



**PROJEKT – SIERPIEŃ 2021 (WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU)  
WÓJT GMINY GOŚCIERADÓW**

Załącznik Nr 3

do uchwały Nr ...../21 Rady

Gminy Gościeradów z dnia ..... 2021 r.

**Tekst ujednolicony**

**STUDIUM**

**UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA  
PRZESTRZENNEGO  
GMINY GOŚCIERADÓW**

**TEKST STUDIUM**

*wraz ze zmianą Nr II Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania  
Przestrzennego Gminy Gościeradów*

**wraz ze zmianą Nr III Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania  
Przestrzennego Gminy Gościeradów**

**CZĘŚĆ 3**

**UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ  
STUDIUM**

## SPIS TREŚCI

1. CEL, ZAKRES I METODA OPRACOWANIA .....	3
2. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY – SYNTEZA .....	3
3. WPŁYW UWARUNKOWAŃ NA USTALENIA KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO. ....	6
4. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY – SYNTEZA.....	6
5. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE PRZYJĘTE ROZWIĄZANIA. ....	14

## 1. CEL, ZAKRES I METODA OPRACOWANIA

Głównym celem opracowania *STUDIUM* jest aktualizacja uwarunkowań i wyznaczenie aktualnych kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gościeradów. Obowiązujące dotychczas „*STUDIUM*” uchwalono pod koniec 2002 roku. Od tego czasu nastąpiły zmiany zarówno w strukturze przestrzennej gminy, jak i jej sytuacji społecznej i gospodarczej. Aktualizacja i określenie kierunków zagospodarowania przestrzennego polega na ustaleniu lokalnych zasad organizacji struktury przestrzennej gminy przy równoczesnym uwzględnieniu wymagań dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, rozmieszczeniu infrastruktury technicznej i społecznej oraz uwzględnieniu podstawowych elementów sieci osadniczej.

Ustalenia *STUDIUM* winny być rozumiane jako świadome działanie władz Gminy Gościeradów, zmierzające do optymalnego wykorzystania uwarunkowań przestrzennych gminy w celu osiągnięcia wyznaczonych kierunków jego rozwoju. Generalną zasadą kształtowania i zagospodarowania przestrzeni gminy winny być reguły określające rozwój zrównoważony. Pojęcie to określa rozwój przestrzenny, gospodarczy, społeczny i kulturowy, który harmonizuje z uwarunkowaniami przyrodniczymi ograniczając jednocześnie degradację przyrody i nie naruszając możliwości zaspokajania potrzeb przyszłych pokoleń.

Zakres przestrzenny *STUDIUM* obejmuje cały obszar Gminy Gościeradów w granicach administracyjnych.

Pierwszym etapem opracowania była inwentaryzacja oraz aktualizacja uwarunkowań w zakresie środowiska przyrodniczego, kulturowego, stanu zagospodarowania przestrzennego gminy oraz infrastruktury technicznej i społecznej.

Następnym etapem było uwzględnienie ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego oraz rozpatrzenie wniosków do *STUDIUM*.

Ostatnim etapem było wyznaczenie aktualnych kierunków rozwoju przestrzennego Gminy Gościeradów. W ustalaniu kierunków zagospodarowania przestrzennego uwzględniono także wnioski mieszkańców gminy.

## 2. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY – SYNTEZA

Gmina Gościeradów leży w południowo – zachodniej części Wyżyny Lubelskiej, w przeważającej części na pograniczu subregionu zwanego Wzniesieniami Urzędowskimi. Południowa część gminy położona jest na Równinie Biłgorajskiej, zaliczanej do tzw. Kotliny Sandomierskiej. Powierzchnia geodezyjna gminy (stan na rok 2012) liczy 15 926 ha, co stanowi 15,8 % powierzchni powiatu kraśnickiego, oraz 0,63 % powierzchni województwa lubelskiego.

Administracyjnie Gmina Gościeradów stanowi jedną z 10-ciu gmin powiatu kraśnickiego i graniczy:

- od północy - z Gminą Dzierzkowice,
- od zachodu - z Gminą Annopol,
- od wschodu - z Gminą Zaklików i Gminą Trzydnik Duży,
- od południa - z Gminą Radomyśl nad Sanem.

Budowa geologiczna ma charakter dwudzielny. Obszar południowej, szerokiej strefy krawędziowej Wyżyny Lubelskiej, wchodzi w obręb nieckiej lubelskiej wypełnionej miąższami oraz zróżnicowanymi genetycznie i litologicznie osadami paleozoicznymi i mezozoicznymi. Dominującymi skałami tuż pod powierzchnią są tutaj wapienie jurajskie oraz opoki i margle z górnej kredy i trzeciorzędu. Osady najmłodsze, czwartorzędowe, reprezentują gliny zwałowe, piaszczyste osady wodnolodowcowe oraz lessy.

Na ogólną powierzchnię gruntów w gminie (15 926 ha) składają się użytki rolne zajmujące 8629 ha (czyli 54% całości), lasy i grunty leśne – 6926 ha (44%), pozostałe grunty i nieużytki – zajmujące razem 371 ha (2%). Gmina ma więc charakter rolniczy.

Na terenie gminy występuje duże zróżnicowanie pokrywy glebowej. Wynika ono z różnorodności przypowierzchniowych utworów geologicznych tworzących skałę macierzystą gleb. W północno – zachodniej części gminy dominują gleby brunatne, a w centralnej części przeważają gleby rędziny. W południowo – nizinnej części gminy panują gleby rdzawe.

Na wschód od doliny rzeki Tuczyn dominują gleby płowe w kompleksie z glebami brunatnymi wylugowanymi, wytworzone z lessów i utworów lessopodobnych. Posiadają one najbardziej korzystne właściwości fizyczne i wodne oraz odznaczają się największą produktywnością, ale są podatne na erozję wodną.

Na zachód od doliny Tuczyna dominują bielice wykształcone z piasków słabo gliniastych i gliniastych.

Na rozległych poziomach wierzchowinowych i ich zboczach przeważają rędziny, najczęściej wytworzone z wapieni i margli kredowych, rzadziej (Kamienna Góra) z wapieni miocenkich. Na Równinie Biłgorajskiej panują gleby bielcowe wytworzone z piasków luźnych, zaś w dolinach rzecznych występują mady, które ze względu na silne spiaszczenie odznaczają się niską przydatnością rolniczą.

Pod względem bonitacyjnym, największą powierzchnię zajmują gleby w klasie trzeciej i czwartej. Wartość najlepszych z nich, gleb lessowych obniża duża podatność na erozję.

Najwyższy procentowy udział w strukturze gruntów stanowią gleby klasy IIIa. W dalszej kolejności, na podobnym poziomie gleby klasy V i IVa, następnie IVb.

Użytki rolne stanowią 54 % ogólnej powierzchni gminy. Duże znaczenia dla rozwoju rolnictwa, oprócz ukształtowania powierzchni terenu i klimatu, ma również jakość gleb.

Największym zagrożeniem dla gleb jest erozja. Erozją wodną powierzchniową jest objęte 15% obszaru gminy, podobny procent zagrożonych gruntów kwalifikuje się do zabiegów przeciwoerozyjnych. Gmina objęta jest drugim stopniem pilności ochrony przeciwoerozyjnej. Pierwszy stopień pilności ochrony dotyczy erozji wąwozowej, zagrożone są nią tereny 27,6% obszaru gminy.

Obszary prawnie chronione zajmują znaczną powierzchnię. Tereny w granicach gminy Gościeradów (lub ich fragmenty) objęte ochroną na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (tekst jednolity z 2009 r., Dz. U Nr 151, poz. 1220 z późniejszymi zmianami) to: pomniki przyrody, rezerваты przyrody, użytek ekologiczny oraz fragment Europejskiej Sieci Ekologicznej EECNET i sieci ekologicznej NATURA 2000.

Analizując uwarunkowania kulturowe należy stwierdzić, iż na terenie gminy znajduje się wiele zabytków o wysokiej wartości artystycznej i kulturowej: układy przestrzenne historycznych wsi, obiekty architektury wpisane do rejestru zabytków i ewidencji konserwatorskiej, obiekty przemysłowe tzw. zabytki techniki, cmentarze oraz stanowiska archeologiczne.

Ważnym elementem rozwoju przestrzennego gminy jest jej sytuacja społeczno-gospodarcza oraz stan infrastruktury technicznej.

W sierpniu 2012 roku gminę zamieszkiwało 7 493 osoby. Średnia gęstość zaludnienia to 46 os./km<sup>2</sup>. Gmina Gościeradów cechuje się stosunkowo młodą strukturą wieku, typową dla gmin wiejskich w Polsce. Udział grupy przedprodukcyjnej wynosi aż 20,8%, a poprodukcyjnej - tylko niespełna 18,2%. Są to wielkości wyróżniające się nawet na tle całego województwa. Udział grupy produkcyjnej wynosi ok. 60,9%.

Analizując liczbę bezrobotnych, należy zwrócić uwagę na jej wzrost. Liczba bezrobotnych w Gminie Gościeradów od roku 2003 zmniejszyła się do roku 2011 i wyniosła 556 osób.

Gmina charakteryzuje się małą liczbą zarejestrowanych podmiotów gospodarczych i niskim wskaźnikiem przedsiębiorczości. Na dzień 31 grudnia 2009 r. na terenie Gminy Gościeradów funkcjonowały 308 zarejestrowane podmioty gospodarcze. Przeważającą formę własności stanowi sektor prywatny-281 podmiotów gospodarczych, natomiast publiczny-27. W strukturze zarejestrowanych podmiotów dominowały firmy prowadzące działalność usługową, budownictwo oraz rolnictwo, łowiectwo i leśnictwo.

Gmina posiada potencjał rekreacyjny i turystyczny. Obszar ten charakteryzuje się korzystnymi uwarunkowaniami przyrodniczymi i kulturowymi. Wysokie walory krajobrazowe, dobry stan środowiska zachęca do rozwoju turystyki opartej na tradycyjnych walorach wiejskich.

Słabą stroną gminy jest stan infrastruktury technicznej. Obecnie praktycznie wszystkie miejscowości w gminie nie są dobrze zwodociągowane. Łączna ilość korzystających z sieci wodociągowej i kanalizacyjnej na terenie gminy w 2010 r. wynosiła odpowiednio 34,1% i 6,8% ogółu ludzi. Priorytetem działań władz gminy winna być modernizacja i rozbudowa instalacji wodociągowej i kanalizacyjnej.

### 3. WPŁYW UWARUNKOWAŃ NA USTALENIA KIERUNKÓW I ZASAD ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Uwarunkowania gminy w sferze ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego, rozmieszczenia infrastruktury technicznej i społecznej oraz istniejącej sieci osadniczej są zarówno czynnikiem determinującym jak i ograniczającym rozwój przestrzenny gminy.

#### Korzystne uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy to przede wszystkim:

1. Kształt sieci osadniczej - pozwalający na stosunkowo łatwą realizację zadań własnych w zakresie infrastruktury społecznej i technicznej.
2. Istniejąca oraz wciąż rozbudowywana sieć infrastruktury technicznej - sieci wodociągowej, kanalizacji, sieci telekomunikacyjnej, potencjalne możliwości rozwoju sieci gazowej, rozwinięta sieć komunikacyjna.
3. Dostępność gminy z drogi krajowej, oraz odpowiednio zagęszczona sieć dróg gminnych i powiatowych.
4. Korzystna struktura agrarna gospodarstw rolnych oraz wysoka jakość gleb.
5. Korzystne warunki glebowo-gruntowe dla realizacji budownictwa na dużej powierzchni gminy.
6. Generalnie dobry stan środowiska przyrodniczego warunkujący rozwój turystyki i rekreacji.
7. Stosunkowo młoda społeczność gminy warunkująca rozwój gospodarczy.

#### Niekorzystne uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy to przede wszystkim:

1. Spadająca liczba mieszkańców gminy.
2. Wzrost bezrobocia.
3. Duży udział zabudowy rozproszonej, który ogranicza rozbudowę infrastruktury technicznej.
5. Niewystarczająca dostępność gminy w komunikacji publicznej.
4. Niewielka liczba gospodarstw agroturystycznych, mała liczba miejsc noclegowych.
5. Zdecydowanie rolniczy charakter, przy braku lub słabo wykształconych działalności pozarolniczych.
6. Znaczny udział gleb najwyższych klas bonitacyjnych (III i IV klasy), które wymagają uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia.
7. Niska aktywność mieszkańców gminy w podejmowaniu działalności gospodarczej.

### 4. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY – SYNTEZA

Na podstawie szczegółowej analizy uwarunkowań fizjograficznych, przyrodniczych, kulturowych i infrastrukturalnych wyznaczono granice stref funkcjonalnych, które określają zasady zagospodarowania przestrzeni gminy, jednak granice obszarów funkcjonalnych ściśle nie

przesądzą o faktycznej zmianie przeznaczenia tych terenów i o ich zainwestowaniu. Dokładne określenie granic oraz funkcji zagospodarowania poszczególnych terenów powinny być określone na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W analizie tej wzięto także pod uwagę obecny kształt sieci osadniczej, zachodzące w ostatnich latach procesy inwestycyjne oraz strukturę własnościową gruntów. *STUDIUM* określa kierunki rozwoju przestrzennego i stanowi podstawę do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a integralną częścią opracowania jest załącznik graficzny – rysunek studium.

### **Strefy funkcjonalne**

**Tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN)** obejmują przede wszystkim obszary zwartej zabudowy miejscowości położonych na terenie Gminy Gościeradów. Studium przewiduje na tych terenach rozwój intensywnej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usługowej (w tym usługi publiczne), a także drobnej wytwórczości, produkcji o charakterze nieuciążliwym, obiektów użyteczności publicznej, sportu i rekreacji z możliwością zachowania i ewentualnej rozbudowy istniejącej zabudowy zagrodowej. W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zalesienia. Przy zmianach użytkowania terenów i wprowadzaniu nowej zabudowy, należy szczególnie dbać o ład przestrzenny i intensyfikować zabudowę, tak aby tworzyła spójne i harmonijne układy urbanistyczne. Zaleca się wprowadzenie dużego udziału powierzchni biologicznie czynnych oraz właściwie zagospodarowywać obszary przestrzeni publicznej. W przypadku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenu oraz utrzymanie, rozbudowę i przebudowę zabudowy zagrodowej.

**Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW)** obejmują obszary z istniejącą i projektowaną zabudową wielorodzinną oraz tereny usług. Studium przewiduje na tych terenach adaptację istniejącej i rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, lokalizację usług, a także drobnej wytwórczości, produkcji o charakterze nieuciążliwym, obiektów użyteczności publicznej. Przy zmianach użytkowania terenów i wprowadzaniu nowej zabudowy, należy szczególnie dbać o ład przestrzenny i intensyfikować zabudowę, tak aby tworzyła spójne i harmonijne układy urbanistyczne. Zaleca się wprowadzenie dużego udziału powierzchni biologicznie czynnych oraz właściwie zagospodarowywać obszary przestrzeni publicznej. W przypadku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenu.

**Tereny zabudowy zagrodowej i usługowej w gospodarstwach rolnych (MR)** obejmują przede wszystkim obszary zabudowy zagrodowej i usługowej w gospodarstwach rolnych miejscowości położonych na terenie Gminy Gościeradów. Studium przewiduje na tych terenach kontynuację i uzupełnienia oraz rozbudowę istniejącej zabudowy zagrodowej i usługowej w



gospodarstwach rolnych. Dopuszcza się obsługę produkcji rolnej, hodowlanej, ogrodniczej, usługi, rzemiosło.

W uzasadnionych przypadkach dopuszcza się zalesienia. Przy zmianach użytkowania terenów i wprowadzaniu nowej zabudowy, należy szczególnie dbać o ład przestrzenny i intensyfikować zabudowę, tak aby tworzyła spójne i harmonijne układy urbanistyczne. Zaleca się wprowadzenie dużego udziału powierzchni biologicznie czynnych.

**Tereny zabudowy usługowej, w tym usług publicznych (UP)** obejmują istniejące i projektowane tereny usług handlu, oświaty, kultury itp. Dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami lub bez usług lub zabudowę mieszkaniową wielorodzinną.

**Tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej (PU)** obejmują obszary pod rozwój funkcji gospodarczych w postaci lokalizacji zabudowy głównie usługowej, w tym usług kultu religijnego oraz produkcyjnej, składowej i magazynowej. Ustala się możliwość przekształcenia i uzupełnienia istniejącej zabudowy. Dla potrzeb inwestora dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami lub bez usług. W przypadku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenu. Wydzielone działki, które zostaną przeznaczone pod inwestycje powinny mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej, a ponadto powinny być dostosowane pod względem wielkości do potrzeb inwestycyjnych i rodzajów prowadzonej działalności gospodarczej. W zakresie ochrony środowiska postuluje się wprowadzenie na granicach terenów o różnym przeznaczeniu, zieleni niskiej i wysokiej, która będzie ograniczała hałas i potencjalne szkodliwe oddziaływanie projektowanych inwestycji.

**Tereny zabudowy produkcyjnej i usługowej (P)** obejmują obszary pod wielofunkcyjny rozwój funkcji gospodarczych w postaci lokalizacji zabudowy produkcyjnej, składowej i magazynowej, usługowej oraz tereny eksploatacji kopalin, zgodnie z przepisami szczególnymi. Ustala się możliwość przekształcenia i uzupełnienia istniejącej zabudowy. Dla potrzeb inwestora dopuszcza się możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami lub bez usług. W przypadku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenu. Dopuszcza się również lokalizację biogazowni oraz ogniw fotowoltaicznych na całym obszarze strefy funkcjonalnej; szczegółowa lokalizacja będzie określona zgodnie z przepisami odrębnymi. Wydzielone działki, które zostaną przeznaczone pod inwestycje powinny mieć zapewniony dostęp do drogi publicznej, a ponadto powinny być dostosowane pod względem wielkości do potrzeb inwestycyjnych i rodzajów prowadzonej działalności gospodarczej. W zakresie ochrony środowiska postuluje się wprowadzenie



na granicach terenów o różnym przeznaczeniu, zieleni niskiej i wysokiej, która będzie ograniczała hałas i potencjalne szkodliwe oddziaływanie projektowanych inwestycji.

**Tereny zabudowy rekreacji indywidualnej (US)** obejmują istniejące i potencjalne obszary rozwoju w/w funkcji, które są zlokalizowane na terenach atrakcyjnych krajobrazowo. Poza istniejącą zabudową rekreacyjną dopuszcza się obiekty sportu, turystyki, usług użyteczności publicznej, które wzbogacą i uatrakcyjnią warunki zamieszkania i przebywania na tym terenie. Dopuszcza się realizację zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jako funkcji uzupełniającej. Dopuszcza się uzupełnianie i przekształcanie istniejącej zabudowy w funkcje związane z obsługą ruchu turystycznego. Należy odpowiednio zagospodarować przestrzeń z uwzględnieniem potrzeb turystyki zorganizowanej i jednoczesnym zabezpieczeniem odpowiedniej infrastruktury. Ponadto chronić środowisko przyrodnicze poprzez racjonalne zagospodarowanie przestrzeni strefy oraz odpowiednie uzbrojenie terenu przed realizacją nowych inwestycji. Projektowana zabudowa powinna charakteryzować się wysokimi walorami estetycznymi i harmonizować z otoczeniem poprzez odpowiednie zagospodarowanie terenów biologicznie czynnych, wykorzystywanie naturalnych materiałów budowlanych m.in. kamień, drewno, a także wkomponowywanie obiektów kubaturowych w istniejącą zieleń leśną i zadrzewienia przy zachowaniu przepisów p.poż. Postuluje się przekształcenie istniejącej zabudowy zagrodowej w gospodarstwa agroturystyczne i ekologiczne świadczące usługi z zakresu obsługi ruchu turystycznego. W przypadku sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dopuszcza się dotychczasowe zagospodarowanie terenu.

**Tereny rolne (R)** zajmują zdecydowaną większość obszaru gminy. Obejmują zarówno grunty o korzystnych warunkach do produkcji rolnej (gleby klasy III i IV), jak i gleby niższych klas bonitacyjnych (klasy V i VI).

Studium zakłada rozwój zabudowy zagrodowej, zwiększanie areалу gospodarstw z przewagą gleb wysokich klas bonitacyjnych oraz zalesianie gleb o niskiej przydatności dla rolnictwa, z uwagi m.in. na słabą jakość gleb, spadki terenu przekraczające 12%, okresowe zalewanie. Przy zalesianiu gruntów rolnych należy dążyć do tworzenia zwartych kompleksów leśnych. Unikać zalesiania niewielkich działek znajdujących się w dużej odległości od istniejących kompleksów. Dopuszcza się lokalizację nowej zabudowy zagrodowej, a w uzasadnionych przypadkach budynków usługowych i produkcyjnych, która będą stanowić uzupełnienie istniejącej zabudowy. Ponadto w strefie rolnej bez ograniczeń dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego (infrastruktura techniczna, komunikacyjną, wydobywanie kopalin, lokalizację obiektów obronności państwa itp.) w rozumieniu przepisów odrębnych. Należy dążyć do podnoszenia poziomu organizacji produkcji rolnej oraz rozwoju pozarolniczej działalności gospodarczej w gospodarstwach niskotowarowych.

Z uwagi na występowanie dużych arealów gleb użytkowanych rolniczo, które są pozbawione jakiegokolwiek zabudowy w strefie rolnej dopuszcza się lokalizację farm elektrowni wiatrowych oraz innych źródeł energii odnawialnej.

Orientacyjną lokalizację obszarów przeznaczonych pod elektrownie wiatrowe wraz z ich strefami ochronnymi związanymi z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu wyznaczono na rysunku studium. Do głównych etapów lokalizacji elektrowni wiatrowych będzie należeć pomiar mocy akustycznej przedsięwzięć i ich wpływu na tereny chronione akustycznie, czyli tereny zabudowane, dla których określono w przepisach odrębnych dopuszczalne poziomy hałasu.

W ramach terenów rolnych mogą występować również pojedyncze kompleksy leśne, które nie zostały wyróżnione na rysunku studium. W przypadku sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego należy dokonać szczegółowej analizy ewidencji gruntów i wyróżnić pojedyncze kompleksy leśne spośród gruntów rolnych. Dopuszcza się również eksploatację złóż kopalin pospolitych oraz lokalizację biogazowni i ogniw fotowoltaicznych na całym obszarze strefy funkcjonalnej. Szczegółowa lokalizacja będzie określona zgodnie z przepisami odrębnymi.

**Tereny zieleni urządzonej (ZP).** Tereny zieleni urządzonej zlokalizowane w obrębie istniejących i projektowanych skwerów i parków warunkują przynależność danych terenów do przestrzeni publicznych. Ogólnodostępny charakter oraz reprezentacyjna funkcja powodują konieczność zwrócenia szczególnej uwagi w czasie ich urządzania. W procesie przekształceń należy zachować i silnie wyeksponować wartości kulturowe danych terenów w celu umocnienia poczucia lokalnej więzi społecznej.

**Tereny do zalesień.** W strefie dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i dróg oraz zabudowy na podstawie przepisów odrębnych.

**Tereny zieleni cmentarnej (ZC).** W strefie dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania terenów.

Obszary wskazane do objęcia zakazem i ograniczeniami zabudowy i zagospodarowania na podstawie przepisów odrębnych

Na terenie Gminy Gościeradów występują liczne obszary wyłączone z zabudowy. Są to:

- strefy ochronne cmentarzy,
- strefy uciążliwości od obiektów infrastruktury technicznej:
  - średniego napięcia,

- dróg,
- gazociągu wysokiego ciśnienia,
- tereny leśne;
- użytki ekologiczne;
- tereny parków dworskich;
- tereny o niekorzystnych warunkach hydrogeologicznych;
- wody powierzchniowe.

Ponadto wskazano następujące ograniczenia w lokalizacji zabudowy:

- na terenie gminy znajduje się sieć gazowa wysokiego ciśnienia; istnienie powyższych gazociągów stwarza ograniczenia w lokalizacji obiektów i mają one na celu zachowanie bezpieczeństwa; dopuszczalne odległości wyznaczają strefy kontrolowane wynikające z przepisów dotyczących warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe;
- przy opracowaniu projektów budowlanych należy uwzględniać istniejącą infrastrukturę telekomunikacyjną nadziemną i podziemną, od której należy zachować odległości zgodne z obowiązującymi normami;
- linie telekomunikacyjne należy projektować zgodnie z przepisami odrębnymi;
- dla linii elektroenergetycznych wysokiego napięcia należy zachować pasy technologiczne, wynikające z odpowiednich norm i przepisów – należy zachować minimalne odległości zabudowy od skrajnego przewodu linii; teren pasa technologicznego nie może być kwalifikowany, jako obszar pod zabudowę;
- w przypadku ustanowienia terenów górniczych ustala się ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy, z wyjątkiem dopuszczenia realizacji obiektów kubaturowych, urządzeń komunikacyjnych oraz urządzeń pomocniczych bezpośrednio związanych z eksploatacją kopalni, zgodnie z warunkami określonymi w projekcie zagospodarowania złoża i odpowiednich decyzjach koncesyjnych;
- wskazuje się ograniczenia dla terenów dolin rzecznych, strumieni i korytarzy ekologicznych;
- uwzględnić warunki bezpieczeństwa w zakresie ochrony przeciwpożarowej, odnoszące się w szczególności do dróg pożarowych, przeciwpożarowego zaopatrzenia wodnego oraz zachowania wymaganych odległości pomiędzy obiektami budowlanymi zgodnie z przepisami odrębnymi;
- z tytułu przepisów odrębnych obowiązuje zakaz zabudowy w odległości określonej w tych przepisach;

- zakazuje się budowę zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii w granicach administracyjnych miasta i zwartej zabudowy wsi;
- z tytułu przepisów ustawy Prawo wodne wzdłuż cieków wodnych należy ustanowić pasy ochronne na obszarze o szerokości 1,5 m, w celu konieczności umożliwienia wypełnienia ustawowych obowiązków przez właścicieli oraz zakazuje się na obszarach szczególnego zagrożenia powodzia wykonywania robót oraz czynności określonych w tych przepisach.

#### Dopuszczalny zakres zmian

Dopuszcza się, jako zgodne z ustaleniami studium zmiany zasięgu przestrzennego terenów określających kierunki zagospodarowania przestrzennego oraz zmiany w zakresie ustaleń dla poszczególnych terenów w planach miejscowych w stosunku do ustaleń studium, pod warunkiem zachowania zgodności z określonymi w niniejszym studium celami rozwoju, w następujących sytuacjach:

- dostosowania do istniejących podziałów nieruchomości lub do zasad podziału nieruchomości określonych w planie miejscowym,
- dostosowania do przyjętych w niniejszym studium ustaleń w zakresie standardów urbanistycznych,
- konieczności lokalizacji infrastruktury technicznej, oraz lokalizacji dróg publicznych i gminnych niebędących drogami publicznymi,
- konieczności realizacji inwestycji celu publicznego,
- konieczności dostosowania granic poszczególnych terenów do istniejącej rzeźby terenu - dopuszcza się korektę zasięgu terenów wyznaczonych w studium o nie więcej niż 40 m,
- wyznaczenie w obrębie poszczególnych kategorii terenów obszarów o funkcji jednorodnej (np. wyznaczenie w terenach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z usługami i zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej z usługami terenów mieszkaniowych bądź usługowych lub wyłącznie z zabudową jednorodziną, bądź wielorodziną,
- konieczności dostosowania granic poszczególnych terenów ustalonych w studium do zmian w przepisach odrębnych, przebudowy i rozbudowy istniejącej zabudowy oraz dobudowy zabudowy gospodarczej i garaży w przypadkach, gdy nie ma możliwości zachowania ustaleń dla poszczególnych typów terenów z przyczyn technicznych,
- konieczności dostosowania do zasad kształtowania zabudowy ustalonych dla obiektów wpisanych do rejestru zabytków przez właściwy organ nadzoru konserwatorskiego,

- w przypadku nie uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych lub leśnych na cele nierolnicze lub nieleśne pozostawienie w planie obecnego przeznaczenia jako gruntów rolnych lub leśnych - będzie zgodne z ustaleniami Studium.

Ponadto:

- we wszystkich terenach , dopuszcza się, jako zgodne z ustaleniami „studium”, wyznaczenie w m.p.z.p. niewyznaczonych w studium sieci i urządzeń infrastruktury technicznej,
- dopuszcza się, jako zgodne z ustaleniami „studium”, wyznaczenie w m.p.z.p. innych niż określone w „studium” kierunków rekultywacji,
- dopuszcza się, jako zgodne z ustaleniami „studium”, eksploatację złóż kruszywa naturalnego zgodnie z przepisami odrębnymi,
- dopuszcza się, jako zgodne z ustaleniami „studium”, zalesianie gleb o niskiej przydatności dla rolnictwa,
- we wszystkich terenach dopuszcza się, jako zgodne z ustaleniami studium wyznaczenie w m.p.z.p. niewyznaczonych w studium dróg publicznych i wewnętrznych,
- dopuszcza się w m.p.z.p. jako zgodne ze „studium” wyznaczenie ścieżek rowerowych,
- we wszystkich terenach utrzymuje się istniejącą zabudowę z możliwością jej remontów i przebudowy. Rozbudowę oraz budowę nowej zabudowy dopuszcza się pod warunkiem zgodności z ustaleniami określonymi dla poszczególnych terenów w ramach określonych kierunków rozwoju,
- we wszystkich terenach, w których dopuszcza się lokalizację zabudowy mieszkaniowej dopuszcza się, jako zgodne z ustaleniami studium lokalizowanie budynków mieszkań socjalnych,
- przeznaczenie i sposób zagospodarowania, oraz na podstawie szczegółowej analizy terenów ewentualne korekty ustalonych w „studium” wskaźników określone zostaną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego,
- dopuszcza się utrzymanie rzek Sanna, Tuczyn i Krasiówka, a w szczególności roboty odmuleniowe ze złożeniem urobku na działkach przyległych do rzeki,
- zakazuje się grodzenia nieruchomości przyległych do w/w rzek w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegu,
- zakazuje się nasadzeń drzew na działkach przyległych do rzeki w odległości mniejszej niż 3,0 m od linii brzegu,
- nakazuje się utrzymanie urządzeń melioracji wodnych szczegółowych przez właścicieli gruntów, w granicach których się znajdują.

## 5. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE PRZYJĘTE ROZWIĄZANIA

Obowiązujące dotychczas Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gościeradów przyjęto uchwałą Nr III/17/02 Rady Gminy Gościeradów z dnia 27 grudnia 2002 r. W zmieniającej się sytuacji gospodarczej i społecznej gminy uznano, iż dokument wymaga aktualizacji i dostosowania zapisów studium do obowiązujących przepisów prawa.

W dniu 31 maja 2012 roku Rada Gminy Gościeradów podjęła uchwałę Nr XVII/87/12 w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Gościeradów”. Przedmiotem *STUDIUM* jest właściwe usytuowanie przyszłych funkcji ze względu na wzajemne ich relacje oraz możliwości stwarzane przez otoczenie fizjograficzne.

*STUDIUM* jest dokumentem określającym kształt polityki przestrzennej gminy. Pełni funkcję koordynacyjną w planowaniu rozwoju gminy określoną w Strategii Rozwoju Gminy, miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, wieloletnich planach inwestycyjnych i innych opracowaniach specjalistycznych realizowanych dla potrzeb gminy. Nadrzędną rolą *STUDIUM* jest kreowanie właściwej polityki w zakresie realizacji zadań publicznych. Dokument ten stanowi także często podstawę do ubiegania się o środki finansowe na realizację inwestycji z funduszy europejskich. *STUDIUM* określa szereg inwestycji realizujących zadania publiczne. Należy szczególnie podkreślić, iż zdecydowana większość tych inwestycji powinna być realizowana przy wykorzystywaniu funduszy unijnych.

W wyniku akcesji do Unii Europejskiej rozszerzyły się możliwości wykorzystania funduszy zagranicznych, które do roku 2015 będą pełniły ważną rolę w finansowaniu zadań publicznych, zwłaszcza w kierunku mobilizowania środków krajowych i funduszy własnych podmiotów realizujących inwestycje w celu uzupełniania montażu finansowego. Poza publicznymi środkami finansowania inwestycji oraz funduszami unijnymi należy, tam gdzie pozwalają na to przepisy angażować środki niepubliczne, a także korzystać z partnerstwa publiczno-prywatnego, które w znacznym stopniu mogą przyspieszyć wielokierunkowy rozwój gminy. Zgodnie z polityką Unii Europejskiej szczególny nacisk należy kłaść na wzrost konkurencyjności przedsiębiorstw, rozwój infrastruktury technicznej, w tym przede wszystkim rozwój odnawialnych źródeł energii i innowacyjnej gospodarki, a także ogólny wzrost poziomu życia mieszkańców.

Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego nie jest aktem prawa miejscowego, a zatem nie stanowi podstawy do podejmowania decyzji administracyjnych związanych z lokalizacją nowych inwestycji.

Przyjęte rozwiązania dotyczące kierunków zagospodarowania przestrzeni Gminy Gościeradów wynikają przede wszystkim ze szczegółowej analizy uwarunkowań przyrodniczych, kulturowych, społeczno-gospodarczych i infrastrukturalnych. Kierunki określające politykę

przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego uwzględniają zasady i ustalenia określone w strategii rozwoju gminy, strategii rozwoju i planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego oraz koncepcji przestrzennego zagospodarowania kraju. Realizacja polityki przestrzennej gminy jest przede wszystkim uzależniona od decyzji lokalnych władz. Racjonalne i przemyślane decyzje dotyczące planowania przestrzennego w oparciu o niniejszy dokument będą skutkowały przede wszystkim wzrostem poziomu życia mieszkańców gminy, ograniczeniu kosztów związanych z realizacją zadań publicznych oraz możliwością wielokierunkowego rozwoju gminy.

*W dniu 29 grudnia 2016 roku Rada Gminy Gościeradów podjęła uchwałę Nr XXII/139/16 w sprawie przystąpienia do sporządzenia II zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Gościeradów”. Podjęcie uchwały w sprawie przystąpienia do sporządzenia II zmiany studium wynika z konieczności aktualizacji przyjętych kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gościeradów, polegającej na wyznaczeniu:*

- 1) nowych obszarów lokalizacji zabudowy produkcyjno-usługowej w obrębach Gościeradów Folwark oraz Wólka Gościeradowska, w związku z potrzebą rozbudowy istniejącego zakładu produkcyjnego (produkcja stolarki drzwiowej) zlokalizowanego w miejscowości Gościeradów Folwark (ERKADO Zbigniew Kozłowski, będący największym pracodawcą w gminie i regionie),*
- 2) nowych obszarów lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej w miejscowościach Gościeradów Folwark, Gościeradów oraz Wólka Gościeradowska,*
- 3) terenów na potrzeby powiększenia istniejącego cmentarza w obrębie Gościeradów Plebański.*

Na podstawie uchwał Nr XVIII/100/2020 z dnia 13 sierpnia 2020 roku oraz Nr XXIII/133/2021 z dnia 28 stycznia 2021 r. Rada Gminy Gościeradów przystąpiła do sporządzenia III zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania Gminy Gościeradów”. Podjęcie ww uchwał w sprawie przystąpienia do sporządzenia III zmiany studium wynika z konieczności aktualizacji przyjętych kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Gościeradów, polegającej na:

- 1) poszerzeniu obszarów lokalizacji zabudowy produkcyjno-usługowej w obrębie Gościeradów Folwark, w związku z potrzebą rozbudowy istniejącego zakładu produkcyjnego,
- 2) wyznaczeniu obszarów lokalizacji zabudowy mieszkaniowej oraz usługowej w obrębie Gościeradów Folwark, stanowiących kontynuację rozbudowy istniejącego osiedla mieszkaniowego,
- 3) wyznaczeniu lokalizacji planowanej oczyszczalni ścieków w obrębie Gościeradów Plebański oraz ujęcia wód podziemnych w obrębie Gościeradów,
- 4) ujawnieniu obszarów udokumentowanych złóż kopalin.