

ANALIZA

dotycząca:

- a) **ZASADNOŚCI PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GOŚCIERADÓW**
- b) **STOPNIA ZGODNOŚCI PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ Z USTALENIAMI STUDIUM**

I. PODSTAWA PRAWNA

Stosownie do art. 14 ust. 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2020 r. poz. 293 ze zm.) dokonano poniżej analizy dotyczącej zasadności przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gościeradów.

II. CEL OPRACOWANIA

Głównym celem opracowania projektu planu jest:

- 1) Wyznaczenie terenów lokalizacji zabudowy mieszkaniowej w sołectwach Gościeradów oraz Gościeradów Folwark, zabudowy usługowej w sołectwie Księżomierz Kolonia, oraz zabudowy usługowej i produkcyjnej w sołectwie Gościeradów Folwark, związanej z rozbudową istniejącego zakładu produkcyjnego, wraz z określeniem lokalnego układu obsługi komunikacyjnej terenów,
- 2) Wyznaczenie terenów dla potrzeb rozbudowy istniejącego cmentarza grzebalnego wraz ze strefą ochrony sanitarnej,
- 3) Wyznaczenie terenu lokalizacji planowanej oczyszczalni ścieków w sołectwie Gościeradów Plebański,
- 4) Uwzględnienie istniejących oraz wyznaczenie nowych terenów ujęć wód podziemnych oraz lokalizacji infrastruktury wodociągowej w sołectwach Salomin, Suchodoły, Aleksandrów, Gościeradów oraz Księżomierz Gościeradowska.

III. CHARAKTERYSTYKA TERENU

Teren będący przedmiotem analizy położony jest w obrębach: Aleksandrów, Gościeradów, Gościeradów Folwark, Gościeradów Plebański, Księżomierz Gościeradowska, Księżomierz Kolonia, Salomin oraz Suchodoły. Tereny, dla których planuje się zmianę przeznaczenia, stanowią obszary:

- 1) niezainwestowane, na które składają się: tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej, tereny użytków zielonych oraz tereny leśne,
- 2) zainwestowane, na które składają się: tereny zabudowy zagrodowej i mieszkaniowej jednorodzinnej, tereny cmentarza grzebalnego, tereny infrastruktury wodociągowej oraz tereny infrastruktury komunikacyjnej.

W granicach obszarów nie występują obszarowe prawne formy ochrony przyrody.

IV. OPIS PRZEWIDYWANYCH ROZWIĄZAŃ

Przewiduje się zagospodarowanie przedmiotowych obszarów pod lokalizację:

- 1) zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej oraz zagrodowej,
- 2) zabudowy usługowej,

- 3) zabudowy usługowej oraz produkcyjnej,
- 4) rozbudowy istniejącego cmentarza grzebalnego,
- 5) infrastruktury technicznej kanalizacyjnej (planowana oczyszczalnia ścieków),
- 6) infrastruktury technicznej wodociągowej.

V. STOPIEŃ ZGODNOŚCI Z USTALENIAMI STUDIUM

Ustalenia obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gościeradów uchwalonego uchwałą Rady Gminy Nr XXXV/182/14 z dnia 18 września 2014 r. z późn. zm. w części nie uwzględniają planowanych funkcji terenu. W związku z powyższym istnieje konieczność przeprowadzenia zmiany obowiązującego studium, którą planuje się zainicjować i procedować równocześnie z procedurą sporządzenia planu zagospodarowania przestrzennego. Zgodność dokumentów będzie również przedmiotem analizy na etapie uchwalania planu miejscowego przez Radę Gminy, gdyż zgodnie z art. 20 ust. 1 ustawy plan miejscowy uchwała Rada Gminy po stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń studium.

VI. ZASADNOŚĆ PRZYSTĄPIENIA DO SPORZĄDZENIA PLANU

W świetle planowanych zamierzeń inwestycyjnych oraz złożonych wniosków inwestorskich w przedmiotowej sprawie, sporządzenie planu zagospodarowania przestrzennego uznaje się za celowe i zasadne. Ponadto, istniejące uwarunkowania faktyczne i przestrzenne przedmiotowych obszarów, predysponują analizowane tereny do zainwestowania zgodnie z założonymi koncepcjami zagospodarowania przestrzennego.

W związku z powyższym oraz mając na względzie zasadność realizacji przedmiotowych inwestycji z punktu widzenia rozwoju społeczno-gospodarczego Gminy Gościeradów, w celu umożliwienia realizacji zamierzeń inwestycyjnych, Wójt Gminy Gościeradów uznał za celowe podjęcie czynności formalno-prawnych zmierzających do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

VII. NIEZBĘDNY ZAKRES PRAC PLANISTYCZNYCH

Obszar opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Gościeradów określony został na załącznikach graficznych do uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu nr 1 -10.

Materiały geodezyjne:

Przystąpienie do sporządzania planu wiąże się z koniecznością pozyskania i wykorzystania dostępnych urzędowych kopii map geodezyjnych, a także materiałów niezbędnych do sporządzenia ewentualnych wniosków o zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze.

Dla potrzeb sporządzenia planu zostaną wykorzystane następujące materiały geodezyjne:

- 1) mapa zasadnicza wektorowa, dostępna w zasobach powiatowego ośrodka dokumentacji geodezyjnej i kartograficznej,
- 2) mapa ewidencyjna.

Zakres merytoryczny:

Projekt miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zostanie sporządzony z uwzględnieniem stosowanych standardów przy zapisywaniu ustaleń projektów tekstu i rysunku planu,

określonych Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 26 sierpnia 2003 r. w sprawie wymaganego zakresu projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. Nr 164, poz. 1587).

Ustalenie niezbędnego zakresu prac planistycznych:

1. Sporządzenie projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części Gminy Gościeradów wraz z niezbędną dokumentacją planistyczną:
 - rozpoznanie uwarunkowań funkcjonalno-przestrzennych i środowiskowych,
 - sporządzenie prognozy oddziaływania na środowisko wraz z wykonaniem inwentaryzacji urbanistycznej terenów,
 - sporządzenie prognozy skutków finansowych uchwalenia planu.
2. Opracowanie planu obejmie problematykę wskazaną w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Wójt Gminy Gościeradów


WÓJT
mgr Mariusz Szczepaniak

