



## WÓJT GMINY GOŚCIERADÓW

Załącznik Nr 2

do uchwały Nr ...../22

Rady Gminy Gościeradów z dnia .....2022 r.

Tekst ujednolicony

### STUDIUM

## UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GOŚCIERADÓW

KWIECIEŃ 2022 – WYŁOŻENIE DO PUBLICZNEGO WGLĄDU

### 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*

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

## CZĘŚĆ 2

## KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GOŚCIERADÓW

## SPIS TREŚCI

<b>CZĘŚĆ II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GOŚCIERADÓW .....</b>	<b>3</b>
<b>1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW .....</b>	<b>3</b>
<b>2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY .....</b>	<b>5</b>
2.1. Obszary funkcjonalne polityki przestrzennej gminy .....	5
2.2. Obszary wskazane do objęcia zakazem i ograniczeniami zabudowy i zagospodarowania na podstawie przepisów odrębnych .....	18
2.3. Dopuszczalny zakres zmian .....	19
<b>3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK .....</b>	<b>21</b>
<b>4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ .....</b>	<b>28</b>
4.1. Ochrona obiektów, terenów i obszarów o wartościach zabytkowych i kulturowych w obrębie proponowanych stref ochrony konserwatorskiej .....	28
4.2. Ochrona poszczególnych rodzajów obiektów, terenów i obszarów o wartościach zabytkowych, kulturowych i krajobrazowych .....	32
<b>5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ .....</b>	<b>36</b>
5.1. Komunikacja .....	36
5.2. Gospodarka wodno-ściekowa .....	38
5.3. Elektroenergetyka .....	40
5.3.1. Wytwarzanie energii ze źródeł odnawialnych .....	40
5.4. Gazownictwo i ciepłownictwo .....	42
5.5. Telekomunikacja .....	43
5.6. Odpady .....	43
<b>6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM.....</b>	<b>44</b>
<b>7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 48 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM.....</b>	<b>44</b>
<b>8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m<sup>2</sup> ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ.....</b>	<b>45</b>
<b>9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZGODY NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE .....</b>	<b>45</b>
<b>10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ .....</b>	<b>45</b>
<b>11. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA W ZAKRESIE ROZWOJU TURYSTYKI I WYPOCZYNKU .....</b>	<b>47</b>
<b>12. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH .....</b>	<b>48</b>
<b>13. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY .....</b>	<b>49</b>
<b>14. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ. U. NR 41, POZ. 412 ORAZ Z 2002 R. NR 113, POZ. 984 I NR 153, POZ. 1271).....</b>	<b>40</b>
<b>15. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENI, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI .....</b>	<b>48</b>
<b>16. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH .....</b>	<b>49</b>
<b>17. INNE OBSZARY PROBLEMOWE .....</b>	<b>49</b>

## **CZĘŚĆ II. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GOŚCIERADÓW**

### **1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW**

Czynnikami decydującymi o kierunkach zmian w strukturze przestrzennej gminy są przede wszystkim środowisko przyrodnicze, dziedzictwo kulturowe oraz komunikacja i infrastruktura techniczna. Są to elementy warunkujące dalszy rozwój przestrzenny gminy, który w znacznej mierze opiera się także na uwarunkowaniach społecznych i ekonomicznych przedmiotowego obszaru.

Głównym celem określenia kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz docelowego przeznaczenia terenu jest zapewnienie wysokiej jakości życia mieszkańców, poprzez rozwój społeczny (np. zapewnienie prawidłowego funkcjonowania usług publicznych), gospodarczy (np. wprowadzanie nowych funkcji, rozwój przedsiębiorczości i wzrost efektywności rolnictwa), rozwój infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, przy zachowaniu zasad zrównoważonego rozwoju.

Realizacja wyznaczonych kierunków zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenu powinna opierać się na wyznaczonych celach, do których należą:

a) w sferze społeczno – gospodarczej:

- poprawa jakości życia mieszkańców w celu osiągnięcia wysokich standardów, oddających aspiracje mieszkańców gminy,
- wykreowanie gminy na atrakcyjny obszar inwestycyjny, posiadający oferty lokalizacyjne dla różnego rodzaju działalności gospodarczych,
- rozwój lokalnego rynku pracy oraz tworzenie warunków dla pozyskania inwestorów tworzących nowe miejsca pracy
- rozwój i podnoszenie standardu usług, w tym zwłaszcza sfery publicznej,
- utrzymanie i dalszy rozwój usług z zakresu sportu i rekreacji,
- rozwój usług z zakresu obsługi ruchu turystycznego,
- rozwój i poprawa funkcjonowania zabudowy mieszkaniowej poprzez zapewnienie dogodnych warunków zamieszkania – optymalne wyznaczanie terenów pod budownictwo,
- tworzenie warunków do rozwoju działalności rekreacyjno-wypoczynkowych,
- zapewnienie bezpieczeństwa publicznego,

b) w sferze ładu przestrzennego i ochrony środowiska:

- zapewnienie ładu przestrzennego poprzez estetyzację zabudowy, dążenie do koncentracji zabudowy i zaludnienia oraz ograniczanie ich rozproszenia,

- kształtowanie kierunków rozwoju gospodarczego adekwatnych do uwarunkowań przyrodniczych,
- ochrona istniejących zasobów środowiska,
- poprawa stanu środowiska poprzez uporządkowanie zagospodarowania strefy przybrzeżnej zbiorników wodnych,
- uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej, wprowadzanie proekologicznych technologii grzewczych,
- ograniczanie negatywnego oddziaływania prowadzonych działalności i istniejącego zainwestowania (mieszkaniowego, usługowego, produkcyjnego, związanego z gospodarką rolną) na środowisko i zdrowie ludzi,
- ochrona wartości zasobów dziedzictwa kulturowego,

c) w sferze infrastruktury technicznej i komunikacyjnej:

- budowa drogi krajowej nr 74, klasy GP/S (z rezerwą terenu dla przyszłego przebiegu tzw. „Szlaku Staropolskiego” – droga S46) wraz z węzłem w rejonie miejscowości Księżomierz,
- poprawa stanu dróg gminnych,
- modernizacja i rozbudowa układu dróg powiatowych.

Podstawą osiągnięcia celów polityki przestrzennej i określenia kierunków rozwoju przestrzennego jest wykorzystanie uwarunkowań wynikających ze środowiska przyrodniczego i kulturowego, położenia i powiązań zewnętrznych gminy, dotychczasowego zainwestowania i zagospodarowania gminy.

Do pozytywnych elementów uwarunkowań rozwoju Gminy Gościeradów należą:

- istniejący oraz projektowany układ komunikacyjny,
- korzystne, bliskie położenie gminy w stosunku do miast: Lublin, Sandomierz, Kraśnik, Stalowa Wola, Ostrowiec Świętokrzyski,
- dostęp do ważnych elementów infrastruktury technicznej - linie energetyczne, gazociąg wysokoprężny.

Szansę dla rozwoju i aktywizacji Gminy Gościeradów stwarzają:

- efektywne wykorzystanie położenia przy głównej trasie tranzytowej w rozwoju obsługi komunikacji, turystyki i funkcji produkcyjno-usługowych,
- wzrost zainteresowania społeczeństwa pozalokalnego nabywaniem działek rekreacyjnych w rejonach atrakcyjnych krajobrazowo, planowanych do zagospodarowania turystyczno-rekreacyjnego,
- rozwój intensywnego rolnictwa na obszarach o korzystnych warunkach naturalnych, wprowadzenie nowych technologii w produkcji roślinnej i zwierzęcej (rolnictwo ekologiczne),
- istniejące rynki zbytu w sąsiednich miastach powiatowych - Sandomierz,

- wszelkie inwestycje podkreślające indywidualność i promujące gminę, świadczące o gospodarce opierającej się na zasadach zrównoważonego rozwoju (rewaloryzacja wartości kulturowych, przyrodniczych, itp.),
- lepsze wykorzystanie do aktywizacji gospodarczej gminy naturalnych zasobów gminy – surowców mineralnych oraz bogatych zasobów leśnych,
- wielofunkcyjny rozwój wsi, rozwijanie działalności pozarolniczej,
- wzrost efektywności lokalnej gospodarki, rozwój lokalnej przedsiębiorczości i turystyki, rozwój infrastruktury poprawiającej atrakcyjność inwestycyjną gminy.

## **2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY WYŁĄCZONE Z ZABUDOWY**

### **2.1. Obszary funkcjonalne polityki przestrzennej gminy**

Rozwój gminy opierać się będzie na podstawie określonych obszarów funkcjonalnych, które zostały określone na podstawie analizy uwarunkowań fizjograficznych i przyrodniczych oraz na podstawie wyróżniających cech gospodarczych, kulturowych, infrastrukturalnych, itp. W analizie tej wzięto pod uwagę również dotychczasowy sposób użytkowania terenów. Studium stanowi podstawę do sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, a integralną częścią opracowania jest rysunek studium (załącznik graficzny).

Podstawową zasadą przy ustalaniu obszarów, które mogą być przeznaczone do zabudowy winna być jej koncentracja w ramach istniejącej sieci osadniczej gminy, przy ograniczeniu zabudowy rozproszonej. W pierwszej kolejności pod zabudowę - w formie zabudowy uzupełniającej - powinny być przeznaczone tereny niezabudowane położone w obrębie obecnej, zwartej zabudowy wsi, położone przy istniejących ciągach komunikacyjnych. Dla poszczególnych wsi określone zostały granice zwartej zabudowy wraz z możliwością wprowadzania zabudowy uzupełniającej w celu prowadzenia odpowiedniej, zorganizowanej działalności inwestycyjnej.

Lokalizacja nowej zabudowy może następować w ramach uzupełnienia istniejącej zabudowy przy spełnieniu przepisów odrębnych oraz poprzez sporządzanie planów miejscowych w oparciu o uchwałę Rady Gminy, nie dokonując zmian w studium, pod warunkiem, że nowe tereny inwestycyjne:

- będą stanowiły uzupełnienie istniejącej zabudowy,
- funkcja oraz charakter zabudowy będą zbliżone do istniejącej, przy założeniu wyższego standardu,
- nie wymagają nadmiernej rozbudowy gminnych systemów infrastruktury technicznej,
- nie wywołują negatywnych skutków dla środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- uwzględniają kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania terenów określone w studium.

Podział na obszary funkcjonalne przeprowadzono opierając się na następujących kryteriach szczegółowych:

- morfologia terenu i uwarunkowania przyrodnicze;
- charakter dotychczasowego użytkowania terenu, w tym zwłaszcza rodzaj i intensywność produkcji rolniczej, udział i wielkość kompleksów leśnych;
- charakter sieci osadniczej, w tym zwłaszcza potencjał demograficzny i zdolność do obsługi ludności;
- predyspozycje dla dalszego rozwoju, w tym zwłaszcza: możliwość wprowadzania i wzmacniania dodatkowych funkcji;
- możliwość i zasadność rozwoju przestrzennego jednostek osadniczych;
- zalecenia dotyczące zalesiania gruntów o małej przydatności rolniczej;
- możliwość i zasadność rozwoju ekologicznego systemu obszarów chronionych.

**W obszarze gminy wyróżniono następujące obszary funkcjonalne:**

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej (MW),
- tereny zabudowy zagrodowej i usługowej w gospodarstwach rolnych (MR),
- tereny zabudowy usługowej, w tym usług publicznych (UP),
- tereny zabudowy usługowo – produkcyjnej (PU),
- tereny zabudowy produkcyjno – usługowej (P),
- tereny zabudowy rekreacyjnej (US),
- tereny rolne (R),
- teren zieleni urządzonej (ZP),
- tereny do zalesienia (Z),
- tereny zieleni cmentarnej (ZC),
- tereny trwałych użytków zielonych (UZ),
- tereny leśne (ZL),
- tereny wód powierzchniowych.

*W granicach zmiany nr II studium wyróżniono następujące obszary funkcjonalne:*

- *tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),*
- *tereny zabudowy zagrodowej i usługowej w gospodarstwach rolnych (MR),*
- *tereny zabudowy usługowej, w tym usług publicznych (UP),*
- *tereny zabudowy rekreacyjnej (US),*
- *tereny zabudowy produkcyjno – usługowej (PU),*

- *tereny rolne (R),*
- *tereny zieleni cmentarnej (ZC),*
- *tereny do zalesienia (Z),*
- *tereny leśne (ZL),*

*dla których nie wprowadza się zmian w zakresie przyjętych kierunków zagospodarowania przestrzennego. Tereny te przedstawiono za pomocą granic i symboli literowych na ujednoliconym rysunku zmiany studium pn. „KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GOŚCIERADÓW”.*

**W granicach zmiany nr III studium wyróżniono następujące obszary funkcjonalne:**

- **tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (MN),**
- **tereny zabudowy zagrodowej (MR),**
- **tereny zabudowy usługowo – produkcyjnej (PU),**
- **tereny rolne (R),**
- **tereny urządzeń zaopatrzenia w wodę (TW),**
- **tereny obiektów i urządzeń kanalizacji sanitarnej (TO),**

**dla których nie wprowadza się generalnych zmian w zakresie przyjętych kierunków zagospodarowania przestrzennego. Tereny te przedstawiono za pomocą granic i symboli literowych na ujednoliconym rysunku zmiany studium pn. „KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GOŚCIERADÓW”.**

**W granicach zmiany nr IV studium wyróżniono następujące obszary funkcjonalne:**

- **tereny zabudowy usługowo – produkcyjnej (PU),**

**dla których nie wprowadza się zmian w zakresie przyjętych kierunków zagospodarowania przestrzennego. Tereny te przedstawiono za pomocą granic i symboli literowych na ujednoliconym rysunku zmiany studium pn. „KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY GOŚCIERADÓW”.**

**W stosunku do wszystkich nowo realizowanych zabudowań proponuje się wymogi:**

- zachowania wysokiej jakości architektonicznej oraz harmonizacji (pod względem wysokości, kubatury, charakteru i nachylenia dachów) z terenami sąsiednimi,
- stosowania proekologicznych systemów grzewczych dla zaopatrzenia w ciepło nowoprojektowanych budynków,
- ograniczania uciążliwości projektowanych obiektów usługowych do granic własnej działki,



- do czasu realizacji kanalizacji nieczystości płynne należy utylizować w punktach zlewnych oczyszczalni, w oczyszczalniach biologicznych – przydomowych, bądź w szczelnych zbiornikach, okresowo opróżnianych,
- odprowadzania do kanalizacji deszczowej wód opadowych z utwardzonych nawierzchni parkingów oraz dróg dojazdowych i placów, po odpowiednim podczyszczeniu.

*Dopuszcza się odstępstwa od proponowanych w niniejszym studium wymogów i wytycznych, które winny być szczegółowo określone na etapie sporządzania planów miejscowych.*

**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. 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.

Przyjmuje się następujące generalne wytyczne do uwzględnienia w planach miejscowych:

- obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, parkingi, utwardzone nawierzchnie – max. 70%;
- udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30%;
- obsługa komunikacyjna z przyległych dróg, ciągów pieszo – jezdnych;
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej.

**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.

Przyjmuje się następujące generalne wytyczne do uwzględnienia w planach miejscowych:

- adaptuje się istniejące zainwestowanie zrealizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę na warunkach dotyczących nowej zabudowy,
- obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, parkingi, utwardzone nawierzchnie – do 60%;
- udział powierzchni biologicznie czynnej – do 40%;
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej.

**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.

Przyjmuje się następujące generalne wytyczne do uwzględnienia w planach miejscowych:

- obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, parkingi, utwardzone nawierzchnie – do 70%;
- udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30%;
- obsługa komunikacyjna z przyległych dróg, ciągów pieszo – jezdnych;
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej;
- adaptuje się istniejącą zabudowę do nowych warunków zabudowy, z uwzględnieniem modernizacji, rozbudowy i przebudowy budynków mieszkalnych i gospodarczych, z jednoczesnym porządkowaniem istniejącej zabudowy i jej uzupełnianiem;
- możliwość realizacji urządzeń i budowli służących gospodarce rolnej.

*Dla terenów znajdujących się w granicach II zmiany studium, dopuszcza się lokalizację zabudowy zagrodowej wraz z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.*

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

Proponuje się następujące wytyczne do planów miejscowych:

- adaptuje się istniejące zainwestowanie zrealizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę na warunkach dotyczących nowej zabudowy,
- wysokość projektowanej zabudowy do czterech kondygnacji, nie wliczając obiektów magazynowych np. silosów;
- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie powinna przekraczać 70%;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie powinien być mniejszy niż 30%;
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej;
- dopuszcza się wydzielenie parkingu samochodów osobowych oraz realizację obiektów małej architektury i zieleni ozdobnej, nawierzchnię parkingu należy wykonać z materiałów uniemożliwiających wnikanie substancji ropopochodnych do gruntu;
- dopuszcza się dotychczasowy sposób wykorzystania istniejącego zainwestowania o ile jego uciążliwość nie wykracza poza granice działki;
- minimalna liczba miejsc parkingowych: 1 miejsc na 100 m<sup>2</sup> powierzchni użytkowej.

**Tereny zabudowy usługowej i produkcyjnej (PU)** obejmują obszary pod rozwój funkcji gospodarczych w postaci lokalizacji zabudowy głównie usługowej oraz produkcyjnej, składowej i magazynowej np. stacja paliw. 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.

Przyjmuje się następujące generalne wytyczne do uwzględnienia w planach miejscowych:

- obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, parkingi, utwardzone nawierzchnie – do 70%;
- adaptuje się istniejące zainwestowanie zrealizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę na warunkach dotyczących nowej zabudowy;
- udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30% **oraz 20% dla terenów w granicach III zmiany studium;**
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej.

*W granicach II zmiany studium wyznacza się tereny zabudowy produkcyjno-usługowej z przeznaczeniem dla potrzeb rozbudowy istniejącego zakładu produkcyjnego w miejscowości Gościeradów Folwark oraz tereny zabudowy produkcyjno-usługowej w miejscowości Wólka Gościeradowska, stanowiące rezerwę inwestycyjną.*

**W granicach III zmiany studium wyznacza się tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej, z przeznaczeniem dla potrzeb rozbudowy istniejącego zakładu produkcyjnego w miejscowości Gościeradów Folwark. Dla potrzeb zaopatrzenia prowadzonej działalności produkcyjnej w energię elektryczną dopuszcza się ponadto realizację obiektów i urządzeń instalacji fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW wraz ze strefą ochronną.**

*W granicach IV zmiany studium wyznacza się tereny zabudowy usługowo-produkcyjnej „PU”, stanowiące poszerzenie istniejących obszarów produkcyjno-usługowych, z przeznaczeniem dla potrzeb dalszej rozbudowy istniejących obiektów produkcyjno-usługowych. Dla celów zaopatrzenia prowadzonej działalności gospodarczej w energię elektryczną dopuszcza się również realizację obiektów i urządzeń instalacji fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW wraz ze strefą ochronną.*

**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 kopalni, 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.

Proponuje się następujące wytyczne do planów miejscowych:

- obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, parkingi, utwardzone nawierzchnie nie powinien przekraczać 80%;
- udział powierzchni biologicznie czynnej nie powinien być mniejszy niż 20%;
- realizacja nowych zakładów produkcyjnych z zachowaniem istniejących uwarunkowań fizjograficznych, pod warunkiem stosowania rozwiązań technicznych minimalizujących ujemne skutki prowadzonej działalności na środowisko oraz tworzenia naturalnych izolacji poszczególnych form gospodarowania przestrzenią od terenów przyległych;
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej;
- zakaz budowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi, a w szczególności zagrożenie wystąpienia poważnych awarii;
- adaptuje się istniejące zainwestowanie zrealizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę na warunkach dotyczących nowej zabudowy.

**Tereny zabudowy rekreacyjnej (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, stancje myśliwskie 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 zielenią 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.

Przyjmuje się następujące generalne wytyczne do uwzględnienia w planach miejscowych:

- adaptuje się istniejące zainwestowanie zrealizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę na warunkach dotyczących nowej zabudowy,
- obszar przeznaczony pod zabudowę, dojścia, dojazdy, parkingi, utwardzone nawierzchnie – do 70%;
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej;
- udział powierzchni biologicznie czynnej – do 30% (odpowiednio urządzone tereny zielone z zastosowaniem rodzimych gatunków roślin, drzew, krzewów harmonizujące z otoczeniem).

**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, komunikacyjna, 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, elektrowni fotowoltaicznych 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.

Przyjmuje się następujące generalne wytyczne do uwzględnienia w planach miejscowych:

- adaptuje się istniejące zainwestowanie zrealizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę na warunkach dotyczących nowej zabudowy;
- maksymalna powierzchnia zabudowy w stosunku do powierzchni działki nie powinna przekraczać 40 %;
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w stosunku do powierzchni działki nie powinien być mniejszy niż 60 %.

**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.

Przyjmuje się następujące generalne wytyczne do uwzględnienia w planach miejscowych:

- dopuszcza się lokalizację ciągów pieszo-rowerowych, placów wypoczynkowych i widokowych wraz z urządzeniami rekreacyjnymi, z ograniczeniami wynikającymi z ochrony środowiska kulturowego;
- adaptuje się istniejące zainwestowanie zrealizowane zgodnie z obowiązującymi przepisami, dopuszcza się przebudowę i rozbudowę na warunkach dotyczących nowej zabudowy;
- dopuszcza się lokalizację zabudowy usługowej z zakresu zdrowia, sportu i rekreacji, kultury zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zachowuje się istniejącą zabudowę;
- dla obiektów zabytkowych lub o wartościach kulturowych wyznacza się obowiązek rewaloryzacji według wymogów wynikających z ochrony wartości zabytkowych i kulturowych przede wszystkim utrzymanie lub uczytelnienie kompozycji założeń, w tym poprzez ochronę i pielęgnację drzewostanu;

- dopuszcza się obiekty małej architektury;
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej;
- dopuszcza się przeprowadzanie dróg i sieci infrastruktury technicznej oraz lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, a także miejsc postojowych;
- obowiązek rewaloryzacji w oparciu o wytyczne konserwatorskie – z poszanowaniem historycznej struktury przestrzennej, prace przy zabytkach wpisanych do rejestru zabytków należą prowadzonych o oparciu o przepisy odrębne.

**Tereny do zalesień (Z).** W strefie dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i dróg oraz zabudowy na podstawie przepisów odrębnych. Poza wyznaczonymi na rysunku Studium terenami do zalesień, dopuszcza się zalesianie gruntów rolnych nieprzydatnych do produkcji rolnej i nieużytkowanych rolniczo, nieużytków oraz gruntów, które uległy zalesieniu.

Przyjmuje się następujące generalne wytyczne do uwzględnienia w planach miejscowych:

- obowiązek adaptacji istniejącej zabudowy i dopuszczenie lokalizacji nowej, na podstawie przepisów odrębnych;
- obowiązek pozostawienia w dotychczasowym użytkowaniu z dopuszczeniem wprowadzenia zagospodarowania rekreacyjnego tj. leśne ścieżki przyrodnicze, trasy rowerowe, urządzenia turystyczne, parkingi leśne, itp.

**Tereny zieleni cmentarnej (ZC).** W strefie dopuszcza się realizację urządzeń infrastruktury technicznej.

Przyjmuje się następujące generalne wytyczne do uwzględnienia w planach miejscowych:

- dopuszcza się zabudowę o charakterze architektury ogrodowej, związanej z podstawową funkcją terenu (kaplice, kolumbaria, itp.) oraz związanych z funkcją komunikacyjną (schody, ścieżki), a także ogrodu;
- dla obiektów zabytkowych lub o wartościach kulturowych - obowiązek rewaloryzacji według wymogów wynikających z ochrony wartości zabytkowych i kulturowych przede wszystkim utrzymanie lub uczytelnienie kompozycji, w tym poprzez ochronę i pielęgnację drzewostanu oraz zachowanie lub renowację obiektów architektury cmentarnej;
- dla cmentarzy czynnych obowiązek utrzymania stref sanitarnych - zabrania się lokalizowania wszelkiej nowej zabudowy mieszkalnej, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących żywność oraz studzien służących do czerpania wody do celów konsumpcyjnych



i potrzeb gospodarczych w odległości wokół cmentarzy do 50 m dla zabudowy uzbrojonej w wodociąg, do 150 m dla pozostałej zabudowy.

W odległości do 50m wokół cmentarzy czynnych należy lokalizować zabudowę zaplecza obsługi cmentarza (domy pogrzebowe, zakłady kamieniarskie, parkingi, handel itp.).

*Dla terenu w granicach zmiany Nr II studium, stanowiącego planowany obszar powiększenia istniejącego cmentarza, do czasu spełnienia wymogów dla lokalizacji cmentarzy, wynikających z przepisów ustawy z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych (Dz. U. z 2000 r. Nr 23, poz. 295, ze zm.) oraz rozporządzenia ministra gospodarki komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. Nr 52, poz. 315), dopuszcza się dotychczasowy sposób użytkowania gruntów.*

**Tereny trwałych użytków zielonych (UZ)** obejmujące także doliny rzeczne, pełnią funkcję lokalnych korytarzy ekologicznych. Polityka przestrzenna na tych terenach polega na ochronie ich wartości przyrodniczych i krajobrazowych oraz na udostępnianiu tych obszarów dla turystyki i wypoczynku, w granicach umożliwiających zachowanie wartości przyrodniczych. Dokładne i faktyczne granice występowania trwałych użytków zielonych należy określić na etapie sporządzania planów miejscowych.

Przyjmuje się następujące generalne wytyczne do uwzględnienia w planach miejscowych:

- dopuszcza się niezbędne urządzenia z zakresu gospodarki wodnej i rolniczej;
- zapewnienie możliwości dojazdu do kompleksów terenów i do urządzeń melioracyjnych;
- w obiektach istniejących – uzupełnianie wyposażenia w zakresie infrastruktury technicznej (z dopuszczeniem lokalnych rozwiązań w zakresie zaopatrzenia w wodę, odprowadzania i oczyszczania ścieków oraz ogrzewania, z zaleceniem przechodzenia na nieuciążliwe dla środowiska media grzewcze);
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej;
- rozwój urządzeń z zakresu gospodarki wodnej i rolniczej oraz komunikacji i infrastruktury technicznej, a także lokalizację elektrowni wiatrowych warunkuje się spełnieniem wymagań w zakresie ochrony środowiska przyrodniczego i krajobrazu, zróżnicowanych w zależności od położenia i cech poszczególnych fragmentów terenu.

**Tereny leśne (ZL)** obejmują istniejące kompleksy leśne, w tym urządzenia i obiekty gospodarki leśnej.

Dla terenów leśnych przyjmuje się następujące generalne wytyczne do uwzględnienia w planach miejscowych:

- obowiązek adaptacji istniejącej zabudowy i dopuszczenie lokalizacji nowej na podstawie przepisów odrębnych;
- dopuszcza się realizację infrastruktury technicznej i dróg oraz zabudowy dopuszczanej na podstawie przepisów odrębnych;
- w przypadku lokalizacji strategicznych inwestycji gminnych przemawiających za zmianą przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne dopuszcza się zmianę takiego przeznaczenia po uzyskaniu stosownej zgody kompetentnych organów;
- obowiązuje pozostawienie w dotychczasowym użytkowaniu z jednoczesnym dopuszczeniem wprowadzenia zagospodarowania rekreacyjnego tj. leśne ścieżki przyrodnicze, trasy rowerowe, urządzenia turystyczne, parkingi leśne, itp.;
- dopuszcza się lokalizację inwestycji celu publicznego;
- dopuszcza się wprowadzanie zagospodarowania rekreacyjno-wypoczynkowego, w szczególności ścieżki, oświetlenie, architekturę ogrodową itp.;
- dla obiektów zabytkowych lub o wartościach kulturowych wyznacza się obowiązek rewaloryzacji według wymogów wynikających z ochrony wartości zabytkowych i kulturowych, przede wszystkim utrzymanie lub uczytelnienie kompozycji założeń, w tym poprzez ochronę i pielęgnację drzewostanu oraz zachowanie lub renowację cennych historycznie obiektów.

**Tereny wód powierzchniowych.** W strefie obowiązuje zakaz zabudowy poza obiektami i urządzeniami służącymi gospodarce wodnej. Dopuszcza się lokalizację obiektów i urządzeń służących obsłudze ruchu turystycznego (plaż, pomostów, kładek, urządzeń wodnych itp.). Przy realizacji w/w inwestycji należy uwzględnić zasady ochrony środowiska przyrodniczego.

Przyjmuje się następujące generalne wytyczne do uwzględnienia w planach miejscowych:

- na terenach wód powierzchniowych stojących dopuszcza się wprowadzanie zagospodarowania turystycznego i rekreacyjnego, w szczególności budowę: przystani wodnych, pomostów, organizacje kąpielisk,
- zakaz lokalizacji zabudowy niezwiązanej z funkcją podstawową,
- zagospodarowanie strefy brzegowej z określeniem warunków umacniania nabrzeży, lokalizacji pomostów, przystani i innych urządzeń wodnych a przede wszystkim skali i formy naturalnego

utrzymania zagospodarowania strefy nadbrzeżnej powinno być adekwatne do przeznaczenia terenów położonych nad wodami,

- obowiązuje zakaz grodzenia nieruchomości przyległych do wód publicznych zgodnie z przepisami odrębnymi.

Adaptuje się zabudowę rozproszoną, ale nowe lokalizacje tworzy się w nawiązaniu do zabudowy skupionej lub ewentualnie kolonijnej zabudowy wsi. Na obszarach zabudowy rozproszonej powinno obowiązywać ograniczenie działalności inwestycyjnej w granicach obecnego zainwestowania działek budowlanych. Na obszarze adaptacji zabudowy rozproszonej dopuszcza się rozbudowę, budowę obiektów i budowę urządzeń infrastruktury technicznej i dróg, służących poprawie standardu wyposażenia siedlisk i funkcjonowania istniejącego osadnictwa.

## **2.2. 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;
- 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 powodzią wykonywania robót oraz czynności określonych w tych przepisach.

### 2.3. 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, **wyznaczenie w terenach zabudowy zagrodowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej**),
- 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.

### **3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK**

W oparciu o ustawy szczegółowe w obrębie gminy wyszczególniono następujące formy ochrony przyrody:

- 2 rezerваты przyrody („Marynopol” oraz „Doły Szczeckie”);
- 12 pomników przyrody;
- 1 użytek ekologiczny;
- fragment Europejskiej Sieci Ekologicznej EECNET i sieci ekologicznej NATURA 2000;
- parki zabytkowe.

Rezerwat „Marynopol” został utworzony w 1976 r. na mocy Zarządzenia Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego. Powierzchnia rezerwatu wynosi 156,12 ha. Podstawową rolę w drzewostanie rezerwatu odgrywają jodła pospolita, dęby bezszypułkowy i szypułkowy oraz grab zwyczajny. Są okazy ponad 100-letnie. Spośród rzadkich i chronionych gatunków roślin spotyka się lipięznika białego, brzozę czarną, wrońca widlastego, widłaka jałowcowego i lipę drobnolistną.

Rezerwat „Doły Szczeckie” utworzony został na podstawie Zarządzenia Ministra Ochrony Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 25 lipca 1997 r. Powierzchnia rezerwatu 203,62 ha w Leśnictwie Salomin, w tym powierzchnia 198,17 ha. Głównym celem ochrony jest zachowanie gromadnego stanowiska buka zwyczajnego na północno – wschodniej granicy naturalnego występowania oraz pociętego w formie jarów, wąwozów i suchych dolin z różnorodnymi

współczesnymi formami erozyjnymi, progami i studniami, suffozyjnymi obrywami i niszami osuwiskowymi.

Na terenie Gminy Gościeradów znajduje się jeden użytek ekologiczny utworzony w 1995r. położony w obrębie wsi Wólka Szczeka. Obejmuje obszar o powierzchni 30,6 ha nie leśny, zabagniony, położony w dorzeczu Karasiówki, w sąsiedztwie stawów rybnych. Przedmiotem ochrony jest naturalna ochrona cieków wodnych i miejsc gniazdowania ptactwa.

Obszar Gminy Gościeradów charakteryzuje się wysoką atrakcyjnością i bogactwem zasobów przyrody o stosunkowo niewielkim stopniu przekształcenia szaty roślinnej. O randze (europejskiej, krajowej) walorów przyrodniczo – krajobrazowych gminy, świadczy położenie w Krajowej Sieci Ekologicznej, stanowiącej fragment Europejskiej Sieci Ekologicznej EECONET i sieci ekologicznej NATURA 2000, które obejmują główne europejskie ostoje przyrody, a także usytuowanie w regionalnym systemie obszarów chronionych. Do wyznaczonych ostoi na terenie analizowanego obszaru należą:

1. ostoja siedliskowa (Gościeradów PLH060007),
2. ostoja siedliskowa (Szczecyn PLH060083),
3. ostoja ptasia (Lasy Janowskie PLB060005)

wchodzące w skład obszaru NATURA 2000, które podlegające ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi, a w szczególności na których zabrania się podejmowania działań mogących:

- pogorszyć stan siedlisk przyrodniczych lub siedlisk gatunków roślin i zwierząt, dla których ochrony wyznaczono obszar Natura 2000,
- wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrony został wyznaczony obszar Natura 2000,
- pogorszyć integralność obszaru Natura 2000 lub jego powiązania z innymi obszarami.

Zgodnie z przyjętymi przez kraje Unii Europejskiej kryteriami o walorach przyrody ożywionej i nieożywionej, decydują: liczba gatunków roślin i zwierząt o podstawowym znaczeniu dla dziedzictwa przyrodniczego Europy oraz bogactwo siedlisk. Natomiast o charakterze walorów świadczą formy ochrony, ustanawiane i projektowane ze względu na wartości przyrodnicze, historyczne i kulturowe. Niewątpliwie bogactwo i zróżnicowanie biotyczne gminy tworzą podstawę stabilności struktury przyrodniczej i krajobrazu w obszarze gminy.



Tabela 1. Formy ochrony przyrody w Gminie Gościeradów

FORMA OCHRONY PRZYRODY	OPIS	MIEJSCE WYSTĘPOWANIA
Pomnik przyrody	2 lipy drobnolistne (obw. pni 420-550 cm)	Szczecyn dz. nr ewid. 2968 - w pasie drogowym drogi powiatowej Nr 2712 Gościeradów – Wólka Szczeca
Pomnik przyrody	Lipa drobnolistna (obw. pnia 550 cm)	Księżomierz Dzierzkowska dz. nr ewid. 1012 –właściciel Majerowski Wiesław, przy drodze powiatowej Nr 2701 Wiłkołaz – Urzędów – Dzierzkowice – Annopol
Pomnik przyrody	14 lip drobnolistnych (obw. pni 320-520 cm) i 1 grab (obw. pnia 280 cm)	Gościeradów Folwark dz. nr ewid. 184 – w pasie drogowym drogi krajowej Nr 74 na odcinku Annopol – Kraśnik
Pomnik przyrody	Lipa drobnolistna o 3 pniach (obw. pni 380 cm, 220 cm, 230 cm)	Gościeradów Folwark dz. nr ewid. 87 – w parku podworskim
Pomnik przyrody	37 lip drobnolistnych (obw. pni. 200-500 cm) i 2 klony zwyczajne (obw. pni 190-270 cm)	Gościeradów Folwark dz. nr ewid. 68, 71/1, 87, – pozostałość dawnej drogi dojazdowej do pałacu, w parku podworskim
Pomnik przyrody	4 lipy drobnolistne (obw. pni 195-450 cm)	Gościeradów Folwark dz. nr ewid. 73/6 teren OSP
Pomnik przyrody	2 jesiony wyniosłe (obw. pni 360 cm i 310 cm)	Gościeradów Folwark dz. nr ewid. 87 – w parku podworskim
Pomnik przyrody	Olsza czarna (obw. pnia 310 cm)	Gościeradów Folwark dz. nr ewid. 87 – w parku podworskim
Pomnik przyrody	Dąb szypułkowy (obw. pnia 472 cm)	Gościeradów Folwark dz. nr ewid. 377/1 – Nadleśnictwo Gościeradów, Leśnictwo Dąbrowa
Pomnik przyrody	Dąb szypułkowy (obw. pnia 420 cm)	Księżomierz Dzierzkowska Nadleśnictwo Gościeradów, Leśnictwo Kotówka - oddz. 31a
Pomnik przyrody	Lipa drobnolistna (obw. pnia 345 cm)	Gościeradów Plebański dz. nr ewid. 459 – teren parafii rzymsko-katolickiej (na poł. zach. od kościoła)
Pomnik przyrody	Zespół źródeł (pow. 0.05 ha) – pomnik przyrody nieożywionej	Łany dz. nr ewid. 458, 459
Rezerwat przyrody	Marynopol	Gościeradów
Rezerwat przyrody	Doły Szczeckie	Gościeradów
Użytek ekologiczny	Obszar bagna	Gościeradów- Wólka Szczeca

Źródło: Opracowanie na podstawie danych z Urzędu Gminy w Gościeradowie.

Łączna ilość form objętych ochroną przyrody na terenie Gminy Gościeradów wynosi 25% powierzchni powiatu. Stanowi to nieco więcej niż średnio w województwie (23%), ale znacznie mniej niż średnio w kraju. (ok. 33%).

System Przyrodniczy Gminy (SPG) to ekologicznie aktywny, ciągły przestrzennie układ na który składają się zarówno elementy o randze krajowej i regionalnej (wojewódzkiej) jak i lokalnej.

Jego podstawę tworzą:

- ❖ leśny korytarz ekologiczny o randze regionalnej, kompleks Lasów Gościeradowski, Lasów Marynopolskich i Salomińskich, Kompleks Lasów Lipskich,
- ❖ doliny Tuczyna i Karasiówki ciągi ekologiczne.

System uzupełniają:

- ❖ drobniejsze kompleksy leśne, położone na gruntach Skarbu Państwa i prywatnych,
- ❖ krótkie dolinki, wśród których suche zdecydowanie dominują nad rzecznyymi,
- ❖ drobnoprzestrzenne ekosystemy leśne (zagajniki),
- ❖ śródpolne mokradła (stałe i okresowe),
- ❖ zakrzewione i zadarnione wąwozy, jary,
- ❖ suche śródpolne naturalne murawy.

W systemie wyodrębniają się następujące ekologiczne elementy funkcjonalne:

- leśne węzły ekologiczne o randze międzynarodowej (Las Dąbrowa, Szczeckie Doły), węzeł kserotermiczny (Kamienna Góra),
- leśne węzły ekologiczne o randze krajowej (Las Salomiński i Lasy Marynopskie),
- węzły ekologiczne o randze regionalnej: leśny (Lasy Gościeradowskie, które w regionalnym systemie współtworzą korytarz ekologiczny) i wodny (stawy „Zawólcze”)
- węzły ekologiczne o randze lokalnej: leśny (Las Zaborze, Lasy Lipskie), wodny (stawy „Liśnik”),
- korytarz ekologiczny o znaczeniu lokalnym (dolina Tuczyzna),
- powiązania przyrodnicze (obniżenie Szczecyna i suche doliny).

Zasady gospodarowania w SPG podporządkowywane się funkcjom ekologicznym i ochronie środowiska. Za funkcje uzupełniające uznaje się gospodarkę leśną i rolno-hodowlaną (głównie rybacką) oraz rekreację, podlegające określonym rygorom.

Z systemu wyklucza się:

- lokalizację wszelkich inwestycji mogących destabilizować równowagę ekologiczną i dysharmonizować krajobraz, a w szczególności zakładów przemysłowych i ferm, a także magazynów, składów i baz w postaci zwartych i monolitycznych form zabudowy kubaturowej,
- lokalizację kopalń surowców mineralnych,
- składowanie odpadów, a także lokalizację wylewisk i grzebowisk,
- odprowadzanie ścieków do wód i gruntu.

Funkcja stabilizacji równowagi środowiska, również poprzez zasilanie ekologiczne terenów przekształconych, która jest funkcją pierwszoplanową SPG, wymaga działań, z jednej strony - pielęgnacyjnych i konserwacyjnych (ochrona zachowawcza, planistyczna i prawna), zaś z drugiej - działań wzmacniających i wzbogacających środowisko.

Ponieważ SPG jest źródłem zasilania ekologicznego dla terenów przekształconych antropogenicznie i ubogich przyrodniczo, istotne znaczenie przypisuje się gospodarowaniu zasobami

przyrody w systemie. Powinno ono podlegać takim rygorom, które uniemożliwiają przekroczenie granic odnawialności zasobów (szczególnie wodnych i leśnych), względnie nie dopuszczają do utraty przez środowisko walorów naturalnych.

Za integralny składnik SPG uznaje się strefę ochrony warunków siedliskowych lasu. W Studium wyznacza się taką strefę, o zmiennej szerokości, w zależności od lokalnych uwarunkowań środowiskowych. Strefę tę wyłącza się spod lokalizacji obiektów uciążliwych dla ekosystemu leśnego, a także spod takich prac hydrotechnicznych i melioracyjnych, które mogą zakłócić stosunki wodne w lasach. Zagospodarowanie przestrzenne w tej strefie powinno uwzględniać walory estetyczne i wizualne krajobrazu, jakie współtworzy las.

Przez teren gminy przebiega korytarz ekologiczny o znaczeniu krajowym łączący projektowany Gościeradowski Park Krajobrazowy z Kraśnickim Obszarem Chronionego Krajobrazu. W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego korytarze ekologiczne obejmuje się ochrona planistyczną ustanawiając wymóg zachowania i kształtowania ich drożności ekologiczno-przestrzennej. Oznacza ona:

- zakazy:
  - składowania odpadów komunalnych, przemysłowych i energetycznych, lokalizacji wylewisk gnojowicy i nieczystości oraz grzebowisk zwierząt;
  - lokalizacji zabudowy mieszkaniowej;
  - eksploatacji surowców mineralnych;
- nakazy: likwidacji obiektów destrukcyjnych;
- zalecenia:
  - kształtowania pasmowych struktur przyrodniczych (łąk, zadrzewień);
  - restytucji użytków zielonych kosztem gruntów ornych.

#### *Strefy ochrony krajobrazu wizualnego*

W centralnej części gminy wyznacza się punkty widokowe. Osie widokowe podlegają szczególnej ochronie przed sytuowaniem na ich kierunku jakichkolwiek dominant i przeszkód terenowych.

Dostępne dane pozwalają zaliczyć gminę do obszarów o korzystnym stanie środowiska i niskim stopniu jego degradacji. Należy dążyć do poprawy stanu elementów najsilniej zdegradowanych, do których bez wątpienia zaliczają się wody powierzchniowe przepływające przez teren gminy. Zagadnienie to wymaga współpracy z sąsiednimi samorządami, a sanacja stanu wód jest procesem złożonym i długotrwałym.

Zieleń parków wiejskich wymaga ochrony przed degradacją ich walorów przyrodniczych, krajobrazowych i funkcjonalnych.

Ochrony wymagają także wszelkie inne tereny zielone, w tym również remizy śródpolne, zbiorowiska bagienne, torfowiska i gleby pochodzenia organicznego. Niezbędne jest zachowanie trwałości lasów i wykorzystanie ich różnych funkcji. Lasy wymagają także poprawy stanu sanitarnego i maksymalnego ograniczenia procesów degradujących środowisko leśne. Niezbędna jest kontynuacja procesu zalesiania terenów o niskiej przydatności dla rolnictwa. Szczególnie postuluje się zwiększanie powierzchni obszarów leśnych, poprzez zalesienie najsłabszych gleb – V i VI klasy.

Wszystkie działania związane z zagospodarowaniem przestrzennym i szeroko rozumianym rozwojem gminy muszą uwzględniać dążenie do zachowania, wzmocnienia lub odnowy naturalnych zasobów przyrody oraz powinny być realizowane z uwzględnieniem prawidłowości funkcjonowania ekosystemów. W planowaniu przestrzennym wymagane jest uwzględnienie wymogów równowagi ekologicznej pomiędzy elementami naturalnymi i antropogennymi. Powierzchnię ziemi można wykorzystywać jedynie zgodnie z planami zagospodarowania przestrzennego, z uwzględnieniem przepisów w ochronie środowiska i ochronie gruntów rolnych i leśnych.

Ustala się następujące szczegółowe działania w zakresie ekopolityki:

- realizację gminnego systemu wodociągowego i kanalizacyjnego z zapewnieniem odbioru ścieków,
- realizację indywidualnych oczyszczalni ścieków w obszarach, które nie zostaną podłączone do systemu kanalizacji,
- przeciwdziałanie zanieczyszczeniom wód wskutek działalności rolniczej,
- racjonalne gospodarowanie odpadami z zapewnieniem odbioru odpadów,
- ochronę ujęć wód podziemnych na potrzeby komunalne, ochronę powietrza poprzez eliminację tradycyjnych źródeł ciepła na rzecz paliw ekologicznych oraz stosowanie środków technicznych skutecznie redukujących emisję zanieczyszczeń,
- dążenie do wymiany pieców wykorzystujących paliwo stałe na piece zużywające paliwo płynne (olej) lub gazowe,
- ochronę obszarów o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, poprzez wdrażanie programów promocji rolnictwa ekologicznego oraz ochrony krajobrazu i różnorodności biologicznej,
- wykorzystywanie zasobów glebowych zgodnie z ich predyspozycjami,
- kontynuowanie dolesień w powiązaniu z systemem ekologicznym, w oparciu o granicę polno-leśną,
- propagowanie świadomości ekologicznej wśród społeczności gminy,
- w miejscach i obszarach narażonych na duży hałas i zanieczyszczenia oraz zagrożenia bezpieczeństwa ludności związane z ruchem komunikacyjnym, należy przedsięwziąć działania zmierzające do ich ograniczenia metodami administracyjnymi (ograniczenie szybkości, tonażu), technicznymi (oddalenie zabudowy od dróg, ekrany akustyczne, poprawa bezpieczeństwa w miejscach przejść dla pieszych i włączania się do ruchu) i biologicznymi (pasy zieleni izolacyjnej).

Ponadto proponuje się ustanowienie dodatkowych obszarów chronionych, w celu objęcia ich ochroną prawną, do których zalicza się:

### **1. Gościeradowski Park Krajobrazowy**

Do statusu tzw. Gościeradowskiego Parku Krajobrazowego wskazuje się część obszaru gminy położoną na południe od zabudowy rozłokowanej wzdłuż drogi krajowej nr 74.

*Przedmiot ochrony stanowi:*

- wyjątkowa harmonia krajobrazu,
- walory przyrody ożywionej (lasy: Marynopolski, Salomiński i Lipskie),
- walory przyrody nieożywionej (strefa krawędziowa Wyżyny Lubelskiej),
- obecność siedlisk przyrodniczych podlegających ochronie,
- obecność rezerwatów przyrody, dla których park krajobrazowy stanowiłby odpowiednią otulinę.

Do czasu ustanowienia parków krajobrazowych tereny przewidziane do objęcia tą formą ochrony, obejmuje się ochrona planistyczną, polegającą na:

- ❖ szczególnej dbałości o estetykę krajobrazu, w tym:
  - ochronie punktów i panoram widokowych;
  - ochronie naturalnego krajobrazu dolin rzecznych i zbiorników wodnych;
  - ochronie krajobrazu naturalnych ekosystemów;
- ❖ szczególnej dbałości o harmonię użytkowania gospodarczego z wartościami przyrodniczo-krajobrazowymi;
- ❖ wymogu zachowania przestrzennej zwartości oraz przestrzennych powiązań pomiędzy obszarami o wysokiej aktywności biologicznej;
- ❖ zakazie lokalizowania inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających opracowania oceny oddziaływania na środowisko z wyjątkiem gazociągów.

### **2. Proponowany obszar ochronny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych**

Dążąc do ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wodnych, Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego uznaje za zasadne ustanowienie obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 o nazwie Niecka Lubelska GZWP. Zasady zagospodarowania na jego terenie powinny być zgodne z propozycjami dotyczącymi zakazów, nakazów i zaleceń przy użytkowaniu terenów położonych w Lubelskim Obszarze Szczególnej Ochrony wód podziemnych, zawartych w „Dokumentacji określającej warunki hydrologiczne dla ustanowienia obszaru ochronnego zbiornika wód podziemnych Niecka Lubelska.”

### **3. Projektowane użytki ekologiczne**

1) Do ochrony w formie użytku ekologicznego proponuje się fragment krawędzi Wyżyny Lubelskiej, o nazwie „Kamienna Góra”.

*Przedmiot ochrony stanowi:*

- budowa geomorfologiczna,
- profile geologiczne, odsłonięte w wyniku eksploatacji kamienia budowlanego, o znaczących walorach naukowo-dydaktycznych,
- siedliska cennych muraw kserotermicznych,
- biotopy rzadkich ptaków,
- walory krajobrazowe, punkty widokowe.

Do czasu ustanowienia użytku ekologicznego wraz z zasadami ochrony – ustala się wymóg zachowania walorów przyrodniczych przez utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenu.

2) Do ochrony w formie użytku ekologicznego proponuje się zespół źródeł położonych na wschód od drogi Gościeradów – Łany, Mniszek o nazwie „Zespół źródeł Gościeradów – Plebański”.

*Przedmiot ochrony stanowią interesujące walory krajobrazowe i krendologiczne dwóch nisz źródłiskowych, z dwoma wyraźnymi wypływami wody.*

Do czasu ustanowienia użytku ekologicznego wraz z zasadami ochrony – ustala się wymóg zachowania walorów przyrodniczo-krajobrazowych przez utrzymanie dotychczasowego sposobu użytkowania doliny.

## **4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

### **4.1. Ochrona obiektów, terenów i obszarów o wartościach zabytkowych i kulturowych w obrębie proponowanych stref ochrony konserwatorskiej.**

W niniejszym Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gościeradów, wyróżniono obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków na podstawie przepisów Ustawy o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami z dnia 23 lipca 2003 r. (Dz. U. z 2003 r. Nr 162, poz. 1568, z późniejszymi zmianami), a więc obiekty pojedyncze, tereny historycznych założeń przestrzennych oraz zespoły obiektów o cennych walorach artystycznych, architektonicznych i kompozycyjnych.

W celu ochrony wartości środowiska kulturowego Gminy Gościeradów wyznacza się następujące strefy ochrony konserwatorskiej:



Strefa „A” ściślejszej ochrony konserwatorskiej obiektów i terenów wpisanych do rejestru zabytków, obejmuje: Zespół pałacowy z k. XVIII wieku w Gościeradowie, Zespół folwarczny w Wólce Gościeradowskiej, Zespół kościelny z pocz. XX wieku w Gościeradowie, Dzwonnicę w zespole kościelnym w Księżomierzy, Cmentarz z I wojny światowej w Gościeradowie, Mogiłę żołnierzy NSZ w Salominie, Zbiorową mogiłę pomordowanych mieszkańców w Szczecynie.

W obrębie strefy „A” obowiązują następujące zasady ochrony:

- zachowanie ukształtowania terenu oraz elementów i sposobu historycznego zagospodarowania i użytkowania, z utrzymaniem dawnych zależności funkcjonalno-przestrzennych w obrębie strefy i w powiązaniu z terenami w jej otoczeniu;
- rewaloryzacja historycznego układu przestrzennego założeń parkowych i cmentarzy w zakresie pielęgnacji i konserwacji zachowanych elementów zabytkowego układu przestrzennego: dróg i placów, zieleni, cieków i zbiorników wodnych, małej architektury i wyposażenia, w przypadku cmentarzy historycznych kaplic i nagrobków, dawnych ogrodzeń, z usunięciem elementów zniekształcających historyczne założenia oraz z odtworzeniem elementów zniszczonych;
- zachowanie historycznej zabudowy (w zakresie gabarytów, formy dachu i rodzaju pokrycia, kompozycji i wystroju elewacji, formy i rodzaju stolarki okiennej i drzwiowej, aranżacji wnętrz i ich wyposażenia, co w szczególności dotyczy zabytkowych kościołów) - poprzez jej konserwację, restaurację, bądź rekonstrukcję, z dopuszczeniem modernizacji technicznej w zakresie nienaruszającym wartości zabytkowych obiektu;
- wymiana zabudowy zdekapitalizowanej na nową według zasady dobrej kontynuacji, w sensie lokalizacji i formy zabudowy oraz aranżacji przestrzeni w jej otoczeniu;
- dostosowanie współczesnych funkcji do wartości zabytkowych terenów i obiektów w obrębie strefy.

Po przeprowadzeniu analizy środowiska kulturowego, w którym wyróżniono obszary jednorodne pod względem kulturowo-krajobrazowym proponuje się wpisanie do rejestru zabytków kaplicy grobowej hrabiego Eligiusza Suchodolskiego z pocz. XX w. oraz nagrobka hrabiego Edmunda Suchodolskiego obelisku z czarnego kamienia znajdujących się na cmentarzu parafialnym w Gościeradowie.

**Strefa OW - strefa obserwacji i ochrony archeologicznej**, która obejmuje rejony osadnictwa pradziejowego i historycznego. Na terenach objętych strefą obowiązuje uzgodnienie z WKZ inwestycji związanych z naruszeniem stratygrafii nawarstwień ziemnych celem przeprowadzenia badań wyprzedzających oraz zapewnienia nadzoru archeologicznego w trakcie realizacji inwestycji.



**Strefa OWD - strefa domniemanych stanowisk archeologicznych**, obejmuje miejsca niedostępne podczas badań powierzchniowych lub szczególnie zagrożone zniszczeniem, a charakteryzujące się dobrymi warunkami osadniczymi, choć nie odkryto na nich stanowisk archeologicznych. W strefie tej możliwe są lokalizacje wszelkich inwestycji, ale warunkiem jest powiadomienie Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków o planowanym terminie wszelkich prac ziemnych.

**Tabela 2. Wykaz Zabytków Wpisanych Do Rejestru „A” Zabytków Nieruchomych Woj. Lub. – Gmina Gościeradów.**

Lp.	Obiekt	Miejscowość	Data powstania	Nr rejestru
1.	Kościół parafialny pw. św. Stanisława BM i Jana Chrzciciela	Gościeradów Plebański	pocz. XX w.	A/360
2.	Zespół pałacowy: pałac, spichlerz, łuk triumfalny, kapliczka parkowa, park, brama wjazdowa w parku pałacowym wraz z gruntem pod obiektem budowlanym zlokalizowana na dz. geodez. Nr 67	Gościeradów Folwark	koń. XVIII w.	A/412
3.	Cmentarz z I wojny światowej	Gościeradów Folwark	XX w.	A/282
4.	Dzwonnica i otoczenie dawnego kościoła parafialnego w granicach cmentarza kościelnego	Księżomierz Kościelna	przełom XIX/XX w.	A/288
5.	Cmentarz wojenny z II wojny światowej - mogiła zbiorowa partyzantów NSZ	Salomin Dolny	XX w.	A/539
6.	Zbiorowa mogiła mieszkańców wsi z 1944 r.	Szczecyn	XX w.	A/362
7.	Zespół folwarczny: budynek mieszkalny i otaczająca zieleń w granic. grodzienia	Wólka Gościeradowska	pocz. XX w.	A/286

Źródło: Sporządzono na podstawie danych zamieszczonych na stronie Wojewódzkiego Urzędu Ochrony Zabytków w Lublinie.

**Wykaz zabytków nieruchomych (nie wpisanych do rejestru zabytków) znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków**

**Gościeradów Ukazowy**

1. Budynek dawnego Urzędu Gminy
2. Schron bojowy (typu Regelbau 514)

**Gościeradów Folwark:**

1. Brama wjazdowa w Zespole Pałacowo-Parkowym
2. Budynek dawnej kostnicy w Zespole Pałacowo-Parkowym
3. Wazon na postumencie (kapliczka) w Zespole Pałacowo-Parkowym

4. Budynek mieszkalny nr 2
5. Dom dawny czworak
6. Leśniczówka nr 1
7. Budynek posterunku policji
8. Mogiła zbiorowa z I wojny światowej oficerów armii austriackiej

**Gościeradów Plebański:**

1. Stara część cmentarza parafialnego
2. Mauzoleum – kaplica hr. E. Suchodolskiego
3. Grobowiec rodziny Suchodolskich
4. Kapliczka św. Jana Nepomucena

**Księżomierz Dzierzkowska**

1. Budynek szkoły (obecnie przedszkole)
2. Lipa z kapliczką

**Księżomierz Gościeradowska**

1. Kopiec upamiętniający uczestników Powstania Styczniowego i odzyskanie niepodległości
2. Kapliczka św. Jana Nepomucena

**Księżomierz Kolonia:**

1. Kapliczka przy cmentarzu parafialnym

**Księżomierz Kościelna:**

1. Dawny cmentarz przykościelny „Zjawienie”
2. „Zjawienie” - miejsce kultu Matki Bożej Księżomierskiej

**Liśnik Duży:**

1. Mogiła zbiorowa żydowska

**Łany:**

1. Kapliczka przydrożna

**Marynopol:**

1. Mogiła wojenna

**Mniszek:**

1. Kapliczka przydrożna
2. Kapliczka przydrożna

**Salomin Dolny:**

1. Kapliczka przydrożna

**Szczecyn:**

1. Mogiła partyzantów NSZ
2. Kapliczka przydrożna
3. Krzyż przydrożny

### **Wólka Gościeradowska:**

#### **1. Spichlerz**

Sporządzono na podstawie wykazu gminnej ewidencji zatwierdzonej LWKZ.

## **4.2. Ochrona poszczególnych rodzajów obiektów, terenów i obszarów o wartościach zabytkowych, kulturowych i krajobrazowych**

### **Stanowiska archeologiczne**

Należą do stanowisk nieekspozowanych w terenie, gdzie ingerencja w substancję stanowiska jest możliwa pod warunkiem przeprowadzenia archeologicznych badań wykopaliskowych, wyprzedzających realizację inwestycji. Ponadto wszystkie prowadzone na terenie gminy działania inwestycyjne, związane z koniecznością wykonania prac ziemnych, muszą być uzgadniane z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

### **Wsie i osady o zachowanym układzie i zabudowie o wartościach kulturowych**

Ochronie podlegają elementy historycznej struktury przestrzennej: układ przestrzenny, zabudowa o cechach tradycyjnych, budowle sakralne, tereny cmentarzy oraz charakterystyczne elementy naturalnego krajobrazu, tworzące z w/w kompozycję architektoniczno-krajobrazową. Nowe obiekty budowlane i związane z nimi urządzenia winny być zaprojektowane w formach architektonicznych dostosowanych do krajobrazu i otaczającej zabudowy.

### **Zespoły dworsko-parkowe, parki podworskie, folwarki**

Zespoły dworsko-parkowe oraz folwarki podlegają ochronie, jako kompleksy o wartości zabytkowej, a parki także ze względu na wartości przyrodnicze i ekologiczne oraz duże walory krajobrazowe. Ochroną objęte są wszystkie elementy historycznej struktury przestrzennej tj. dwór, park, zespół zabudowań gospodarczych, zespół czworaków oraz pozostałe obiekty i elementy zagospodarowania terenu, jak rządcówki, tereny dawnych sadów, układ dróg, aleje dojazdowe, ogrodzenia i bramy.

W procesie przekształceń własnościowych należy przestrzegać zasady integralności zabytkowych zespołów dworsko-parkowych i folwarków z kompleksem rolnym, tzn. gruntami, budynkami i urządzeniami związanymi z produkcją rolną.

Niedopuszczalne jest również przeprowadzanie niwelacji ziemnych bądź zmiana warunków środowiska np. poprzez melioracje. Historyczne systemy melioracyjne założeń powinny być zachowane i poddawane systematycznej konserwacji i pielęgnacji, łącznie z systemem wodnym zespołów dworsko-parkowych oraz folwarków i w ich okolicy.

Zlokalizowane na terenach parków budynki, budowle lub urządzenia, kolidujące z funkcją parku, należy przewidzieć do likwidacji. Zmiany własnościowe terenów i obiektów, podział nieruchomości, sprzedaż terenów i obiektów zabytkowych, zmiany użytkowania, adaptacje, remonty i modernizacje budynków wchodzących w skład założenia tj. dworu, oficyn, zabudowań gospodarczych i czworaków wymagają uzgodnienia z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków WKZ z zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, a rewaloryzacja parku może być wykonywana jedynie w oparciu o specjalistyczną dokumentację, akceptowaną przez WKZ.

Prace porządkowe i pielęgnacyjne oraz wycinkę drzew w parkach objętych ochroną konserwatorską należy uzgadniać z WKZ z zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

### **Obiekty sakralne**

Kościóły i kaplice oraz cmentarze wszystkich wspólnot wyznaniowych, czynne i nieczynne, jako obiekty o wybitnej wartości zabytkowej i walorach krajobrazowych, kościoły i kaplice będące dominantami architektonicznymi a cmentarze jako miejsca pamięci i pomniki historii - podlegają bezwzględnej ochronie. Wszelkie poczynania w obrębie tych obiektów muszą być uzgadniane z zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi,. Na terenie cmentarzy obowiązuje zakaz wycinania drzew, usuwania nagrobków pochodzących sprzed 1945 roku, rozbiórki ogrodzeń murowanych, metalowych i innych o wartościach historycznych oraz remontów wszelkich obiektów sakralnych zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Cmentarze nieczynne muszą być chronione przed dewastacją oraz porządkowane i pielęgnowane /drzewostan/ w oparciu o wytyczne WKZ. Szczególną opieką należy otoczyć nieczynne cmentarze mniejszości narodowych i wyznaniowych, których społeczności nie występują obecnie w Polsce oraz cmentarze wojenne.

Ochronie podlegają także kapliczki i figurki, w sensie ich lokalizacji i formy przestrzennej, będące przejawem kultu religijnego i tradycji.

### **Obiekty techniki i kultury materialnej**

Obiekty techniki i kultury materialnej winny być zachowane w dobrym stanie przez właścicieli lub użytkowników a wszelkie remonty, adaptacje i modernizacje budynków i budowli muszą być uzgadniane z WKZ z zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

Ochronie podlega również starodrzew rosnący na terenie i w sąsiedztwie obiektów o wartości kulturowej oraz założenia zieleni komponowanej towarzyszącej ww. obiektom - obowiązuje zakaz wycinki bez uzyskania zgody WKZ z zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi, a wobec założeń zieleni komponowanej – stosowanie zasad ochrony, analogicznych jak wobec parków w obrębie zespołów dworsko-parkowych oraz folwarków, czy też w otoczeniu obiektów architektury (np. przy plebaniach, szkołach itp.).

Obiektami kultury materialnej są także dawne trakty drogowe, objęte ochroną w sensie ich przebiegu i towarzyszących im zadrzewień. Powinny być zachowane w maksymalnym stopniu, jako jedno z elementów historycznego wizerunku krajobrazu kulturowego gminy.

### **Obiekty architektury i budownictwa**

Kościoły i kaplice, dwory, plebanie, budynki szkolne i inne wymienione w wykazie podlegają ochronie. Winny być utrzymywane w dobrym stanie a wszelkie zmiany użytkowania powodujące konieczność przystosowania do nowej funkcji, modernizacje i remonty wymagają uzgodnienia z WKZ z zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi. Powyższe dotyczy również budynków gospodarczych w zespołach dworsko-parkowych i folwarkach oraz towarzyszących szkołom, plebaniom, w obrębie zagród itp. Ochronie podlega również starodrzew rosnący w sąsiedztwie obiektów o wartości kulturowej i założenia ogrodowe i zieleni komponowanej towarzyszącej zabudowie (m.in. przy plebaniach, szkołach itd.) - obowiązuje zakaz wycinki drzew i krzewów bez stosownych uzgodnień, a wobec założeń zieleni komponowanej – stosowanie zasad ochrony, analogicznych jak wobec parków w zespołach dworsko-parkowych oraz folwarkach.

Zabudowa mieszkalna, drewniana i murowana o cechach tradycyjnych charakterystycznych dla miejsca i regionu winna być zachowana i stanowić inspirację do kształtowania nowej zabudowy. Dopuszcza się wymianę zabudowy, której stan techniczny zagraża bezpieczeństwu ludzi i mienia.

Przy odtwarzaniu zabudowy należy kierować się zasadą, że nowy budynek powinien usytuowaniem, gabarytem, kształtem i pokryciem dachu nawiązywać do poprzedniego. W lokalizacji nowej zabudowy należy uwzględniać sąsiedztwo obiektów o wartości kulturowej - nowe budynki nie mogą być sytuowane w sposób degradujący istniejącą, tradycyjną zabudowę a ich forma architektoniczna winna być dostosowana do otaczającej zabudowy i krajobrazu.

### **Dominanty krajobrazowo - architektoniczne, powiązania przestrzenno - krajobrazowe**

Wyróżniające się w krajobrazie dominanty architektoniczne stanowią przede wszystkim bryły kościołów i to nie tylko zabytkowego - w Gościeradowie Plebańskim, ale również współczesnych świątyń w Szczecynie oraz w Księżomierzy.

Szczególnie czytelną w krajobrazie doliny Tuczyzna jest strzelista, wysoka wieża neogotyckiego kościoła parafialnego w Gościeradowie. Imponująco prezentuje się ta dominanta architektoniczna od strony południowej, ze wzniesień tworzących strefę krawędziową Wyżyny Lubelskiej i Kotliny Sandomierskiej. Samą bryłę kościoła w sezonie wegetacyjnym zasłania drzewostan otaczający świątynię. Ważnym elementem powiązań przestrzenno-krajobrazowych Gościeradowa Plebańskiego jest usytuowana przed zespołem kościoła parafialnego, a jednocześnie na skrzyżowaniu głównych dróg zadaszona, barokowa kapliczka św. Jana Nepomucena z 1728 r. Kościół i kapliczka stanowią kulisę - zamknięcie osi widokowej jaką jest droga biegnąca od strony Salomina i cmentarza parafialnego. Kapliczka określa południowo-wschodni zasięg granicy ochrony zewnętrznych powiązań

widokowych wyznaczonej w ramach strefy ochrony konserwatorskiej (decyzja z dnia 27 maja 1986 r.). Wschodni zasięg tej granicy stanowi skrzyżowanie drogi do Gościeradowa Plebańskiego z drogą Kraśnik Annopol, północny zasięg określa granica ochrony zabytkowego założenia, zaś zachodni - skraj alei lipowej przy drodze wiodącej do Annopola.

Pałac w Gościeradowie, znajdujący się w otoczeniu zadrzewień parkowych, nie stanowi wyraźnej dominanty architektonicznej, a sam układ kompozycyjny zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego i jego wewnętrznych powiązań widokowych został już przedstawiony w pierwszej części opracowania. W południowej części gminy dominantą architektoniczną i to nie tylko w skali wioski Szczecyn, ale w szerszym zasięgu jest masywna wieża i bryła nowo wzniesionego kościoła.

Podobnie rolę dominanty w północnej części gminy, ale o lokalnym zasięgu, pełni kościół parafialny w Księżomierzy. Bryła kościoła widoczna jest od strony Kolonii Księżomierz i Aleksandrowa. Od strony zachodniej efekt dominanty tłumi ciąg wysokich zadrzewień topolowych.

Kaplica w Liśniku Dużym (usytuowana w dnie doliny) oraz kaplica w Marynopolu (nie wyróżniająca się kubaturą w zabudowie wsi) nie stanowią dominant architektonicznych.

W południowo-wschodniej części gminy w okolicach Salomina rolę subdominanty pełni wieża obserwacyjna o konstrukcji ażurowej, usytuowana na kulminacji terenu w kompleksie leśnym.

### **Strefy ekspozycji, punkty i ciągi widokowe**

Strefy ekspozycji, punkty i ciągi widokowe na obszarze Gminy Gościeradów koncentrują się w zasadzie wzdłuż doliny Tuczyna oraz strefy krawędzi Wyżyny Lubelskiej i Kotliny Sandomierskiej w okolicach Szczecyna. Większa część gminy charakteryzująca się wysoką lesistością oraz falistą i równinną rzeźbą nie obfituje w rozległe strefy ekspozycji oraz punkty i ciągi widokowe o dalekim zasięgu.

Niemniej, na szczególną uwagę zasługuje wspomniana już strefa krawędzi (o założeniach tektonicznych) Wyżyny Lubelskiej, dochodząca do 70 - 80 metrów wysokości względnej. Z kulminacji - Kamiennej Góry, roztacza się wspaniała, szeroka panorama na Kotlinę Sandomierską a także na krawędź Wyżyny Kielecko - Sandomierskiej w okolicach Zawichostu i Góry Pieprzowe (na północ od Sandomierza) i wreszcie na Góry Świętokrzyskie. Strefa ta, z lasami porastającymi Szczeckie Doły, jest niezwykle eksponowana z okolic Zawichostu. Dla tej strefy ekspozycji proponuje się, aby jakiegokolwiek projekty zmian stanu istniejącego, a w szczególności wprowadzania obiektów wielokubaturowych (np.: zakładów przemysłowych), poprzedzone były ekspertyzą krajobrazową potwierdzającą bezkolizyjność w stosunku do ekspozycji biernej i czynnej. Ekspertyza ta winna szczególnie precyzyjnie określać warunki ekspozycji w stosunku do wyodrębniających się stref ciągów i punktów widokowych.

Poza drogą Gościeradów - Szczecyn, ważniejsze ciągi widokowe na dolinę rzeki Tuczyn stanowią odcinki dróg w Suchodołach, Kolonii Suchodoły, Liśnik Duży - Suchodoły oraz drogi Gościeradów - Annopol w Gościeradowie Folwarku.

### **Kierunki ochrony w wyodrębnionych jednorodnych obszarach krajobrazu kulturowego**

- Bezwzględne przestrzeganie stref ochrony konserwatorskiej i wynikających z nich obowiązków ścisłej współpracy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- Uzgadnianie z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków wszelkich prac ziemnych w rejonie stref ochrony archeologicznej i stanowisk archeologicznych oznaczonych na rysunkach studium;
- Wnioskowanie tworzenia nowych stref ochrony konserwatorskiej przy ścisłej współpracy z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków;
- Utworzenie kompletnej ewidencji obiektów (architektury, zabytków techniki, krajobrazów komponowanych, obiektów archeologicznych) o znacznych walorach zabytkowych;
- Tworzenie długofalowych projektów zagospodarowania obszarów o dużych wartościach kulturowych;
- Czynne wspieranie przez Urząd Gminy działań zmierzających do utrzymania lub przywrócenia jak najlepszego stanu terenom i obiektom o wysokiej wartości kulturowej lub zabytkowej wskazanym przez instytucje powołane do opieki na danym terenie;
- Harmonijne wkomponowanie w krajobraz obiektów nowych (zwłaszcza związanych ze strefą gospodarczą i użyteczności publicznej) znacznie odbiegających od modelu zabudowy tradycyjnej;
- Kontynuacja form zabudowy tradycyjnej w zabudowie współczesnej;
- Unikanie zabudowy wielkogabarytowej w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów i zespołów zabytkowych;
- Wstrzymanie rozpraszania zabudowy i zahamowanie procesu zacierania podziałów śródpolnych;
- Tworzenie neutralnych pasów zieleni (filtrów) wokół zespołów o szczególnej wartości w oparciu o wyznaczone strefy ochrony konserwatorskiej;
- Zharmonizowanie tzw. małej architektury z istniejącymi formami zabudowy oraz prawidłowe wkomponowanie poszczególnych obiektów w obszary o dużych walorach krajobrazowo – kulturowych;
- Przeciwdziałanie samowoli budowlanej, a zwłaszcza dotyczącej prac przy obiektach zabytkowych.

Wszystkie zasoby dziedzictwa kulturowego znajdujące się na terenie Gminy Gościeradów podlegają ochronie zgodnie z przepisami odrębnymi – właściwymi na dzień sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

## **5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ**

### **5.1. Komunikacja**



## Transport drogowy

Gmina Gościeradów jest położona w zasięgu głównych komunikacyjnych powiązań krajowych i regionalnych. Gminę przecina jedna z głównych dróg krajowych - nr 74 klasy GP - łącząca zachodnią i południową część regionu z przejściem drogowym na Ukrainę - Hrubieszów - Zosin - Łuck - Włodzimierz Wołyński. Drogi wojewódzkie zapewniające powiązanie z głównymi ośrodkami regionalnymi: przebiegają poza obszarem gminy, z miastami - Opole Lub. ~ Puławy - łączy droga nr 824 Annopol - Józefów - Opole Lub. - Puławy- Dęblin (Warszawa), z województwem podkarpackim łączy: droga nr 855 - Olbiecin - Zaklików - Stalowa Wola i nr 854 Annopol - Kosin - Gorzyce (Tarnobrzeg). Powiązania zewnętrzne wspomagane są przez sieć dróg powiatowych i gminnych.

Generalnie dla całości obszaru Gminy Gościeradów „studium” postuluje poprawę obsługi komunikacyjnej oraz powiązań zewnętrznych i wewnętrznych gminy. W celu stworzenia sprawnego układu komunikacji zakłada się następujące działania:

1. podniesienie sprawności ruchu i parametrów technicznych drogi krajowej nr 74 klasy GP przez jej rozbudowę - poszerzenie pasa drogi i linii rozgraniczających, zgodnie z wymogami klasy technicznej drogi głównej ruchu przyspieszonego,
2. budowę drogi krajowej nr 74, klasy GP/S (z rezerwą terenu dla przyszłego przebiegu tzw. „Szlaku Staropolskiego” – droga S46) wraz z węzłem w rejonie miejscowości Księżomierz, według przyjętego wariantu, która poprawi przepustowość i prędkość ruchu tranzytowego, bezpieczeństwo ruchu kołowego i pieszego oraz warunki ekologiczne mieszkańców miejscowości zlokalizowanych w sąsiedztwie drogi Nr 74,
3. poprawę bezpieczeństwa pieszych na istniejącym w obszarze gminy odcinku drogi krajowej nr 74, klasy GP przenoszącej transport osobowy i towarowy,
4. modernizację istniejących tras komunikacyjnych przez utwardzenie nawierzchni ok. 1/3 długości dróg publicznych (powiatowych i gminnych) oraz dostosowanie ich parametrów technicznych i geometrii do obowiązujących przepisów,
5. rozbudowę sieci dróg publicznych i budowę nowych odcinków dróg,
6. rozbudowę sieci wewnętrznych dróg oraz budowy nowych odcinków dróg wiejskich,
7. niewielkie przekształcenie układu funkcjonalnego dróg z dostosowaniem do uwarunkowań wynikających z perspektywicznych przekształceń układu osadniczego i komunikacyjnego gminy,
8. rozbudowę i budowę nowych obiektów obsługi komunikacji,
9. zaleca się obsługę terenów przyległych do drogi krajowej poprzez sieć dróg niższej kategorii.

W studium określa się zasady ukształtowania spójnego, hierarchicznego układu powiązań komunikacyjnych, opartych o system dróg: krajowej, powiatowych i gminnych, wzajemnie współdziałających w powiązaniach zewnętrznych gminy i obsłudze wewnętrznej. Założono

dostosowanie parametrów sieci dróg do odpowiednich dla funkcji drogi klas technicznych oraz uwzględnienie ich w ustaleniach planów miejscowych.

System powiązań ponadlokalnych Gminy Gościeradów opiera się głównie o sieć dróg:

- powiatowych dostosowanych do kategorii technicznej – drogi klasy – „Z” (zbiorczej),
- powiatowych dostosowanych do kategorii technicznej – drogi klasy – „L” (lokalnej),
- gminnych dostosowanych do kategorii technicznej – drogi klasy – „L” (lokalnej),
- gminnych dostosowanych do kategorii technicznej – drogi klasy – „D” (dojazdowej).

Dla poprawy bezpieczeństwa i spełnienia wymagań technicznych zgodnie z przepisami, przewiduje się modernizację skrzyżowań oraz budowę węzłów w miejscach powiązań z drogą krajową nr 74 klasy GP.

Dla wewnętrznych powiązań zakłada się wykorzystanie również dróg powiatowych i gminnych w relacjach wieś, wieś - ośrodek gminny. Prawnie określoną sieć dróg gminnych porządkuje się poprzez korekty kategorii niektórych projektowanych dróg gminnych na ciągi pieszo jezdne (KDX).

Parametry dróg wewnętrznych (niepublicznych) wykorzystywanych dla ruchu pojazdów i pieszych, dostosowuje się do potrzeb ruchowych i technicznych. Ich zadaniem jest uzupełnianie obsługi komunikacyjnej w gminie, szczególnie w obszarach rolnych, w obszarach zabudowy rozproszonej oraz w bezpośredniej obsłudze terenów zabudowy. Zakłada się wydzielenie dla nich pasów technicznych, o szerokościach dostosowanych do potrzeb i nie mniejszych niż wynika to z przepisów technicznych i przeciwpożarowych.

W studium wskazano także potrzebę realizacji tras i ścieżek rowerowych, w nawiązaniu do dróg publicznych istniejących i projektowanych. Przy realizacji ścieżek w pasie drogi linie rozgraniczające drogi należy poszerzyć zgodnie z przepisami odrębnymi.

Dopuszcza się zmiany kategorii i funkcji dróg w zakresie obowiązujących przepisów. Parametry i funkcje dróg oraz warunki sytuowania obiektów budowlanych winny być dostosowane do obowiązujących normatywów w czasie realizacji oraz warunków określonych w ustawach i przepisach wykonawczych.

## **5.2. Gospodarka wodno-ściekowa**

Najważniejszym uwarunkowaniem dla systemu wodno-kanalizacyjnego jest ochrona zasobów wodnych, stanowiących źródło zaopatrzenia ludności i rozwoju wsi, pod kątem zabezpieczenia perspektywicznego bilansu potrzeb oraz odnawialnych zasobów wód podziemnych.

Dla skoncentrowanych terenów zabudowy docelowo ustala się budowę sieci kanalizacyjnej i zbiorczych mechaniczno-biologicznych oczyszczalni ścieków o wysokim stopniu redukcji

zanieczyszczeń. Oczyszczalnie powinny posiadać wysokosprawne technologie oraz z uwagi na trudności ze znalezieniem wykwalifikowanej obsługi, powinny być to oczyszczalnie proste i niezawodne w eksploatacji, o dużej pewności działania.

W zakresie gospodarki ściekami „studium” postuluje:

- rozbudowę lokalnej sieci kanalizacyjnej w miejscowości Gościeradów Folwark **wraz z budową oczyszczalni ścieków na terenie oznaczonym symbolem TO – tereny obiektów i urządzeń kanalizacji sanitarnej; dla obszaru dopuszcza się pozostawienie części terenu w dotychczasowym użytkowaniu; udział powierzchni biologicznie czynnej – min. 30%,**
- projektowanie podłączenia w/w sieci poprzez pompownię ścieków do istniejącej lokalnej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej na terenie DPS w Gościeradowie Folwark,
- dla terenów zabudowy położonych poza zasięgiem zbiorczych układów kanalizacyjnych, gdzie kanalizacja zbiorcza jest ekonomicznie i technicznie nieuzasadniona zakłada się stosowanie lokalnych urządzeń kanalizacyjnych:
  - kanalizacji bezodpływowej – zbiorników bezodpływowych przeznaczonych do gromadzenia ścieków okresowo wywożonych taborem asenizacyjnym do zbiorczej oczyszczalni ścieków,
  - przydomowych oczyszczalni ścieków, z uwzględnieniem warunków gruntowo-wodnych, w szczególności poziomu wody gruntowej i jego wahań.

Główne kierunki działań:

- realizacja zadania własnego gmin w zakresie usuwania i oczyszczania ścieków zgodnie z wytycznymi Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych,
- tereny, dla których zaistnieją zmiany w zabudowie mieszkaniowej powinny zostać zbilansowane pod względem ilości mieszkańców; nowy bilans należy uwzględnić przy doborze średnic w projektach sieci wodociągowych i kanalizacyjnych,
- wszystkie sieci wodociągowe i kanalizacyjne, zarówno istniejące jak i projektowane, powinny znajdować się na terenie ogólnodostępnym dla czynności eksploatacyjnych z możliwością dojazdu sprzętu specjalistycznego,
- w planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić strefy ochronne, czyli tereny wolne od zabudowy i wysokich nasadzeń, które wynoszą odpowiednio:
  - dla wodociągów w zależności od średnicy - 3-8 m od skraju przewodu w obie strony,
  - dla kanałów sanitarnych - 3 m od krawędzi kanału w obie strony.

### **Zaopatrzenie w wodę**

Do głównych zadań, w celu poprawienia jakości zaopatrzenia gminy w wodę należy:

- zapewnienie wody wszystkim mieszkańcom na cele bytowo-socjalne, o jakości spełniającej wymagane przepisami normy i standardy,
- utrzymanie wysokiego stopnia pewności dostawy wody w warunkach normalnych, w sytuacjach awaryjnych i zagrożenia kryzysowego,
- poprawa stanu technicznego sieci dla zminimalizowania jej awaryjności, zapobiegania stratom wody i uniknięcia wtórnego zanieczyszczenia,
- racjonalizacja gospodarki wodnej,
- kontynuacja budowy sieci wodociągowej na terenie nadal nieuzbrojonym,
- kontynuacja budowy przyłączy do budynków,
- **budowa i modernizacja obiektów i urządzeń zaopatrzenia w wodę.**

### Odprowadzanie ścieków

Bardzo ważnym zadaniem jest rozbudowa sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej w celu ochrony gleby i wód podziemnych oraz poprawy warunków sanitarnych mieszkańców gminy zapobiegając przed skażeniem ściekami zgromadzonymi w zbiornikach na nieczystości ciekłe.

Dla obszarów istniejącej i projektowanej zabudowy zakłada się konieczność budowy kanalizacji deszczowej. Należy zaplanować kanalizację rozdzielczą ułożoną w pasach rozgraniczających ulic, których przebieg będzie dostosowany do projektowanego układu komunikacyjnego oraz do planowanej zabudowy.

### 5.3. Elektroenergetyka

Zakłada się, że wraz z rozwojem nowoprojektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej i terenów aktywności gospodarczej, dla pokrycia zapotrzebowania na energię elektryczną niezbędną będzie modernizacja i rozbudowa istniejącej sieci elektroenergetycznej.

Zapotrzebowanie gminy na moc i energię elektryczną dla określonych w niniejszym „studium” kierunków rozwojowych kształtować się będzie przede wszystkim pod wpływem ekonomicznego oddziaływania poziomu cen tej energii i opłat za jej przesyłanie i dystrybucję oraz pod wpływem narastających, z powyższych przyczyn tendencji do eliminowania energochłonnych urządzeń elektrycznych i zastępowania ich urządzeniami energooszczędnymi.

Głównymi uwarunkowaniami w zakresie zaspokojenia potrzeb systemu elektroenergetycznego będą, następujące działania:

- budowa jednotorowej linii elektroenergetycznej 110 kV Annopol-Budzyń (na załączniku nr 2 do studium zostały przedstawione dwa warianty planowanej linii elektroenergetycznej 100 kV),
- rozbudowa i modernizacja linii energetycznych średniego napięcia powinna być realizowana w sposób napowietrzny i kablowy, z uwagi na uwarunkowania krajobrazowe, zaleca się system kablowym,

- budowa sieci niskiego i średniego napięcia, w tym dobudowa stacji transformatorowych SN/nN. Sieć rozdzielcza średniego napięcia – 15kV, mieszcząca się na terenie gminy wykonana jest za pomocą elektroenergetycznych linii napowietrznych, charakteryzujących się strefami oddziaływania pola elektromagnetycznego mającymi znaczny wpływ na sposób zainwestowania terenów, na których jest wybudowana. Na terenach planowanego zainwestowania oraz terenach intensywnej zabudowy istniejącej celowe jest rozważenie możliwości przebudowy linii napowietrznych na linie elektroenergetyczne kablowe – podziemne.

Przy zagospodarowaniu terenu należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejącej i planowanej infrastruktury elektroenergetycznej spełniając wymagania Polskich Norm oraz aktualnie obowiązujących przepisów.

W przypadku wystąpienia kolizji projektowanych obiektów z istniejącymi sieciami elektroenergetycznymi należy sieci te przystosować do nowych warunków pracy określonych przez dysponenta sieci.

Wyklucza się z zadrzewienia obszary pod liniami elektroenergetycznymi w pasach zgodnie z przepisami odrębnymi oraz w pasach przeznaczonych dla infrastruktury elektroenergetycznej.

### **5.3.1. Wytwarzanie energii ze źródeł odnawialnych**

Biomasa jest jednym z najstarszych i najszerzej obecnie wykorzystywane źródłem wykorzystywania energii odnawialnej.

Do odnawialnych źródeł energii, które potencjalnie można wykorzystywać w gminie zaliczają się: energia wiatrowa, energia słoneczna oraz energia powstała z przetwarzania biomasy i biogazu. Najbardziej preferowane kierunki uzyskiwania energii ze źródeł odnawialnych to energia wiatrowa, pozyskiwana z siłowni wiatrowych.

Zgodnie z ustaleniami Wojewódzkiego Programu Alternatywnych Źródeł Energii dla Województwa Lubelskiego obszar Gminy Gościeradów należy do zasobnych pod względem pozyskiwania wiatru do celów energetycznych. Miejscowość Księżomierz położona w północnej części gminy wskazano w wyżej wymienionym opracowaniu, jako obszar o najlepszych warunkach do rozwoju energetyki wiatrowej. Wyniki badań energii wiatru, które zostały przeprowadzone na wysokości 30 m nad poziomem gruntu w klasie szorstkości terenu „0-1”, oszacowano na ponad 1120 kWh/m<sup>2</sup>/rok. Klasa szorstkości „0-1” oznacza, iż teren jest otwarty z nielicznymi niskimi przeszkodami nieznacznie pofalowany.

Na rysunku studium oznaczono granice obszarów, na których rozmieszczone będą urządzenia wytwarzające energię z odnawialnych źródeł energii o mocy przekraczającej 100kW oraz strefy ochronne związane z ograniczeniami w zabudowie i zagospodarowaniu terenu. Zaleca się również stosowanie kolektorów słonecznych do pozyskania energii dla potrzeb uzyskania ciepłej wody i do ogrzewania pomieszczeń w gospodarstwach domowych. Popiera się również proces wytwarzania energii elektrycznej z ogniw fotowoltaicznych, który uważany za jeden z najbezpieczniejszych wśród

obecnie znanych i stosowanych. Systemy te nie wykorzystują paliw kopalnianych, nie produkują związków toksycznych powietrza oraz nie są związane z emisją gazów cieplarnianych. Rozwój technologii wykorzystania odnawialnych źródeł energii stwarza szanse dla społeczności lokalnej oraz lokalnych inwestorów na uzyskanie pewnej niezależności energetycznej i rozwój lokalny.

W związku z możliwością lokalizowania elektrowni wiatrowych na terenie gminy, dopuszcza się rozbudowę, przebudowę lub budowę nowych sieci NN, WN, i SN oraz stacji elektroenergetycznych (rozdzielnie, stacje GPZ, etc.), które warunkują przyłączenia źródła OZE do Krajowego Systemu Elektroenergetycznego i odbiór wyprodukowanej energii elektrycznej.

#### 5.4. Gazownictwo i ciepłownictwo

W zakresie gazownictwa ustala się:

- przebudowę stacji gazowej redukcyjno-pomiarowej I-go stopnia położonej w miejscowości Gościeradów Plebański,
- rozbudowę sieci gazowej zgodnie z programem gazyfikacji gminy,
- budowę gazociągu średniego ciśnienia w kierunku Annopola.

Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Gospodarki z dnia 30.07.2001r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe dla istniejących i projektowanych gazociągów strefę kontrolowaną tj. obszar, w którym operator sieci gazowej podejmować będzie czynności w celu zapobieżenia działalności mogącej mieć negatywny wpływ na trwałość gazociągów i ich prawidłową eksploatację. W strefie kontrolowanej nie należy wznosić budynków, urządzać stałych składników i magazynów, sadzić drzew oraz nie powinna być podejmowana żadna działalność mogąca zagrozić trwałości gazociągów podczas ich eksploatacji. Dopuszcza się za zgodą operatora sieci gazowej, urządzenie dróg, parkingów itp. nad gazociągami. Strefy kontrolowane dla istniejących i projektowanych gazociągów należy wyznaczać zgodnie z przepisami odrębnymi.

Na terenie Gminy Gościeradów nie ma zbiorczej sieci ciepłowniczej, a jedynie funkcjonują lokalne urządzenia ciepłownicze w obiektach mieszkalnych oraz w obiektach produkcyjnych i usługowych.

W związku z faktem, że na terenie gminy nie istnieją sieci ciepłownicze, głównym źródłem zaopatrzenia w ciepło są kotłownie lokalne i indywidualne. Preferuje się w kierunkach rozwoju gminy propagowanie źródeł ciepła o kierunku proekologicznym. Zaleca się stosowanie innych niż węgiel dostępnych technologii opartych o paliwa ciekłe i gazowe a także wykorzystanie dostępnych technologii opartych o energię słoneczną.

W zakresie ciepłownictwa przewiduje się:

- docelowo modernizację lokalnych kotłowni na rzecz nowoczesnych systemów grzewczych, wykorzystujących ekologiczne paliwa,



- opracowanie i uchwalenie przez Radę Gminy projektu założeń zaopatrzenia gminy w ciepło.

## 5.5. Telekomunikacja

Planowany rozwój terenów zabudowy mieszkaniowej i aktywności gospodarczej tworzą zapotrzebowanie na publicznie dostępne usługi telefoniczne i teleinformatyczne. Dla pokrycia tego zapotrzebowania niezbędna będzie modernizacja i rozbudowa istniejących sieci systemu stacjonarnej publicznej sieci telefonicznej. Szczegółowe zasady lokalizacji obiektów infrastruktury sieciowej na terenach planowanej zabudowy zostaną określone w ramach opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Lokalizacja ta musi być dokładnie przeanalizowana ze względu warunki krajobrazowe i przestrzenne.

Rozwój obszarów zabudowy mieszkaniowej i terenów aktywności gospodarczej oraz przewidywany wzrost poziomu życia mieszkańców tworzą także dynamiczny rynek konsumentów usług dla systemów telefonii cyfrowej komórkowej. Lokalizacja, wiążących się z systemami telefonii komórkowej, systemów typowych bazowych stacji przekaźnikowych (BTS) będzie określona w ramach opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na wniosek zainteresowanych operatorów.

Proponuje się rozszerzenie zasięgu systemu sieciowego ogólnej dostępności do szerokopasmowego internetu. Sieć taka może obejmować swoim zasięgiem teren całej gminy w tym istniejące obiekty użyteczności publicznej, placówki edukacyjne, kulturalne, naukowo-badawcze oraz tereny inwestycyjne. Wykorzystanie nowoczesnych technik informacyjnych wpłynie na rozwój społeczeństwa informatycznego, zwiększy się dostępność do usług takich jak np.: rejestracja firm, poszukiwanie partnerów gospodarczych, elektroniczna obsługa przedsiębiorców.

## 5.6. Odpady

Głównymi działaniami niezbędnymi do osiągnięcia poprawy w zakresie gospodarowania odpadami komunalnymi są:

- objęcie wszystkich mieszkańców gminy zorganizowaną zbiórką odpadów,
- podnoszenie świadomości ekologicznej mieszkańców,
- zorganizowanie i wdrożenie selektywnej zbiórki odpadów,
- organizowanie zbiórek odpadów wielkogabarytowych, budowlanych, odpadów niebezpiecznych i odpadów ulegających biodegradacji,
- minimalizacja ilości odpadów oraz zmniejszenie ich potencjału szkodliwości, poprzez wzrost recyklingu, w tym recyklingu organicznego.
- prowadzenie polityki gminy w zakresie gospodarki odpadami zgodnie z ustawą o odpadach oraz innymi przepisami odrębnymi, a także realizowanie ustalenia Krajowego, Wojewódzkiego Programu Gospodarki Odpadami.



## **6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM**

Zgodnie z ustawą o gospodarce nieruchomościami inwestycje celu publicznego o znaczeniu lokalnym, określone w studium, dotyczą obszarów, na których występują już tego rodzaju inwestycje oraz tereny, na których projektuje się takie przedsięwzięcia. Są to m.in.:

- istniejąca droga krajowa,
- istniejące drogi powiatowe,
- istniejące drogi gminne,
- inwestycje usługowe w zakresie kultury, turystyki, sportu i rekreacji oraz pozostałych usług publicznych,
- planowana linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 110 kV Annopol-Budzyń,
- istniejące i planowane linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz ze stacjami transformatorowymi SN/nN,
- ujęcia wody i wodociągi, oczyszczalnie ścieków i kanalizacje,
- cmentarze,
- parkingi.

Studium zakłada rozwój przestrzenny, który jest uwarunkowany realizacją inwestycji celu publicznego w zakresie systemu transportowego, infrastruktury inżynierskiej, społecznej oraz ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego. Szczegółowe obszary lokalizacji inwestycji celu publicznego zostaną wyznaczone w oparciu o ustalenia studium na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego lub decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego według obowiązujących przepisów prawa. Lokalizacje nowych inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym w poszczególnych strefach funkcjonalnych należy uznać za zgodne ze Studium.

## **7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 48 UST. 1 USTAWY O PLANOWANIU I ZAGOSPODAROWANIU PRZESTRZENNYM**

Tereny dla realizacji zadań publicznych o znaczeniu ponadlokalnym obejmują głównie inwestycje dotyczące komunikacji i infrastruktury technicznej oraz ochrony środowiska. Są to zadania wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego:

1. W ramach wzmocnienia i rozwoju systemu powiązań drogowych zakłada się: ... Eliminację uciążliwego ruchu tranzytowego i ciężkiego z terenów o intensywnej zabudowie poprzez: budowę

drogi krajowej nr 74, klasy GP/S (z rezerwą terenu dla przyszłego przebiegu tzw. „Szlaku Staropolskiego” – droga S46).

2. Budowa jednotorowej linii elektroenergetycznej 110 kV Annopol-Budzyń (na załączniku nr 2 do studium zostały przedstawione dwa warianty planowanej linii elektroenergetycznej 100 kV).

## **8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY ROZMIESZCZENIA OBIEKTÓW HANDLOWYCH O POWIERZCHNI SPRZEDAŻY POWYŻEJ 2000 m<sup>2</sup> ORAZ OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ**

### **Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości**

W Gminie Gościeradów nie określono obszarów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości.

### **Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>**

W granicach gminy nie wyznaczono obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m<sup>2</sup>.

### **Obszary przestrzeni publicznej**

W granicach gminy wyznaczono obszary przestrzeni publicznej.

## **9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZGODY NA ZMIANĘ PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE**

W związku z kreowaniem rozwoju społeczno-gospodarczego gminy oraz realizacji podstawowych potrzeb mieszkańców gminy, pożądane jest sporządzenie mpzp.

W szczególności potrzebę sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zakłada się dla terenów przeznaczonych pod lokalizację elektrowni wiatrowych określonych na załączniku graficznym do niniejszego studium.

Dokładna lokalizacja obszarów, wymagających zmiany przeznaczenia gruntów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne (ich granice) nastąpi na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego zgodnie z przepisami odrębnymi.

## **10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ**

Atrakcyjność krajobrazu naturalnego, duże obszary leśne, polne czy też doliny rzeczne stanowią dobro gminy, o które należy zadbać w odpowiedni sposób. Dbłość o ład przestrzenny należy do zadań samorządu terytorialnego, gdyż w interesie gminy jest zapewnienie jak najatrakcyjniejszych warunków dla turystów i osób przyjezdnych. Lecz jego dobro leży także w interesie mieszkańców gminy, zapewniając im wysoką jakość życia w odniesieniu do warunków przestrzennych.

Uporządkowanie przestrzeni rolno-leśnej powinno polegać na docelowym określeniu na terenie gminy sposobu użytkowania gruntów w kierunku rolnym lub leśnym, poprzez wyznaczenie linii rozgraniczającej lasy oraz grunty przewidziane do zalesienia od gruntów przeznaczonych wyłącznie na cele rolne. Przebieg tej granicy polno-leśnej powinien być wyznaczony w oparciu o warunki glebowo-przyrodnicze oraz naturalne granice fizjograficzne i wprowadzony do miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gościeradów.

W zakresie rolniczej przestrzeni produkcyjnej ustala się następujące kierunki i zasady:

- ochrona gleb najwyższej jakości przed przeznaczeniem nierolniczym oraz degradacją wskutek niewłaściwej kultury rolnej,
- ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej przed erozją,
- wykorzystywanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej z dostosowaniem kierunków produkcji, jej intensywności, kultury rolnej do walorów i ograniczeń przyrodniczych,
- wyłączenie z produkcji rolnej gruntów o najniższej przydatności, ze względu na bonitację lub szczegółowe warunki położenia (wielkość, kształt, itp.) oraz ich przeznaczanie pod zalesienie lub innego rodzaju użytkowanie nierolnicze,
- wdrażanie proekologicznych technologii oraz poprawa standardów sanitarnych produkcji,
- przeciwdziałanie degradacji i zanieczyszczeniu środowiska przyrodniczego,
- poprawa jakości życia ludności rolniczej oraz warunków funkcjonowania gospodarstw, poprzez: przeciwdziałanie bezrobociu i wspieranie restrukturyzacji rynku pracy w celu przechodzenia do działalności pozarolniczych, poprawę jakości wykształcenia, rozwój przedsiębiorczości na obszarach wiejskich ze szczególnym uwzględnieniem przetwórstwa lokalnych produktów rolnych, poprawę wyposażenia w zakresie infrastruktury technicznej, wsparcie dla modernizacji budynków i urządzeń służących produkcji rolnej, wprowadzanie do gospodarstw technologii proekologicznych, wspieranie działań producentów rolnych.

W stosunku do obszarów leśnych ustala się następujące kierunki i zasady:

- zwiększenie lesistości gminy,
- zalesianie terenów nieprzydatnych dla rolnictwa,
- zachowanie i wzbogacanie funkcji lasów, zwłaszcza funkcji ekologicznych,
- poprawa stanu sanitarnego lasów,

- zapobieganie degradacji i zanieczyszczania lasów,
- prowadzenie racjonalnej gospodarki leśnej związanej z organizacją zrębów i nasadzeń.

## **11. KIERUNKI ZAGOSPODAROWANIA W ZAKRESIE ROZWOJU TURYSTYKI I WYPOCZYNKU**

Gmina posiada walory przyrodnicze i kulturowe, które mogą być podstawą dla rozwoju funkcji turystyczno-wypoczynkowej. Działalności te mogą być traktowane jako uzupełniające źródło dochodów.

Tereny położone na obszarze projektowanego Gościeradowskiego Parku Krajobrazowego znajdują się w strefie wysokich walorów przyrodniczych wskazanych do zainwestowania turystycznego.

Główne formy rozwoju funkcji turystyczno-wypoczynkowej, to przede wszystkim:

- edukacja ekologiczna (na bazie walorów przyrodniczych i kulturowych),
- prowadzenie zielonych szkół - placówek dydaktycznych prowadzących w turnusach zajęcia dla uczniów z innych regionów,
- turystyka krajoznawcza i kwalifikowana (specjalistyczna): piesza, rowerowa i konna,
- wypoczynek sobotnio - niedzielny i pobytowy oparty na wynajmie kwater w zabudowie zagrodowej (agroturystyka i turystyka wiejska).

Dla osiągnięcia zamierzonych celów tj. wykorzystania walorów dla rozwoju funkcji turystycznej i wypoczynkowej winny być podjęte następujące działania:

- realizacja ogólnodostępnego zagospodarowania: wytyczenie, oznakowanie szlaków i tras (pieszych i rowerowych) oraz obiektów turystycznych, zorganizowanie gminnego ośrodka informacji turystycznej,
- działalność promocyjna - publikowanie i sprzedaż folderów, map i plakatów o walorach i atrakcjach turystycznych gminy oraz organizowaniu imprez kulturalnych i sportowych o znaczeniu i zasięgu regionalnym promujących gminę jako atrakcyjny obszar turystyczno - wypoczynkowy; realizacja strony internetowej poświęconej promocji gminy,
- opracowanie szczegółowego programu rozwoju wypoczynku i turystyki w gminie, w tym intensyfikacja organizacji imprez masowych,
- wyposażenie ciekawych krajobrazowo fragmentów gminy w odpowiednie urządzenia pozwalające na właściwą ekspozycję walorów przyrodniczo - kulturowych dla potencjalnych turystów, a w szczególności: budowę punktów widokowych, budowę parkingów w potencjalnych miejscowościach turystycznych i przy niektórych punktach widokowych, zabezpieczenie właściwej ekspozycji

najciekawszych krajobrazowo fragmentów gminy, wytyczenie nowych szlaków turystycznych i ścieżek rowerowych.

## **12. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH**

Na terenie gminy występują niewielkie powierzchnie terenów podmokłych, które sprzyjają powstawaniu lokalnych, sezonowych podtopień. Ich występowanie zależy głównie od okresowych zjawisk meteorologicznych.

Tereny podmokłe, obszary wzdłuż większych cieków wodnych, rowów i brzegów jezior stwarzają warunki do powstawania osuwisk, które wg. danych Państwowego Instytutu Geologicznego są terenami predysponowanymi do powstawania ruchów masowych. Dokładne określenie granic tych terenów oraz zasad zagospodarowania winno nastąpić na etapie sporządzania planów miejscowych, ze szczególnym uwzględnieniem norm, zakazów i wskazań zawartych w przepisach odrębnych.

Zgodnie z ustawą Prawo ochrony środowiska z dnia 27 kwietnia 2001 roku (Dz.U. 2001 Nr 62 poz. 627 z późn. zm.) należy prowadzić rejestr oraz obserwację terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują ruchy masowe.

## **13. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY**

W granicach administracyjnych gminy nie występują obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

## **14. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ. U. NR 41, POZ. 412 ORAZ Z 2002 R. NR 113, POZ. 984 I NR 153, POZ. 1271)**

W granicach administracyjnych gminy nie występują pomniki zagłady i ich strefy ochronne w rozumieniu przepisów o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

## **15. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEN, REHABILITACJI LUB REKULTYWACJI**

Obszarami wymagającymi rekultywacji są suche wyrobiska poeksploatacyjne głównie gliny i piasków oraz kamieniołomy. Do rekultywacji wskazuje się również tereny zdegradowane w strefie

krawędziowej Wyżyny Lubelskiej oraz fragmenty dolin rzecznych, degradowane przez istniejącą zabudowę i zagospodarowanie terenu.

Zadaniem działań rekultywacyjnych jest przywrócenie naturalnych i użytkowych walorów – terenów przekształconych lub zdegradowanych oraz neutralizowanie elementów destrukcyjnych. Środowisko przyrodnicze gminy odznacza się stosunkowo małym stopniem degradacji. Nieznacznie przekształcenia środowiska wynikają głównie z braku obiektów przemysłowo-składowych. Najbardziej widoczne w krajobrazie są przekształcenia związane z eksploatacją surowców mineralnych. Wzrosty te są miejscem nielegalnych wysypisk śmieci, w których znajdują się także opakowania po środkach chemicznych. Zachodzące procesy gnilne mogą spowodować skażenia gleby i wód podziemnych. Do priorytetów powinny należeć działania na rzecz poprawy stanu sanitarnego i estetycznego środowiska. W pierwszej kolejności należy przeprowadzić rekultywację wzrostów i terenów poeksploatacyjnych oraz kanalizację miejscowości usytuowanych wzdłuż dolin rzecznych.

## **16. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH**

W granicach administracyjnych Gminy Gościeradów nie występują tereny zamknięte.

## **17. INNE OBSZARY PROBLEMOWE**

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym obszarem problemowym jest obszar szczególnego zjawiska z zakresu gospodarki przestrzennej lub występowania konfliktów przestrzennych wskazany w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lub określony w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Na terenie Gminy Gościeradów, w ramach terenów objętych zmianą studium, nie przewiduje się wskazania dodatkowych obszarów problemowych, których nie omówiono we wcześniejszych rozdziałach.