 34SI, 35SI, 36SI, 37SI, 38SI, 39SI, 40SI, 41SI, 42SI, 43SI, 44SI, 45SI	teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				20
4SI, 7SI, 8SI, 9SI, 10SI, 11SI, 15SI, 17SI, 20SI, 46SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				20
47SI					40
SN – strefy zieleni i rekreacji					
Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
2SN, 3SN, 7SN, 9SN, 12SN, 13SN, 19SN, 20SN, 25SN, 27SN, 28SN, 32SN, 36SN, 39SN, 40SN, 41SN, 42SN, 45SN, 47SN, 48SN, 49SN, 50SN, 51SN, 53SN, 55SN, 56SN, 57SN, 63SN, 65SN, 67SN, 71SN, 75SN, 76SN, 77SN, 79SN, 80SN, 86SN, 90SN, 91SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu		20	9	60
22SN, 35SN, 69SN, 70SN,			20	12	60
74SN			20	9	70
26SN, 78SN, 81SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu		20	9	70
21SN					50
66SN, 87SN	teren zieleni naturalnej, teren lasu				60
89SN					90
SC – strefy cmentarzy					
Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
1SC, 2SC, 3SC, 4SC, 5SC	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód				30
SO – strefy otwarte					
Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
1SO, 2SO, 3SO, 4SO, 6SO, 7SO, 8SO, 9SO, 10SO, 11SO, 14SO, 15SO, 16SO, 18SO, 20SO, 21SO, 22SO, 23SO, 24SO, 25SO, 26SO, 28SO, 29SO, 30SO, 31SO, 33SO, 35SO, 36SO, 38SO, 42SO, 46SO, 47SO, 48SO, 50SO, 60SO, 64SO, 65SO, 66SO, 67SO, 68SO, 70SO, 76SO, 77SO, 78SO, 80SO, 83SO, 85SO, 86SO, 90SO, 100SO, 101SO, 102SO, 103SO, 104SO	teren zieleni urządzonej				
12SO, 27SO, 37SO, 40SO, 41SO, 43SO, 44SO, 49SO, 51SO, 53SO, 54SO, 55SO, 56SO, 57SO, 58SO, 59SO, 61SO, 62SO, 81SO, 82SO, 87SO, 92SO, 93SO, 94SO, 95SO, 96SO, 97SO, 98SO	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej				
39SO, 45SO, 63SO, 71SO, 75SO, 84SO, 88SO, 89SO					
SK – strefy komunikacyjne					
Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej					
1SK	teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				
2SK, 3SK, 4SK, 5SK, 6SK, 7SK, 8SK, 9SK, 10SK, 11SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód				

4.2 Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

W gminie Pacanów nie wyznaczono fakultatywnych standardów dostępności infrastruktury społecznej. Uznano za wystarczające uregulowanie możliwości realizacji zabudowy mieszkaniowej poprzez wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych oraz ukształtowanie obszaru uzupełnienia zabudowy. Zapewniono dostęp do infrastruktury społecznej oraz zieleni poprzez wyznaczenie odpowiednich stref planistycznych w centrach miejscowości (strefy SU oraz SN, jak również możliwość lokalizacji usług w strefach SJ i SZ).

Przeważająca część obszaru gminy stanowi tereny wiejskie o dużym rozproszeniu zabudowy, wprowadzenie na tych terenach standardów dostępności infrastruktury społecznej stanowiłoby dodatkowy czynnik ograniczający możliwość rozwoju zabudowy mieszkaniowej. W gminie działają tylko 4 szkoły podstawowe, a zatem w większości miejscowości jest ich brak. Konieczność zapewnienia odległości minimum 3000 m od szkoły publicznej pozbawiłoby możliwość lokalizacji zabudowy mieszkaniowej na znacznych obszarach gminy. Biorąc pod uwagę uwarunkowania demograficzne brak jest przesłanek dla lokalizacji szkoły podstawowej w każdej miejscowości. Dostęp do terenów zielonych w obszarach wiejskich nie stanowi kwestii problematycznej w planowaniu przestrzennym dla tych obszarów, zatem nie ma przesłanek do wyznaczania dodatkowych regulacji w tym zakresie.

5 UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B

5.1 Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy

Do dnia 27 lipca 2026 r. dla obszaru gminy Pacanów obowiązywała Strategia Rozwoju Gminy Pacanów na lata 2016-2026, przyjęta Uchwałą Nr XL/199/17 Rady Gminy Pacanów z dnia 28 kwietnia 2017 r. W myśl obowiązujących przepisów nie było obowiązku uwzględniania w planie ogólnym ustaleń strategii uchwalonych przed 24 września 2023 r., tj. przed tzw. reformą systemu planowania przestrzennego, jak również strategii uchwalonych przed 2020 r.

Prace nad nową strategią prowadzone były na podstawie uchwały Nr XI/62/24 Rady Miejskiej w Pacanowie z dnia 24 października 2024 r. w sprawie szczegółowego trybu i harmonogramu opracowania projektu strategii rozwoju gminy, zmienionej uchwałą Nr XII/74/24 z dnia 29 listopada 2024 r. w sprawie zmiany uchwały nr XI/62/24 Rady Miejskiej w Pacanowie z dnia 24 października 2024 r. w sprawie szczegółowego trybu i harmonogramu opracowania projektu strategii rozwoju gminy. Uchwałą Nr XXXVI/198/26 Rady Miejskiej w Pacanowie z dnia 28 lipca 2026 r. przyjęto Strategię Rozwoju Gminy Pacanów na lata 2025–2035.

Strategia określa cele polityki przestrzennej gminy, stanowiące podstawę opracowania planu ogólnego. Ustalenia zawarte w Strategii zostały uwzględnione przy opracowywaniu planu ogólnego.

Strategia, zgodnie z obowiązującymi przepisami, określa następujące ustalenia i rekomendacje w zakresie kształtowania i prowadzenia polityki przestrzennej:

1. Zasady ochrony środowiska i jego zasobów, w tym ochrony powietrza, przyrody i krajobrazu. Wynikają one m.in. z położenia w granicach gminy form ochrony przyrody: fragmentu obszaru Natura 2000 Ostoja Szaniecko-Solecka PLH260034 (ok. 932,31 ha w granicach gminy), Solecko-Pacanowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (obejmującego całość gminy, ok. 12 449 ha) oraz krajowego korytarza ekologicznego Dolina Górnej Wisły KPd-10. W Strategii wskazano potrzebę utworzenia lokalnego systemu przyrodniczego obejmującego tereny decydujące o jakości środowiska, a także działania w zakresie ochrony wód, ukierunkowane na osiągnięcie celów środowiskowych dla JCWP i JCWPd zgodnie z IIaPGW dla obszaru dorzecza Wisły.

2. Zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej. W Strategii wskazano, że dziedzictwo kulturowe powinno być chronione w szczególności poprzez respektowanie następujących zasad:

- działalność inwestycyjna przy obiektach zabytkowych ujętych w rejestrze lub ewidencji zabytków musi być uzgadniana z Konserwatorem Zabytków;
- ochrona dziedzictwa kulturowego powinna uwzględniać kontekst, w którym obiekt się znajduje, a wszelkie działania muszą być zgodne z krajobrazem kulturowym i przyrodniczym;
- działania na rzecz ochrony dziedzictwa muszą być dostosowane do współczesnych wyzwań, takich jak zmiany klimatyczne, rozwój technologii czy zmieniające się potrzeby społeczne;
- rekomendowane jest przyjęcie gminnego programu opieki nad zabytkami.

Jako dobro kultury współczesnej oraz główny punkt turystyczny w gminie wskazano Europejskie Centrum Bajki im. Koziołka Matołka w Pacanowie, określone jednocześnie jako priorytetowy czynnik rozwoju gospodarczego Gminy Pacanów.

3. Kierunki zmian w strukturze zagospodarowania terenów, w tym określenie szczególnych potrzeb w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej. W Strategii wskazano, że szczegółowe kierunki zmian w strukturze zagospodarowania terenów określone zostaną w ustaleniach Planu Ogólnego, a obszary koncentracji i rozwoju funkcji mieszkaniowej przedstawiono na modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej, zgodnie z wyznaczonymi strefami planistycznymi.

Wśród najważniejszych kierunków polityki przestrzennej wskazano:

- realizację nowej zabudowy w oparciu o zachowanie ładu przestrzennego;
- kształtowanie zabudowy poprzez jej uporządkowanie i uzupełnianie obecnej zabudowy;
- nawiązywanie nowych i przebudowywanych obiektów do istniejącej zabudowy na danym obszarze;
- uwzględnianie przy planowaniu zabudowy dostępu do terenów zielonych (parków, skwerów itp.);
- podnoszenie jakości życia mieszkańców Gminy;
- poprawę jakości i dostępności usług o charakterze publicznym;
- ograniczanie rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w sąsiedztwie terenów zabudowy zagrodowej (związanej z prowadzeniem gospodarstwa rolnego);
- dbałość o zapewnienie estetyki zabudowy i małej architektury;
- atrakcyjne kształtowanie przestrzeni publicznych.

Dla określenia wielkości terenów mieszkaniowych Strategia przyjęła założenia: wielkość działki w zabudowie zagrodowej (rolniczej) – 2 500 m², w zabudowie jednorodzinnej – 800–1 000 m². Założenia te zostały wykorzystane przy obliczaniu chłonności terenów niezabudowanych (rozdz. 2.3.2 niniejszego uzasadnienia).

W Strategii, na podstawie diagnozy sytuacji społecznej, gospodarczej, przestrzennej i klimatyczno-środowiskowej, stwierdzono, że w Gminie Pacanów występują szczególne potrzeby w zakresie nowej zabudowy mieszkaniowej. W konsekwencji strategia wskazuje **obszary koncentracji i rozwoju funkcji mieszkaniowej** jako podstawę do objęcia ich w planie ogólnym strefami planistycznymi dopuszczającymi zabudowę mieszkaniową, niezależnie od tego, czy ich wyznaczenie spowoduje przekroczenie zapotrzebowania obliczonego ze wzoru, o którym mowa w § 3 ust. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. Stanowi to realizację przesłanki z § 3 ust. 10 ww. rozporządzenia, zgodnie z którym dopuszcza się określenie wyższego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową, niż wynika ze wzoru z ust. 2, jeżeli jest to uzasadnione szczególnymi potrzebami.

Do najważniejszych uwarunkowań wskazujących na występowanie szczególnych potrzeb Strategia zalicza:

- korzystne położenie komunikacyjne gminy, w tym przebieg dróg krajowych nr 73 i nr 79 o znaczeniu ponadregionalnym;
- dobrze rozwiniętą sieć dróg powiatowych i gminnych;
- stosunkowo wysoki poziom wyposażenia w infrastrukturę techniczną, w szczególności sieć wodociągową (ok. 216,4 km, obsługującą ok. 85,8% mieszkańców), umożliwiającą rozwój funkcji mieszkaniowej bez konieczności ponoszenia przez gminę kosztów budowy podstawowej infrastruktury;
- występowanie walorów środowiskowych i krajobrazowych zwiększających atrakcyjność osiedleńczą;
- wiejski charakter gminy oraz dostępność terenów umożliwiających realizację zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej, odpowiadającej trendom suburbanizacyjnym;
- funkcjonowanie Europejskiego Centrum Bajki im. Koziołka Matołka oraz potencjał rozwoju funkcji turystycznych i rekreacyjnych;
- rozwój lokalnej przedsiębiorczości i stopniowy wzrost liczby podmiotów gospodarczych.

Strategia zawiera ponadto analizę przesłanek art. 13d ust. 1 u.p.z.p., wykazując, że z uwagi na: brak miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (przesłanka pierwsza), rozproszony charakter zabudowy zagrodowej i znaczny udział gruntów chronionych klas I–III ograniczający możliwość wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy (przesłanka druga) oraz wyłączenie luk w zabudowie stanowiących funkcjonalne zaplecze siedlisk rolniczych (przesłanka trzecia), nie jest

możliwe objęcie wszystkich terenów faktycznie przygotowanych do zabudowy strefami umożliwiającymi realizację funkcji mieszkaniowej wyłącznie w oparciu o art. 13d ust. 1. Uzasadnia to wyznaczenie stref na obszarach koncentracji i rozwoju funkcji mieszkaniowej z poszanowaniem zasady racjonalnego gospodarowania zasobami (skupienie zabudowy w terenach już uzbrojonych, w pierwszej linii zabudowy wzdłuż istniejących dróg publicznych).

4. Zasady lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego. Gmina Pacanów nie przewiduje lokalizacji obiektów handlu wielkopowierzchniowego na terenie gminy.

5. Zasady lokalizacji kluczowych inwestycji celu publicznego. Zaplanowano zadania ukierunkowane przede wszystkim na rozwój infrastruktury technicznej (w tym drogowej), turystycznej (w tym sportowo-rekreacyjnej), społecznej oraz służącej poprawie bezpieczeństwa publicznego. Inwestycje celu publicznego mogą być lokalizowane na podstawie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego albo decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego.

6. Kierunki rozwoju systemów komunikacji, infrastruktury technicznej i społecznej. Konieczny jest rozwój infrastruktury drogowej (przebudowa i rozbudowa dróg). Gmina planuje uporządkowanie gospodarki ściekowej w południowej części gminy (obszar tzw. Powiśla) poprzez budowę sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami oraz oczyszczalni ścieków, a także dalszą gazyfikację kolejnych miejscowości i modernizację sieci elektroenergetycznych. Istniejące szlaki turystyczne („Miejsca Mocy”, „Skarbiec Świętokrzyski”) postuluje się objąć strefą turystyczną.

7. Zasady lokalizacji urządzeń wytwarzających energię o mocy zainstalowanej przekraczającej 500 kW. Gmina postuluje ograniczenie odnawialnych źródeł energii, zwłaszcza biogazowni oraz elektrowni wiatrowych, z wyłączeniem mikroinstalacji. Obszary, na których takie urządzenia mogą być lokalizowane, oraz zasady ich zabudowy określone zostaną w planie ogólnym oraz w miejscowych planach.

8. Zasady lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco lub potencjalnie oddziaływać na środowisko. Gmina powinna realizować takie przedsięwzięcia jedynie wówczas, gdy służą interesowi publicznemu (poprawie jakości życia mieszkańców, rozwojowi infrastruktury, zapewnieniu usług publicznych), z zachowaniem procedury oceny oddziaływania na środowisko.

9. Zasady kształtowania rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej. Tereny leśne mogą pełnić funkcje rekreacyjne, turystyczne i edukacyjne; postuluje się przeznaczanie kolejnych terenów pod zalesienia, w szczególności w północnej części gminy. W zakresie ochrony gleb wskazano m.in. ograniczenie przeznaczania dużych obszarów gruntów klasy I–III na cele nierolnicze, wprowadzanie zadrzewień śródpolnych z gatunków rodzimych oraz promowanie rolnictwa ekologicznego i agroturystyki.

10. Zasady kształtowania zagospodarowania przestrzennego na obszarach zdegradowanych i obszarach rewitalizacji oraz obszarach wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji. Strategia wskazuje, że Gmina nie planuje obecnie opracowania nowego gminnego programu rewitalizacji, a kierunki zagospodarowania przestrzennego na obszarach zdegradowanych, obszarach rewitalizacji oraz obszarach wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji zostaną określone w planie ogólnym oraz w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.

Powyższe wskazania zostały ujęte w planie ogólnym. Opis sposobu ich uwzględniania zawarty został w odpowiednich rozdziałach dotyczących poszczególnych zagadnień.

1: 20 000

LEGENDA:

SYSTEM OSADNICZY

● Pacanów - centrum Gminy

■ Granice terytorialne

— Granice województwa

OBZARY STRATEGICZNEJ INTERWENCJI

■ Obszar Strategicznej Interwencji na poziomie województwa - OSI Woj. Wielkop.

■ Obszary Strategicznej Interwencji na poziomie krajowym - wschodnia i północna

INWESTYCJE

— Planowane inwestycje w 2017

1) Adaptacja historycznej zabudowy w Pacanowie na potrzeby mieszkalnictwa lokalnej społeczności

2) Modernizacja bazyki przy budowie Stacji Podziemnej w Pacanowie

3) Budowa dwóch bloków przy budowie Stacji Podziemnej w Pacanowie

4) Rozbudowa ogólnodostępnej infrastruktury integracji społecznej w województwie - Budowa dwóch bloków przy budowie Stacji Podziemnej w Pacanowie

5) Rozbudowa ogólnodostępnej infrastruktury integracji społecznej w województwie - Budowa dwóch bloków przy budowie Stacji Podziemnej w Pacanowie

6) Rozwój infrastruktury społecznej - Budowa dwóch bloków przy budowie Stacji Podziemnej w Pacanowie

7) Budowa infrastruktury społecznej - Budowa dwóch bloków przy budowie Stacji Podziemnej w Pacanowie

8) Budowa infrastruktury społecznej - Budowa dwóch bloków przy budowie Stacji Podziemnej w Pacanowie

9) Budowa infrastruktury społecznej - Budowa dwóch bloków przy budowie Stacji Podziemnej w Pacanowie

SYSTEM PRZYRODNICZY

● Pomniki przyrody

■ Projektowany rezerwat przyrody - orientacyjna granica

— Korytarze lokalne

— Korytarze regionalne

■ Obszar Natura 2000 Ostoja Szamiecka - Sołecka

■ Obszar Chronionego Krajobrazu Sołecko-Pacanowski

■ Zbiorniki wodne

■ Ciek wodny

■ Obszar zagrożenia powodziowego raz na 10 lat

■ Obszar zagrożenia powodziowego raz na 100 lat

INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

— Szlak rowerowy

— Drogi krajowe

— Drogi powiatowe

— Linia elektroenergetyczna

ZAGOSPODAROWANIE PRZESTRZENNE

Obszary koncentracji i rozwoju funkcji mieszkaniowej

■ Obszary koncentracji i rozwoju funkcji mieszkaniowej

■ Tereny cmentarzysk

■ Tereny zielone i rekreacyjne

■ Tereny o przeznaczeniu gospodarczym

■ Infrastruktura techniczna

■ Tereny o przeznaczeniu komunikacyjnym

■ Tereny produkcji rolniej

■ Zabudowa mieszkaniowa

■ Tereny usług

■ Tereny stref otwartych

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego (PZPWŚ) został przyjęty Uchwałą nr XLVII/833/14 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 22 września 2014

r., i zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w ramach prowadzenia polityki rozwoju, wyznaczył obszary funkcjonalne.

Gmina Pacanów w Planie województwa zaliczona została, wraz z pozostałą częścią województwa świętokrzyskiego, do:

- obszaru funkcjonalnego o najniższym stopniu rozwoju i pogarszających się perspektywach,
- obszaru koncentracji negatywnych procesów demograficznych predysponowanych do wsparcia krajowego w zakresie odnowy demograficznej.

Ponadto gmina Pacanów w całości zaliczona została również do obszaru o największym potencjale rolniczym oraz do podobszaru kumulacji działań w zakresie poprawy dostępności do usług. Natomiast południowa i centralna część gminy należy do podobszaru doliny Wisły.

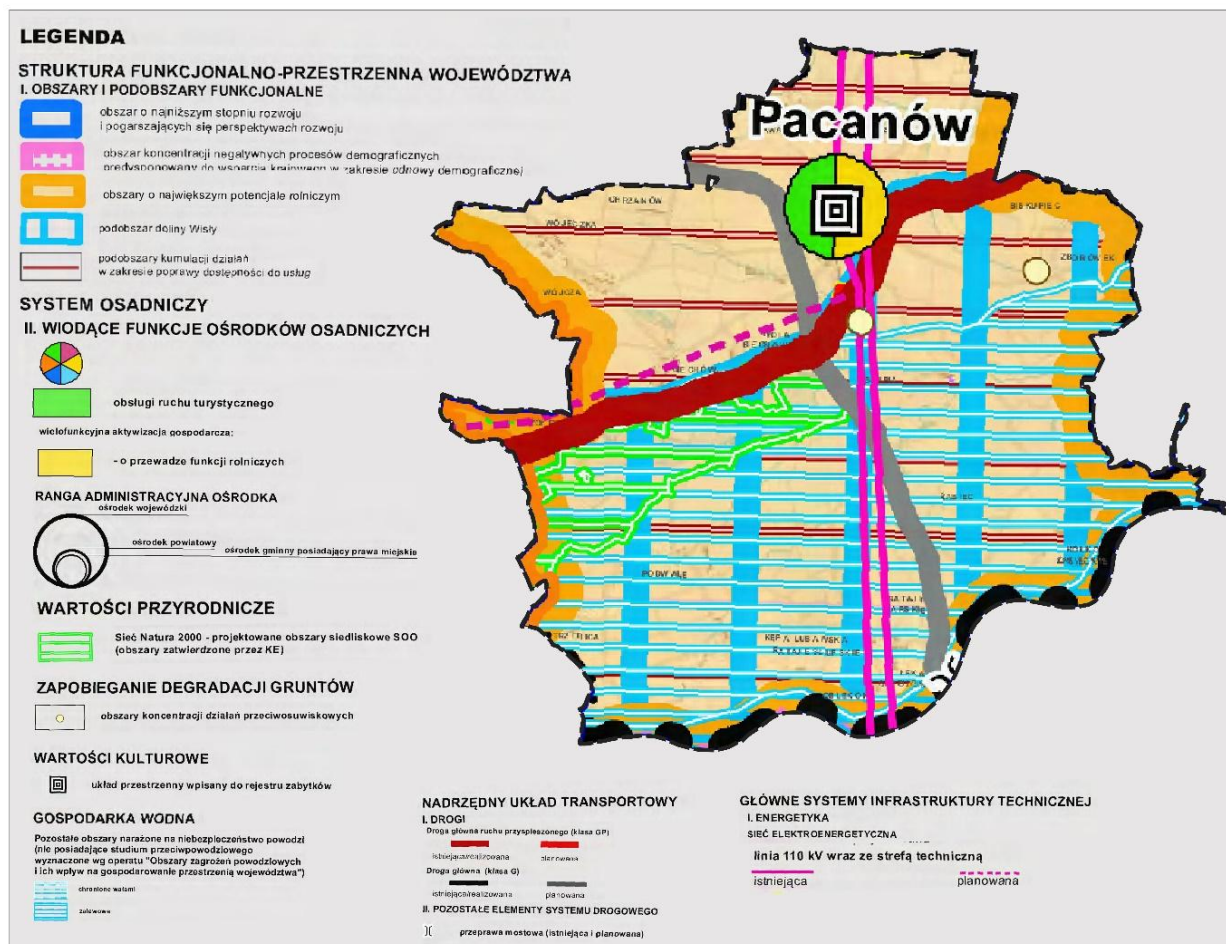
PZPWS wskazuje Miasto Pacanów jako ośrodek gminny posiadający prawa miejskie. Wiodące funkcje ośrodka to: obsługa rolnictwa oraz turystyki i wypoczynku. Usługi o charakterze ponadlokalnym zapewnia położenie w niedalekim sąsiedztwie miasta Busko-Zdrój (ośrodek powiatowy, uznany w Planie województwa za potencjalny ośrodek subregionalny).

Polityka przestrzenna województwa jako nadrzędną zasadę traktuje prowadzenie oszczędnej gospodarki terenowej. Preferuje również regenerację w obrębie już zainwestowanych terenów nad zajmowaniem nowych obszarów pod zabudowę, co wpisuje się w aktualną politykę przestrzenną wynikającą z obowiązujących przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plan województwa wskazuje również na konieczność uwzględnienia przy wyznaczaniu nowych terenów pod zabudowę takich czynników jak: dostęp do infrastruktury technicznej, drogowej oraz do przestrzeni publicznych. Jako istotne wskazuje, że określając strefy należy zachować i wyeksponować cenne walory przyrodnicze, krajobrazowe oraz zasoby dziedzictwa kulturowego, jak również korytarze ekologiczne i korytarze przewietrzania oraz zapewnić możliwość rozwoju błękitno-zielonej infrastruktury. Jako ważny czynnik rozwoju dla miasta Pacanowa wskazano Europejskie Centrum Bajki.

W zakresie infrastruktury transportowej plan województwa uwzględnia w obszarze gminy Pacanów drogę krajową nr 79 oraz drogę krajową nr 73. Polityka przestrzenna województwa w zakresie transportu drogowego określa, że sukcesywnie powinny być realizowane drogi ekspresowe na odcinkach dróg krajowych o wyczerpującej się przepustowości, a dla pozostałych dróg krajowych uzyskane parametry dróg klasy nie niższej niż GP.

Rysunek 4 Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego - Kierunki polityki przestrzennej – synteza – dla obszaru gminy Pacanów



Źródło: Opracowanie własne na podstawie PZPWŚ

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym gminy Pacanów, powyższe ustalenia PZPWŚ uwzględniono w następujący sposób:

- wyznaczono dla dróg krajowych nr 73 i 79 strefę komunikacyjną SK, jednocześnie uwzględniając planowaną modernizację drogi krajowej nr 79 do klasy GP, co zostało ujęte poprzez wyznaczenie stref infrastrukturalnych SI na poszerzenie istniejącego pasa drogowego;
- istniejącą linię elektroenergetyczną 110 kV wraz z pasem technologicznym ujęto przede wszystkim w strefie otwartej SO – pozostawiając ten obszar wolny od nowej zabudowy, a jedynie w obszarze istniejącej zabudowy wyznaczono strefę w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania, wyłączając w obrębie pasa technologicznego obszar uzupełnienia zabudowy;
- uwzględniono wnioski Europejskiego Centrum Bajki w zakresie wyznaczenia nowych terenów pod rozbudowę, poprzez wyznaczenie strefy zieleni i rekreacji SN we wskazanych terenach, co pozwoli na wykorzystanie i wzmocnienie potencjału rozwojowego Centrum;
- realizowano również zasadę regeneracji w obrębie terenów już zainwestowanych oraz ich najbliższego sąsiedztwa, wyjątek stanowiły tereny przeznaczone pod nowe funkcje usługowe i gospodarcze zlokalizowane wzdłuż głównych dróg, przede wszystkim krajowych, oraz funkcje mieszkaniowe w obrębie głównych dróg wyjazdowych z miasta Pacanów;
- z uwagi na to, iż PZPWŚ w części kierunkowej rekomenduje dla ośrodka wielofunkcyjną aktywizację gospodarczą o przewadze funkcji rolniczych wyznaczono strefy zabudowy zagrodowej SZ

oraz SR w nawiązaniu do istniejącego zagospodarowania oraz wniosków mieszkańców, jednocześnie kierowano się zasadą ochrony rolniczej przestrzeni produkcyjnej przed nową zabudową, wyjątek stanowiły tereny przeznaczone pod nowe funkcje usługowe i gospodarcze zlokalizowane wzdłuż dróg głównych (wzięto pod uwagę również to, że drogi szybkiego ruchu negatywnie wpływają na stan zanieczyszczenia pól uprawnych, głównie poprzez emisję metali ciężkich, pyłów i spływy chemiczne);

- z uwagi na to, iż PZPWŚ w części kierunkowej rekomenduje dla ośrodka wielofunkcyjną aktywizację gospodarczą również w zakresie obsługi ruchu turystycznego, wyznaczono strefy wielofunkcyjne SJ oraz SZ (z uwzględnieniem w profilu dodatkowym terenów usług), ponadto wyznaczono strefy usług SU i/lub strefy zieleni i rekreacji SN w każdej miejscowości;

- w celu umożliwienia lepszej aktywizacji obszaru wyznaczono nowe tereny pod inwestycje usługowe i produkcyjne, w tym również związane z produkcją rolniczą i przemysłem przetwórstwa produktów rolnych, poprzez ustalenie stref usługowych SU oraz stref gospodarczych SP w obszarach położonych w sąsiedztwie dróg krajowych. W celu wzmocnienia funkcji obsługi ruchu turystycznego wyznaczono strefy usług SU i strefy zieleni i rekreacji SN również w sąsiedztwie planowanej trasy rowerowej;

- obszary gminy znajdujące się poza zasięgiem gleb chronionych wyznaczone zostały jako strefa otwarta SO w większości bez możliwości zabudowy, również z uwagi na możliwość przeznaczenia tych terenów pod zalesienia;

- wskazanie do zwiększenia wykorzystania odnawialnych źródeł energii zrealizowano poprzez dopuszczenie dla części obszarów stref otwartych SO możliwości lokalizacji elektrowni słonecznych – dopuszczenia te ujęto w nawiązaniu do składanych wniosków oraz częściowo wydanych dotychczas decyzji o warunkach zabudowy i /lub decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, z wyłączeniem wniosków składanych dla dużych obszarów, których uwzględnienie miałoby negatywny wpływ na krajobraz gminy oraz stan środowiska przyrodniczego z uwagi na możliwą skalę inwestycji.

5.3 Formy ochrony przyrody

Teren gminy Pacanów jest w całości objęty formami ochrony przyrody ustanowionymi na mocy Ustawy o ochronie przyrody z dnia 16 kwietnia 2004 r. W obszarze gminy występują:

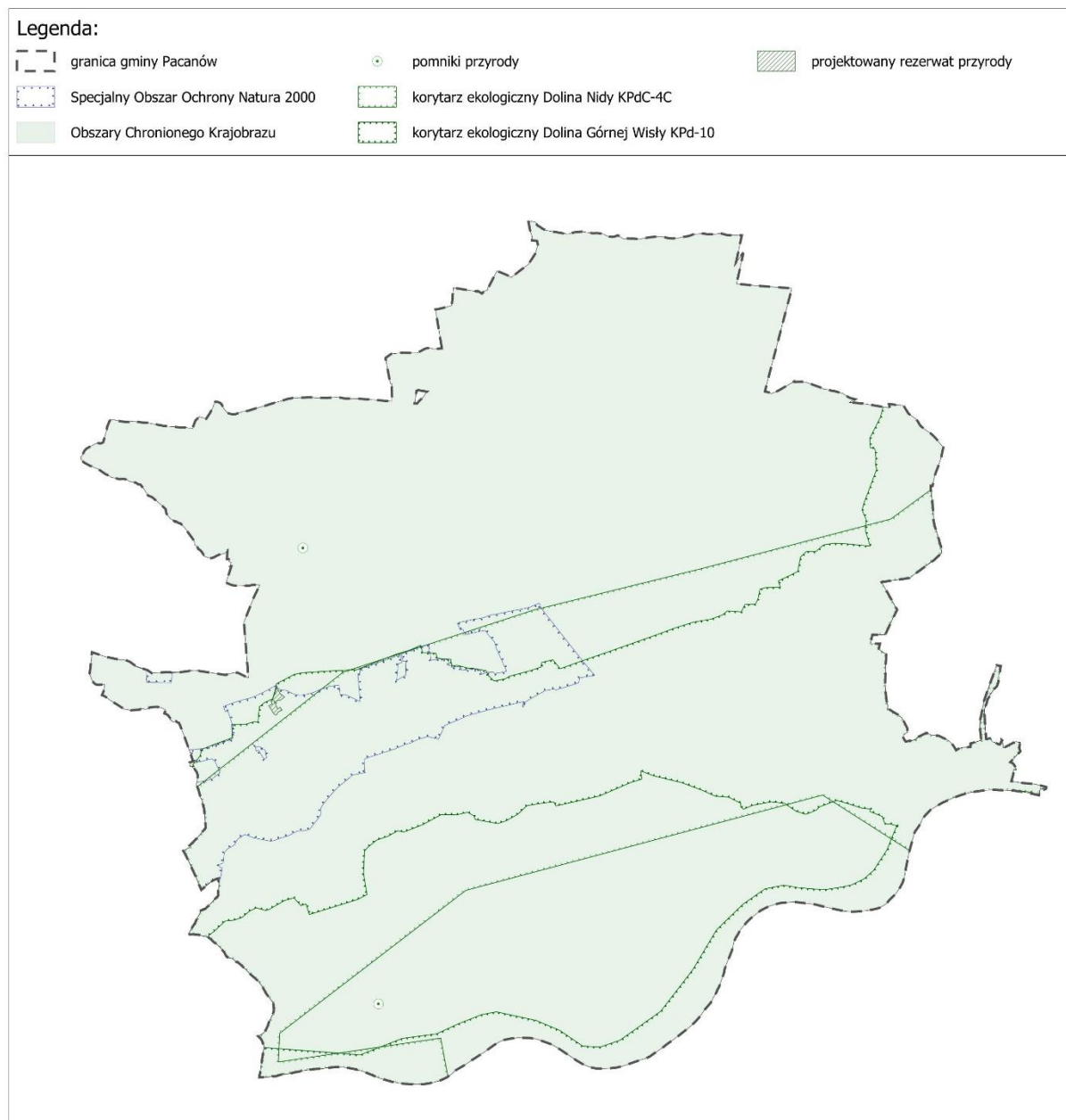
- Solecko-Pacanowski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- Obszar Natura 2000: Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Ostoja Szaniecko-Solecka PLH260034,
- 2 pomniki przyrody.

Ponadto na terenie gminy w miejscowości Biechów zaproponowano utworzenie nowego rezerwatu przyrody, co zostało pokazane na części graficznej do niniejszego uzasadnienia.

Solecko-Pacanowski Obszar Chronionego Krajobrazu obejmuje cały obszar gminy. Ochroną objęte są różne typy ekosystemów, w tym najstarsze ekologiczne drzewostany. Wzdłuż południowej granicy gminy Pacanów przebiega granica Obszaru Chronionego Krajobrazu Doliny Wisły (obejmującego dolinę Wisły).

Solecko-Pacanowski Obszar Chronionego Krajobrazu został powołany Rozporządzeniem Nr 12/95 Wojewody Kieleckiego z dnia 29 września 1995 r. w sprawie ustanowienia obszarów chronionego krajobrazu w województwie kieleckim. Aktualną podstawą prawną ustanowienia obszaru chronionego jest Uchwała Nr XXXV/621/13 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 23 września 2013 r. dotycząca Solecko-Pacanowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Całkowita powierzchnia Obszaru wynosi 47347 ha, z czego na terenie gminy Pacanów znajduje się ok. 12 449 ha. W obszarze chronionego krajobrazu wyznaczone strefy obejmują zatem całość ustaleń planu ogólnego gminy Pacanów.

Rysunek 5 Formy ochrony przyrody oraz korytarze ekologiczne w gminie Pacanów



Źródło: Opracowanie na podstawie danych Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska oraz map korytarzy ekologicznych opracowanych w ramach projektu ze środków EEA/EOG

W zakresie ochrony czynnej w Uchwale ustalono następujące działania, które powinny być realizowane na terenie gminy:

§ 3. Ustala się następujące działania na terenie Obszaru w zakresie czynnej ochrony ekosystemów:

- 1) zachowanie i ochrona zbiorników wód powierzchniowych naturalnych i sztucznych, utrzymanie meandrów na wybranych odcinkach cieków;
- 2) zachowanie śródpolnych i śródleśnych torfowisk, terenów podmokłych, oczek wodnych, polan, wrzosowisk, muraw, niedopuszczenie do ich uproduktywnienia lub też sukcesji;
- 3) utrzymanie ciągłości i trwałości ekosystemów leśnych;
- 4) zachowanie i ewentualne odtwarzanie lokalnych i regionalnych korytarzy ekologicznych;
- 5) ochrona stanowisk chronionych gatunków roślin, zwierząt i grzybów;

6) *szczególna ochrona ekosystemów i krajobrazów wyjątkowo cennych, poprzez uznawanie ich za rezerваты przyrody, zespoły przyrodniczo-krajobrazowe i użytki ekologiczne;*

7) *zachowanie wyróżniających się tworów przyrody nieożywionej.*

Ponadto w § 4. ust 1. określono, że na *Obszarze zakazuje się:*

1) *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;*

2) *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;*

3) *dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;*

4) *likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;*

Odnosząc się do powyższych działań ochronnych, w profilu funkcjonalnym każdej ze stref planistycznych w obszarze objętym opracowaniem uwzględniono teren zieleni naturalnej, teren wód i teren lasu. Ponadto dla znacznej części obszaru przyjęto wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie wyższym niż minimalny wskazany w przepisach. Dla terenów związanych z zabudową mieszkaniową wskaźnik ten wyniósł w granicach miasta Pacanów 30%, a w pozostałych obszarach 40%. Ma to zapewnić na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego możliwość takiego doprecyzowania przeznaczenia terenów, aby zachować ochronę naturalnych ekosystemów oraz ochronę krajobrazu. Ponadto biorąc pod uwagę ochronę wyjątkowo cennych krajobrazów, tylko w wybranych terenach otwartych dopuszczono możliwość lokalizowania odnawialnych źródeł energii, m. in. objęto ochroną tereny w północno-zachodniej części Pacanowa.

Obszar Natura 2000 został ustanowiony na mocy Decyzji Komisji z dnia 10 stycznia 2011 r. w sprawie przyjęcia na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG czwartego zaktualizowanego wykazu terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C(2010) 9669) (2011/64/UE). Aktualnie funkcjonuje w oparciu o Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 18 czerwca 2018 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Ostoja Szaniecko-Solecka (PLH260034) zmienione Rozporządzeniem Ministra Klimatu i Środowiska z dnia 22 września 2023 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Ostoja Szaniecko-Solecka (PLH260034). Przedmiotowa forma ochrony przyrody zajmuje 8072 ha, czego na terenie gminy Pacanów położonych jest 932,31 ha. Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Ostoja Szaniecko-Solecka znajduje się na terenie sołectw Biechów, Wola Biechowska, Zołcza Ugory, Słupia, Trzebica. Dla Ostoi sporządzono plan zadań ochronnych, który funkcjonuje w oparciu o Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach z dnia 25 kwietnia 2014 r. w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Szaniecko-Solecka PLH260034 oraz zmieniającego go Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Kielcach z dnia 5 listopada 2014 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Ostoja Szaniecko-Solecka PLH260034.

Obszar Natura 2000 ujęty został w większości w strefach otwartych SO bez wyznaczonego profilu dodatkowego, za wyjątkiem kilku terenów zlokalizowanych w sąsiedztwie istniejącej zabudowy, dla których wpisano możliwość zabudowy harmonizującej z istniejącym zainwestowaniem lub nawiązującym do lokalnych uwarunkowań, w tym wynikających z ich położenia. Są to poniższe strefy:

- strefy usługowe: 40SU, 119SU i 125SU. Wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla stref wyznaczony został na poziomie 50%. Tereny te stanowią użytki rolne, częściowo pokryte roślinnością łąkową, a częściowo wykorzystywane pod uprawy polowe. Nie

obejmują siedlisk objętych ochroną w ramach analizowanego obszaru Natura 2000. W granicach terenu 40SU dla działki o nr ew. 401/2 w m. Słupia, obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego uchwalony uchwałą Nr 83/99 Rady Gminy Pacanów z dnia 29.09.1999r. (opublikowany w Dzienniku Urzędowym Województwa Świętokrzyskiego Nr 74/1077). Teren ten przeznaczony jest pod lokalizację stacji paliw wraz z usługami towarzyszącymi (motelem, restauracją, barem i sklepem oraz zielenią izolacyjną). Biorąc pod uwagę ustalenia planu miejscowego, wnioski mieszkańców do planu ogólnego oraz położenie obszaru w sąsiedztwie głównego węzła komunikacyjnego, ustalenia tego planu zostały poszerzone również dla terenów sąsiednich, poprzez wyznaczenie strefy usługowej. W planie miejscowym nie ustalono wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej oraz wskaźnika maksymalnej powierzchni zabudowy. Plan ten wprowadza możliwość lokalizacji na tym terenie obiektów uciążliwych dla środowiska (dystrybutory paliw, zbiorniki na cieciki - oczyszczalnia ścieków i wód powierzchniowych), które zaliczane są do inwestycji mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

- strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną: 108SJ – obejmuje fragmenty terenów stanowiących uzupełnienie istniejącej zabudowy. Dla obszaru wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60%. Działka posiada bezpośredni dostęp do sieci wodociągowej. W obrębie strefy nie występują siedliska objęte ochroną określone w ramach planu ochrony dla obszaru;

- strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową: 143SZ, 562SZ, 274SZ i 563SZ. Strefy te zostały wyznaczone dla terenów o istniejącej zabudowie zagrodowej oraz w jej najbliższym sąsiedztwie, stanowiącym uzupełnienie istniejącej zabudowy. Wyznaczony w strefach wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60% zapewni ochronę funkcji przyrodniczych obszaru. W obrębie stref nie występują siedliska objęte ochroną określone w ramach planu ochrony dla obszaru;

- strefy infrastrukturalne: 1SI, 2SI, 33SI, 39SI, 45SI –generalnie są to tereny wyznaczone w związku z planowaną rozbudową drogi krajowej nr 79, na podstawie planowanych linii rozgraniczających teren inwestycji. Ustalenia te nie wynikają bezpośrednio z ustaleń planu ogólnego. Natomiast strefa 30SI, obejmuje istniejące obiekty infrastrukturalne. Strefy te nie obejmują obszarów objętych ochroną siedlisk wskazanych w planie ochrony.

- strefy komunikacyjne: 1SK, 2SK, 4SK, 11SK – obejmują fragmenty istniejących dróg publicznych: krajowych i powiatowych.

- strefy produkcji rolniczej: 210SR, 213SR, 218SR, 219SR i 3SR, oraz fragment strefy 133SR. Strefa 3SR wyznaczona została w sąsiedztwie drogi krajowej nr 79. Wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla strefy wyznaczony został na poziomie 50%. Teren stanowi użytki rolne, częściowo pokryty jest roślinnością łąkową, a częściowo jest wykorzystywany pod uprawy polowe. Nie obejmuje siedlisk objętych ochroną w ramach analizowanego obszaru Natura 2000. Do stref produkcji rolniczej (210SR, 213SR, 218SR i 219SR) włączone zostały grunty obejmujące obiekty stawowe o istniejącej funkcji hodowlanej. Wyznaczona strefa w tych obszarach nawiązuje zatem do ich aktualnego stanu zagospodarowania. Wyznaczenie stref SR dla tych terenów wynika z wniosku Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi sformułowanego w piśmie z dnia 18 listopada 2025 r., znak: DNI.tr.660.472.2025, stanowiącym opinię do projektu planu ogólnego gminy Pacanów wyrażoną w ramach ustawowej procedury opiniowania tego dokumentu. Zgodnie z treścią ww. pisma przypisanie terenów, na których znajdują się urządzenia hydrotechniczne nadające się do chowu, hodowli i przetrzymywania ryb, terenów obejmujących powierzchnię obrabowaną wraz z systemem rowów oraz terenów przyległych do stawów i należących do obiektu stawowego do odpowiedniej strefy planistycznej (SR) uwzględniającej akwakulturę oraz działalność rybacką zapewni zgodność zapisów planistycznych z rzeczywistym sposobem użytkowania terenu oraz umożliwi prawidłowy rozwój, konserwację i funkcjonowanie tych obiektów.

Na terenie gminy Pacanów ustanowiono dwa pomniki przyrody. Oba stanowią dęby szypułkowe (*Quercus Robur*). Pierwszy zlokalizowany jest przy szkole podstawowej w Oblekoniu - ujęty w strefie 22SN. Został on powołany rozporządzeniem Nr 13/2006 Wojewody Świętokrzyskiego z dn. 26.07.2006 r. Drugi pomnik znajduje się w południowej części wsi Wójcza (Dąb Marek) - ujęty w strefie 4SO, w sąsiedztwie dawnego zespołu dworsko-folwarcznego. Pomnik ten został ustanowiony na mocy uchwały nr LII/319/14 Rady Gminy Pacanów z dn. 10.06.2014 r. Pomniki te zostały ujęte w strefach, bez możliwości lokalizacji instalacji związanych z odnawialnymi źródłami energii.

Obszar proponowanego w obszarze objętym opracowywanym planem ogólnym (w miejscowości Biechów) nowego rezerwatu przyrody, w całości znajduje się w strefie otwartej 45SO, dla której, również z uwagi na położenie w obszarze Natura 2000, nie został wpisany profil dodatkowy. Ustalenia te zapewnią ochronę elementów przyrody, planowanych do objęcia ww. ochroną

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

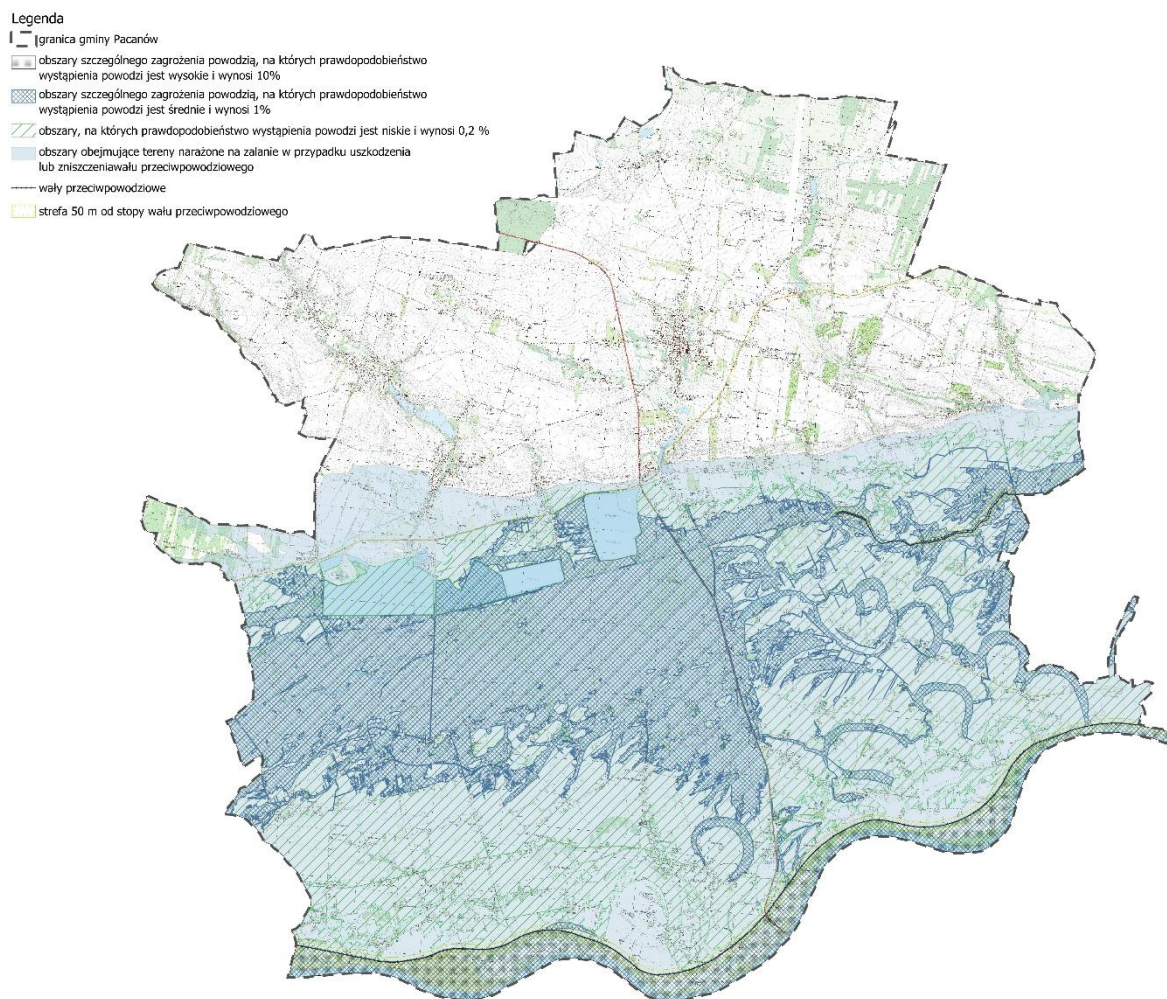
Położenie znacznej części gminy na płaskim obszarze w dolinach rzek: Wisły, biorącej swój początek w terenach górskich oraz Kanału Strumień zbierającego wody z sąsiadujących gmin, stwarza duże niebezpieczeństwo wystąpienia powodzi.

Dla centralnego i południowego obszaru gminy Pacanów zostały sporządzone mapy zagrożenia i ryzyka powodziowego w ramach programu ISOK (Informatyczny System Osłony Kraju przed nadzwyczajnymi zagrożeniami) opracowanych przez Krajowy Zarząd Gospodarki Wodnej.

Mapy zawierają zasięg zalewu wodą, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest:

- wysokie – $Q = 10\%$ - teren w obrębie wałów przeciwpowodziowych przy rzece Wisła (na całej długości w obszarze gminy Pacanów rzeka jest obwałowana) oraz na zachodnim odcinku rzeki Strumień (częściowo obwałowanym);
- średnie – $Q = 1\%$ - pokrywa centralną część gminy (w obrębie rzeki Strumień), na południowy zachód znaczna powierzchnia poniżej zbiorników wodnych (na południu) oraz na południowym wschodzie w obniżeniach po starorzeczach;
- niskie – $Q = 0,2\%$ - w obrębie terasy zalewowej Wisły (z wyjątkiem kilku wzniesień w pobliżu koryta Wisły),
- obszar zagrożenia powodzią dla scenariusza całkowitego zniszczenia obwałowań - obejmuje całą terasę zalewową Wisły do granicy z Garbem Pińczowskim.

Rysunek 6 Zagrożenie powodziowe i ochrona przeciwpowodziowa



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ISOK

Strefy zagrożenia będące wynikiem powodzi rzecznej w dwóch scenariuszach naturalnego wezbrania, tj. przy $p=10\%$ i przy $p=1\%$ stanowią obszary szczególnego zagrożenia powodzią w rozumieniu art. 16 pkt 34) lit. a) i lit. b) Prawa wodnego, pozostałe obszary ($Q_{0,2\%}$, WZ) mają charakter informacyjny. Ponadto w obszarze gminy Pacanów występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią o których mowa w art. 16 pkt 34 ppkt c) ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne. obejmujące tereny pomiędzy brzegiem rzek: Wisła i Strumień, a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał.

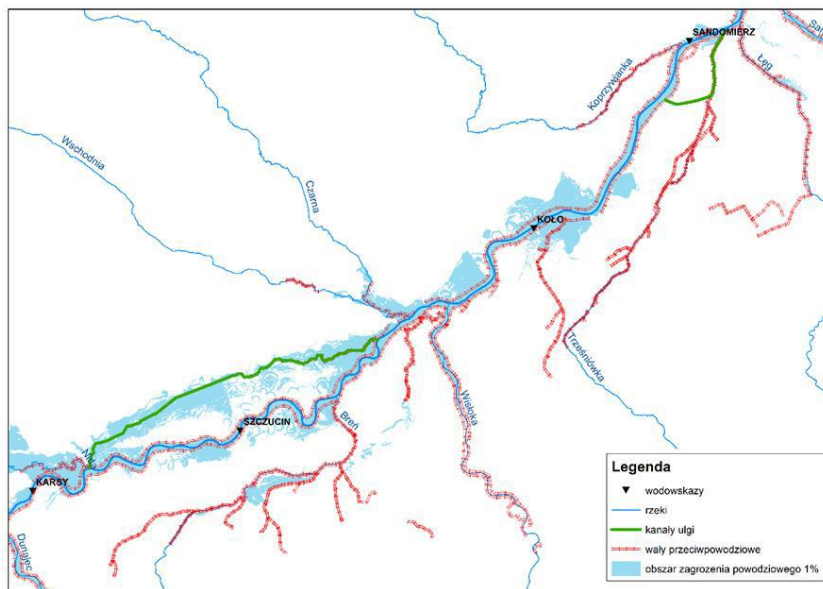
Dodatkowo na terenach, które sąsiadują z mniejszymi ciekami wodnymi mogą mieć miejsce lokalne podtopienia podczas wiosennych roztopów oraz nawalnych deszczy latem.

W obowiązującym Planie Zarządzania Ryzykiem Powodziowym w dorzeczu Wisły (PZRP), przyjętym w dniu 23 grudnia 2022 r. zgodnie z rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 18 października 2022 r. w sprawie przyjęcia Planu zarządzania ryzykiem powodziowym dla obszaru dorzecza Wisły (Dz.U. 2022 poz. 2739), dla gminy Pacanów zostało uwzględnione działanie o nazwie „Rozbudowa wałów Wisły sandomierskiej wymagających podwyższenia”.

W zaktualizowanym Planie Zarządzania Ryzykiem Powodziowym w dorzeczu Wisły wpisane jest również działanie polegające na wykonaniu Studium Wykonalności dla zabezpieczenia przeciwpowodziowego obszaru pomiędzy Krakowem a Zawichostem. Działanie to nosi nazwę „Program działań retencyjnych stanowiący element zarządzania ryzykiem powodziowym w RW Górnej-Zachodniej Wisły oraz Górnej- Wschodniej Wisły między Krakowem a Zawichostem” (ID:

W_GZW_GWW_5005). Obszar analiz w ramach studium obejmować ma zlewnię Wisły od Krakowa do wodowskazu w Zawichoście. Aktualnie ww. Program jest w trakcie opracowywania. Z projektu udostępnionego na etapie konsultacji społecznych trwających od 29 listopada 2024 r. do 17 stycznia 2025 r. wynika, że w rozpatrywanych wariantach jako uzupełnienie zestawu proponowanych działań wskazano kanały ulgi Strumień (warianty W3 i W4).

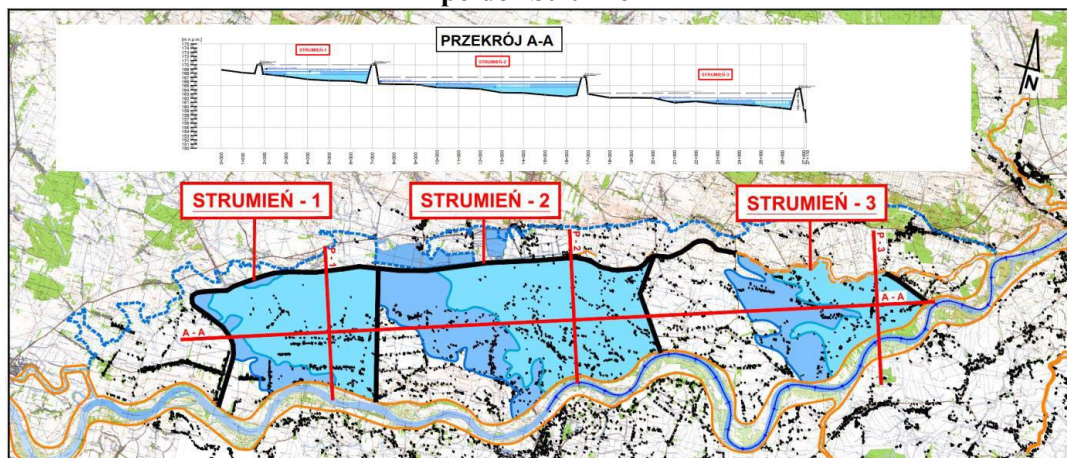
Rysunek 7 Lokalizacja kanałów ulgi (kanał ulgi Strumień i kanał ulgi Trześniówka)



Źródło: Projekt Programu działań retencyjnych stanowiący element zarządzania ryzykiem powodziowym w regionie Górnej Zachodniej Wisły i Górnej Wschodniej Wisły między Krakowem a Zawichostem

Jako dodatkowy **wariant W VI** przeanalizowano wariant proponowany w „Koncepcji ochrony przed powodzią Wisły i jej dopływów w rejonie Sandomierza i Tarnobrzega”, opracowanej w 2011 r. Ze względu na znaczącą skalę wywłaszczeń i przesiedleń na terenie polderu „Strumień” wariant ten nie uzyskał rekomendacji do ujęcia go na dalszym etapie rozpatrywania wariantów w ramach Programu.

Rysunek 8 Lokalizacja polderów na lewym brzegu Wisły powyżej ujścia Kanału Strumień, tzw. polder Strumień



Źródło: Projekt Programu działań retencyjnych stanowiący element zarządzania ryzykiem powodziowym w regionie Górnej Zachodniej Wisły i Górnej Wschodniej Wisły między Krakowem a Zawichostem

Wyznaczając strefy planistyczne w planie ogólnym gminy Pacanów uwzględniono położenie dużej części obszaru w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią. Formując ustalenia planu ogólnego dla tych obszarów wzięto pod uwagę czy planowana zabudowa lub planowane zagospodarowanie terenu:

- 1) naruszają ustalenia planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza;
- 2) naruszają ustalenia planu zarządzania ryzykiem powodziowym;
- 3) stanowią zagrożenie dla ochrony zdrowia ludzi, środowiska i dóbr kultury wpisanych do rejestru zabytków;
- 4) naruszają funkcjonowanie infrastruktury krytycznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 26 kwietnia 2007 r. o zarządzaniu kryzysowym;
- 5) utrudniają zarządzanie ryzykiem powodziowym.

Tereny położone w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% oraz obszary międzywała zostały objęte strefami otwartymi, za wyjątkiem terenów istniejących dróg. Natomiast obszary szczególnego zagrożenia powodzią, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% wyznaczono strefy otwarte na około 94% ich powierzchni. Na pozostałych obszarach wyznaczono strefy planistyczne na podstawie ich aktualnego zagospodarowania, tylko w niewielkim zakresie uwzględniając luki w istniejącej zabudowie (tj. strefy: SZ, SR, SK i SU i SJ). Dla terenów, które w całości lub częściowo znajdują się w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią ustalono minimalny wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej na poziomie od 50% do 60%. Ponadto nie wyznaczono w ich zasięgu obszarów uzupełnienia zabudowy. Szczegółowy sposób ich zagospodarowania będzie wymagał zatem przyjęcia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Analizowany plan przewiduje możliwość niewielkiego dogęszczenia zabudowy na terenach szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie $Q=1\%$ znajdującym się w zasięgu głębokości wody zalewowej: $h \leq 0,5$ m. Poziom ten wskazuje na niskie zagrożenie dla ludzi i obiektów budowlanych oraz umożliwia posadowienie pierwszej kondygnacji budynku na poziomie ok. 0,5 m. Obszary, dla których wyznaczono strefę planistyczną dopuszczającą nową zabudowę, stanowiły w dużej części zagłębienia w obrębie starorzeczy, oraz nie stanowiły ciągłych stref obszaru szczególnego zagrożenia powodzią.

Ponadto część stref obejmująca istniejącą zabudowę (283SZ, 331SZ, 332SZ, 344SZ, 352SZ, 364SZ, 369SZ, 371SZ, 373SZ, 141SJ, 195SJ, 225SJ, 343SJ, 128SU) ustalona została w całości lub części na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie $Q=1\%$ w zasięgu głębokości wody zalewowej w przedziale od 0,5 m do 2 m. Odnosząc się do warunków uzgodnienia przedmiotowego planu ogólnego wskazanych przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Krakowie w decyzji znak: K.RPP.610.717.2025.PW z dnia 21.11.2025 r., ustalono dla tych stref maksymalny wskaźnik powierzchni zabudowy na poziomie 15%, co nie przekracza w tych strefach aktualnego udziału powierzchni zabudowanej. Takie ustalenia nie stanowią dopuszczenia na tych obszarach nowej zabudowy i rozbudowy istniejących budynków, a jedynie dają możliwość utrzymania istniejącego zagospodarowania i funkcji terenu. Jednocześnie wykonane analizy wysokości terenu wskazują na niewielkie jej zróżnicowanie w obrębie analizowanych obszarów. Istotny wzrost wysokości poziomu wody zalewowej będzie występował miejscami, głównie wzdłuż rowów i cieków, które generalnie nie zostały ujęte w ww. strefach uwzględniających istniejącą zabudowę.

Na ww. obszarach szczególnego zagrożenia powodzią o zasięgu głębokości wody zalewowej od 0,5 m do 2 m wyznaczona została strefa usługowa 62SU dopuszczająca nową zabudowę. Strefa 62SU ujęta została w związku z prowadzoną i rozwijającą się na tym terenie działalnością gospodarczą (hurtownia elektryczna „Elektro-Bud”). Dla obszaru w granicach tej strefy (oraz części strefy 141SJ) wydana została decyzja o warunkach zabudowy Nr 7.2025 z dnia 18.02.2025 r., która została

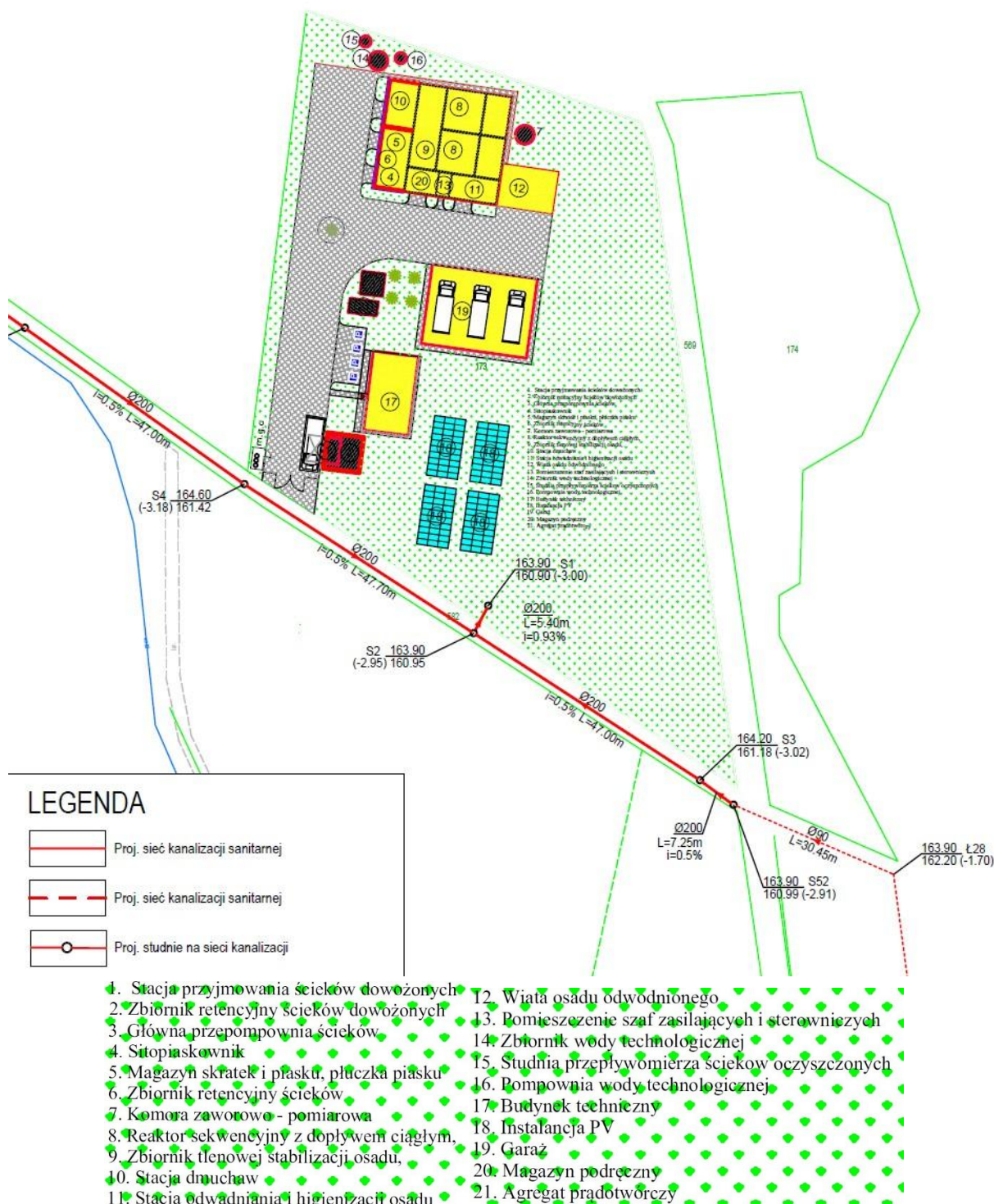
uzgodniona pozytywnie przez Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Krakowie Decyzją znak K.RPP.611.10.2025.NM z dnia 15.01.2025 r. W terenie tym nie planuje się inwestycji, których lokalizacja mogłaby mieć wpływ na wzrost zagrożenia zdrowia i życia ludzi oraz powodować utrudnienie w zarządzaniu ryzykiem powodziowym, z zakresu usług nauki, edukacji czy zdrowia i polityki społecznej. Przyjęte dla strefy wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu ustalone zostały na poziomie określonym w ww. decyzji o warunkach zabudowy. Ustalony wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 60% zapewni retencję powierzchniową na wysokim poziomie.

W aktualnej wersji planu ogólnego wyznaczona została strefa 47SI, położona w całości w zasięgu obszaru szczególnego zagrożenia powodzią o prawdopodobieństwie 1%, w tym w niewielkim fragmencie w obszarze na którym poziom wód zalewowych znajduje się w przedziale głębokościowym od 0,5 do 2 m. Inwestycja będzie obsługiwała duży obszar gminy, dotąd nie objęty siecią kanalizacyjną. Wybór ww. lokalizacji uwzględnia szereg uwarunkowań, do których należą:

- dostęp do niezbędnej infrastruktury technicznej w tym:
 - droga dojazdowa do działki w postaci drogi gminnej – komunikacja możliwa jest zarówno z drogi powiatowej jak też krajowej;
 - w pobliżu znajduje się sieć energetyczna – niezbędna do zasilania oczyszczalni;
 - działki przylegają do potencjalnego odbiornika ścieków oczyszczonych w postaci rowu melioracyjnego który ostatecznie łączy się z Kanałem Strumień.
- klasa gruntu na działce jest odpowiednia do lokalizacji obiektu – IVa – brak konieczności zmiany przeznaczenie na cele nierolnicze;
- działki znajdują się poza terenem istniejącej zabudowy mieszkaniowej, lokalizacja zatem nie będzie stanowić uciążliwości dla mieszkańców;
- działka znajduje się w centrum planowanej docelowo zlewni ścieków dla planowanej oczyszczalni ścieków, a w pierwszym etapie realizacji obsługiwać będzie najkorzystniejsze do skanalizowania miejscowości (Rataje Słupskie, Rataje Karskie Żabiec);
- lokalizacja na przedmiotowych działkach ma akceptację społeczności lokalnej – mieszkańcy Rataj Słupskich, Rataj Karskich oraz Żabca zaakceptowali na zebraniu wiejskim zaproponowaną lokalizację (poprzednie proponowane lokalizacje wywołały silny opór i nie zostały zaakceptowane przez lokalne społeczeństwo).

Wieloletnie poszukiwania działek spełniających wymogi techniczne oraz społeczne wykazały, że każda zaproponowana alternatywna lokalizacja napotykała znaczący i zdecydowany opór lokalnej społeczności, uniemożliwiający kontynuowanie negocjacji. Brak zgody na realizację planowanej oczyszczalni ścieków w zaproponowanym obszarze będzie skutkował odłożeniem inwestycji w czasie, a nawet brakiem perspektyw na jej faktyczną realizację. Planowany zasięg obszaru obsługiwanego przez oczyszczalnię to teren gminy położony na południe od kanału Strumień. Aktualnie gmina jest na etapie opracowywania projektu zagospodarowania terenu pod omawianą inwestycję. Na poniższym schemacie przedstawiono wstępny projekt zagospodarowania obszaru w strefie 47SI. Planuje się, że większość obiektów związanych z działaniem oczyszczalni zlokalizowanych będzie w obszarze, gdzie poziom wody zalewowej nie przekracza 0,5 m, co zapewnia możliwość zastosowania rozwiązań minimalizujących potencjalne zagrożenie.

Rysunek 9 Projekt zagospodarowania terenu planowanej oczyszczalni ścieków na działce o nr. ew. 173 m. Rataje Karskie - ujętej w strefie 47SI



Źródło: Dane udostępnione przez Urząd Miasta i Gminy Pacanów

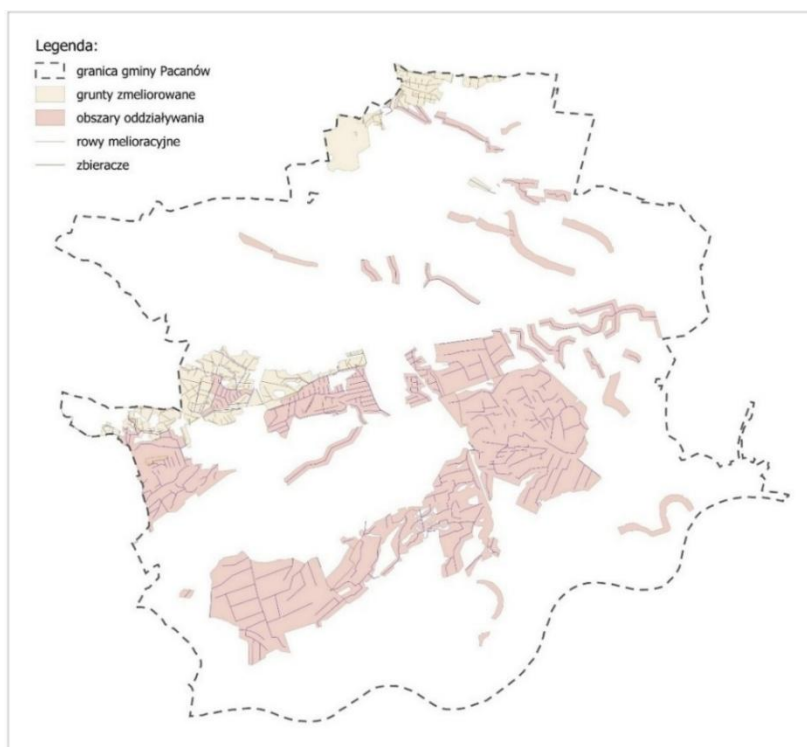
Zagospodarowanie w sąsiedztwie wałów przeciwpowodziowych oraz w pasach o szerokości 50 m od stopy wału regulują przepisy Ustawy Prawo wodne. Dla tych obszarów ww. ustawa wprowadza zakaz wykonywania robót i czynności, które mogą wpłynąć na szczelność lub stabilność wałów przeciwpowodziowych, w tym m.in. wykonywania obiektów budowlanych w odległości mniejszej niż 50 m od stopy wału. W szczególnych przypadkach można uzyskać odstępstwo od zakazu i pozwolenie

na wykonywanie tych robót. W zasięgu 50 m od stopy wału wyznaczono strefę planistyczną SO, bez prawa do zabudowy. Jednakże w kilku miejscach w pasie 50 m od stopy wału wiślanego, zlokalizowanych jest kilka siedlisk rolniczych, co zostało ujęte w zabudowie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową. Ponadto w strefie tej zlokalizowany jest istniejący cmentarz, dla którego została wyznaczona strefa cmentarzyska 2SC. W profilu funkcjonalnym tych stref uwzględniono teren zieleni naturalnej i teren rolnictwa z zakazem zabudowy. Nie wyznaczono dla tych terenów obszaru uzupełnienia zabudowy, dlatego też zmiana sposobu zagospodarowania będzie wymagała uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, w którym to zostanie doprecyzowane przeznaczenie tych terenów i zasady ich zagospodarowania.

5.5 Obszary gruntów zmeliorowanych

Na obszarze gminy Pacanów istnieje sieć urządzeń melioracji wodnych szczegółowych, będących pod opieką spółek wodnych, indywidualnych właścicieli gruntów oraz pod opieką PGW Wody Polskie. Na obszarze gminy grunty zmeliorowane występują w rejonie sołectw: Biechów, Wola Biechowska, Zołcza Ugory, Kwasów i Sroczków. Ponadto obiekty melioracyjne zlokalizowane są m. in. w sołectwach: Karsy Dolne, Karsy Duże, Karsy Małe, Oblekoń, Rataje Karskie, Rataje Słupskie i Oblekoń.

Rysunek 10 Melioracje wodne w gminie Pacanów



Źródło: Opracowanie na podstawie danych Państwowego Gospodarstwa Wodnego Wody Polskie Zarząd Zlewni w Sandomierzu

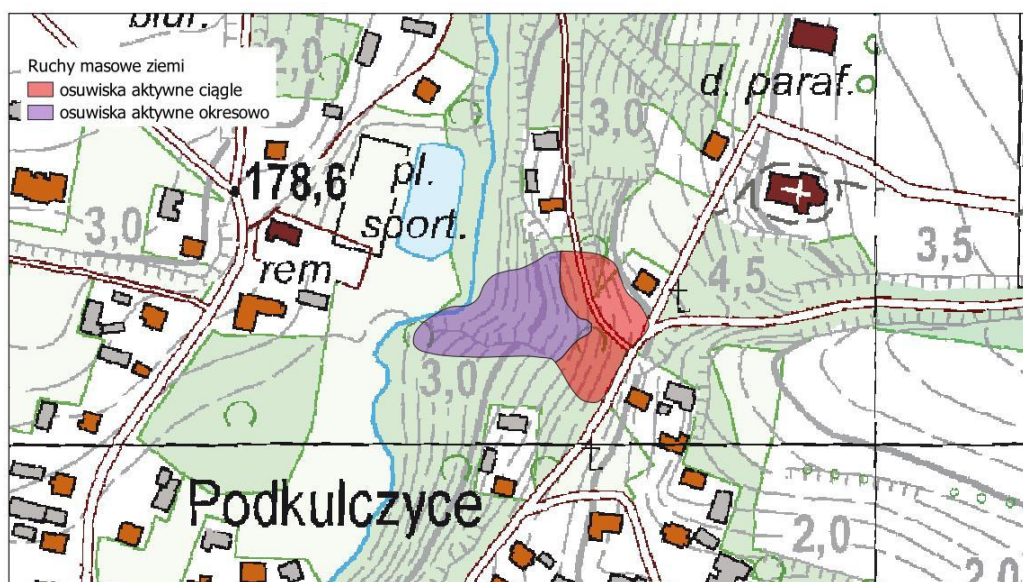
Występujące na terenie gminy obszary gruntów zmeliorowanych nie wpływają na wyznaczenie stref planistycznych w planie ogólnym, ponieważ przepisy odrębne nie wykluczają zabudowy na tych obszarach, a wskazują jedynie potrzebę przebudowy tych urządzeń, jeżeli wymaga tego realizacja inwestycji

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

Obszar gminy z uwagi na budowę geologiczną nie stanowi obszaru predystynowanego do występowania ruchów masowych na dużą skalę.

Gmina została objęta projektem Systemu Osłony Przeciwośuwiskowej, którego celem jest rozpoznanie i udokumentowanie wszystkich osuwisk oraz terenów zagrożonych ruchami masowymi w Polsce. Projekt ma także za zadanie wspomaganie władz lokalnych w wypełnianiu obowiązków dotyczących problematyki ruchów masowych, wynikających z obowiązującego prawa. W gminie Pacanów występuje jedno osuwisko aktywne stałe oraz jedno okresowe. Oba znajdują się w pobliżu miejscowości Biechów nieopodal ciekę Struga Biechowska między utworami piaszczystymi a pokrywami lessowymi. Ich lokalizację wskazano w części graficznej niniejszego uzasadnienia. Obszary osuwiskowe w planie ogólnym ujęte zostały w większości w strefie otwartej 10SO. Część osuwiska aktywnego znajduje się w strefie 55SJ, gdyż obejmuje działkę zabudowaną. Obszar ten w całości został wyłączony z obszaru uzupełnienia zabudowy.

Rysunek 11 Osuwiska w obszarze gminy Pacanów



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych SOPO

Obszary pokryw lessowych występujących w północnej części gminy cechują zmienne warunki geologiczno-inżynierskie. Są one narażone na sufozję i osiadanie zapadowe w przypadku ich długotrwałego nawodnienia. Grunty lessowe wykazują dużą wrażliwość na działanie wody, co może być przyczyną ich spłukiwania, spęływania, deflacji i powstawania zapadlisk. Również na gruntach piaszczystych zaobserwowano osiadanie sufozyjne. Uwarunkowanie te powinny być uwzględniane na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy.

5.7 Strefy ochronne ujęć wody

Na terenie Gminy Pacanów znajdują się dwa ujęcia wód podziemnych zlokalizowane w m. Wójciczka i Żabiec. Dla obu ujęć ustanowiona została strefa ochrony bezpośredniej. Na terenie strefy ochrony bezpośredniej zakazuje się użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia

wody. Dla ujęć tych nie wyznaczono stref ochrony pośredniej. W ustaleniach planu ogólnego, ujęcia te wraz ze strefą ochrony bezpośredniej, ujęte zostały w całości w strefach infrastrukturalnych SI.

Ujęcie wody w m. Wójeczka zasila miejscowości: Biechów, Biskupice, Chrzanów, Karsy Duże, Karsy Małe, Książnice, Niegosławice, Pacanów, Słupia, Wola Biechowska, Wójcza, Wójeczka, Zborówek, Zborówek Nowy, Zołcza Ugory, Kwasów, Sroczków, dodatkowo woda z ujęcia Wójeczka zasila wodociągi na terenie Gminy Oleśnica. Pobór wody na ujęciu Wójeczka w 2023r. wyniósł 342 780 m³/rok.

Ujęcie wody Żabiec zasila miejscowości: Grabowica, Karsy Dolne, Kępa Lubawska, Komorów, Kółko Żabieckie, Obledoń, Podwale, Rataje Karskie, Rataje Słupskie, Trzebica, Żabiec. Pobór

Ponadto na działkach 969/4, 970/4, 971/4 w miejscowości Wójeczka są zlokalizowane są zbiorniki (strefa 9SI), a działce 1032/4 zlokalizowana jest przepompownia wody (strefa 10SI).

Tabela 5 Charakterystyka ujęć wód podziemnych w gminie Pacanów

Lp.	Miejscowość	Nr działki ewidencyjnej	Numer studni	Opis	Strefa ochrony bezpośredniej	Strefa planistyczna
1.	Wójeczka	1248, 1246, 1064/2 i 1065		Pobór wód podziemnych z ujęcia źródłanego w m. Wójeczka gm. Pacanów	tak	8SI
2.	Żabiec	246/3	1	Pobór wód podziemnych z utworów czwartorzędowych w m. Żabiec gm. Pacanów.	tak	7SI
3.	Żabiec	185/3	2a	Pobór wód podziemnych z utworów czwartorzędowych w m. Żabiec gm. Pacanów.	tak	4SI
4.	Żabiec	246/1	3a	Pobór wód podziemnych z utworów czwartorzędowych w m. Żabiec gm. Pacanów.	tak	46SI
5.	Żabiec	264	4	Pobór wód podziemnych z utworów czwartorzędowych w m. Żabiec gm. Pacanów.	tak	15SI
6.	Żabiec	195/3	5	Pobór wód podziemnych z utworów czwartorzędowych w m. Żabiec gm. Pacanów.	tak	11SI

Źródło: Decyzje PGW Wody Polskie ustanawiające strefy ochronne ujęć wód podziemnych

5.8 Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji oraz tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Na terenie gminy Pacanów znajdują się cztery złoża, w tym jedno złożo eksploatowane i trzy zaniechane. Są to wody lecznicze (siarczkowe), złoża piasków i żwirów oraz surowców ilastych ceramiki budowlanej. Tylko złożo wód leczniczych jest aktualnie eksploatowane. Koncesja jest ważna do 31.12.2051. Dla złoża tego wyznaczony został obszar i teren górniczy, które, podobnie jak samo złożo, tylko w niewielkim fragmencie zlokalizowane są w gminie Pacanów. Eksploatacja złoża odbywa się poza obszarem gminy Pacanów.

Odstąpiono od wyznaczania stref górnictwa w obszarze udokumentowanych złóż kopalin, występujących w granicach opracowania. Ochrona złóż surowców została zapewniona poprzez ujęcie ich w większości w strefach otwartych SO.

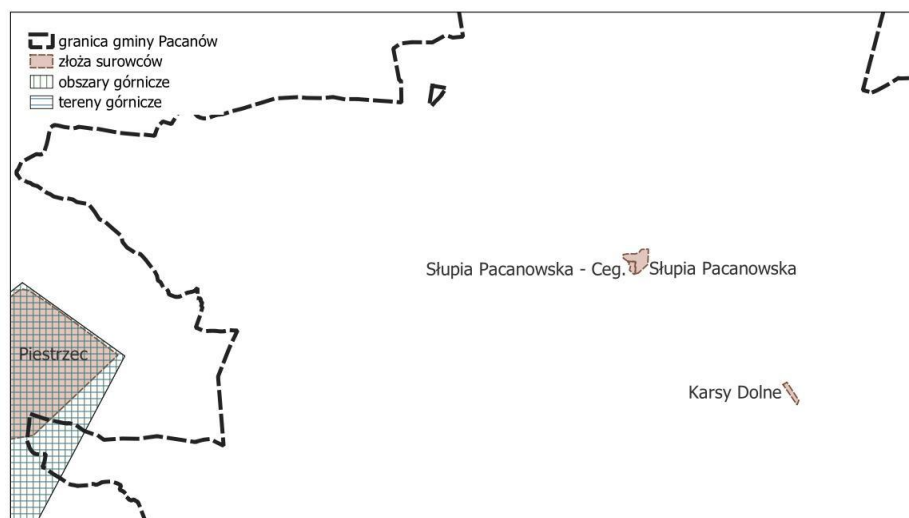
Tabela 6 Złoże surowców w gminie Pacanów

Źródło: Bilans zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31 XII 2024 r. oraz dane CBDG

Lp.	Nazwa złoża	Rodzaj surowca	Zasoby [tys. ton]	Stan zagospodarowania złoża
1.	Piestrzec	wody lecznicze	1.10 m3/h	L – wody lecznicze (mineralizacja >1 g/dm3)
2.	Karsy Dolne	piaski i żwiry	168	R – złożo o zasobach rozpoznanych szczegółowo
3.	Słupia Pacanowska - Ceg.	surowce ilaste ceramiki budowlanej	61	Z – złożo, z którego wydobyć zostało zaniechane
4.	Słupia Pacanowska	surowce ilaste ceramiki budowlanej	766	Z – złożo, z którego wydobyć zostało zaniechane

Złożo Słupia Pacanowska - Ceg. i częściowo złożo Słupia Pacanowska z uwagi na wniosek Europejskiego Centrum Bajki zostały ujęte w strefie zieleni i rekreacji 35SN. Polityka gminy, wyrażona w Strategii Rozwoju Gminy Pacanów na lata 2025–2035, Europejskie Centrum Bajki traktuje jako główny priorytet rozwojowy. Aktualnie złoża te nie są eksploatowane, nie są również objęte ważnymi koncesjami.

Rysunek 12 Złoże surowców obszarze gminy Pacanów



Źródło: Opracowanie na podstawie danych Centralnej Bazy Danych Geologicznych

Ponadto fragment złoża wód leczniczych Piestrzec oraz teren i obszar górniczy ujęte zostały w strefie 4SO (za wyjątkiem istniejących obszarów zabudowy mieszkaniowej ujętych w strefach 57SJ, 61SJ, 327SJ oraz 580SZ). Z uwagi na to, iż eksploatacja zgodnie z koncesją nie odbywa się na terenie gminy Pacanów nie wyznaczono strefy górniczej dla tego złoża.

W obszarze gminy Pacanów nie występują kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.

W obszarze opracowania nie ma udokumentowanych złóż gazu ziemnego i ropy naftowej. W granicach gminy znajduje się jedynie 9 odwiertów niezagospodarowanych – zlikwidowanych: Oblekoń-1, Oblekoń-2, Oblekoń-3, Rataje-1, Podwale-2, Żabiec-1, Żółcza-1, Żółcza-2, Kółko-Żabieckie-2, posiadających strefę wolną od zabudowy o promieniu 5m.

Odwierty: Oblekoń-2, Rataje-1, Podwale-2, Żabiec-1, Żółcza-1, Żółcza-2, – zlokalizowane zostały w strefach otwartych SO. Pozostałe odwierty są zlokalizowane w sąsiedztwie stref z zabudową

lub w ich granicach. Ograniczenia w zabudowie wynikające z ww. zakazów będą wprowadzone na etapie planu miejscowego lub decyzji o warunkach zabudowy, dlatego na tym etapie nie było to wymagane. Z uwagi na niewielki zasięg strefy wolnej od zabudowy, lokalizacja ww. odwiertów nie stanowi kolizji z wyznaczeniem stref dopuszczających lokalizację zabudowy.

Brak jest natomiast infrastruktury kopalnianej.

5.9 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

Formułując ustalenia planu ogólnego zgodnie z art. 13b pkt 3 lit. j ustawy o planowaniu zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się 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.

W myśl art. 7 ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (tekst jedn. Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, z późn. zm.), formami ochrony zabytków są;

- wpis do rejestru zabytków;
- wpis na listę Skarbów Dziedzictwa;
- uznanie za pomnik historii;
- utworzenie parku kulturowego;
- ustalenie ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Tabela 7 Obiekty wpisane do rejestru zabytków nieruchomych według Rejestru Zabytków Województwa Świętokrzyskiego

Lp.	Miejscowość	Obiekt	Datowanie	Numer rejestrowy	Strefa
1.	Pacanów	kościół parafialny pw. św. Marcina	XIII w.	A-62	101SU
2.	Pacanów	cmentarz parafialny	pocz. XIX w.	A-63	5SC
3.	Zborówek	kościół parafialny pw. św. Idziego Opata	XV w.	A-65	4SC
4.	Zborówek	cmentarz parafialny	poł. XIX w.	A-66	4SC

Źródło: Rejestr zabytków nieruchomych Województwa Świętokrzyskiego

Zabytki objęte prawnymi formami ochrony, w postaci wpisu do rejestru zabytków przedstawia Tabela 7. Żaden zabytek nie jest chroniony przez uznanie za wpis na listę Skarbów Dziedzictwa, pomnik historii, utworzenie parku kulturowego oraz dla żadnego zabytku nie została ustalona ochrona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

Jednym z najcenniejszych zabytków gminy Pacanów jest kościół parafialny pw. Św. Marcina w Pacanowie wraz z cmentarzem, wpisane do krajowego rejestru zabytków. Na uwagę zasługuje również kościół parafialny pw. św. Idziego Opata wraz z cmentarzem, zlokalizowane w miejscowości Zborówek, które również zostały wpisane do krajowego rejestru zabytków.

Na terenie gminy znajduje się 231 stanowisk archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków. Przeważnie są to ślady osadnictwa oraz osady. Lokalizacja stanowisk ujęta została w części graficznej niniejszego uzasadnienia.

Tabela 8 Wykaz zabytków nieruchomych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków dla obszaru gminy Pacanów

Nazwa miejscowości	Nazwa zespołu/obiektu	Nazwa elementów wchodzących w skład obiektu	Nr rejestru
BIECHÓW	Zespół kościoła parafialnego p.w. Wszystkich Świętych	Kościół murowany 1879-1880, zakrystia 1759 r., przebudowa XX w., częściowo spalony w 1944 r., odbudowany w 1950 r.	
		Dzwonnica 1879-1880, częściowo spalona w 1944 r., odbudowana w 1950 r.	
		Kostnica murowana ok. 1880 r.	
		Teren w granicach ogrodzenia (dawny cmentarz przykościelny)	
		Plebania murowana 1915-1917	
		Organistówka murowana 1 poł. XIX w. (?)	
		Ogrodzenie z bramami w Zespole Kościoła Parafialnego p.w. Wszystkich Świętych w Biechowie XIX w.	
	Cmentarz parafialny rzymsko-katolicki zał. 1826 r.	Cmentarz parafialny rzymsko-katolicki zał. 1826 r.	
	Kapliczka NMP Niepokalanie Początej, kamienna, późnobarokowa z 1737 r., postument nowy, uszkodzona w 1944 r.	Kapliczka NMP Niepokalanie Początej, kamienna, późnobarokowa z 1737 r., postument nowy, uszkodzona w 1944 r.	
KSIĄŻNICE	Figura św. Jana Nepomucena, na postumencie, późnobarokowa z 1744 r.	Figura Matki Boskiej z 1900 r.	
		Figura Świętej Rodziny z 1910 r.	
KWASÓW	Zespół dworsko-parkowy	Figura św. Jana Nepomucena, na postumencie, późnobarokowa z 1744 r.	
		Dwór murowany 4 ćw. XIX w.	
		Pozostałości parku, k. XIX w.	
		Spichlerz murowany 4 ćw. XIX w.	
		Ośmiorak murowany 4 ćw. XIX w.	
PACANÓW	Zespół kościoła parafialnego p.w. św. Marcina	Laboratorium ok. 1930 r.	
		Kościół parafialny murowany z 1110 r., XIII w., rozbudowany o kaplicę św. Anny 1610 i Pana Jezusa 1633, spalony w 1657 r., przebudowany w 2 poł. XVII w., rozbudowa i remont 1785-1790, 1881, 1896, zniszczony pożarem 1906 r., odbudowany w 1919 r., zniszczony w latach 1939 i 1944, ponownie odbudowany.	A.62 z 08.02.1958 r. i 23.06.1967
		Ogrodzenie z brankami, murowano-żeliwne z poł XIX w. (1857 r.)	
		Teren w granicach ogrodzenia (dawny cmentarz przykościelny)	
		Plebania murowana k. XIX w.	
	Cmentarz parafialny rzymsko-katolicki zał. 2 poł. XVIII w.	Cmentarz przykościelny, zał. XII w.	
	Cmentarz parafialny rzymsko-katolicki zał. 2 poł. XVIII w.	Cmentarz parafialny rzymsko-katolicki zał. 2 poł. XVIII w.	A.63 z 23.06.1967
	Kaplica cmentarna na cmentarzu parafialnym murowana z 2 poł. XIX w. (po 1864 r.)	Kaplica cmentarna na cmentarzu parafialnym murowana z 2 poł. XIX w. (po 1864 r.)	
	Cmentarz żydowski zał. 2 poł. XVI w.	Cmentarz żydowski zał. 2 poł. XVI w.	
	Figura św. Barbary z 1670 r.	Figura św. Barbary z 1670 r.	
	Figura św. Floriana z początku XIX w. w centrum Rynku	Figura św. Floriana z początku XIX w. w centrum Rynku	
	Figura św. Floriana z 2 poł. XVIII w. ul. Słupska 40	Figura św. Floriana z 2 poł. XVIII w. ul. Słupska 40	
	Figura Matki Boskiej z 1 ćw. XX w. ul. Stopnicka	Figura Matki Boskiej z 1 ćw. XX w. ul. Stopnicka	
	Figura Chrystusa ul. Oleśnicka	Figura Chrystusa ul. Oleśnicka	
	Dom nr 15 murowany z lat 30-tych XX w. ul. Mleczna	Dom nr 15 murowany z lat 30-tych XX w. ul. Mleczna	
	Dom nr 1 murowany ok. 1900 r. Rynek	Dom nr 1 murowany ok. 1900 r. Rynek	
	Dom nr 5 ul. Stopnicka	Dom nr 5 murowany ok. 1930 r., ul. Stopnicka	
	Dom nr 2 murowany ok. 1900 r., przebudowany Rynek	Dom nr 2 murowany ok. 1900 r., przebudowany Rynek	
	Dom nr 40 murowany lata 30-te ul. Słupska	Dom nr 40 murowany z lat 30-tych ul. Słupska	
SŁUPIA	Zespół pałacowy, obecne Dom Pomocy Społecznej Albertanek	Pałac murowany 1925 r.	
		Park XIX w., przekomponowany pocz. XX w.	
		Komin	

Plan Ogólny gminy Pacanów
Uzasadnienie do Uchwały Nr XXXVII/203/26 Rady Miejskiej w Pacanowie z dnia 4 sierpnia 2026 r.

	Pozostałości cegielni murowanej ok. 1910 r.	Ruiny budynku produkcyjnego	
	Młyn motorowy murowany 1 ćw. XX w.	Młyn motorowy murowany 1 ćw. XX w.	
WÓJCZA	Zespół dworsko-parkowy	Pozostałości parku XIX w.	
		Zachowana część dawnego dworu murowanego k. XIX w.	
		Obora murowa k. XIX w.	
		Stajnia/obora murowana z k. XIX w.	
		Spichlerz murowany ok. 1950 r.	
	Figura Chrystusa Miłosiernego z XIX w. odnowiona w 1903 r.	Figura Chrystusa Miłosiernego z XIX w. odnowiona w 1903 r.	
WÓJECZKA	Kapliczka „Figura szwedzka” z XVII w.	Kapliczka „Figura szwedzka” z XVII w.	
ZBORÓWEK	Zespół kościoła parafialnego p.w. św. Idziego	Kościół drewniany 1459 r., obok prezbiterium nawy mur., dobudowane 1906-198, restauracja kościoła ok. 1960 r.	A-65 z dnia 15.01.1957, 21.02.1966
		Dzwonnica drewniana XIX w.	
		Ogrodzenie murowano-żeliwne, początek XX w. (po 1914 r.)	
		Teren w granicach ogrodzenia (dawny cmentarz przykościelny)	
		Plebania murowana ok. 1910 r.	
		Cmentarz przykościelny XV w.	
	Cmentarz parafialny rzymsko-katolicki 2 poł. XIX w.	Cmentarz parafialny rzymsko-katolicki 2 poł. XIX w.	A-66 z dnia 05.08.1992
	Figura Chrystusa Frasobliwego z 1645 r.	Figura Chrystusa Frasobliwego z 1645 r.	
	Zespół dworsko-parkowy	Dwór murowany 2 poł. XIX w.	
		Pozostałości parku XIX w.	

Źródło: Dane udostępnione przez Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kielcach

Tabela 9 Wykaz zabytków archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków dla obszaru gminy Pacanów

Lp.	Obszar AZP	Nazwa miejscowości	Numer stanowiska w miejscowości	Numer stanowiska w obszarze	Funkcja
1	095-066	Chrzanów	50	1	osada
2	095-066	Chrzanów	51	2	osada
3	095-066	Chrzanów	52	3	osada
4	095-066	Chrzanów	53	4	ślad osadniczy
5	095-066	Kwasów	48	7	osada
6	095-066	Kwasów	49	8	osada
7	095-066	Wójcza	57	4	osada
8	095-066	Wójcza	58	5	ślad osadniczy
9	095-066	Wójcza	55	2	osada
10	095-066	Wójcza	56	3	ślad osadniczy
11	095-066	Wójcza	54	1	depozyt
12	095-066	Wójcza	59		znalezisko luźne
13	095-066	Wójeczka	68	9	ślad osadniczy
14	095-066	Wójeczka	69	10	obozowisko
15	095-066	Wójeczka	70	11	ślad osadniczy
16	095-066	Wójeczka	64	5	ślad osadniczy
17	095-066	Wójeczka	60	1	osada
18	095-066	Wójeczka	65	6	osada
19	095-066	Wójeczka	66	7	osada
20	095-066	Wójeczka	67	8	osada
21	095-066	Wójeczka	63	4	ślad osadniczy
22	095-066	Wójeczka	62	3	osada

Plan Ogólny gminy Pacanów
Uzasadnienie do Uchwały Nr XXXVII/203/26 Rady Miejskiej w Pacanowie z dnia 4 sierpnia 2026 r.

23	095-066	Wójeczka	61	2	cmentarzysko szkieletowe
24	095-066	Wójeczka	71		znalezisko luźne
25	095-067	Biskupice	66	3	osada
26	095-067	Biskupice	67	4	osada
27	095-067	Biskupice	68	5	śląd osadniczy
28	095-067	Biskupice	69	6	śląd osadniczy
29	095-067	Biskupice	70	7	osada
30	095-067	Biskupice	79	16	osada
31	095-067	Biskupice	80	17	osada
32	095-067	Biskupice	81	18	śląd osadniczy
33	095-067	Biskupice	82	19	osada
34	095-067	Biskupice	83	20	osada
35	095-067	Biskupice	65	2	osada
36	095-067	Biskupice	71	8	osada
37	095-067	Biskupice	75	12	osada
38	095-067	Biskupice	76	13	osada
39	095-067	Biskupice	77	14	osada
40	095-067	Biskupice	72	9	osada
41	095-067	Biskupice	73	10	osada
42	095-067	Biskupice	74	11	śląd osadniczy
43	095-067	Biskupice	78	15	osada
44	095-067	Biskupice	64	1	cmentarzysko
45	095-067	Biskupice	84		znalezisko luźne
46	095-067	Karsy Duże	114	1	śląd osadniczy
47	095-067	Karsy Małe	109	2	osada
48	095-067	Karsy Małe	110	3	osada
49	095-067	Karsy Małe	111	4	śląd osadniczy
50	095-067	Karsy Małe	112	5	śląd osadniczy
51	095-067	Karsy Małe	113	6	osada
52	095-067	Książnice	107	9	śląd osadniczy
53	095-067	Książnice	108	10	śląd osadniczy
54	095-067	Książnice	99	1	osada
55	095-067	Książnice	103	5	osada
56	095-067	Książnice	104	6	osada
57	095-067	Książnice	105	7	osada
58	095-067	Książnice	106	8	osada
59	095-067	Książnice	100	2	osada
60	095-067	Książnice	101	3	osada
61	095-067	Książnice	102	4	osada
62	095-067	Kwasów	4	2	osada
63	095-067	Kwasów	3	1	osada
64	095-067	Kwasów	5	3	osada
65	095-067	Kwasów	6	4	osada
66	095-067	Kwasów	7	5	śląd osadniczy
67	095-067	Kwasów	8	6	śląd osadniczy
68	095-067	Kwasów	9		znalezisko luźne
69	095-067	Niegosławice	141	3	osada
70	095-067	Niegosławice	142	4	obozowisko
71	095-067	Niegosławice	143	5	obozowisko
72	095-067	Niegosławice	140	2	osada
73	095-067	Niegosławice	139	1	śląd osadniczy
74	095-067	Pacanów	130	16	osada

Plan Ogólny gminy Pacanów
Uzasadnienie do Uchwały Nr XXXVII/203/26 Rady Miejskiej w Pacanowie z dnia 4 sierpnia 2026 r.

75	095-067	Pacanów	116	2	osada
76	095-067	Pacanów	128	14	ślad osadniczy
77	095-067	Pacanów	129	15	osada
78	095-067	Pacanów	126	12	osada
79	095-067	Pacanów	127	13	ślad osadniczy
80	095-067	Pacanów	118	4	ślad osadniczy
81	095-067	Pacanów	121	7	osada
82	095-067	Pacanów	122	8	ślad osadniczy
83	095-067	Pacanów	123	9	ślad osadniczy
84	095-067	Pacanów	124	10	osada
85	095-067	Pacanów	125	11	osada
86	095-067	Pacanów	117	3	ślad osadniczy
87	095-067	Pacanów	119	5	osada
88	095-067	Pacanów	120	6	cmentarzysko
89	095-067	Pacanów	115	1	grób
90	095-067	Słupia	131	1	osada
91	095-067	Słupia	135	5	osada
92	095-067	Słupia	136	6	ślad osadniczy
93	095-067	Słupia	132	2	osada
94	095-067	Słupia	133	3	ślad osadniczy
95	095-067	Słupia	134	4	osada
96	095-067	Słupia	137	7	osada
97	095-067	Słupia	138	8	ślad osadniczy
98	095-067	Sroczków	30	21	cmentarzysko
99	095-067	Sroczków	30	21	cmentarzysko
100	095-067	Sroczków	31	22	osada
101	095-067	Sroczków	32	23	cmentarzysko
102	095-067	Sroczków	33	24	ślad osadniczy
103	095-067	Sroczków	34	25	ślad osadniczy
104	095-067	Sroczków	35	26	osada
105	095-067	Sroczków	15	6	osada
106	095-067	Sroczków	16	7	osada
107	095-067	Sroczków	17	8	osada
108	095-067	Sroczków	18	9	osada
109	095-067	Sroczków	19	10	osada
110	095-067	Sroczków	20	11	osada
111	095-067	Sroczków	36	27	ślad osadniczy
112	095-067	Sroczków	11	2	osada
113	095-067	Sroczków	12	3	osada
114	095-067	Sroczków	22	13	osada
115	095-067	Sroczków	23	14	ślad osadniczy
116	095-067	Sroczków	24	15	osada
117	095-067	Sroczków	25	16	ślad osadniczy
118	095-067	Sroczków	26	17	osada
119	095-067	Sroczków	27	18	obozowisko
120	095-067	Sroczków	28	19	osada
121	095-067	Sroczków	29	20	osada
122	095-067	Sroczków	13	4	ślad osadniczy
123	095-067	Sroczków	14	5	osada
124	095-067	Sroczków	21	12	ślad osadniczy
125	095-067	Sroczków	10	1	cmentarzysko
126	095-067	Zborówek	96	12	osada

Plan Ogólny gminy Pacanów
Uzasadnienie do Uchwały Nr XXXVII/203/26 Rady Miejskiej w Pacanowie z dnia 4 sierpnia 2026 r.

127	095-067	Zborówek	95	11	osada
128	095-067	Zborówek	97	13	ślad osadniczy
129	095-067	Zborówek	98	14	osada
130	095-067	Zborówek	91	7	ślad osadniczy
131	095-067	Zborówek	92	8	osada
132	095-067	Zborówek	93	9	osada
133	095-067	Zborówek	88	4	osada
134	095-067	Zborówek	89	5	ślad osadniczy
135	095-067	Zborówek	90	6	osada
136	095-067	Zborówek	86	2	osada
137	095-067	Zborówek	87	3	osada
138	095-067	Zborówek	94	10	osada
139	095-067	Zborówek	85	1	osada
140	096-066	Biechów	60	20	osada
141	096-066	Biechów	61	21	ślad osadniczy
142	096-066	Biechów	62	22	osada
143	096-066	Biechów	53	13	obozowisko
144	096-066	Biechów	46	6	osada
145	096-066	Biechów	49	9	ślad osadniczy
146	096-066	Biechów	54	14	osada
147	096-066	Biechów	52	12	obozowisko
148	096-066	Biechów	51	11	osada
149	096-066	Biechów	44	4	osada
150	096-066	Biechów	55	15	ślad osadniczy
151	096-066	Biechów	56	16	ślad osadniczy
152	096-066	Biechów	57	17	ślad osadniczy
153	096-066	Biechów	59	19	ślad osadniczy
154	096-066	Biechów	47	7	osada
155	096-066	Biechów	48	8	osada
156	096-066	Biechów	45	5	osada
157	096-066	Biechów	58	18	ślad osadniczy
158	096-066	Biechów	63	23	ślad osadniczy
159	096-066	Biechów	50	10	osada
160	096-066	Biechów	42	2	ślad osadniczy
161	096-066	Biechów	43	3	ślad osadniczy
162	096-066	Biechów	41	1	osada
163	096-066	Podwale	72	1	ślad osadniczy
164	096-066	Wola Biechowska	70	9	osada
165	096-066	Wola Biechowska	71	10	ślad osadniczy
166	096-066	Wola Biechowska	68	5	osada
167	096-066	Wola Biechowska	69	8	ślad osadniczy
168	096-066	Wola Biechowska	66	3	osada
169	096-066	Wola Biechowska	67	4	ślad osadniczy
170	096-066	Wola Biechowska	65	2	osada
171	096-066	Wola Biechowska	64	1	osada
172	096-066	Wójcza	37	6	ślad osadniczy
173	096-066	Wójcza	39	8	obozowisko
174	096-066	Wójcza	40	9	osada
175	096-066	Żółcza	28	2	osada

Plan Ogólny gminy Pacanów
Uzasadnienie do Uchwały Nr XXXVII/203/26 Rady Miejskiej w Pacanowie z dnia 4 sierpnia 2026 r.

176	096-066	Żółcza	27	1	osada
177	096-066	Żółcza	33	7	ślad osadniczy
178	096-066	Żółcza	34	8	osada
179	096-066	Żółcza Ugory	29	3	osada
180	096-066	Żółcza Ugory	30	4	osada
181	096-066	Żółcza Ugory	31	5	osada
182	096-066	Żółcza Ugory	32	6	osada
183	096-066	Żółcza Ugory	35	9	osada
184	096-066	Żółcza Ugory	36	10	osada
185	096-067	Grabowica	35	1	osada
186	096-067	Grabowica	36	2	ślad osadniczy
187	096-067	Grabowica	37	3	ślad osadniczy
188	096-067	Karsy Duże	20	6	ślad osadniczy
189	096-067	Karsy Duże	18	4	osada
190	096-067	Karsy Duże	19	5	osada
191	096-067	Karsy Duże	16	2	osada
192	096-067	Karsy Duże	17	3	ślad osadniczy
193	096-067	Karsy Małe	23	8	osada
194	096-067	Karsy Małe	21	1	osada
195	096-067	Karsy Małe	22	7	ślad osadniczy
196	096-067	Karsy Małe	27	12	osada
197	096-067	Karsy Małe	26	11	osada
198	096-067	Karsy Małe	24	9	osada
199	096-067	Karsy Małe	25	10	osada
200	096-067	Komorów	38		znalezisko luźne
201	096-067	Kółko Żabieckie	39	1	ślad osadniczy
202	096-067	Książnice	31	14	osada
203	096-067	Książnice	29	12	ślad osadniczy
204	096-067	Książnice	30	13	ślad osadniczy
205	096-067	Książnice	28	11	osada
206	096-067	Rataje Karskie	42	1	ślad osadniczy
207	096-067	Rataje Karskie	43	2	obozowisko
208	096-067	Rataje Słupskie	41	1	ślad osadniczy
209	096-067	Słupia	13	19	osada
210	096-067	Słupia	14	20	osada
211	096-067	Słupia	15	21	osada
212	096-067	Słupia	10	16	ślad osadniczy
213	096-067	Słupia	11	17	osada
214	096-067	Słupia	9	15	osada
215	096-067	Słupia	12	18	osada
216	096-067	Słupia	3	9	osada
217	096-067	Słupia	4	10	ślad osadniczy
218	096-067	Słupia	5	11	osada
219	096-067	Słupia	6	12	ślad osadniczy
220	096-067	Słupia	7	13	ślad osadniczy
221	096-067	Słupia	8	14	ślad osadniczy
222	096-067	Wola Biechowska	1	6	osada
223	096-067	Wola Biechowska	2	7	osada
224	096-067	Zborówek	32	15	osada
225	096-067	Zborówek	33	16	osada
226	096-067	Żabiec Lisia Górka	40	1	cmentarzysko brytualne

Plan Ogólny gminy Pacanów
Uzasadnienie do Uchwały Nr XXXVII/203/26 Rady Miejskiej w Pacanowie z dnia 4 sierpnia 2026 r.

227	097-066	Oblekoń	9	2	osada
228	097-066	Oblekoń Górki	8	1	ślad osadniczy
229	097-066	Trzebica	7	1	osada
230	097-067	Rataje Karskie	1	3	osada
231	097-067	Rataje Słupskie	2	2	ślad osadniczy

Źródło: Dane udostępnione przez Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kielcach oraz Narodowy Instytut Dziedzictwa

Na dzień sporządzania niniejszego opracowania gmina nie przyjęła gminnej ewidencji zabytków. Aktualnie trwają prace nad jej opracowaniem.

Szczegółowe ustalenia dotyczące ochrony obiektów zabytkowych, a także stanowisk archeologicznych, będą określone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy. Przyjęte na tym etapie planistycznym ustalenia nie kolidują z wymogiem zapewnienia ochrony ww. obiektów

W województwie świętokrzyskim nie sporządzono katalogu dóbr kultury współczesnej. W Strategii Rozwoju Gminy Pacanów na lata 2025–2035 wskazano jako jedno z dóbr kultury współczesnej na terenie gminy Pacanów Europejskie Centrum Bajki. Jego działalność łączy tradycję opowiadania bajek z nowoczesnymi formami edukacji, sztuki oraz rozrywki.

Analizowany planu ogólny uwzględnia zabytki wpisane do Krajowego Rejestru Zabytków w strefie usługowej 101SU (kościół parafialny pw. św. Marcina) oraz strefach 4SC i 5SC – strefy cmentarzy (kościół parafialny pw. św. Idziego Opata oraz cmentarze parafialne w Pacanowie i Zborówku).

Historyczny układ urbanistyczny miasta Pacanowa został ujęty w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, SU, SN oraz SK. Dla tych stref określone zostały wymagane wskaźniki urbanistyczne, które zostały określone na poziomie zabezpieczającym ich utrzymanie i ochronę.

Obiekty o wartościach kulturowych znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków zostały ujęte m. in. w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ oraz zagrodową SZ, jak również w strefach zieleni i rekreacji SN i produkcji rolniczej SR.

W odniesieniu do uwag przekazanych w postanowieniu Świętokrzyskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Kielcach znak: ZN.UR.5150.198.2025 z dnia 20.11.2025 r., oraz wyjaśnień uzupełniających zawartych w pismach znak: ZN.UR.5150.198.2025 z dnia 28 stycznia 2026 r., znak: ZN.UR.5150.198.2025 z dnia 16 lutego 2026 r., i po konsultacjach z pracownikiem Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Kielcach, wprowadzono następujące ustalenia:

1. W obrębie terenu dawnego cmentarza żydowskiego wyznaczono strefę zieleni i rekreacji 89SN (obejmującą obszar niezabudowany w obrębie nieruchomości o Nr ewid. 1292 i 1293), strefę usługową 37SU (obejmującą obszar zabudowany funkcją usługową w obrębie nieruchomości o Nr ewid. 1292 zgodnie ze stanem faktycznym) oraz strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną 26SJ (obejmującą obszar zabudowany funkcją mieszkaniową w obrębie nieruchomości o Nr ewid. 1294, 1295 i 129 zgodnie ze stanem faktycznym). W obrębie strefy 89SN ustalono wartość wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 90%. Natomiast przyjęty dla strefy 27SU wskaźnik maksymalnej powierzchni zabudowy na poziomie 35% odpowiada istniejącemu udziałowi powierzchni zabudowanej, co uniemożliwia zagęszczenie zabudowy na tym terenie. Przyjęte ustalenia wskazują na zachowanie istniejących funkcji zagospodarowania terenu, jak również zabezpieczając dalszą ingerencję w obszar dawnego cmentarza żydowskiego.
2. W celu ochrony wartości zabytkowych Zespołu dworsko-parkowego w Kwasowie wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 9SW, z obszarem uzupełnienia zabudowy (254 UOZ), strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (590SZ) oraz strefę produkcji rolniczej (134SR) oraz strefę otwartą (85SO), które nawiązują do dotychczasowego zagospodarowania i nie wprowadzają

zmian jego charakteru, w tym nie wpłyną negatywnie na wartości całego zabytku. Tereny przyległe od zachodu do działki o Nr ewid. 201/3, stanowiące obszar dawnego parku, tj. teren działki o Nr ewid. 201/2 i 201/30 (w obszarze obecnie zagospodarowanym zielenią) zostały zgodnie z wnioskiem Konserwatora Zabytków ujęte w strefie otwartej celem ochrony pozostałości dawnych założeń parkowych.

3. W celu ochrony wartości zabytkowych Zespołu pałacowego w Słupi, obecnie Domu Pomocy Społecznej Albertanek, wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (219SZ), strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (339SJ) oraz strefę otwartą (47SO), które nawiązują do dotychczasowego zagospodarowania i nie wprowadzają zmian jego charakteru, w tym nie wpłyną negatywnie na wartości zabytku.

4. W celu ochrony wartości zabytkowych Zespołu dworsko-parkowego w Wójczy wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną 2SW, strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (87SJ), strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (87SZ), strefę zieleni i rekreacji 12SN i 87SN oraz strefę produkcji rolniczej 222SR, które nawiązują do dotychczasowego zagospodarowania i nie wprowadzają zmian jego charakteru, w tym nie wpłyną negatywnie na wartości zabytku. Ponadto obszar zespołu dworsko-parkowego został wyłączony z obszaru uzupełnienia zabudowy.

5. W celu ochrony wartości zabytkowych Zespołu dworsko-parkowego w Zborówku — wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (111SZ). Natomiast działka Nr ewid. 139/9, stanowiąca przedpole widokowe, została włączona do strefy 67SO. Ustalenia te nawiązują do dotychczasowego zagospodarowania i nie wprowadzają zmian jego charakteru, w tym nie wpłyną negatywnie na wartości zabytku.

6. Ponadto w obszarze miasta Pacanów rozszerzono o wskazane nieruchomości obszar zabudowy śródmiejskiej. Jednocześnie wyjaśnia się, że ustalone parametry zabudowy ustalone w obrębia miasta Pacanowa, w tym wokół rynku, nawiązują do istniejącej zabudowy, a szczegółowy sposób zagospodarowania obszaru będzie ustalony na kolejnym etapie planistycznym.

5.10 Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Program Rewitalizacji Gminy Pacanów na lata 2016-2025 przyjęty został Uchwałą Rady Gminy Pacanów NR XL/198/17 w dniu 28 kwietnia 2017 r. (aktualizacja – Uchwała nr VII/51/19 Rady Miejskiej w Pacanowie z dnia 04.03.2019 r.) w sprawie zatwierdzenia i przyjęcia do realizacji pod nazwą: „Program Rewitalizacji Gminy Pacanów na lata 2016-2025”. Na dzień wystąpienia o ponowne zaopiniowanie i uzgodnienie projektu planu ogólnego gminy Pacanów (tj. luty 2026 r.) nie było obowiązującego dokumentu.

Na obszarze gminy ww. uwzględniał następujący obszar zdegradowany: Biechów, Chrzanów, Karsy Małe, Komorów, Kółko Żabieckie, Książnice, Kwasów, Niegosławice, Pacanów I (lewy), Pacanów II (prawy), Podwale, Rataje Karskie, Rataje Słupskie, Słupia, Sroczków, Trzebica, Wójcza, Wójczka, Zborówek i Żabiec.

W ww. programie wyznaczono obszar rewitalizacji stanowiący 22,43 km², czyli 19,9 powierzchni gminy Pacanów oraz obejmujący 2 221 osób, co stanowi ok. 29,2% mieszkańców gminy. Składa się on z 8 podobszarów które wymagają szczególnego wsparcia w zakresie polityki rozwojowej gminy:

- podobszar 1 – obejmujący tereny zamieszkałe sołectwa Chrzanów,
- podobszar 2 – obejmujący tereny zamieszkałe sołectwa Kwasów,
- podobszar 3 – obejmujący tereny zamieszkałe sołectwa Niegosławice,
- podobszar 4 – obejmujący tereny zamieszkałe jednostki pomocniczej Pacanów II (prawy),
- podobszar 5 – obejmujący tereny zamieszkałe sołectwa Podwale,
- podobszar 6 – obejmujący tereny zamieszkałe sołectwa Słupia,
- podobszar 7 – obejmujący tereny zamieszkałe sołectwa Wójcza,
- podobszar 8 – obejmujący tereny zamieszkałe sołectwa Zborówek.

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

Na terenie gminy występują gleby wszystkich klas bonitacyjnych. Gleby najlepszych klas I–III (chronionych przed przeznaczeniem na cele nierolnicze) obejmują znaczną część rolniczej przestrzeni produkcyjnej wynoszącą prawie 57% ogółu gruntów ornych. Dodatkowo około 37% gruntów ornych zajmują gleby IV klasy. Zatem około 94 % gruntów ornych cechuje duży potencjał dla produkcji rolniczej.

Na załączniku graficznym do niniejszego uzasadnienia zasięg występowania gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III został przedstawiony z wykorzystaniem mapy zasadniczej przekazanej przez Powiatowy Ośrodek Geodezji (wykorzystane na podstawie licencji nr GKN.6642.817.2025_2601 z dnia 10 marca 2025 r.), częściowo w formie wektorowej, a częściowo w formie rastrowej. Ponadto, aby z większą dokładnością określić klasę bonitacyjną poszczególnych działek ewidencyjnych, do prac nad planem wykorzystano dane ewidencyjne w formie opisowej, również pozyskane z Powiatowego Ośrodka Geodezyjnego. Na podstawie powyższych danych opracowany został orientacyjny zasięg gleb chronionych, również ujęty w ww. załączniku graficznym. Zasięg ten ma charakter orientacyjny, gdyż w niektórych przypadkach obejmuje całe działki, mimo, iż tylko ich część jest objęta ochroną. Na etapie wyznaczania obszarów uzupełnienia zabudowy oraz stref planistycznych dane te były weryfikowane z mapami ewidencyjnymi, dostępnymi w formie rastrowej, wektorowej i opisowej.

Rodzaj pokrywy glebowej pozostaje w ścisłym związku z budową geologiczną. Wśród typów i podtypów gleb przeważają mady, które pokrywają ok. 50% gminy. Są one zdeponowane na terasie zalewowej Wisły.

Na obszarze gminy występują gleby brunatne, które wykształciły się na pokrywach lessowych na płaskiej i łagodnej powierzchni. Łącznie pokrywają ok. 23%, z czego brunatne właściwe zajmują ok. 12% powierzchni na północnym-zachodzie gminy, a wylugowane – ok. 10% na północy i północnym zachodzie gminy.

Występują tu również czarnoziemy i czarnoziemy zdegradowane, które podobnie jak gleby brunatne wykształciły się na pokrywach lessowych. Czarnoziemy łącznie pokrywają ok. 8% powierzchni gminy, głównie obszar wokół Pacanowa oraz okolicy wsi Książnice.

Gleby bielcowe i czarne ziemie powstałe na osadach piaszczystych i gliniastych zajmują łącznie ok. 6% powierzchni i są zdeponowane na północnym-wschodzie oraz przy zachodniej granicy gminy.

Oprócz powyższych marginalny udział mają gleby murszowe-mineralne, murszowate oraz glejowe, powstałe w obniżeniach terenu, na obrzeżach dolin rzecznych i zbiorników wodnych. Około 12% wszystkich gleb w gminie jest niesklasyfikowanych.

Na terenie gminy właściwie nie występują kompleksy najsłabsze od 10 do 14. Dominują kompleksy: 8-kompleks zbożowo-pastewny mocny (30%), 2-pszenno-dobry (21%) oraz 1-pszenno-bardzo-dobry (18%).

Pokrywa glebowa gminy stanowi największe bogactwo środowiska abiotycznego. Gleby o I - IV klasy bonitacyjnej zajmują około 94% powierzchni gruntów ornych i jest to podstawa do rozwoju i intensyfikowania rozwoju rolnictwa i sadownictwa.

Przyjęte w projekcie planu ogólnego gminy Pacanów rozwiązania planistyczne zapewniają ochronę gruntów rolnych o wysokich klasach bonitacyjnych (I-III) oraz utrzymują dominację rolniczego przeznaczenia gruntów.

O zapewnieniu ochrony gruntów rolnych i leśnych w ustaleniach planu ogólnego świadczy to, iż:

- 79% powierzchni gminy ujęte zostało w strefie otwartej SO (przy czym zaledwie 0,46% pow. gminy stanowią strefy otwarte SO z możliwością lokalizacji elektrowni słonecznych),
- 6,8% powierzchni gminy ujęte zostało w strefie produkcji rolniczej SR,
- 9,7% powierzchni gminy ujęte zostało w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ.

Zatem około 95% powierzchni gminy stanowią tereny, w obrębie których ochrona gruntów rolnych i leśnych jest uwzględniona, z wyłączeniem terenów znajdujących się w obszarach uzupełnienia zabudowy. W projekcie uwzględnione zostały wymogi rozporządzenia w zakresie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy na terenach występowania gleb klas I-III.

W profilu funkcjonalnym dodatkowym wszystkich stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową SZ uwzględniony został teren usług. Z tego względu część terenów potencjalnie może być wyłączona z produkcji rolnej. W pierwszej kolejności inwestycje te będą realizowane w granicach obszarów uzupełnienia zabudowy, które również w strefie SZ zostały wyznaczone, a na których nie ma obowiązku uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia na cele pozarolnicze. Dla pozostałego obszaru dopuszczenie funkcji usługowej będzie możliwe w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W ustaleniach planu najbardziej istotne z punktu widzenia ochrony gleb było ograniczenie przeznaczania dużych obszarów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną. Wyznaczając ww. strefę wielofunkcyjną ograniczono się co do zasady do obszarów uzupełnienia zabudowy (głównie na wniosek właścicieli nieruchomości) oraz działek, gdzie nie występowała zabudowa gospodarcza związana z rolnictwem oraz na gruntach o słabszych glebach. Natomiast w lukach istniejącej zabudowy, które nie mogły być objęte obszarami uzupełnienia zabudowy, wyznaczana była strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową.

Lesistość gminy jest niewielka. Lasy zajmują ok. 97,1 ha (GUS, 2023), co powoduje, że gmina Pacanów należy do obszarów o bardzo niskim w skali województwa wskaźniku lesistości (wynoszącym 0,8% powierzchni gminy). Wzrost powierzchni obszarów leśnych na terenie gminy postępuje w wolnym tempie. Ostatnie odnotowane zalesienia odbyły się w 2019 r. (według danych GUS w 2019 r. przybyło 2,49 ha lasów). Lasy zlokalizowane na terenie gminy Pacanów stanowią w 100% własność prywatną. Są to małe zagajniki, rozproszone w różnych częściach gminy. Większe skupiska leśne występują w sołectwie Sroczków oraz Zołcza Ugory. Obszary te predysponowane są do dalszych zalesień, m. in. z uwagi na słabsze gleby.

W strukturze siedliskowej lasy w gminie stanowią głównie bory świeże pełniące funkcję gospodarczą i krajobrazową. W północnej części gminy dominującym gatunkiem lasotwórczym jest sosna pospolita, na południu wierzba.

Z uwagi na dominację w strukturze użytkowania gruntów rolnych na glebach o wysokich klasach bonitacyjnych, możliwości zwiększenia powierzchni leśnej są ograniczone. Obszarami rekomendowanymi do rozwoju zalesień w gminie Pacanów powinny być przede wszystkim nieużytki oraz grunty klasy VI i VIz. Z uwagi na duży obszar gminy objęty strefami otwartymi, możliwe będzie realizowanie powyższego wskazania.

Na załączniku graficznym do niniejszego uzasadnienia grunty leśne zostały przedstawione z wykorzystaniem danych z Banku Danych o Lasach, bazy danych BDOT10k oraz mapy zasadniczej w formie rastrowej i częściowo wektorowej. Dodatkowo wykorzystano pozyskaną bazę danych EGIB w formie opisowej. Aktualnie gmina jest w trakcie opracowywania wektorowej bazy danych dla całej gminy. Pozwoli to w przyszłości na etapie opracowywania planów miejscowych precyzyjnie zlokalizować grunty leśne. Dane, które są dostępne na ten moment w poszczególnych bazach w zakresie gruntów leśnych są niespójne. Uniemożliwia to jednoznaczne zlokalizowanie i precyzyjne ich wyodrębnienie. Część gruntów, które według bazy danych wektorowych opisane są jako zadrzewione stanowią działki zabudowane, ale niezamieszkane.

Na etapie planu ogólnego brak jest możliwości wskazania obszarów pod zalesienia. Istniejące zbiorowiska leśne przeważnie ujęte zostały w strefach otwartych. Niemniej jednak z uwagi na ogólny charakter ustaleń planu ogólnego oraz rozproszony charakter zabudowy analizowanej gminy, jak również brak zwartych kompleksów leśnych, w ustaleniach dla większości stref planistycznych ujęto

teren lasów. Umożliwi to identyfikację gruntów leśnych na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, jak również wyznaczenie terenów pod zalesienie.

5.12 Pozostałe uwarunkowania wskazane w ustawie o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym

W gminie Pacanów nie występują poniższe uwarunkowania, które zgodnie z art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się przy określaniu ustaleń planu ogólnego gminy:

1. W granicach gminy Pacanów nie wyznaczono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych ustanowionych na podstawie przepisów ustawy Prawo Wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960, z późn. zm).
2. Gmina Pacanów nie stanowi gminy uzdrowskiej, a na jej terenie nie znajdują się obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowskiej, o których mówi ustawa z dnia 28 lipca 2005 r. o lecznictwie uzdrowskim, uzdrowskach o obszarach ochrony uzdrowskiej oraz o gminach uzdrowskich (Dz. U. z 2025 r. poz. 1135, z późn. zm.).
3. Na terenie gminy Pacanów nie występują pomniki zagłady ustalone przepisami ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady (Dz. U. z 2015 r. poz. 2120).
4. Na obszarze gminy Pacanów nie zostały zlokalizowane tereny zamknięte przez które przebiegają linie kolejowe, ani tereny zamknięte w resorcie obrony narodowej.
5. Na terenie gminy Pacanów nie ma wyznaczonych obszarów ograniczonego użytkowania ustalonych na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647, z późn. zm.);
6. Na obszarze gminy nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.
7. Na dzień sporządzenia planu ogólnego gminy Pacanów, rada powiatu buskiego nie wprowadziła uchwały wyznaczającej obszary ciche w aglomeracji lub obszary ciche poza aglomeracją.

5.13 Inne uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy

5.13.1 Struktura użytkowania gruntów

Na podstawie bazy danych BDOT10k, publikowanych przez Główny Urząd Geodezji i Kartografii, wykonano analizę struktury użytkowania gruntów w gminie Pacanów, która została przedstawiona w poniższej tabeli.

W granicach gminy Pacanów przeważającą formę użytkowania gruntów stanowią grunty użytkowane rolniczo. Największy udział mają uprawy na gruntach ornych i uprawy trwałe, które zajmują około 70% powierzchni gminy. Kolejne pod względem zajmowanej powierzchni są łąki, pastwiska i nieużytki rolnicze, które zajmują blisko 15% powierzchni gminy. Lasy na gruntach leśnych i nieużytkowanych rolniczo zajmują niecałe 5% powierzchni gminy. Biorąc pod uwagę dane dotyczące lesistości publikowane przez GUS (lesistość gminy= 0,8%), można stwierdzić, że większość terenów leśnych zlokalizowana jest na gruntach nieużytkowanych rolniczo. Fragmenty lasów znajdują się głównie na północy przy Sroczkowie, na zachodzie gminy w pobliżu miejscowości Zołcza-Ugory oraz w pobliżu rzeki Wiśla. Wody powierzchniowe zajmują około 3,6% powierzchni gminy, co wynika z tego, iż poza wodami płynącymi obecne są tu liczne zbiorniki wodne – największe między miejscowościami Zołcza-Ugory, a Słupią. Grunty zabudowane oraz zurbanizowane pokrywają około 5% powierzchni gminy. Koncentrują się one w centrach miejscowości, a głównym ośrodkiem gminy jest miasto Pacanów.

Tabela 10 Struktura użytkowania gruntów w Gminie Pacanów

Rodzaj użytkowania	Powierzchnia [m ²]	Udział procentowy [%]
uprawa na gruntach ornych i uprawa trwała	87 188 875	69,98
łąki, pastwiska i nieużytki rolnicze	18 202 573	14,61
grunty zabudowane i zurbanizowane	5 893 731	4,73
las na gruntach leśnych i nieużytkowanych rolniczo	5 778 827	4,64
wody powierzchniowe	4 542 384	3,65
sady	1 314 916	1,06
grunty zadrzewione i zakrzewione	1 138 609	0,91
drogi	529 213	0,42
nieużytki	9 012	0,01
Razem	124 598 139,06	100,00

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z bazy BDOT10k, Główny Urząd Geodezji i Kartografii, stan na dzień 31.12.2023 r.

5.13.2 Układ osadniczy

Gmina Pacanów charakteryzuje się występowaniem zarówno gęstej jak i luźnej oraz rozproszonej zabudowy. Występujące tutaj rozproszenie zabudowy jest typowe dla obszarów wiejskich o dominującej funkcji rolniczej.

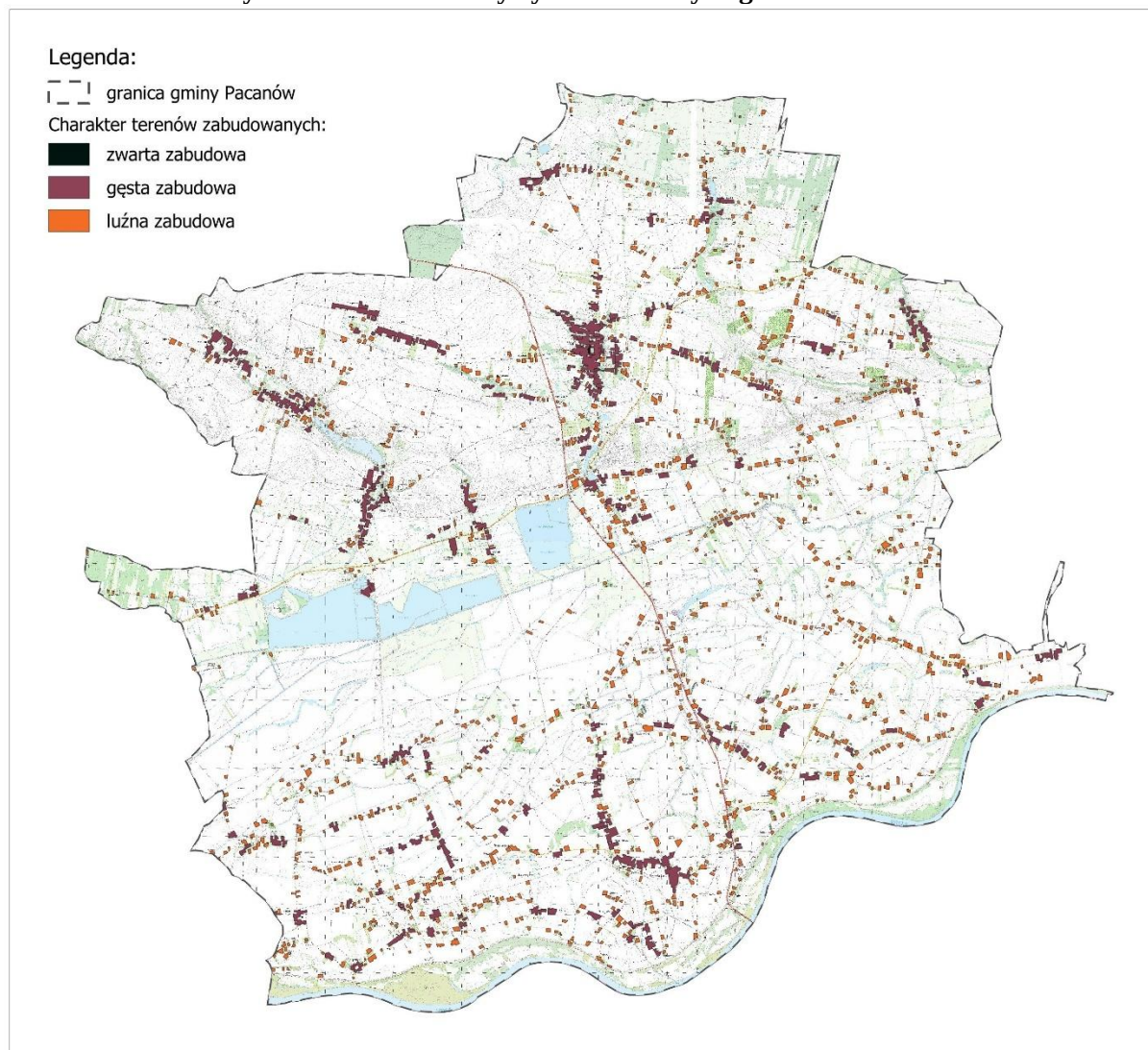
W centrach poszczególnych miejscowości, zwłaszcza w północnej części gminy, występuje przewaga gęstej zabudowy, gdzie domy i budynki gospodarcze skupiają się wzdłuż jednej, często krętej ulicy, tworząc tradycyjny układ ruralistyczny. W takich miejscach można zauważyć nieliczne kolonie i przysiółki, które dodatkowo urozmaicają strukturę przestrzenną. Przykłady miejscowości w których przeważa gęsta zabudowa to m.in. Wójcza, Biechów i Wola Biechowska.

Z kolei w południowej i wschodniej części gminy przeważa luźna lub nawet rozproszona zabudowa, gdzie pojedyncze gospodarstwa są oddalone od siebie o większe odległości. Tego typu struktura jest charakterystyczna dla sołectw takich jak np. Oblekoń, Zborówek czy Żabiec, gdzie zabudowa rozciąga się wzdłuż długich, często prostych ulic, z licznymi koloniami, czy też zupełnie odosobnionymi pojedynczymi gospodarstwami. Taki układ wynika z uwarunkowań geograficznych, w tym bliskości rzeki, a także z rolniczego charakteru tego regionu.

Pacanów jako główny ośrodek miejski gminy, wyróżnia się największą koncentracją zabudowy. W centrum miejscami występuje zwarta, miejska tkanka z wyraźnym układem ulic, gdzie obok budynków mieszkalnych znajdują się obiekty użyteczności publicznej, usługowe i handlowe. Miasto posiada zachowany historyczny układ rynku o założeniu zbliżonym do kwadratu, otoczony zwartą zabudową, z rozchodzącymi się na wszystkie kierunki ulicami. Taki układ odzwierciedla funkcję Pacanowa jako lokalnego centrum administracyjnego, kulturalnego i gospodarczego, kontrastując z bardziej rozproszoną zabudową wiejską w pozostałych częściach gminy.

Ten zróżnicowany charakter zabudowy w gminie Pacanów jest wynikiem zarówno uwarunkowań historycznych, jak i naturalnych, takich jak ukształtowanie terenu czy bliskość Wisły, które od wieków kształtowały sposób zagospodarowania przestrzeni.

Rysunek 13 Charakterystyka zabudowy w gmiecie Pacanów



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z bazy BDOT10k, Główny Urząd Geodezji i Kartografii, stan na dzień 31.12.2023 r.

Układ osadniczy gminy stanowi istotne uwarunkowanie jej rozwoju przestrzennego, gdyż jest punktem wyjścia w wyznaczaniu wszystkich stref planistycznych. Zróżnicowanie struktury osadniczej powinno skutkować zróżnicowanym podejściem do rozumienia pojęcia luk w istniejącej zabudowie. Włączenie luk w istniejącej zabudowie do stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową jest logiczne z punktu widzenia dążenia do koncentracji zabudowy i racjonalnego gospodarowania przestrzenią, w tym minimalizowania kosztów transportu czy budowy dróg oraz sieci infrastruktury technicznej. Należy jednocześnie zwrócić uwagę, iż inaczej powinna być definiowana luka w istniejącej zabudowie w obszarach o zwartej strukturze, tak jak np. w mieście Pacanów, a zupełnie inaczej na obszarach wiejskich, gdzie przeważa luźna zabudowa zagrodowa.

Rolniczy charakter gminy skutkuje tym, iż tereny zabudowane i zurbanizowane stanowią zaledwie niecałe 5% jej powierzchni. Ma to również przełożenie w typie zabudowy, która przeważa na analizowanym obszarze. Wśród ogółu budynków największy udział mają budynki produkcyjne, gospodarcze i usługowe dla rolnictwa, których udział wynosi około 65%. Dopiero w drugiej kolejności znajdują się budynki mieszkalne, których udział wynosi około 30%. Są to przede wszystkim budynki mieszkalne w zabudowie zagrodowej. Natomiast zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna występuje tu w niewielkim zakresie. Wskazać tu można zaledwie kilka budynków w zabudowie wielorodzinnej.

Pozostałe budynki łącznie stanowią zaledwie 5%, z czego większość to tzw. budynki pozostałe lub niesklasyfikowane. Budynki przemysłowe i handlowo-usługowe stanowią łącznie około 0,57% ogółu budynków. Wizja w terenie wykazała, że sporo budynków to pustostany, w różnym stanie technicznym.

Tabela 11 Struktura budynków w gminie Pacanów

Budynki według funkcji	Ilość	Udział procentowy [%]
Budynki przemysłowe	19	0,21
Budynki transportu i łączności	61	0,67
Budynki handlowo-usługowe	33	0,36
Silosy, zbiorniki i magazynowe	31	0,34
Budynki biurowe	7	0,08
Budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej	2	0,02
Budynki oświaty, nauki, kultury oraz budynki sportowe	29	0,32
Budynki produkcyjne, gospodarcze i usługowe dla rolnictwa	5945	64,86
Budynki pozostałe budynki niemieszkalne i niesklasyfikowane	337	3,68
Budynki mieszkalne	2702	29,48
Razem	9166	100

Źródło: Dane z baz danych: EGIB, Bdot500, Bdot10k

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

6.1 Infrastruktura społeczna

Położenie gminy Pacanów na peryferiach powiatu buskiego, jak również na peryferiach głównego ośrodka regionalnego, którym są Kielce, powoduje, że mieszkańcy mają utrudniony dostęp do usług w zakresie kultury i edukacji czy ochrony zdrowia.

Świadczenia publiczne na poziomie lokalnym mieszkańcom zapewnia miasto Busko-Zdrój (ośrodek powiatowy).

Ofertę kulturalną do swoich mieszkańców kierują: Europejskie Centrum Bajki im. Koziółka Matołka w Pacanowie (ujęte w strefie 77SU oraz 69-70SN) oraz Miejsko-Gminna Biblioteka Publiczna (ujęta w strefie 53SU). Europejskie Centrum Bajki prowadzi działalność kulturalną skierowaną do dzieci, młodzieży, dorosłych i seniorów poprzez realizację oferty stałej tj. atrakcje: wystawa „Bajkowy Świat”, „Kraina Soria Moria”, spektakle Małego Teatru („Przygody Koziółka Matołka”, „Mała Syrenka”, „Krawiec Niteczka”, „Dziadek do orzechów”), a także prowadzenie warsztatów kreatywnych, logopedycznych oraz Ogniska Muzycznego Grupy Teatralnej „Kurtyna” i Zespołu „Pacanowanie”. W Parku Edukacyjnym „Akademia Bajki” na odwiedzających czeka Zwierzyniec, w którym można spotkać alpaki, kuce, kozy oraz różnorodne ptactwo. Miłośnicy aktywności odnajdą się w Parku Linowym z torem pełnym przeszkód. W Parku Bajki znajduje się również Grota Solna – przestrzeń o wyjątkowym mikroklimacie, który sprzyja odprężeniu i zdrowiu. Na dzieci czekają też bajkowe miejsca pełne humoru i przygód. Każda z atrakcji łączy zabawę z nauką, rozwijając ciekawość świata i pobudzając wyobraźnię.

W momencie opracowywania niniejszej analizy, na terenie Gminy Pacanów funkcjonują następujące przedszkola:

- Samorządowe Przedszkole w Pacanowie (strefa 104SU),
- Samorządowe Przedszkole w Zespole Publicznych Placówek Oświatowych w Wójczy (strefa 276SJ),
- Niepubliczny Punkt Przedszkolny w Ratajach Słupskich.

Ponadto na terenie Gminy Pacanów działają następujące szkoły podstawowe:

- Szkoła Podstawowa im. Kornela Makuszyńskiego w Pacanowie (strefa 104SU),
- Szkoła Podstawowa im. Jana Brzechwy w Ratajach Słupskich (strefa 38SU),
- Szkoła Podstawowa w Zespole Publicznych Placówek Oświatowych w Wójczy (strefa 63SU),
- Szkoła Podstawowa im. Fundacji Zofii i Władysława Pokusów Wspierania Edukacji Młodzieży Wiejskiej w Oblekoniu (strefa 22SN).

Zdobywanie wiedzy na poziomie ponadpodstawowym młodzież może kontynuować w pobliskim Busku-Zdroju lub w innych ośrodkach.

W Gminie Pacanów funkcjonują następujące placówki świadczące usługi w zakresie ochrony zdrowia:

- NZOZ w Pacanowie (strefa 36SU),
- Prywatny Gabinet Lekarski w Ratajach Słupskich,
- Gabinet Stomatologiczny w Ratajach Słupskich.

W zakresie pomocy społecznej w gminie działa Miejsko-Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Pacanowie. Na terenie gminy zlokalizowane są też domy opieki i pomocy społecznej Caritas (w Słupi, Ratajach Słupskich, Pacanowie)

Jednostkami ochrony przeciwpożarowej na terenie gminy Pacanów jest Ochotnicza Straż Pożarna (dalej: OSP), będąca organizacją pozarządową utworzoną na zasadzie stowarzyszenia. W gminie funkcjonuje 11 jednostek Ochotniczych Straży Pożarnych:

- OSP w Pacanowie,
- OSP w Oblekoniu,
- OSP w Ratajach Karskich,
- OSP w Kępie Lubawskiej,
- OSP w Słupi,
- OSP w Zborówku,
- OSP w Sroczkowie,
- OSP w Wójeczce,
- OSP w Wójczy,
- OSP w Biechowie,
- OSP w Grabowicy.

Wszystkie wyżej wymienione obiekty zostały ujęte w strefach uwzględniających możliwość lokalizacji usług. Ponadto przewidziane zostały tereny pod lokalizację nowych obiektów użyteczności publicznej, m. in. po świetlice wiejskie czy place zabaw.

6.2 Infrastruktura techniczna i komunikacyjna

Stan rozwoju infrastruktury technicznej oraz układu komunikacyjnego ma istotny wpływ na potencjał rozwoju danej gminy. W poniższym podrozdziale przedstawiono analizę stanu poszczególnych sieci infrastrukturalnych w gminie Pacanów. Warto zauważyć również, iż w Strategii Rozwoju Gminy Pacanów na lata 2025–2035 w ramach celu strategicznego wyznaczonego w sferze przestrzennej, jako jeden z kierunków działań, wskazano działania zmierzające do rozwoju infrastruktury technicznej, obejmujące rozbudowę i modernizację sieci dróg oraz uporządkowanie gospodarki ściekowej.

6.2.1 Infrastruktura transportowa

Gmina Pacanów posiada dobrze rozwiniętą sieć dróg, która obecnie zaspokaja potrzeby mieszkańców.

Przez teren Gminy przebiegają dwa odcinki dróg o znaczeniu międzyregionalnym: droga krajowa nr 73 Wiśniówka- Kielce-Tarnów oraz droga krajowa nr 79 Bytom-Kraków-Sandomierz-Kozienice-Warszawa.

W granicach Gminy Pacanów zlokalizowane są 22 odcinki dróg powiatowych o łącznej długości wynoszącej ok. 110 km oraz 126 odcinków dróg gminnych o łącznej długości ok. 209 km.

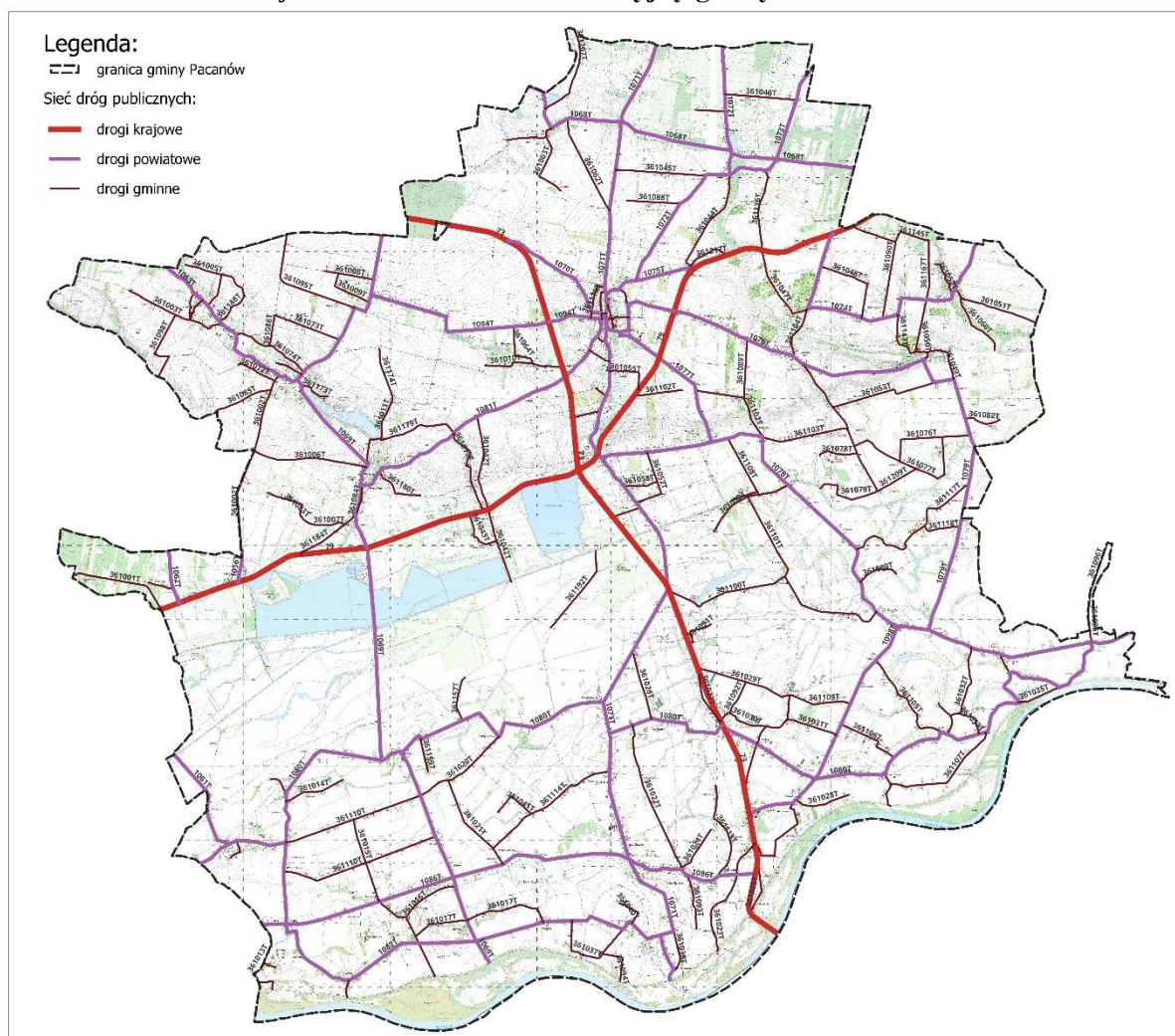
Podział dróg w gminie Pacanów według klas przedstawia się następująco:

- a) klasa GP - droga główna ruchu przyspieszonego: droga krajowa nr 73;
- b) klasa G - droga główna: droga krajowa nr 79;
- b) klasa Z - drogi zbiorcze: drogi powiatowe;
- c) klasa L - drogi lokalne: drogi powiatowe i gminne,
- d) klasa D – drogi dojazdowe: drogi gminne;
- a) drogi wewnętrzne oraz służebności przejazdu;

Nie wszystkie drogi zaliczone do kategorii dróg gminnych i powiatowych spełniają wymogi techniczne określone w Rozporządzeniu Ministra Transportu i Gospodarki Morskiej z dnia 2 marca 1999 r. w sprawie warunków technicznych jakim powinny odpowiadać drogi publiczne i ich usytuowanie. Znaczna część dróg nie posiada wystarczającej istniejącej szerokości pasa drogowego, co wymaga dodatkowych regulacji geodezyjnych oraz wykupu gruntów.

W planie ogólnym do strefy komunikacyjnej SK zaliczono drogi krajowe nr 73 i 79. W liniach rozgraniczających uwzględniono istniejący pas drogowy, obejmujący działki należące do GDDKiA, jak również niewielkie fragmenty działek nie stanowiące własności Skarbu Państwa, a obejmujące elementy istniejącego pasa drogowego (rowy, skarpy, zatoki, itp.). Strefa ta została wyznaczona również dla dróg powiatowych posiadających klasę drogi zbiorczej.

Rysunek 14 Układ komunikacyjny gminy Pacanów



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDOT10k

Z informacji przekazanych przez Generalną Dyрекcję Dróg Krajowych i Autostrad na etapie składania wniosków do planu ogólnego, wynika, że aktualnie trwają prace projektowe dla zadania inwestycyjnego „Rozbudowa drogi krajowej nr 79 na odcinku Słupia - Nowy Korczyn” oraz dla zadania inwestycyjnego pn.: „Rozbudowa drogi krajowej nr 79 na odcinku Połaniec - Słupia”. Zadania te obejmują łącznie cały odcinek przedmiotowej drogi znajdujący się w granicach gminy Pacanów. Planowany okres realizacji ww. inwestycji przypada na lata 2027 – 2029. W ramach rozbudowy planowane jest wzmocnienie drogi, przebudowa/budowa chodnika, budowa ścieżki pieszo-rowerowej

(tylko na odcinku Słupia-Nowy Korczyn), przebudowa zatok, przebudowa/rozbudowa skrzyżowań, budowa dróg dojazdowych, przebudowa odwodnienia, budowa mostów, rozbudowa przepustów, budowa kanału technologicznego. W ramach inwestycji odcinki drogi krajowej nr 79 zostaną przebudowane do parametrów drogi klasy „GP”, tj. głównie ruchu przyspieszonego. W związku z powyższym po uzyskaniu decyzji ZRID zmianie ulegną granice pasa drogowego, tj. zaprojektowane rozwiązania spowodują konieczność odcinkowego poszerzenia pasa drogowego.

Z uwagi na brak ustalonych linii rozgraniczających pasa drogowego dla ww. inwestycji na dzień sporządzenia niniejszego opracowania, nie ma możliwości ustalenia w planie ogólnym strefy komunikacyjnej dla terenu obejmującego poszerzenie ww. drogi. Biorąc to pod uwagę, na poszerzenie pasa drogowego wyznaczono strefę infrastrukturalną – SI, obejmującą projektowane linie rozgraniczające inwestycji, z etapu projektowego.

Przez obszar gminy nie przebiega żadna linia kolejowa.

6.2.2 Infrastruktura wodno-ściekowa

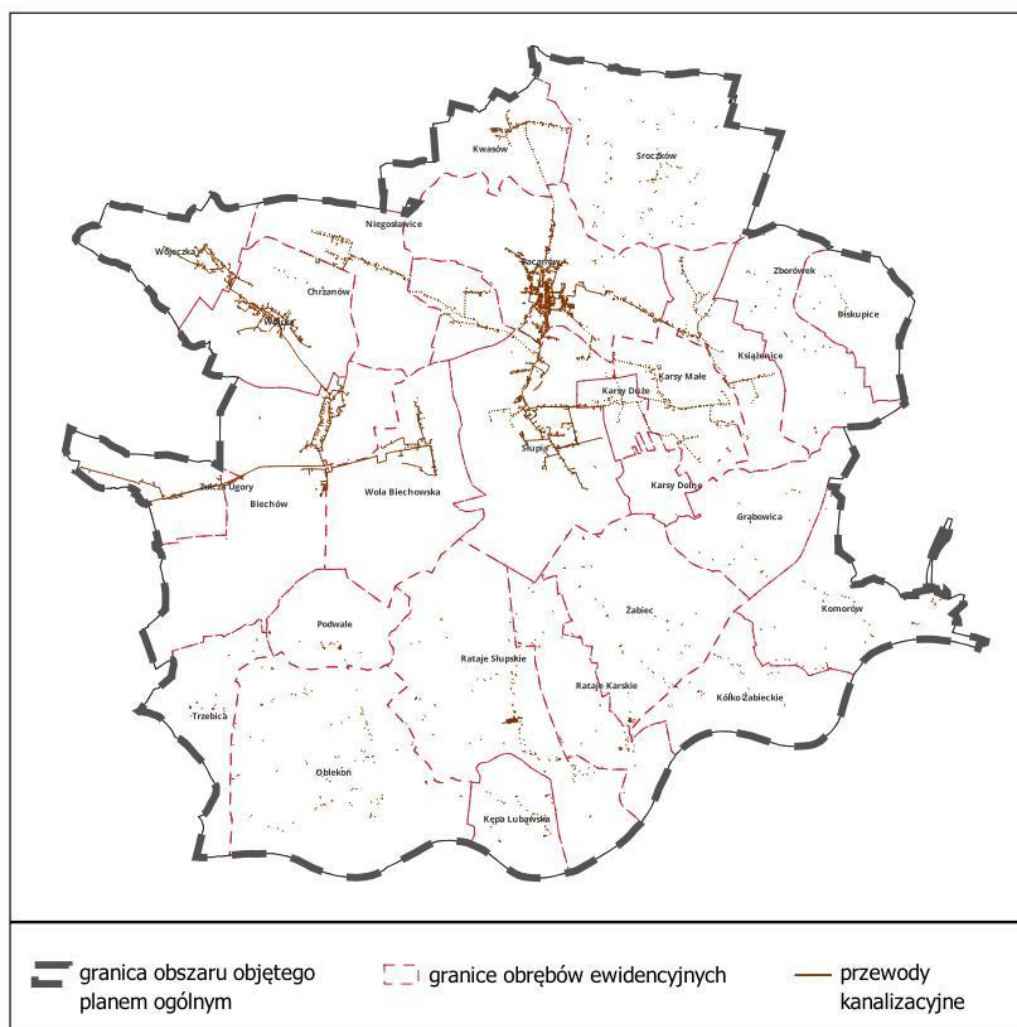
W 2023 r. długość czynnej sieci wodociągowej w gminie Pacanów wynosiła 216,4 km i podłączonych do niej było 2500 posesji (Raport o stanie gminy Pacanów, 2024). Korzystało z niej ok. 86% mieszkańców (GUS, 2024 r.). Natomiast sieć kanalizacyjna w 2024 roku liczyła długość 57 km i podłączonych do niej było 609 posesji. Korzystało z niej 20,9 % mieszkańców. Mieszkańcy gminy, którzy nie są obsługiwani przez sieć kanalizacyjną gromadzą nieczystości w zbiornikach, następnie wywożone są one pojazdami asenizacyjnymi lub korzystają z przydomowych oczyszczalni ścieków.

Na terenie gminy znajduje się oczyszczalnia ścieków w miejscowości Słupia. Odbiornikiem ścieków oczyszczonych zgodnie z pozwoleniem wodnoprawnym jest kanał Strumień. Aktualnie oczyszczalnia jest poddawana modernizacji do przepustowości $Q_{\text{śred.}} = 420 \text{ m}^3/\text{d}$. Część ścieków odprowadzana jest do oczyszczalni ścieków w Świnarach w powiecie soleckim. Oczyszczalnia została ujęta w strefie infrastrukturalnej 5SI.

Gmina systematycznie rozbudowuje swoją sieć kanalizacyjną. W 2023 roku kontynuowane były prace budowlane związane z rozbudową kanalizacji sanitarnej w miejscowościach gminy Pacanów. Zakres zamówienia obejmował kompleksową budowę sieci kanalizacji sanitarnej o długości 17,2 km w systemie grawitacyjno-ciśnieniowym wraz z przepompowniami ścieków i niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowościach Słupia, Karsy Duże, Książnice. Kolejną inwestycją jest kompleksowa budowa kanalizacji sanitarnej w systemie grawitacyjno-ciśnieniowym wraz z przepompowniami ścieków i niezbędną infrastrukturą techniczną w miejscowościach Niegosławice i Chrzanów.

Ponadto Gmina ujęła w Strategii Rozwoju Gminy Pacanów na lata 2025–2035 w ramach jednego z celów strategicznych działania w zakresie uporządkowania gospodarki ściekowej. W szczególności planowane są działania w miejscowościach położonych w południowej części Gminy, na obszarze tzw. Powiśla. Przewiduje się budowę sieci kanalizacji sanitarnej wraz z przyłączami oraz budowę oczyszczalni ścieków. Biorąc pod uwagę, iż na tych obszarach plan uwzględnia uzupełnienie zabudowy o funkcji mieszkaniowej należy wskazać te działania jako priorytetowe, również w kontekście zagrożenia powodziowego oraz płytko zalegających wód gruntowych na tym obszarze. Poniższy rysunek przedstawia sieć kanalizacyjną w obszarze gminy Pacanów. Cała południowa część gminy w zakresie gospodarki ściekowej opiera się na indywidualnych odbiornikach, głównie bezodpływowych.

Rysunek 15 Sieć kanalizacyjna w gminie Pacanów



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GESUT

6.2.3 Składowanie i utylizacja odpadów

Podmiotem odpowiedzialnym za funkcjonowanie systemu gospodarki odpadami jest gmina Pacanów. Na zamieszkałym terenie gminy obowiązuje selektywny system zbiórki odpadów.

Odpady kierowane są do:

- instalacji zlokalizowanych w miejscowości Rzędów - mechaniczno-biologicznego przetwarzania zmieszanych odpadów komunalnych i wydzielania ze zmieszanych odpadów komunalnych frakcji nadających się w całości lub w części do odzysku oraz przetwarzania selektywnie zebranych odpadów zielonych i innych bioodpadów oraz wytwarzania z nich produktu o właściwościach nawozowych lub środków wspomagających uprawę roślin,
- instalacji zlokalizowanej w miejscowości Grzybów - składowanie odpadów powstających w procesie mechaniczno-biologicznego przetwarzania zmieszanych odpadów komunalnych oraz z pozostałości z sortowania odpadów komunalnych.

Na terenie Gminy Pacanów funkcjonuje Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych (PSZOK), zlokalizowany przy ul. Słupskiej w Pacanowie (ujęty w strefie infrastrukturalnej 6SI).

Ponadto mieszkańcy gminy mogą korzystać z Gminnego Punktu Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych w Rzędowice.

6.2.4 Zaopatrzenie w gaz i ciepło

System ciepłowniczy gminy Pacanów oparty jest na lokalnych kotłowniach oraz na ogrzewaniu indywidualnym budynków. Na terenie Gminy nie zlokalizowano żadnego Przedsiębiorstwa Energetyki Ciepłej do zasilania odbiorców w ciepło. W Gminie zaopatrzenie w ciepło odbywa się poprzez kotłownie indywidualne, w których podstawowym paliwem jest węgiel, gaz oraz drewno. Następuje stopniowe eliminowanie kotłowni opalanych paliwem stałym i stosowanie czystych ekologicznie nośników ciepła

Teren gminy częściowo objęty jest siecią gazową. W roku 2024 z sieci gazowej korzystało około 25,7% ludności gminy. W znacznym stopniu zgazyfikowany został obszar miejski – wartości sięgają 76%, czyli znacznie więcej niż w pozostałych częściach gminy.

Do sieci gazowej w 2024 roku przyłączonych było 706 budynków mieszkalnych. Natomiast 348 odbiorców wykorzystywało gaz do ogrzewania mieszkania. Dane te potwierdzają, że w dalszym ciągu główną rolę w systemie zaopatrzenia w ciepło ogrywają inne źródła ciepła, oparte na tradycyjnych paleniskach piecowych.

6.2.5 Infrastruktura elektroenergetyczna

Przez gminę Pacanów przebiega linia elektroenergetyczna 110 kV oraz linia 220 kV relacji Różki – Niziny, która w chwili obecnej pracuje na napięciu 110 kV. Obszar gminy zaliczany jest ponadto do obszarów perspektywicznych dla zastosowania bezpośredniego energii geotermalnej oraz balneologii i rekreacji.

Dla przedmiotowych linii wymagane jest zachowanie pasa technologicznego o szerokości 50 m (po 25 od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym). W pasie technologicznym dla tej linii występują następujące ograniczenia:

- a) zakaz realizacji budynków mieszkalnych, budynków zamieszkania zbiorowego i budynków użyteczności publicznej,
- b) lokalizacja pozostałych obiektów i urządzeń budowlanych (związanych np. z działalnością gospodarczą lub rekreacyjną, zawierających materiały niebezpieczne pożarowo, stacji paliw i stref zagrożonych wybuchem) musi uwzględniać wymogi określone w przepisach odrębnych oraz normach dotyczących projektowania linii elektroenergetycznych,
- c) zakaz tworzenia hałd, nasypów oraz zwiększania rzędnej terenu,
- d) zakaz sadzenia roślinności o wysokości przekraczającej 3m.

Analizowany plan ogólny zachowuje przebieg ww. linii oraz pasy technologiczne wokół nich, stanowiące jednocześnie strefy ochronne. Na ich przebiegu wyznaczona została strefa otwarta SO bez możliwości realizacji zabudowy, jedynie w obszarze istniejącej zabudowy wyznaczono strefy uwzględniające istniejący sposób zagospodarowania, wyłączając w obrębie pasa technologicznego obszar uzupełnienia zabudowy. Ma to zapewnić ochronę przed oddziaływaniem pola elektromagnetycznego.

6.2.6 Cmentarze

W gminie Pacanów znajduje się pięć cmentarzy, które zlokalizowane są miejscowościach: Pacanów, Biechów, Rataje Karskie, Oblekoń i Zborówek. Przy realizacji budynków mieszkaniowych uwzględnić należy także zapisy wynikające z Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia

25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze. Wskazuje ono, że zabudowa mieszkaniowa powinna znajdować się w odległości co najmniej 150 m od granic cmentarza lub co najmniej 50 m, w przypadku, gdy teren w granicach od 50 do 150 m posiada sieć wodociagową.

W projekcie planu ww. uwarunkowania uwzględniono poprzez wyznaczenie 5 stref cmentarzy SC. Strefa ochronna cmentarzy ujęta została w strefach otwartych, usługowych oraz zieleni i rekreacji. Natomiast w Pacanowie strefę ochronną częściowo ujęto w strefie cmentarzy, a w obszarze istniejącej zabudowy znajdującej się w tej strefie, wyznaczono strefę SJ, SZ, SN, SU, bez wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy.

6.2.7 Odnawialne źródła energii

Odnawialne źródła energii (OZE) są źródłami wykorzystującymi w procesie przetwarzania energię wiatru, promieniowanie słoneczne, spadku rzek, produktów ubocznych rolnictwa oraz energię pozyskiwaną z biomasy, biogazu wysypiskowego a także biogazu powstałego w procesach odprowadzania lub oczyszczania ścieków albo rozkładu składowanych szczątków roślinnych i zwierzęcych. Na terenie Gminy Pacanów znajdują się źródła energii odnawialnej przyłączone do sieci energetycznej. W miejscowości Sroczków są zamontowane dwie instalacje fotowoltaiczne o mocach do 1 MW każda. Ponadto kolejne dwie instalacje zlokalizowane są w miejscowości Słupia i Biechów.

Dopuszczenie wykorzystania instalacji wykorzystujących energię słońca podyktowane jest wzrastającym zapotrzebowaniem na pozyskiwanie energii ze źródeł odnawialnych. Konieczność pozyskiwania energii ze źródeł odnawialnych wynika z podpisanych przez Polskę dokumentów międzynarodowych (Konwencja Genewska w sprawie transgranicznego zanieczyszczenia powietrza na dalekie odległości z 1979 r. wraz z II protokołem siarkowym z 1994 r. (Oslo), Ramowa Konwencja Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu z Rio de Janeiro, 1992 r.), a także przyjętych przez władze dokumentów (Polityka Energetyczna Polski do 2030 roku, Krajowy plan działań w zakresie energii ze źródeł odnawialnych), zgodnie z którymi Polska zobowiązuje się zwiększać udział energii odnawialnej w bilansie energetycznym kraju. Istotnym uwarunkowaniem w tym zakresie jest Dyrektywa Unii Europejskiej w sprawie odnawialnych źródeł energii, która weszła w życie w listopadzie 2023 r. Zwiększa ona cel dotyczący odnawialnych źródeł energii do 42,5 % do 2030 r., przy czym państwa UE mają dążyć do osiągnięcia 45 %. Z tego powodu wzrost powierzchni instalacji wykorzystujących energię odnawialną jest pożądany.

W planie ogólnym stwarza się możliwości wykorzystania energii ze słońca. W projekcie planu ujęto możliwość realizacji inwestycji w zakresie odnawialnych źródeł energii w 19 strefach otwartych SO oraz strefach gospodarczych SP. Łączna powierzchnia stref otwartych z dopuszczoną lokalizacją OZE to około 54 ha, tj. 0,44% pow. gminy, a stref gospodarczych 16 ha tj. 0,1% pow. gminy.

7 REKOMENDACJE i WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

Na chwilę opracowywania planu ogólnego gminy Pacanów Zarząd Województwa Świętokrzyskiego nie uchwalił audytu krajobrazowego. Z uzyskanych na etapie składania wniosków do planu ogólnego gminy Pacanów, informacji z Urzędu Marszałkowskiego wynika, że w ww. projekcie dla obszaru gminy Pacanów przewiduje się wytypowanie krajobrazów priorytetowych dla:

- b) zwartej zabudowy miasta Pacanów,
- c) kompleksu stawów w m. Biechów i Wola Biechowska,
- d) Doliny Wisły w części ograniczonej wałami przeciwpowodziowymi.

Ustalenia planu ogólnego gminy Pacanów zapewniają ochronę ww. krajobrazów, proponowanych do ujęcia w audycie krajobrazowym województwa świętokrzyskiego, szczególnie poprzez wyznaczenie stref, których profil funkcjonalny odpowiada ich aktualnemu zagospodarowaniu, jak również poprzez wprowadzenie ograniczeń związanych z ustaleniem wskaźników urbanistycznych, minimalizujących możliwe negatywne oddziaływanie, czy ich przekształcanie.

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

8.1 Wskazania w zakresie ochrony i kształtowania środowiska przyrodniczego, w tym ochrony bioróżnorodności

Opracowanie ekofizjograficzne sporządzone na potrzeby planu ogólnego gminy Pacanów, na terenach o znaczących walorach środowiskowych, dla których predysponowaną formą zagospodarowania jest funkcja przyrodnicza, wskazuje, iż należy ograniczyć na nich wszelkie zagrożenia oraz zapewnić ochronę wszystkich cennych obiektów i struktur przyrodniczych. W tym celu w opracowaniu przyjęto główne kierunki ochrony środowiska przyrodniczego:

- przestrzeganie zakazów wynikających z aktów prawnych form ochrony przyrody, w tym ochrona siedlisk przyrodniczych zlokalizowanych na obszarze Natura 2000;
- objęcie ochroną obszarów węzłowych, korytarzy ekologicznych oraz sięgaczy ekologicznych przed lokalizacją zabudowy;
- zakaz form użytkowania terenu stwarzających zagrożenia dla funkcji ekologicznych;
- zachowanie stanowisk roślin chronionych i zwierząt objętych ochroną gatunkową, cennych siedlisk i zbiorowisk roślinnych;
- zachowanie drożności powiązań ekologicznych;
- kształtowanie i ochrona mozaiki siedliskowej, sprzyjającej ochronie różnorodności biologicznej;
- zakaz tworzenia nasypów i grodzienia poprzecznie do osi dolin rzecznych;
- ustalenie wysokiej powierzchni biologicznie czynnej dla terenów o najcenniejszych walorach przyrodniczych;
- prowadzenie polityki zalesień najsłabszych gruntów zwłaszcza w strefach przyleśnych;
- kształtowanie granicy lasów, mających na celu wyrównanie na styku las-pole, zaś na styku las-łąka kształtowanie enklaw niezalesionych i polan;
- nie zaleca się meliorowania i osuszania terenów w dolinie Wisły ze względu na konieczność ochrony siedlisk łęgowych;
- objęcie ochroną:
 - lasów przed zmianą sposobu ich użytkowania,
 - użytków zielonych przed przekształceniem w pola uprawne;

Ponadto dla przeciwdziałania czynnikom zagrażającym środowisku przyrodniczemu wskazano, że należy podjąć kompleksowe działania prowadzące do:

- promowania rolnictwa ekologicznego,
- ograniczenia lokalnej emisji pyłów, gazów i ścieków,
- ograniczenia degradacji gleb,
- stworzenia prawidłowej organizacji różnych form ruchu turystycznego,
- stworzenia sieci monitoringu zanieczyszczeń powietrza i wód – dla zidentyfikowania źródeł zagrożenia i oceny skutków działań ochronnych,
- ochrona i zachowanie trwałości lasów. Wskazania w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego

Realizacja powyższych wskazań w ustaleniach planu ogólnego gminy Pacanów została zrealizowana poprzez pozostawienie wolnych od zabudowy dolin rzek i strumieni oraz stawów, w większości ujętych w granicach stref otwartych SO oraz strefach zieleni i rekreacji SN i strefach

produkcji rolniczej SR, w tym na terenach objętych ochroną w ramach obszaru Natura 2000, co wspiera zachowanie naturalnych siedlisk i bioróżnorodności regionu. Ponadto analizowany plan ogólny w ograniczonym stopniu wyznacza strefy gospodarcze, które w największym stopniu mogą negatywnie wpływać na degradację roślinności naturalnej i lokalnej fauny. Formując ustalenia planu w terenach przeznaczonych pod zabudowę określono wskaźniki minimalnej powierzchni biologicznie czynnej w przedziale od 20-90%, co również w pozostałych terenach zapewni zachowanie funkcji przyrodniczej.

Formułując ustalenia planu kierowano się również zasadą ochrony i zachowania trwałości lasów, co w przypadku analizowanej gminy powinno przekładać się na dążenie do zwiększenia lesistości. Dlatego też grunty rolne słabszych gleb bonitacyjnych w dużej części pozostawiono wolne od zabudowy.

8.2 Wskazania w zakresie ochrony powietrza atmosferycznego

W zakresie ochrony powietrza atmosferycznego w opracowaniu ekofizjograficznym określono poniższe wskazania:

- ograniczenie niskiej emisji ze spalania węgla w piecach domowych;
 - o zmiana systemu ogrzewania z użyciem tradycyjnego paliwa na ekologiczne, wycofanie z użytkowania kotłów i pieców węglowych o złym stanie technicznym i niskiej sprawności cieplnej;
 - o modernizacja systemów grzewczych i docieplenie budynków, w celu zmniejszenia zapotrzebowania na energię cieplną;
 - o popularyzacja energii ze źródeł odnawialnych, przede wszystkim przy wykorzystaniu instalacji kolektorów słonecznych oraz ogniw fotowoltaicznych, biomasy, biogazu, geotermii zarówno w gospodarstwach indywidualnych, przedsiębiorstwach jak i obiektach użyteczności publicznej;
- utrzymanie istniejących i tworzenie nowych pasów zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych.

Zakres możliwych ustaleń planu ogólnego nie daje możliwości uwzględnienia powyższych wskazań. Jedynie w ograniczonym zakresie możliwe jest wprowadzenie odpowiednich stref planistycznych w sąsiedztwie głównych tras komunikacyjnych, aby umożliwić realizację pasów zieleni wzdłuż dróg. Przyjęte w projekcie planu ogólnego Pacanów rozwiązania planistyczne zapewniają możliwość spełnienia powyższego wskazania, poprzez ujęcie w każdej ze stref terenów zieleni naturalnej i urządzonej, co może zostać doprecyzowane na kolejnym etapie planistycznym.

8.3 Wskazania w zakresie ochrony przed hałasem

W zakresie ochrony przed hałasem w opracowaniu ekofizjograficznym określono poniższe wskazania:

- modernizacja dróg publicznych, poprawa stanu nawierzchni – plan umożliwia realizację tych wskazań poprzez dopuszczenie we wszystkich strefach terenów komunikacji, ponadto uwzględnia dla dróg o klasie technicznej zbiorczej lub wyższej strefę komunikacyjną SK, ponadto w związku z planowaną rozbudową drogi krajowej nr 79 uwzględniono strefę infrastrukturalną SI - dla projektowanego poszerzenia jej pasa drogowego;
- stosowanie środków minimalizujących negatywne oddziaływanie w miejscach przekroczeń dopuszczalnych norm (np. cicha nawierzchnia, ekrany akustyczne), zwłaszcza wzdłuż drogi krajowej nr 73 i nr 79 – wskazania wykraczające poza możliwe ustalenia planu ogólnego;

- lokalizacja nowych terenów zabudowy w odległości zapewniającej bezpieczeństwo akustyczne od dróg, w szczególności od drogi krajowej nr 73 i nr 79 – w ustaleniach planu ograniczono ilość terenów pod zabudowę mieszkaniową wzdłuż dróg krajowych, ustalenie nieprzekraczalnej linii zabudowy będzie możliwe dopiero na kolejnym etapie planistycznym, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o warunkach zabudowy;
- utrzymanie istniejących i tworzenie nowych pasów zieleni izolacyjnej w sąsiedztwie głównych szlaków komunikacyjnych – plan ogólny umożliwia ustalenie na etapie sporządzania planów miejscowych wyznaczania terenów zieleni izolacyjnej poprzez wpisanie do stref zlokalizowanych w sąsiedztwie dróg krajowych terenów zieleni urządzonej i zieleni naturalnej.

8.4 Wskazania w zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych oraz terenów zagrożonych powodzią

W zakresie ochrony wód podziemnych i powierzchniowych oraz terenów zagrożonych powodzią w opracowaniu ekofizjograficznym określono poniższe wskazania:

- w celu zapewnienia warunków do realizacji celów środowiskowych zawartych w Ramowej Dyrektywie Wodnej, Prawie wodnym oraz Planie gospodarowania wodami dorzecza Wisły:
 - o zapobieganie lub ograniczanie wprowadzania zanieczyszczeń do gleby i wód;
 - o zapobieganie pogarszaniu oraz poprawa stanu wód;
 - o ochrona i podejmowanie działań naprawczych, a także zapewnienie równowagi między poborem a zasileniem wód, tak by utrzymać cele ilościowe dla wód podziemnych;
- zakaz rolniczego wykorzystywania ścieków, zakopywania przeterminowanych środków ochrony roślin, odwadniania użytków zielonych oraz budowy i rozbudowy obiektów które pogorszyłyby stan sanitarny wód;
- odpowiednia gospodarka wodno-ściekowa:
 - o rozbudowa i monitoring szczelności systemu kanalizacji sanitarnej;
 - o rozbudowa/modernizacja sieci wodociągowej;
 - o w przypadku braku możliwości podłączenia do sieci kanalizacyjnej stosowanie odpowiednich indywidualnych rozwiązań magazynowania ścieków np. szczelnych zbiorników (szamb), sprawnie funkcjonujących przydomowych oczyszczalni ścieków;
 - o utrzymanie w należytym stanie technicznym ujęć wody;
 - o eliminacja zrzutów nieoczyszczonych ścieków do wód i gruntu;
 - o sukcesywne likwidowanie źródeł zagrożeń zanieczyszczenia ścieków komunalnych z układu osadniczego i z gospodarstw rolnych;
- w zakresie odprowadzania wód deszczowych, proponuje się:
 - o odprowadzenie wód opadowych z terenów zabudowy mieszkaniowej i letniskowej powierzchniowo na teren własnej działki,
 - o odprowadzenie wód opadowych z terenów usług i przemysłu do odbiorników, po wcześniejszym ich oczyszczeniu, jeżeli przepisy odrębne będą tego wymagać,
 - o odprowadzenie wód z terenów dróg i placów utwardzonych oraz parkingów do odbiorników, po wcześniejszym ich oczyszczeniu, jeżeli przepisy odrębne będą tego wymagać;
- zakaz składowania odpadów na obszarach pozbawionych naturalnej warstwy izolacyjnej gruntu i w miejscach do tego nieprzeznaczonych;
- niezabudowywanie dolin, zwłaszcza w sąsiedztwie koryt i unikanie regulacji rzek;
- ograniczenie lokalizacji nowych obiektów budowlanych w granicach obszarów zagrożenia powodziowego.

Większość z powyższych wskazań wykracza poza zakres ustaleń planu ogólnego. Plan ogólny odnosi się do następujących dwóch wskazań:

- niezabudowywanie dolin, zwłaszcza w sąsiedztwie koryt i unikanie regulacji rzek – wyznaczając strefy związane z zabudową obszary dolin i koryt cieków pozostawiono w strefie otwartej SO lub strefie zieleni i rekreacji SN, a w pozostałych strefach uwzględniano w profilu funkcjonalnym teren zieleni naturalnej, teren wód i teren lasu, główne ciek wodne wyłączone zostały z obszarów uzupełnienia zabudowy;
- ograniczenie lokalizacji nowych obiektów budowlanych w granicach obszarów zagrożenia powodziowego – możliwość nowej zabudowy została wprowadzona w ramach istniejącej zabudowy oraz w lukach istniejącej zabudowy, w ograniczeniu do terenów, gdzie wysokość wody zalewowej była poniżej 0,5 m.

8.5 Wskazania w zakresie ochrony gleb

W zakresie ochrony gleb w opracowaniu ekofizjograficznym określono poniższe wskazania:

- ograniczenie przeznaczania dużych obszarów gruntów klasy I-III na cele nierolnicze;
- racjonalne stosowanie wapna, nawozów sztucznych i środków ochrony roślin na terenach rolnych, zakaz składowania bezpośrednio na ziemi nawozów, pasz, obornika i innych substancji wykorzystywanych w rolnictwie;
- wprowadzanie zadrzewień wzdłuż dróg, miedz i lokalnych obniżień;
- ochrona istniejących zadrzewień i zakrzewień śródpolnych;
- stosowanie w krajobrazie rolniczym w zadrzewieniach rodzimych gatunków drzew i krzewów, zgodnie z siedliskiem;
- prowadzenie zabiegów przeciwozyjnych na gruntach ornych (zapobieganie przed erozją wodną i wietrzną);
- promowanie rolnictwa ekologicznego.

Większość ww. wskazań wykracza poza ustalenia planu ogólnego. W ustaleniach planu najbardziej istotne było wskazanie dotyczące ograniczenia przeznaczania dużych obszarów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną w ograniczeniu do obszarów uzupełnienia zabudowy, głównie na wniosek właścicieli nieruchomości. Poza obszarami uzupełnienia zabudowy w lukach istniejącej zabudowy wyznaczona została strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową jako zabudowa związana z celami rolniczymi. Wyznaczając strefy usługowe, z uwagi na lokalizację terenu wyznaczono strefy uwzględniające cele nierolnicze na glebach klas I-III, co podyktowane było korzystną lokalizacją, związaną z dogodnym położeniem komunikacyjnym.

8.6 Wskazania w zakresie ochrony walorów krajobrazowych i obiektów zabytkowych

W zakresie ochrony walorów krajobrazowych i obiektów zabytkowych w opracowaniu ekofizjograficznym określono poniższe wskazania:

- ze względu na dominację krajobrazu rolniczego gminy objęcie ochroną obszaru przed rozpraszaniem zabudowy, lokalizacją obiektów nieharmonijnych z krajobrazem,
- ochrona krajobrazu kulturowo-przyrodniczego – kształtowanie terenu, zieleni (w szczególności starodrzewia), wprowadzeniu nowych elementów krajobrazowych, podnoszących wartość estetyczną terenu i podkreślających związek przestrzenny z założeniami urbanistycznymi;
- zachowanie najcenniejszych elementów krajobrazu naturalnego,
- ochrona dziedzictwa kulturowego i tożsamości kulturowej,
- ochrona zabytków w tym obiektów wpisanych do rejestru zabytków:

- utrzymanie historycznych parków i dworów oraz obiektów sakralnych;
- zachowanie historycznej formy architektonicznej i substancji budowlanej obiektów wpisanych do rejestru zabytków oraz ewidencji zabytków;
- zakaz prowadzenia wszelkich prac na obszarach zabytków archeologicznych wpisanych do ewidencji zabytków bez zgody Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków;
- wykorzystanie walorów środowiska kulturowego dla kształtowania ładu i podniesienia atrakcyjności turystycznej przestrzeni gminy
- sukcesywne kablowanie napowietrznych linii elektroenergetycznych.

Ustalenia planu ogólnego gminy Pacanów utrzymują dominację krajobrazu rolniczego gminy, co wynika m. in. z objęcia przeważającej części terenów mieszkaniowych w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową. Ponadto około 80% powierzchni gminy ujęta została w strefie otwartej, z czego większość obszaru stanowią grunty orne. Najcenniejsze naturalne krajobrazy, w tym proponowane do objęcia ochroną w ramach opracowywanego audytu krajobrazowego województwa świętokrzyskiego, zostały ujęte w strefach, których profil funkcjonalny odpowiada ich aktualnemu zagospodarowaniu, jak również poprzez wprowadzenie ograniczeń związanych z ustaleniem wskaźników urbanistycznych, minimalizujących możliwe negatywne oddziaływanie, czy ich przekształcanie.

8.7 Pozostałe wskazania

Ponadto w opracowaniu ekofizjograficznym określono następujące wskazania:

- przy realizacji zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi należy zachować bezpieczny odstęp od linii elektroenergetycznych zgodny z obowiązującą normą,
- w zakresie gospodarki odpadami stałymi, proponuje się przestrzeganie zasad określonych przepisami i regulaminami gminy.

W zakresie powyższych wskazań plan ogólny gminy Pacanów zachowuje przebieg linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia oraz pasy technologiczne wokół nich, poprzez wyznaczenie na ich przebiegu strefy otwartej SO bez możliwości realizacji zabudowy, a jedynie w obszarze istniejącej zabudowy wyznacza strefy uwzględniające istniejący sposób zagospodarowania, wyłączając w obrębie pasa technologicznego obszar uzupełnienia zabudowy.

Natomiast gospodarka odpadami obostrzona jest szeregiem przepisów oraz systemu kontroli, stojących poza systemem planowania przestrzennego. Problem ten regulują ustawy (Ustawa z 14 grudnia 2012 r. o odpadach, Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach). Problematyka ta wykracza poza ustalenia planu ogólnego.