

# UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY GOŚCIERADÓW

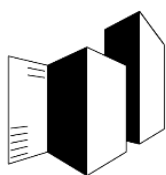
(PROJEKT – ETAP OPINIOWANIA I UZGODNIENÍ)



GMINA GOŚCIERADÓW, 2025 R.



**WYKONAWCA:**



**PLAN  
ZABUDOWY**

tel.: (+48) 791 030 865 | e-mail: [pracownia@planzabudowy.com](mailto:pracownia@planzabudowy.com) | [www: planzabudowy.com](http://www.planzabudowy.com)

**PLAN ZABUDOWY Piotr Łuszczek**

ul. Obornicka 91A/16, 51-114 Wrocław

NIP: 5140332420 REGON: 529957889

**AUTOR OPRACOWANIA:**

**mgr inż. Piotr Łuszczek**

urbanista/planista przestrzenny





UZUPEŁNIENIEM CZĘŚCI TEKSTOWEJ UZASADNIENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY  
GOŚCIERADÓW JEST CZEŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA SPORZĄDZONA W SKALI 1:10 000

## SPIS TREŚCI

|                                                                                                                                                                                                   |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>1. WSTĘP FORMALNO-PRAWNY .....</b>                                                                                                                                                             | <b>6</b>  |
| <b>2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W<br/>PLANIE OGÓLNYM .....</b>                                                                                           | <b>7</b>  |
| 2.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW) .....                                                                                                                       | 8         |
| 2.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) .....                                                                                                                       | 8         |
| 2.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ) .....                                                                                                                                        | 9         |
| 2.4. Strefa usługowa (SU) .....                                                                                                                                                                   | 10        |
| 2.5. Strefa gospodarcza (SP) .....                                                                                                                                                                | 10        |
| 2.6. Strefa produkcji rolniczej (SR) .....                                                                                                                                                        | 10        |
| 2.7. Strefa infrastrukturalna (SI) .....                                                                                                                                                          | 10        |
| 2.8. Strefa zieleni i rekreacji (SN) .....                                                                                                                                                        | 11        |
| 2.9. Strefa cmentarzy (SC) .....                                                                                                                                                                  | 11        |
| 2.10. Strefa górnictwa (SG) .....                                                                                                                                                                 | 11        |
| 2.11. Strefa otwarta (SO) .....                                                                                                                                                                   | 11        |
| 2.12. Strefa komunikacyjna (SK) .....                                                                                                                                                             | 12        |
| <b>3. SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3 USTAWY PZP .....</b>                                                                                                             | <b>12</b> |
| 3.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową .....                                                                                                                                          | 12        |
| 3.2. Tereny niezabudowane, dla których w obowiązujących planach miejscowych, określono<br>przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej .....                                      | 15        |
| 3.3. Tereny niezabudowane przypisane do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową<br>wielorodzinną, jednorodzinną i zagrodową, stanowiące luki w istniejącej zabudowie w ramach<br>OUZ ..... | 16        |
| 3.4. Chłonność terenów niezabudowanych, o których mowa w pkt 3.2 i 3.3 .....                                                                                                                      | 17        |
| 3.5. Porównanie chłonności terenów niezabudowanych z zapotrzebowaniem na nową<br>zabudowę mieszkaniową .....                                                                                      | 19        |
| <b>4. ZASADY USTALENIA STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W GMINNYM KATALOGU STREF<br/>PLANISTYCZNYCH .....</b>                                                                                           | <b>20</b> |
| 4.1. Maksymalna nadziemnej intensywność zabudowy .....                                                                                                                                            | 21        |
| 4.2. Maksymalna wysokość zabudowy .....                                                                                                                                                           | 22        |
| 4.3. Maksymalny udział powierzchni zabudowy .....                                                                                                                                                 | 22        |
| 4.4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej .....                                                                                                                                      | 23        |
| <b>5. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY .....</b>                                                                                                                               | <b>24</b> |
| 5.1. Budynki uwzględnione w analizie w podziale na funkcje .....                                                                                                                                  | 24        |



|           |                                                                                                                                                                                                                            |           |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| 5.2.      | Budynki uwzględnione w analizie w podziale na źródła danych.....                                                                                                                                                           | 25        |
| 5.3.      | Obszary uzupełnienia zabudowy .....                                                                                                                                                                                        | 25        |
| <b>6.</b> | <b>SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B USTAWY PZP .....</b>                                                                                                           | <b>27</b> |
| 6.1.      | Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.....                                                                                                                                                           | 28        |
| 5.1.      | Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny .....                                                                                                                                                                              | 29        |
| 5.2.      | Strefy ochronne ujęć wody.....                                                                                                                                                                                             | 32        |
| 5.3.      | Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi .....                                                                                                                                                        | 33        |
| 5.4.      | Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji .....                                                                                       | 33        |
| 5.5.      | Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej ..... | 34        |
| 5.6.      | Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....                                                                                                                                                                                | 37        |
| 5.7.      | Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji .....                                                                                                                                         | 38        |
| 5.8.      | Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....                                                                                                                                                                          | 38        |
| 5.9.      | Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne .....                                                                                                                                                    | 39        |
| 5.10.     | Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu .....                                           | 40        |
| 5.11.     | Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska .....                                                                     | 42        |
| <b>6.</b> | <b>STRESZCZENIE PRAC PLANISTYCZNYCH.....</b>                                                                                                                                                                               | <b>44</b> |

## SPIS TABEL

|          |                                                                                                                                                                                           |    |
|----------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabela 1 | Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.....                                                                                                                                        | 14 |
| Tabela 2 | Powierzchnia terenów niezabudowanych w obowiązujących planach miejscowych, w ramach planowanych stref planistycznych SW, SJ i SZ .....                                                    | 15 |
| Tabela 3 | Powierzchnia terenów niezabudowanych planowanych stref planistycznych SW, SJ i SZ, stanowiących luki w istniejącej zabudowie w ramach OUZ.....                                            | 16 |
| Tabela 4 | Chłonność terenów niezabudowanych w obowiązujących planach miejscowych oraz stanowiących luki w istniejącej zabudowie w granicach OUZ, w ramach planowanych stref planistycznych SJ.....  | 18 |
| Tabela 5 | Chłonność terenów niezabudowanych w obowiązujących planach miejscowych oraz stanowiących luki w istniejącej zabudowie w granicach OUZ, w ramach planowanych stref planistycznych SZ ..... | 18 |



|                                                                                                                                                                          |    |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----|
| Tabela 6 Stosunek łącznej chłonności terenów niezabudowanych w ramach planowanych stref planistycznych SW, SJ i SZ do zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową..... | 19 |
| Tabela 7 Standard urbanistyczny maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy .....                                                                                      | 21 |
| Tabela 8 Standard urbanistyczny maksymalnej wysokości zabudowy .....                                                                                                     | 22 |
| Tabela 9 Standard urbanistyczny maksymalnego udziału powierzchni zabudowy.....                                                                                           | 23 |
| Tabela 10 Standard urbanistyczny minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.....                                                                               | 23 |
| Tabela 11 Powierzchnie poszczególnych etapów wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy .                                                                                 | 26 |
| Tabela 12 Wykaz pomników przyrody w gminie.....                                                                                                                          | 30 |
| Tabela 13 Wykaz ujęć wód podziemnych w gminie wraz ze strefami ochronnymi .....                                                                                          | 32 |
| Tabela 14 Bilans zasobów złóż kopalin w gminie .....                                                                                                                     | 34 |
| Tabela 15 Wykaz obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków.....                                                                                                    | 35 |
| Tabela 16 Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków .....                                                                                                            | 36 |

## SPIS ZAŁĄCZNIKÓW GRAFICZNYCH

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1 – STAN ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 2 – OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 3 – TERENY NIEZABUDOWANE PRZYPISANE DO STREF WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ, JEDNORODZINNĄ I ZAGRODOWĄ

## SKRÓTY I DEFINICJE

BDOT10k – Baza obiektów topograficznych o dokładności skal 1:10 000–1:100 000,

BDOT500 – Baza obiektów topograficznych o dokładności skal 1:500–1:5000,

EGiB – Ewidencja Gruntów i Budynków,

nIZ – maksymalna nadziemna intensywność zabudowy,

OUZ – obszar uzupełniania zabudowy,

PBC – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej,

plan miejscowy – miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego,

plan ogólny – plan ogólny gminy,

PZ – maksymalny udział powierzchni zabudowy,



rozporządzenie projektu planu ogólnego – rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z 2024 r. poz. 1775),

rozporządzenie wyznaczenia OUZ – rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729),

ustawa PZP – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680),

WZ – maksymalna wysokość zabudowy,

zwarta struktura funkcjonalno-przestrzenna – wyodrębniony przestrzennie obszar zabudowy mieszkaniowej wraz z obiektami infrastruktury technicznej zamieszkały przez ludzi lub obszary w najwyższym stopniu przygotowane do zabudowy, przez co rozumie się obszary charakteryzujące się najlepszym dostępem do sieci komunikacyjnej oraz najlepszym stopniem wyposażenia w sieci wodociągowe, kanalizacyjne, elektroenergetyczne, gazowe, ciepłownicze oraz sieci i urządzenia telekomunikacyjne, adekwatnych dla nowej, planowanej zabudowy – o czym mowa w art. 1 ust. 4 pkt 4 ustawy PZP.



## 1. WSTĘP FORMALNO-PRAWNY

Plan ogólny Gminy Gościeradów sporządzony został na podstawie uchwały Nr IV/19/2024 Rady Gminy Gościeradów z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Gościeradów.

Zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Z 2024 r. poz. 1130, 1907, 1940, z 2025 r. poz. 527, 680) zwaną dalej „ustawą PZP”, plan ogólny gminy, zwany dalej „planem ogólnym” jest aktem planowania przestrzennego sporządzanym obowiązkowo dla całego obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu.

Plan ogólny Gminy Gościeradów ustala podział obszaru gminy na strefy planistyczne. Określa także gminne standardy urbanistyczne, w tym gminny katalog stref planistycznych wraz z profilami funkcjonalnymi oraz parametrami i wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania terenu. W planie ogólnym wyznaczono również obszary uzupełnienia zabudowy, zwane dalej „OUZ”, na których dopuszcza się możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Projekt planu ogólnego Gminy Gościeradów poddany został procedurze formalno-prawnej określonej w art. 13i ustawy PZP oraz w ustawie z dnia 3 października 2008 roku o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112, 1881, 1940).

Treść planu ogólnego jest zgodna z przepisami ustawy PZP oraz aktami wykonawczymi do ww. ustawy:

- rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, z 2024 r. poz. 1775), zwanym dalej „rozporządzeniem projektu planu ogólnego”,
- rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729), zwanym dalej „rozporządzeniem wyznaczenia OUZ”,
- rozporządzeniem Ministra Rozwoju, Pracy i Technologii z dnia 26 października 2020 r. w sprawie zbiorów danych przestrzennych oraz metadanych w zakresie zagospodarowania przestrzennego (Dz. U. z 2020 r. poz. 1916), zmienionym rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 24 października 2023 r. (Dz. U. z 2023 r. poz. 2409).

Zgodnie z art. 51 i art 78 ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. Z 2023 r. poz. 1688), zmienionej ustawą z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2025 r. poz. 527):

- ustalenia pierwszego planu ogólnego w danej gminie określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju



ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy,

- wymóg uwzględnienia polityki przestrzennej gminy określonej w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego wschodzi w życie z dniem 1 lipca 2025 r.

W związku z powyższym, sporządzony plan ogólny Gminy Gościeradów nie uwzględnia polityki przestrzennej określonej w strategii rozwoju gminy, której nowy zakres zawierać będzie m. in. model funkcjonalno-przestrzenny gminy.

## **2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM**

Wyznaczenie stref planistycznych stanowi podstawowy cel sporządzenia planu ogólnego Gminy Gościeradów. Działanie to ma na celu uporządkowanie polityki przestrzennej gminy oraz stworzenie ram dla racjonalnego gospodarowania przestrzenią z uwzględnieniem uwarunkowań lokalnych i ponadlokalnych.

Podstawą przyjęcia rozwiązań przestrzennych w planie ogólnym były:

1. Analiza uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy.

**PATRZ: ROZDZIAŁ 6 ORAZ CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY GOŚCIERADÓW**

2. Analiza stanu istniejącego zagospodarowania gminy, przeprowadzona w oparciu o inwentaryzację urbanistyczną.

**PATRZ: ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 1 – STAN ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA**

3. Sposób wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy, określony w rozporządzeniu wyznaczenia OUZ.

**PATRZ: ROZDZIAŁ 5 ORAZ ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 2 – OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY**

4. Konieczność spełnienia warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 ustawy PZP, bilansowania chłonności terenów niezabudowanych z zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową.



PATRZ: ROZDZIAŁ 3 ORAZ ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 3 – TERENY NIEZABUDOWANE PRZYPISANE DO STREF WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ, JEDNORODZINNĄ I ZAGRODOWĄ

5. Ustalenia Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gościeradów (uchwała Nr XXXV/182/14 Rady Gminy Gościeradów z dnia 18 września 2014 r.), wraz z pięcioma zmianami ujawnionymi w tekście jednolitym do uchwały Nr LVI/372.2024 Rady Gminy Gościeradów z dnia 22 marca 2024 r.
6. Propozycje rozpatrzenia wniosków i uwag złożonych do projektu planu ogólnego.

Strefy planistyczne w planie ogólnym wyznaczono zgodnie z art. 13c ustawy PZP, kierując się zasadą zapewnienia spójności funkcjonalnej, minimalizacji konfliktów przestrzennych oraz efektywnego wykorzystania dostępnej infrastruktury technicznej i społecznej. Należy zauważyć, że profile funkcjonalne (podstawowy oraz dodatkowy) poszczególnych stref planistycznych stanowią ogólne ramy dla potencjalnego zagospodarowania i nie przesądzają o możliwości ustalenia dla każdej z nieruchomości wszystkich przeznaczeń terenu mieszczących się w zakresie ustaleń danej strefy planistycznej. Profile funkcjonalne poszczególnych stref planistycznych dostosowano do lokalnych realiów zagospodarowania, co pozwala na elastyczne, ale kontrolowane gospodarowanie przestrzenią w przyszłych planach miejscowych, decyzjach o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego albo decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

PATRZ: CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY GOŚCIERADÓW

## **2.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)**

Przedmiotowymi strefami planistycznymi objęto wyłącznie trzy obszary już obecnie zabudowane budynkami mieszkalnymi wielorodzinnymi w obrębach Gościeradów – Folwark oraz Wólka Gościeradowska. W dodatkowym profilu funkcjonalnym dla tej strefy dopuszczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

## **2.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ)**

Strefy te stanowią dominujący kierunek rozwoju przestrzennego gminy dla planowanej zabudowy mieszkaniowej na niezabudowanych działkach zlokalizowanych w bezpośrednim sąsiedztwie dróg publicznych, w szczególności w miejscowościach wzdłuż drogi krajowej nr 74. Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna wolnostojąca o nisko intensywnym sposobie zagospodarowania terenu, lokalizowana pomiędzy istniejącymi gospodarstwami rolnymi wraz z zabudowaniami mieszkalnymi oraz rozwiniętym zapleczem obiektów gospodarczych, inwentarskich i produkcyjnych, stanowi istotny element krajobrazu gminy. Przedmiotową strefą planistyczną objęto tereny:





- obecnie zabudowane budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi,
- przeznaczone pod tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w obowiązujących planach miejscowych,
- znajdujące się w granicach OUZ, których bezpośrednie sąsiedztwo zabudowane jest budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w formie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej.
- wnioskowane o objęcie tą strefą, po weryfikacji ich lokalizacji w kontekście uwarunkowań rozwoju przestrzennego oraz zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych poszczególnych miejscowości.

Dodatkowy profil funkcjonalny dopuszczający tereny zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej został dopuszczony w zakresie wszystkich stref planistycznych SJ. Przyczyną dodania tego profilu były:

- liczne wnioski złożone do planu ogólnego, wnoszące o rozszerzenie strefy planistycznej o ten szczególny rodzaj zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej,
- charakter gminy o szczególnych walorach przyrodniczo-krajobrazowych, sprzyjających lokalizacji budynków letniskowych jako tzw. „drugiego domu”.

### **2.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)**

Strefami związanymi z możliwością kontynuacji historycznej formy zabudowy siedliskowej (zagrodowej) objęto tereny:

- istniejących gospodarstw rolnych wraz z zabudowaniami mieszkalnymi oraz rozwiniętym zapleczem obiektów gospodarczych, inwentarskich i produkcyjnych,
- przeznaczone pod tereny zabudowy zagrodowej w obowiązujących planach miejscowych,
- znajdujące się w granicach OUZ, których bezpośrednie sąsiedztwo zabudowane jest budynkami mieszkalnymi jednorodzinnymi w formie zabudowy zagrodowej,
- wnioskowane o objęcie tą strefą, po weryfikacji ich lokalizacji w kontekście uwarunkowań rozwoju przestrzennego oraz zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych poszczególnych miejscowości,
- istniejących gospodarstw rybactwa wraz z zabudowaniami mieszkalnymi w otoczeniu stawów,
- zabudowań mieszkalnych zlokalizowanych w rozproszeniu wśród otwartej przestrzeni rolniczej, w oddaleniu od zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych poszczególnych miejscowości.

Dodatkowy profil funkcjonalny dopuszczający tereny usług został dopuszczony w zakresie wszystkich stref planistycznych SZ. Przyczyną dodania tego profilu było umożliwienie prowadzenia w gospodarstwach rolnych działalności usługowej wykraczającej poza działalność rolniczą.





## 2.4. Strefa usługowa (SU)

Strefy usługowe (SU) obejmują głównie:

- zespoły usług publicznych związane z obiektami infrastruktury społecznej (przedszkola, szkoły, domy ludowe, domy kultury, biblioteki publiczne, centra kultury, przychodnie, budynki administracyjne itp.),
- tereny usług komercyjnych (głównie w zakresie handlu, gastronomii, sportu),
- kościoły, w tym historyczne o wysokich walorach kulturowych,
- zespoły historycznej zabudowy, w szczególności w obrębie Gościeradów – Folwark.

## 2.5. Strefa gospodarcza (SP)

Strefy związane z prowadzeniem działalności gospodarczej w zakresie usług oraz składowania, magazynowania i produkcji wyznaczano w oparciu o już istniejące zagospodarowanie. Strefy gospodarcze (SP) wyznaczono dla rozwoju istniejącej aktywności gospodarczej stanowiącej potencjał gospodarczy gminy wyłącznie w miejscowościach Gościeradów – Folwark, Gościeradów i obrębie Wólka Gościeradowska.

## 2.6. Strefa produkcji rolniczej (SR)

Strefami związanymi z możliwością realizacji zabudowy na potrzeby rolnictwa objęto:

- obiekty gospodarcze, inwentarskie i produkcyjne związane z prowadzeniem działalności gospodarczej w zakresie produkcji rolniczej, wraz z sąsiedztwem, umożliwiając ich dalszą rozbudowę,
- bezpośrednie sąsiedztwo wybranych istniejących gospodarstw prowadzących produkcję rolniczą i objętych strefami planistycznymi SZ, umożliwiając ich dalszą rozbudowę zgodnie z trendem koncentracji działalności rolniczej wyłącznie w ramach gospodarstw rolnych z rozwiniętym i rozwijającym się zapleczem obiektów gospodarczych, inwentarskich i produkcyjnych,
- zaplecza istniejącej i planowanej nisko intensywnej zabudowy mieszkaniowej w ramach stref planistycznych SJ i SZ, umożliwiając realizację obiektów towarzyszących na potrzeby funkcji mieszkalnej np. w formie realizacji budynków gospodarczych oraz zagospodarowania terenu w formie sadów i ogrodów,
- stawy w ramach istniejących gospodarstw rybnych wraz z ich zabudowaniami i infrastrukturą towarzyszącą.

## 2.7. Strefa infrastrukturalna (SI)

Strefy infrastrukturalne (SI) wyznaczono dla strategicznie istotnych:

- istniejących i planowanych obiektów infrastruktury technicznej (wysypisko śmieci, oczyszczalnia ścieków, ujęcia wód podziemnych, przepompownie wody),



- istniejących i planowanych dróg o klasie technicznej dróg dojazdowych, lokalnych i zbiorczych, tworzących podstawowy układ komunikacyjny gminy i wspierających główny ciąg komunikacyjny wyznaczony strefą planistyczną SK.

## **2.8. Strefa zieleni i rekreacji (SN)**

Strefami zieleni i rekreacji (SN) objęto tereny:

- istniejących i planowanych zespołów zieleni parkowej,
- usług sportu i rekreacji obejmujące istniejące boiska wraz z zapleczem obiektów towarzyszących,
- istniejących zbiorników wodnych wraz z ich infrastrukturą oraz planowanym rozwojem funkcji rekreacyjnych i turystycznych,
- planowanych kompleksów rekreacji zbiorowej i obiektów turystycznych,

Dodatkowy profil funkcjonalny dopuszczający tereny usług sportu i rekreacji, kultury i rozrywki, gastronomii, turystyki oraz zdrowia i pomocy społecznej, został dopuszczony w zakresie stref planistycznych SN w zależności od ich lokalizacji. Przyczyną dodania tego profilu było umożliwienie rozwoju dodatkowych różnorodnych funkcji usługowych ze szczególnym uwzględnieniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy poszczególnych stref.

## **2.9. Strefa cmentarzy (SC)**

Strefy cmentarzy (SC) wyznaczono dla terenów:

- cmentarzy czynnych, w ich istniejących granicach, w celu zapewnienia możliwości kontynuacji tej funkcji,
- cmentarzy czynnych, ustalonych w obowiązujących planach miejscowych, w celu zapewnienia rezerwy terenowej dla nowych pochówków,
- cmentarzy zamkniętych, obejmujących historyczne cmentarze wojenne.

## **2.10. Strefa górnictwa (SG)**

Strefy górnictwa (SG) wyznaczono dla złóż surowców mineralnych będących w eksploatacji. Złoża te są objęte w części obszarami górniczymi i terenami górniczymi, a działalność wydobywcza prowadzona jest na podstawie uzyskanych koncesji. Złoża dopuszczone do eksploatacji znajdują się wyłącznie w obrębie Wólka Gościeradowska.

## **2.11. Strefa otwarta (SO)**

Strefy otwarte (SO) objęły znaczny udział powierzchni gminy. Wyznaczone zostały na terenach kluczowych dla utrzymania tradycyjnego wiejskiego charakteru gminy oraz różnorodności biologicznej:

- gruntów rolnych, sadów i pastwisk, w celu zabezpieczenia otwartej przestrzeni rolniczej z ograniczeniami w sytuowaniu zabudowy,



- łąk, pełniących dodatkowe funkcje przyrodnicze terenów zieleni naturalnej,
- lasów i gruntów zadrzewionych i zakrzewionych, stanowiących istotny zasób przyrodniczy gminy,
- rzek, cieków i zbiorników wodnych (w tym stawów rybnych), stanowiących naturalne ciągi hydrologiczne i tworzące lokalny system ekosystemów wodnych.

Dodatkowy profil funkcjonalny dopuszczający rozwój odnawialnych źródeł energii został dopuszczony w zakresie:

- terenów elektrowni wiatrowych w 17 strefach planistycznych, zgodnie z ustaleniami obowiązujących planów miejscowych w obrębach Księżomierz Dzierzkowska, Księżomierz Kościelna, Księżomierz Gościeradowska oraz na północ od stref gospodarczych (SP) w obrębach Gościeradów – Folwark,
- terenów elektrowni słonecznej w 9 strefach planistycznych, wyselekcjonowanych na podstawie analizy lokalizacji istniejących farm fotowoltaicznych, planowanych elektrowni słonecznych w obowiązujących planach miejscowych, a także analizy uwarunkowań środowiskowych gminy w miejscach zbieżnych z wnioskami o dopuszczenie dodatkowego profilu funkcyjnego – terenu elektrowni słonecznej.

## **2.12. Strefa komunikacyjna (SK)**

Strefę komunikacyjną wyznaczono dla istniejącego przebiegu drogi krajowej nr 74. Wyznaczona strefa komunikacyjna dotyczy wyłącznie dróg o klasach technicznych dróg głównych i wyższych, zabezpieczając podstawowy układ komunikacyjny gminy, wspierany przez ciągi komunikacyjne wyznaczone strefami planistycznymi SI.

## **3. SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3 USTAWY PZP**

PATRZ: ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 3 – TERENY NIEZABUDOWANE PRZYPISANE DO STREF WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ, JEDNORODZINNĄ I ZAGRODOWĄ

### **3.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową**

Zabudowa mieszkaniowa jest główną determinantą kształtującą rozwój funkcjonalno-przestrzenny, warunkującą udział pozostałych funkcji i form zagospodarowania w ramach terenów zainwestowanych i planowanych pod zainwestowanie. Zgodnie z art. 13b pkt 7 ustawy PZP ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Parametrami i wskaźnikami wyjściowymi do przedstawionych obliczeń były:



- prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną (w 2043 r.) – dane prognozy demograficznej GUS<sup>1</sup>,
- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (stan na 2023 r.) – dane statystyczne GUS,
- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane (stan na 2013 r.) – dane statystyczne GUS,
- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane (stan na 2003 r.) – dane statystyczne GUS,
- łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie (stan na 2023 r.) – dane statystyczne GUS.

Na tej podstawie obliczono minimalne i maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP), zapewniającą poprawę standardów zamieszkania dla obecnych i nowych mieszkańców gminy, zgodnie z tabelą poniżej. Dokładny sposób obliczania tego zapotrzebowania został określony w rozporządzeniu projektu POG:

$$ZAP = M_{2043} - \frac{PUM_{2023}}{P_{2043}}$$

oraz

$$P_{2043} = 3P_{2023} - 2P_{2013} \quad (\text{wariant I})$$

$$P_{2043} = 2P_{2023} - P_{2003} \quad (\text{wariant II})$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

$M_{2043}$  – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną na rok 2043 r., powiększoną o 5%,

$PUM_{2023}$  – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie w 2023 r.,

$P_{2043}$  – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2043 r.,

$P_{2023}$  – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2023 r.,

$P_{2013}$  – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2013 r.,

$P_{2003}$  – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2003 r.

---

<sup>1</sup> [Główny Urząd Statystyczny. Prognoza ludności na lata 2023-2060](#) [dostęp: 20.02.2025]

**Tabela 1 Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową**

| <b>Obliczanie prognozowanej liczby mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5% (M<sub>20</sub>)</b>                                                                                   |              |                      |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------|----------------------|
| Prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną w 2043 r.                                                                                                                               | 5 256        | osób                 |
| <b>Prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną w 2043 r., powiększona o 5% (M<sub>2043</sub>)</b>                                                                                   | <b>5 519</b> | <b>osób</b>          |
| <b>Obliczanie prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca</b>                                                                                                                                          |              |                      |
| Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodne z najnowszymi danymi (P <sub>2023</sub> ) - stan na 2023 r.                                                                                                       | 30,50        | m <sup>2</sup>       |
| Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane (P <sub>2013</sub> ) - stan na 2013 r. | 27,40        | m <sup>2</sup>       |
| Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane (P <sub>2003</sub> ) - stan na 2003 r. | 24,90        | m <sup>2</sup>       |
| <b>Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2043 r. (P<sub>2043</sub>) - wariant I</b>                                                                                                             | <b>36,70</b> | <b>m<sup>2</sup></b> |
| Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2043 r. (P <sub>2043</sub> ) - wariant II                                                                                                                 | 36,10        | m <sup>2</sup>       |
| <b>Korekta P<sub>2043</sub> (na podstawie ust. 8 rozporządzenia projektu planu ogólnego)</b>                                                                                                                                           | <b>40,00</b> | <b>m<sup>2</sup></b> |
| <b>Obliczanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową</b>                                                                                                                                                                        |              |                      |
| Prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną w 2043 r., powiększona o 5% (M <sub>2043</sub> )                                                                                        | 5 519        | osób                 |
| Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie w 2023 r. (PUM <sub>2023</sub> )                                                                                                                                                        | 207 271      | m <sup>2</sup>       |
| Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2043 r. (P <sub>2043</sub> )                                                                                                                              | 40,00        | m <sup>2</sup>       |
| <b>Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w 2043 r. (ZAP)</b>                                                                                                                                                                   | <b>337</b>   | <b>osób</b>          |
| <b>Korekta ZAP (na podstawie ust. 9 rozporządzenia projektu planu ogólnego)</b>                                                                                                                                                        | <b>1 000</b> | <b>osób</b>          |

Z pozyskanych danych wynika, iż w 2043 r. w gminie Gościeradów mieszkać może nieco ponad 5,2 tys. osób. Jest to wartość mniejsza o ok. 1 540 mieszkańców względem 2023 r. W wyniku negatywnych prognoz demograficznych, a także systematycznego wzrostu standardu zamieszkania związanym z ogólnokrajowym rozwojem społeczno-gospodarczym, zakłada się zwiększenie wskaźnika powierzchni użytkowej mieszkania na osobę z 30,50 m<sup>2</sup> w 2023 r. do 36,70 m<sup>2</sup> w roku 2043. Z uwagi na tak niski przyrost prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, parametr ten wymaga zwiększenia do niezbędnego minimum, tj. 40 m<sup>2</sup> na mieszkańca. Wynikową wskazanych założeń jest zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone na zaledwie 337 osób. Z uwagi na tak niski szacunek zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie o liczbie mieszkańców przekraczającej 5000,



wartość ta wymaga zwiększeniu do niezbędnego minimum, zgodnie z dopuszczeniem z rozporządzenia projektu planu ogólnego. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) po korekcie obliczeń wynosi 1000 osób.

### **3.2. Tereny niezabudowane, dla których w obowiązujących planach miejscowych, określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej**

Prognozowane zapotrzebowanie na nową zabudowę powinno zostać zabezpieczone rezerwami terenowymi wynikającymi z ustaleń planu ogólnego gminy. Pierwszym krokiem analizy istniejących rezerw jest analiza terenów niezabudowanych z obowiązujących planów miejscowych, które to zgodnie z ustalonymi przeznaczeniami terenu należałoby wskazać jako planowane strefy wielofunkcyjne zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej lub zagrodowej.

Na podstawie danych pozyskanych w toku agregacji terenów wyznaczonych w planach miejscowych do stref planistycznych, wskazano tereny jeszcze niezabudowane, a będące w granicach ww. trzech stref planistycznych przewidzianych we wstępnej propozycji projektu planu ogólnego gminy Gościeradów.

Tabela 2 Powierzchnia terenów niezabudowanych w obowiązujących planach miejscowych, w ramach planowanych stref planistycznych SW, SJ i SZ

| STREFA PLANISTYCZNA                                              | POW. [HA] |
|------------------------------------------------------------------|-----------|
| SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną | 0,00      |
| SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną | 7,08      |
| SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową                  | 79,01     |

W powierzchni terenów niezabudowanych nie zaplanowano dotychczas obowiązujących planach miejscowych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), co wskazuje na bardzo ograniczone możliwości rozwoju budownictwa wielorodzinnego. Gmina Gościeradów charakteryzuje się zwartą aczkolwiek niskointensywną zabudową, a dominującą formą osadniczą pozostaje zabudowa jednorodzinna i zagrodowa. Strefa SJ (zabudowa jednorodzinna) obejmuje ok. 7,1 ha niezabudowanych terenów, co przekłada się na niewielkie rezerwy przestrzenne dla rozwoju pozarolniczej zabudowy w formie domów jednorodzinnych. Największe powierzchnie niezabudowanych terenów występują w strefie SZ (zabudowa zagrodowa), obejmującej ok. 79 ha gruntów niezabudowanych, co wynika z rolniczego charakteru gminy i dużego udziału terenów wiejskich z możliwością prowadzenia działalności rolniczej i hodowlanej. Warto zauważyć, że wyznaczone obszary mogą być zagospodarowane głównie w formie siedliskowych gospodarstw rolnych, co ogranicza ich potencjał dla intensywnej urbanizacji.



Tereny niezabudowane, dla których w obowiązujących planach miejscowych, określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej zostały uwzględnione w planie ogólnym Gminy Gościeradów. Tym samym wymóg art. 13d ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został spełniony.

### **3.3. Tereny niezabudowane przypisane do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną i zagrodową, stanowiące luki w istniejącej zabudowie w ramach OUZ**

W odróżnieniu od wcześniejszej analizy, która obejmowała tereny wyznaczone do zabudowy (lecz jeszcze niezabudowane) w obowiązujących planach miejscowych, przedmiotowa analiza wskazuje przestrzenie w istniejących strukturach osadniczych, które mogą zostać zagospodarowane w ramach obszarów uzupełniania zabudowy.

Przyjęte rozwiązania planistyczne wyznaczenia stref planistycznych w ramach OUZ zakładają dalszy rozwój gminy Gościeradów w oparciu o niskointensywną zabudowę mieszkaniową jednorodziną i zagrodową. Nie wskazano konieczności zabezpieczenia rezerw terenowych związanych z terenami zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Tabela 3 Powierzchnia terenów niezabudowanych planowanych stref planistycznych SW, SJ i SZ, stanowiących luki w istniejącej zabudowie w ramach OUZ

| STREFA PLANISTYCZNA                                              | POW. [HA] |
|------------------------------------------------------------------|-----------|
| SW - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną | 0,00      |
| SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną  | 49,95     |
| SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową                  | 64,94     |

W związku z powyższym, potencjał wykorzystania rezerw terenowych w postaci luk w istniejącej zabudowie w ramach OUZ dotyczy wyłącznie stref wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ) i zagrodową (SZ), gdzie powierzchnie luk w zabudowie wynoszą kolejno ok. 50 i 64,9 ha. Oznacza to, że w istniejących układach osadniczych istnieją znaczące rezerwy przestrzenne do zagospodarowania w ramach funkcji mieszkalnej jednorodzinnej. Wynika to z rozproszonych form osadnictwa wiejskiego niektórych miejscowości, gdzie możliwe jest jeszcze zagęszczenie zabudowy w ramach istniejących struktur.

Tereny niezabudowane przypisane do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną i zagrodową, stanowiące luki w istniejącej zabudowie w ramach OUZ zostały uwzględnione w planie ogólnym Gminy Gościeradów. Tym samym wymóg art. 13d ust. 1





ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym został spełniony.

### 3.4. Chłoność terenów niezabudowanych, o których mowa w pkt 3.2 i 3.3

Zgodnie z przyjętymi założeniami szacowanie chłoności terenów niezabudowanych uwzględnia:

- powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,
- proporcje między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami,
- średnią nadziemną intensywność zabudowy przyjętą dla planowanej zabudowy.

Z uwagi na konieczność powiązania intensywności planowanej zabudowy z prognozowaną powierzchnią użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca konieczne jest także ustalenie proporcji między:

- całkowitą powierzchnią zabudowy a całkowitą powierzchnią zabudowy budynków mieszkalnych,
- całkowitą powierzchnią zabudowy budynków mieszkalnych a powierzchnią użytkową mieszkań.

Wartości wyżej wymienionych parametrów i wskaźników zostały oszacowane na podstawie analizy:

- terenów zagospodarowanych zabudową mieszkaniową jednorodzinną wolnostojącą i zabudową zagrodową w gminie zrealizowaną w ostatnich latach lub będącą w trakcie realizacji,
- gotowych projektów architektonicznych domów jednorodzinnych bez garażu, z garażem jedno- lub dwustanowiskowym, a także garaży i budynków gospodarczych.

Dane te umożliwiają oszacowanie chłoności terenów niezabudowanych, wyrażonej liczbą mieszkańców (osób) przypadająca na daną strefę planistyczną. Dokładny sposób obliczania chłoności terenów niezabudowanych został przyjęty zgodnie ze wzorem:

$$CH = \frac{PUM_{TN}}{P_{2043}}$$

oraz

$$PUM_{TN} = P_{TN} \times nIZ_{\acute{S}R} \times W_{FM} \times W_{CPZM} \times W_{FUM}$$

gdzie:

CH – oznacza chłoność terenów niezabudowanych,

PUM<sub>TN</sub> – oznacza prognozowaną powierzchnią użytkową mieszkań na terenach niezabudowanych,





$P_{2043}$  – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2043 r.,

$P_{TN}$  – oznacza powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie,

$nI_{ZSR}$  – oznacza szacowaną średnią nadziemną intensywność zabudowy,

$W_{FM}$  – oznacza prognozowaną proporcję między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami w strefie planistycznej,

$W_{CPZM}$  – oznacza szacowaną proporcję między całkowitą powierzchnią zabudowy a całkowitą powierzchnią zabudowy budynków mieszkalnych,

$W_{FUM}$  – oznacza szacowaną proporcję między całkowitą powierzchnią zabudowy budynków mieszkalnych a powierzchnią użytkową mieszkań.

Tabela 4 Chłonność terenów niezabudowanych w obowiązujących planach miejscowych oraz stanowiących luki w istniejącej zabudowie w granicach OUZ, w ramach planowanych stref planistycznych SJ

| Obliczanie prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w ramach planowanych stref planistycznych SJ                                                                                            |         |                |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------|----------------|
| Powierzchnia terenów niezabudowanych wyrażona w metrach kwadratowych ( $P_{TN}$ )                                                                                                               | 570 300 | m <sup>2</sup> |
| Szacowana średnia nadziemna intensywność zabudowy ( $nI_{ZSR}$ )                                                                                                                                | 0,20    |                |
| Prognozowana proporcja między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami, tj. z wyłączeniem rezerw na tereny usług, komunikacyjne, infrastruktury technicznej oraz zieleni ( $W_{FM}$ )            | 0,80    |                |
| Szacowana proporcja między całkowitą powierzchnią zabudowy a całkowitą powierzchnią zabudowy budynków mieszkalnych ( $W_{CPZM}$ )                                                               | 0,75    |                |
| Szacowana proporcja między całkowitą powierzchnią zabudowy budynków mieszkalnych a powierzchnią użytkową mieszkań ( $W_{FUM}$ )                                                                 | 0,80    |                |
| Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na terenach niezabudowanych ( $P_{UM}$ )                                                                                                            | 54 749  | m <sup>2</sup> |
| Obliczanie chłonności terenów niezabudowanych w obowiązujących planach miejscowych oraz stanowiących luki w istniejącej zabudowie w granicach OUZ, w ramach planowanych stref planistycznych SJ |         |                |
| Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca ( $P_{2043}$ ) - wariant I                                                                                           | 40,00   | m <sup>2</sup> |
| Chłonność terenów niezabudowanych ( $CH_{SJ}$ )                                                                                                                                                 | 1 369   | osób           |

Tabela 5 Chłonność terenów niezabudowanych w obowiązujących planach miejscowych oraz stanowiących luki w istniejącej zabudowie w granicach OUZ, w ramach planowanych stref planistycznych SZ

| Obliczanie prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w ramach planowanych stref planistycznych SZ |           |                |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|----------------|
| Powierzchnia terenów niezabudowanych wyrażona w metrach kwadratowych ( $P_{TN}$ )                    | 1 439 500 | m <sup>2</sup> |
| Szacowana średnia nadziemna intensywność zabudowy ( $nI_{ZSR}$ )                                     | 0,10      |                |



|                                                                                                                                                                                                        |               |                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------------------|
| Prognozowana proporcja między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami, tj. z wyłączeniem rezerw na tereny usług, komunikacyjne, infrastruktury technicznej oraz zieleni ( $W_{FM}$ )                   | 0,80          |                      |
| Szacowana proporcja między całkowitą powierzchnią zabudowy a całkowitą powierzchnią zabudowy budynków mieszkalnych ( $W_{CPZM}$ )                                                                      | 0,50          |                      |
| Szacowana proporcja między całkowitą powierzchnią zabudowy budynków mieszkalnych a powierzchnią użytkową mieszkań ( $W_{PUM}$ )                                                                        | 0,80          |                      |
| <b>Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na terenach niezabudowanych (PUM)</b>                                                                                                                   | <b>46 064</b> | <b>m<sup>2</sup></b> |
| <b>Obliczanie chłonności terenów niezabudowanych w obowiązujących planach miejscowych oraz stanowiących luki w istniejącej zabudowie w granicach OUZ, w ramach planowanych stref planistycznych SZ</b> |               |                      |
| Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca ( $P_{2043}$ ) - wariant I                                                                                                  | 40,00         | m <sup>2</sup>       |
| <b>Chłonność terenów niezabudowanych (<math>CH_{sz}</math>)</b>                                                                                                                                        | <b>1 152</b>  | <b>osób</b>          |

Wynikową wskazanych założeń jest chłonność terenów niezabudowanych a planowanych do zainwestowania zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową obliczone kolejno na 1369 i 1152 osób. Sumaryczna chłonność terenów niezabudowanych wynosi 2520 osób.

### 3.5. Porównanie chłonności terenów niezabudowanych z zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową

Wynikową przedstawionych szacunków jest porównanie przyjętych rozwiązań planistycznych w zakresie chłonności terenów niezabudowanych w ramach stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodzinną i zagrodową z zapotrzebowaniem na nową zabudowę mieszkaniową. Porównanie to pozwala na zbadanie możliwości wyznaczenia stref planistycznych w ramach dodatkowych rezerw terenowych rozwoju zabudowy mieszkaniowej.

W szacunkach zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonności terenów niezabudowanych uwzględniono także niepewność procesów rozwojowych, wynikającą z potencjalnych niedokładności prognozy demograficznej i przyjętych wskaźników obrazujących potencjalny przyszły standard zamieszkania. Zgodnie przepisami ustawy PZP suma chłonności terenów niezabudowanych nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Tabela 6 Stosunek łącznej chłonności terenów niezabudowanych w ramach planowanych stref planistycznych SW, SJ i SZ do zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową

| <b>Obliczanie stosunku chłonności terenów niezabudowanych do zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową</b> |               |          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------|----------|
| Chłonność terenów niezabudowanych (CH)                                                                         | 2 520         | osób     |
| Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP)                                                            | 1 000         | osób     |
| <b>Stosunek CH do ZAP</b>                                                                                      | <b>252,03</b> | <b>%</b> |



Warunek zapewnienia w planie ogólnym nie mniej niż 70% i nie więcej niż 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP) jest istotną determinantą zastosowanych rozwiązań rozwoju przestrzennego gminy w zakresie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną i zagrodową. Sumaryczna chłonność wszystkich terenów niezabudowanych w ramach stref planistycznych SW, SJ i SZ wskazanych w planie ogólnym Gminy Gościeradów wynosi 2520 osób i stanowi ponad 250% ZAP.

Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy PZP suma chłonności terenów niezabudowanych w ramach stref planistycznych SW, SJ i SZ nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Tym samym warunek ten nie został spełniony.

W związku z powyższym, zgodnie z art. 13d ust. 3 ustawy PZP w Gminie Gościeradów nie wyznaczono dodatkowych rezerw terenowych w ramach planowanych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną i zagrodową. Przyjęte rozwiązania planistyczne zakładają dalszy rozwój gminy Gościeradów w zakresie zabudowy mieszkaniowej wyłącznie w ramach:

- terenów niezabudowanych, dla których w obowiązujących planach miejscowych, określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej,
- terenów niezabudowanych przypisanych do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną i zagrodową, stanowiących luki w istniejącej zabudowie w ramach OUZ,

bez możliwości wyznaczenia stref planistycznych SW, SJ i SZ stanowiących dodatkowe rezerwy terenowe poza ww. terenami.

## 4. ZASADY USTALENIA STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W GMINNYM KATALOGU STREF PLANISTYCZNYCH

PATRZ: SCHEAMTY W CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY GOŚCIERADÓW

Zgodnie z art. 13e ustawy PZP w gminnym katalogu stref planistycznych dla większości stref planistycznych określa się następujące parametry i wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenu:

- wartość maksymalnej intensywności zabudowy,
- wartość maksymalnej wysokości zabudowy,
- wartość maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.



Dla stref: infrastrukturalnej, cmentarzy, zieleni i rekreacji obowiązkowe jest jedynie ustalenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. W zakresie pozostałych parametrów i wskaźników urbanistycznych ustalenie ich jest dopuszczone, ale niewymagane. Dla stref: górnictwa, otwartej i komunikacyjnej nie ma wymogu ustalenia żadnych z ww. parametrów i wskaźników.

Podstawą przyjęcia ww. parametrów i wskaźników w planie ogólnym były:

- inwentaryzacja urbanistyczna w zakresie powierzchni, wysokości i intensywność istniejącej zabudowy na zagospodarowanych działkach i w zespołach zabudowy, objętych granicami poszczególnych stref planistycznych,
- wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej określone w rozporządzeniu projektu planu ogólnego,
- propozycje rozpatrzenia wniosków i uwag złożonych do projektu planu ogólnego,
- kontekst sąsiedztwa, w aspekcie ładu przestrzennego i harmonii krajobrazowej oraz walorów przyrodniczych i dziedzictwa kulturowego.

#### **4.1. Maksymalna nadziemnej intensywność zabudowy**

Standard urbanistyczny dla stref planistycznych SW, SJ, SZ, SU, SP i SR z obligatoryjnym ustaleniem maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy (w rozumieniu definicji zawartej w ustawie PZP) ustalony został na poziomie wskaźników:

Tabela 7 Standard urbanistyczny maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy

| nIZ       | Zakres ustalenia w strefach planistycznych                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|-----------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 0,1 – 0,3 | Głównie strefy zieleni i rekreacji (SN) oraz strefy produkcji rolniczej (SR) na tyłach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, pojedyncze przypadki stref planistycznych z dopuszczeniem ekstensywnego zagospodarowania na nieruchomościach o stosunkowo znacznej powierzchni lub zlokalizowanych granicach lub sąsiedztwie obszarów o szczególnych uwarunkowaniach przyrodniczych, a także strefy SR obejmujące stawy rybne |
| 0,4       | Głównie strefy SJ i SZ poza obowiązującymi planami miejscowymi oraz strefy planistyczne SU na nieruchomościach o stosunkowo znacznej powierzchni                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 0,5 - 0,6 | Wybrane strefy planistyczne SJ średnio intensywnej zabudowy oraz strefy planistyczne SU o nisko intensywnej zabudowie                                                                                                                                                                                                                                                                                                                    |
| 0,8       | Strefy SZ w obowiązujących planach miejscowych, większość stref usługowych (SU), pojedyncze strefy produkcji rolniczej (SR)                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1,0       | Wybrane strefy usługowe (SU) i gospodarcze (SP), pojedyncze strefy produkcji rolniczej (SR)                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                              |
| 1,2       | Zespoły zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w strefach SW, strefy gospodarcze (SP) oraz wybrane strefy usługowe w sąsiedztwie drogi krajowej nr 74                                                                                                                                                                                                                                                                                     |
| 1,5       | Strefy usługowe (SU) obejmujące zabytkowe kościoły dominujące w krajobrazie miejscowości Szczecyn i Gościeradów Plebański                                                                                                                                                                                                                                                                                                                |



Standard nIZ na poziomie 0,8 dla stref SZ wynika z ustaleń obowiązujących planów miejscowych i wydaje się standardem nieodpowiadającym wskaźnikowi nadziemnej intensywności zabudowy istniejącej zabudowy w gminie. Jego zachowanie podyktowane jest wyłącznie usankcjonowaniem zasad zagospodarowania ustalonych w obowiązujących planach miejscowych. Zakłada się, weryfikację tego standardu dla pozostałej części gminy, zmniejszając go do poziomu 0,5 - 0,4. Ponadto, nIZ dopuszczona na poziomie 0,5 - 0,4 dla większości stref planistycznych SJ i SZ dotyczyć będzie w głównie terenów usługowych i związanej z nimi zabudowy. Uśredniona wartość tego wskaźnika na etapie sporządzania planów miejscowych i wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu powinna wynosić 0,2 - 0,3 w zależności od przeznaczenia terenu i zakładanych wielkości działek budowlanych.

#### **4.2. Maksymalna wysokość zabudowy**

Parametr maksymalnej wysokości zabudowy (w rozumieniu definicji zawartej w ustawie PZP) został określony dla stref planistycznych SW, SJ, SZ, SU, SP i SR oraz dodatkowo dla stref planistycznych SG i SN oraz wybranych stref planistycznych SO. Rozkład przestrzenny dopuszczonej maksymalnej wysokości zabudowy obejmuje:

Tabela 8 Standard urbanistyczny maksymalnej wysokości zabudowy

| WZ      | Zakres ustalenia w strefach planistycznych                                                                                                                                                                                                                                                                        |
|---------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 5 m     | Strefy planistyczne SO z dopuszczeniem farm fotowoltaicznych                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 10 m    | Większość stref planistycznych SJ, SU, SN i stawy rybne w strefach SR                                                                                                                                                                                                                                             |
| 12 m    | Strefy planistyczne SZ i SW, większość stref planistycznych SR, wybrane strefy planistyczne SJ z obowiązujących planów miejscowych oraz wybrane strefy planistyczne SU, SN i SC, występujące w rozproszeniu pomiędzy strefami planistycznymi o maksymalnej wysokości zabudowy 10 m, a także strefy górnictwa (SG) |
| 15 m    | Istniejące budynki usługowe występujące w rozproszeniu pomiędzy strefami planistycznymi o maksymalnej wysokości zabudowy 10 i 12 m, zespół pałacowy i zespół budynków mieszkalnych wielorodzinnych w sąsiedztwie drogi krajowej nr 74 oraz wybrane strefy planistyczne SR                                         |
| 20-40 m | Strefy gospodarcze (SP) w sąsiedztwie drogi krajowej nr 74 oraz strefy usługowe (SU) obejmujące zabytkowe kościoły dominujące w krajobrazie miejscowości Szczecyn, Księżomierz Kolonia i Gościeradów Plebański                                                                                                    |
| 290 m   | Strefy otwarte (SO) z profilem dodatkowym terenów elektrowni wiatrowych                                                                                                                                                                                                                                           |

#### **4.3. Maksymalny udział powierzchni zabudowy**

Standard urbanistyczny dla stref planistycznych SW, SJ, SZ, SU, SP i SR z obligatoryjnym ustaleniem maksymalnej powierzchni zabudowy (w rozumieniu definicji zawartej w ustawie PZP) oraz dodatkowo dla stref planistycznych SN prezentuje się następująco:



Tabela 9 Standard urbanistyczny maksymalnego udziału powierzchni zabudowy

| PZ     | Zakres ustalenia w strefach planistycznych                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 10-20% | Głównie strefy zieleni i rekreacji (SN) oraz strefy produkcji rolniczej (SR) na tyłach zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i zagrodowej, pojedyncze przypadki stref planistycznych z dopuszczeniem ekstensywnego zagospodarowania na nieruchomościach o stosunkowo znacznej powierzchni lub zlokalizowanych granicach lub sąsiedztwie obszarów o szczególnych uwarunkowaniach przyrodniczych, a także strefy SR obejmujące stawy rybne |
| 30-40% | Strefy planistyczne SW, SJ, SZ oraz większość stref SU i wybrane strefy SR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |
| 50%    | Wybrane strefy planistyczne SU występujące w rozproszeniu pomiędzy strefami planistycznymi o maksymalnym udziale powierzchni zabudowy na poziomie 30-40%                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
| 60-70% | Strefy gospodarcze (SP) w sąsiedztwie drogi krajowej nr 74                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                               |

#### 4.4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej

Wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (w rozumieniu definicji zawartej w ustawie PZP) określone zostały w rozporządzeniu projektu planu ogólnego. Z uwagi na wiejski charakter gminy i nisko intensywne formy zabudowy standard urbanistyczny tego wskaźnika zwiększono do następujących poziomów:

Tabela 10 Standard urbanistyczny minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej

| PBC    | Zakres ustalenia w strefach planistycznych                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
|--------|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| 80%    | Głównie strefy zieleni i rekreacji (SN) oraz pojedyncze przypadki stref planistycznych z dopuszczeniem ekstensywnego zagospodarowania na nieruchomościach o stosunkowo znacznej powierzchni lub zlokalizowanych granicach lub sąsiedztwie obszarów o szczególnych uwarunkowaniach przyrodniczych, w tym obszary zbiorników wodnych w strefach SN oraz stawy rybne w strefach SR |
| 70%    | Zespół pałacowy w sąsiedztwie drogi krajowej nr 74 w miejscowości Gościeradów - Folwark                                                                                                                                                                                                                                                                                         |
| 50-60% | Wybrane strefy planistyczne SJ, SU, SN, SR i SI występujące w rozproszeniu pomiędzy strefami planistycznymi o minimalnej powierzchni biologicznie czynnej - 40%                                                                                                                                                                                                                 |
| 30-40% | Strefy planistyczne SW, SJ, SZ, SU, SC i wybrane strefy SR                                                                                                                                                                                                                                                                                                                      |
| 20%    | Strefy gospodarcze (SP) oraz większość stref infrastrukturalnych (SI)                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |



## 5. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

PATRZ: ZAŁĄCZNIK GRAFICZNY NR 2 – OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Na podstawie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. a ustawy PZP w planie ogólnym gminy Gościeradów wyznaczono obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ), które, zgodnie z art. 61 ww. ustawy PZP, stanowią jeden z kluczowych warunków koniecznych do spełnienia przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy dla przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych na terenach niezabudowanych oraz budowy nowych obiektów budowlanych na terenach już zagospodarowanych i częściowo zabudowanych. W gminie Gościeradów plany miejscowe obowiązują wyłącznie na części obszaru gminy, obejmując kilka obrębów oraz miejsc kluczowych z perspektywy rozwoju przestrzennego gminy. Z powodu braku pełnego pokrycia obszaru gminy aktami planowania przestrzennego, uzasadnione jest zapewnienie podstaw prawnych dla zachowania ciągłości procesów inwestycyjno-budowlanych na podstawie dalszej możliwości uzyskania decyzji administracyjnej w postaci decyzji o warunkach zabudowy, zwłaszcza w sytuacji uzupełnienia luk zabudowy w zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych poszczególnych miejscowości. Odpowiednie wyznaczenie obszarów uzupełnienia zabudowy:

- skutkuje koncentracją zabudowy i zapobiega jej niekontrolowanemu rozlewaniu,
- zwiększa szansę na racjonalne wykorzystanie istniejącej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- chroni obszary cenne przyrodniczo oraz kulturowo.

### 5.1. Budynki uwzględnione w analizie w podziale na funkcje

Zgodnie wymogami rozporządzenia wyznaczania OUZ, określenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wymaga uprzedniego określenia zgrupowań budynków spełniających ściśle określone kryteria. Jednym z kluczowych kryteriów jest selekcja budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, ustaloną w rozporządzeniem Rady Ministrów z dnia 3 października 2016 r. w sprawie Klasyfikacji Środków Trwałych (Dz. U. z 2016 r. poz. 1864). W przypadku braku opisu funkcji budynków zgodnie z ww. rozporządzeniem konieczne jest uwzględnienie:

- kodowania określonego w Polskiej Klasyfikacji Obiektów Budowlanych, zatwierdzonej przez Główny Urząd Statystyczny,
- oznaczeń wskazanych w rozporządzeniu Ministra Administracji i Cyfryzacji z dnia 2 listopada 2015 r. w sprawie bazy danych obiektów topograficznych oraz mapy zasadniczej (Dz. U. z 2015 r. poz. 2028).

W gminie Gościeradów oraz w bezpośrednim sąsiedztwie granic administracyjnych gminy wyselekcjonowano: budynki mieszkalne, budynki przemysłowe, budynki handlowo-usługowe, budynki biurowe, budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej, budynki oświaty, nauki i kultury, budynki przemysłowe oraz pozostałe budynki niemieszkalne, stanowiące postawę do wyznaczenia OUZ.





## 5.2. Budynki uwzględnione w analizie w podziale na źródła danych

Zgodnie z wymogami rozporządzenia wyznaczania OUZ, informacje o istniejących budynkach dających podstawę do wyznaczenia granic OUZ pozyskuje się ze ściśle określonych zbiorów danych przestrzennych. Ww. rozporządzenie wskazuje trzy główne źródła danych, które należy stosować w określonej kolejności:

1. Podstawowe źródło danych – Ewidencja Gruntów i Budynków (dalej jako EGİB). Jest to główna i najdokładniejsza baza danych o budynkach, regulowana przez Prawo geodezyjne i kartograficzne.
2. Źródło uzupełniające – Baza obiektów topograficznych o dokładności skal 1:500–1:5000 (dalej jako BDOT500). Może być stosowana tylko wtedy, gdy dany budynek nie jest wykazany w EGİB.
3. Ostateczne źródło danych – Baza obiektów topograficznych o dokładności skal 1:10 000–1:100 000 (dalej jako BDOT10k). Może być użyta wyłącznie wtedy, gdy budynku nie ma ani w EGİB, ani w BDOT500.

Analiza rozmieszczenia budynków uwzględnionych przy wyznaczaniu OUZ w podziale na źródła danych wskazuje na zróżnicowane pochodzenie informacji o budynkach, co wpływa na dokładność oraz kompletność analizy.

1. Budynki z EGİB - stanowią najliczniejszą grupę obiektów uwzględnionych w analizie. Budynki te reprezentują przede wszystkim zabudowę mieszkalną oraz inne funkcje użytkowe, co sprawia, że są kluczowym elementem przy wyznaczaniu OUZ. Łącznie w gminie i jej sąsiedztwie wyselekcjonowano 3049 budynków spełniających kryteria.
2. Budynki z BDOT500 - mają bardziej szczegółowy charakter niż dane z BDOT10k, ale obejmują mniejszy zakres przestrzenny. W gminie Gościeradów wyselekcjonowano wyłącznie 6 budynków spełniających kryteria.
3. Budynki z BDOT10k - mają najmniejszą szczegółowość i obejmują jedynie wybrane obszary. Ich rozmieszczenie jest wyraźnie bardziej rozproszone. W gminie Gościeradów wyselekcjonowano 241 budynków spełniających kryteria.

## 5.3. Obszary uzupełnienia zabudowy

Proces wyznaczenia OUZ odbywał się etapowo, tworząc różne warianty: OUZ – bazowy, OUZ - uproszczony, niezbędnych do stworzenia docelowego OUZ. Etapowanie to uwzględnia zarówno podstawowe wymogi rozporządzenia wyznaczania OUZ, jak i możliwość ograniczenia OUZ uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, a także rozszerzania OUZ w granicach dopuszczalnej maksymalnej powierzchni powiększenia, z uwzględnieniem użytków rolnych klas I-III poza granicami administracyjnymi miast oraz odległości od granicy pasa drogowego dróg publicznych.

Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczono głównie wzdłuż istniejących osi komunikacyjnych oraz w miejscowościach o zwartej strukturze zabudowy. OUZ - bazowy (b) obejmuje obszary wyznaczone na podstawie wstępnej analizy przestrzennej, w których stwierdzono spełnienie minimalnych wymogów rozporządzenia wyznaczania OUZ. Obszar uzupełnienia





zabudowy – uproszczony (u) odnosi się do obszarów wyznaczonych po spełnieniu wszystkich podstawowych wymagań rozporządzenia wyznaczania OUZ.

Zgodnie z dopuszczeniami rozporządzenia wyznaczania OUZ obszary uzupełnienia zabudowy – uproszczone (u) można ograniczać, uwzględniając lokalne uwarunkowania i politykę przestrzenną gminy. Obszary uzupełnienia zabudowy służą przede wszystkim możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy, ich ustalanie nie jest potrzebne na obszarach, gdzie obowiązują plany miejscowe. Niemniej przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I–III w granicach OUZ nie wymagają uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi. Dopuszczenie to dotyczy zarówno decyzji o warunkach zabudowy jak i planów miejscowych. W planie ogólnym gminy Gościeradów OUZ ograniczono zatem wyłącznie w dostosowaniu do ograniczeń wynikających z uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, opisanych w rozdziale 6, ustalając OUZ także na obszarach objętych obowiązującymi planami miejscowymi.

Docelowy OUZ uwzględnia także możliwości rozszerzenia OUZ – uproszczonych (u). W gminie Gościeradów maksymalna powierzchnia powiększenia ( $P_p$ ) obszaru uzupełnienia zabudowy – uproszczonego (u) wynosi do 1356000,98 m<sup>2</sup> ~ 135,60 ha. Powierzchnia ta została obliczona zgodnie z wymogami rozporządzenia wyznaczania OUZ:

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

Tabela 11 Powierzchnie poszczególnych etapów wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy

| OUZ                                                                                           | POW. SKRÓT              | POW. [M2]         | POW. [HA]     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------|---------------|
| Powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy - bazowego (b)                                     | $P_b$                   | 8789577,69        | 878,96        |
| Powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy - uproszczonego (u)                                | $P_u$                   | 3365573,76        | 336,56        |
| <b>Maksymalna powierzchnia powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy - uproszczonego (u)</b> | <b><math>P_p</math></b> | <b>1356000,98</b> | <b>135,60</b> |

OUZ – uproszczony (u) powiększono przede wszystkim uwzględniając lokalne uwarunkowania gminy Gościeradów, o których mowa w rozdziale 6, a także uwzględniając konieczność:

- dopuszczenia realizacji nowych przedsięwzięć inwestycyjno-budowlanych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejącej zabudowy w oparciu o decyzje administracyjne w postaci decyzji o warunkach zabudowy – istotny potencjał budowlany w celu uzupełniania luk w istniejącej zabudowie,
- wykorzystania dopuszczonej maksymalnej powierzchni powiększenia ( $P_p$ ) obszarów uzupełnienia zabudowy – uproszczonych (u) z zachowaniem rezerw powierzchniowych na przyszłe przedsięwzięcia inwestycyjno-budowlane związane z zabudową mieszkaniową,
- zabezpieczenia możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy na realizację nowych obiektów budowlanych na nie w pełni zagospodarowanych działkach zlokalizowanych w ramach istniejącej zabudowy, tj. rozszerzenia możliwości wynikających z art. 61 ust 1a ustawy PZP, dopuszczających poza obszarem uzupełniania zabudowy wyłącznie odbudowę, rozbudowę i nadbudowę obiektów budowlanych, a także zmianę zagospodarowania terenu



w sposób inny niż budowa obiektu budowlanego – objęcie OUZ wybranych nieruchomości w ramach istniejącego zagospodarowania pozwoli na realizację także nowych obiektów budowlanych dopełniających istniejącą zabudowę lub będącą w trakcie realizacji.

Ponadto na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic OUZ – uproszczonych (u) jest dopuszczalne wyłącznie:

- w granicach OUZ - bazowych (b) oraz
- na obszarach położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.

Z uwagi znaczny udział gleb klas I-III w północnej i wschodniej części gminy oraz ich lokalizację w bezpośrednim otoczeniu istniejących zabudowań i sąsiedztwie dróg publicznych, wpływ ww. ograniczeń rozszerzania OUZ na tych użytkach był bardzo istotny.

Wykonane łączne rozszerzenie pierwotnie wygenerowanych OUZ – uproszczonych (u) w gminie Gościeradów wynosi ok. 125,46 ha i tym samym nie przekroczyło maksymalnej powierzchni powiększenia ( $P_p$ ). Dodatkowa powierzchnia powiększenia obszaru uzupełnienia zabudowy - uproszczonego (u), zarezerwowana na przyszłe potrzeby inwestycyjno-budowlane wynosi ok. 10,14 ha.

## **6. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B USTAWY PZP**

**PATRZ: CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY GOŚCIERADÓW**

Ustalenia planu ogólnego określa się uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy. Ze względu na brak podstaw wynikających ze stanu faktycznego i prawnego, w planie ogólnym gminy Gościeradów nie uwzględniono uwarunkowań rozwoju przestrzennego w zakresie:

- obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, wałów przeciwpowodziowych oraz pasów o szerokości 50 m od stopy wału,
- obszarów gruntów zmeliorowanych,
- terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi oraz terenów, na których występują te ruchy,
- obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych,
- udokumentowanych kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji,
- obszarów uzdrowisk oraz obszarów ochrony uzdrowiskowej,
- dóbr kultury współczesnej,
- obszarów pomników zagłady i ich stref ochronnych,
- obszarów ograniczonego użytkowania,



- stref ochronnych terenów zamkniętych,
- obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub remediacji,
- obszarów cichych w aglomeracji oraz obszarów cichych poza aglomeracją,
- zakładów o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- obszarów pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego,
- rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym oraz krajobrazów priorytetowych.

### 6.1. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa

Na etapie sporządzania planu ogólnego zweryfikowano ustalenia „Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego”, przyjętego uchwałą Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r. (Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z 2015 r. poz. 5441). Na obszarze gminy Gościeradów w ww. dokumencie została wskazana inwestycja celu publicznego o znaczeniu krajowym, wynikająca z Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych - „Budowa oczyszczalni ścieków”.

Inwestycja ta została uwzględniona poprzez:

- zabezpieczenie rezerw terenowych pod planowaną oczyszczalnię ścieków strefą infrastrukturalną (SI) w obrębie Gościeradów Plebański,
- niewyznaczanie stref planistycznych związanych z nową zabudową mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie planowanej oczyszczalni ścieków.

Ustalenia lokalizacji stref planistycznych oraz wyznaczone dla nich standardy urbanistyczne uwzględniają również lokalizację Gminy Gościeradów w wiejskim obszarze funkcjonalnym wymagającym wsparcia procesów rozwojowych oraz w obszarze funkcjonalnym Powiśle. Ponadto, wzięto pod uwagę konieczność uwzględnienia celów i wiodących kierunków zagospodarowania przyjętych w „Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego” w zakresie:

1. Wzmacniania powiązań funkcjonalnych (transportowych, teleinformatycznych, społeczno-gospodarczych z lokalnymi ośrodkami rozwojowymi.
2. Stworzenie warunków dla rozwoju przedsiębiorczości związanej z produkcją rolną i wykorzystaniem walorów środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego w turystyce.
3. Wykorzystanie walorów w przyrodniczych i kulturowych dla rozwoju turystyki.
4. Rozwoju infrastruktury turystycznej.
5. Rozwoju bazy przetwórstwa rolno-spożywczego.

Wymienione cele i wiodące kierunki Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego zostały uwzględnione poprzez:

- zabezpieczenie rezerw terenowych pod rozwój turystyki strefami zieleni i rekreacji (SN) w miejscowościach i lokalizacjach o szczególnych walorach środowiska przyrodniczego i dziedzictwa kulturowego,



- zabezpieczenie rezerw terenowych pod rozwój przedsiębiorczości związanej z produkcją rolną oraz baz przetwórstwa rolno-spożywczego w każdym z obrębów strefami produkcji rolniczej (SR).
- zachowanie i umożliwienie dalszego rozwoju gospodarki rybackiej w ramach istniejących stawów hodowlanych, zlokalizowanych m. in. w obrębach Wólka Szczeka i Liśnik Duży - Kolonia, poprzez wyznaczenie stref produkcji rolniczej (SR) uwzględniające profil podstawowy - teren akwakultury i obsługi rybactwa.

## 5.1. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na system obszarów i elementów chronionych na obszarze gminy i w jego bezpośrednim sąsiedztwie składają się<sup>2</sup>:

1. Specjalny Obszar Ochrony (SOO) Natura 2000 „Szczecyn” (PLH060083): Zbiór czterech obszarów położonych w województwach lubelskim i podkarpackim, na terenie powiatów: kraśnickiego, Janów Lubelski, Leżajsk, Łańcut i Przeworsk. Obszary te zajmują łączną powierzchnię 932,52 ha i zlokalizowane są we wschodniej części gminy Gościeradów.<sup>3</sup>
2. Specjalny Obszar Ochrony (SOO) Natura 2000 „Gościeradów” (PLH060007): Zbiór czterech obszarów zlokalizowanych jest w województwie lubelskim, na terenie powiatu kraśnickiego, obejmując obszary administracyjne gmin Gościeradów i Annopol. Łączna powierzchnia obszarów wynosi 1752,6 ha. Teren został zatwierdzony do sieci Natura 2000 decyzją Komisji Europejskiej z dnia 13 listopada 2007 r., a jego aktualny status prawny wynika z Decyzji Wykonawczej Komisji z dnia 15 listopada 2012 r. Obszar w znaczącej części obejmuje lasy Nadleśnictwa Gościeradów zlokalizowane w zachodniej i północnej części gminy.<sup>4</sup>
3. Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków (OSO) „Lasy Janowskie” (PLB060005): Obejmuje rozległy kompleks leśny w północno-zachodniej części Puszczy Solskiej, rozciągający się od doliny Wisły i Sanu na zachodzie po dolinę Bukowej na południu oraz po krawędź Wyżyny Lubelskiej na północy. W granicach gminy Gościeradów obejmują południową część obrębu Wólka Szczeka. Jego całkowita powierzchnia wynosi około 60 236 ha. Jest to zwarty kompleks leśny z dominacją siedlisk boru mieszanego wilgotnego oraz boru świeżego, z licznymi fragmentami borów bagiennych i torfowisk. Obszar cechuje się dużym udziałem wydm śródlądowych porośniętych borami sosnowymi oraz licznymi stawami rybnymi, gdzie prowadzona jest ekstensywna gospodarka rybacka.<sup>5</sup>

<sup>2</sup> Na podstawie informacji z formularzy danych dla obszarów Natura 2000, obszaru chronionego krajobrazu, użytków ekologicznych, rezerwatu przyrody, pomników przyrody, Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska [dostęp 24.07.2025 r.]

<sup>3</sup> RDOŚ w Lublinie. Dokumentacja Planu Zadań Ochronnych obszaru Natura 2000 PLH060083 Szczecyn w województwach lubelskim i podkarpackim [udostępniona 09.01.2025 r.].

<sup>4</sup> RDOŚ w Lublinie. Dokumentacja Planu Zadań Ochronnych obszaru Natura 2000 Gościeradów PLH060007 w województwie lubelskim [udostępniona 09.01.2025 r.].

<sup>5</sup> RDOŚ w Lublinie. Dokumentacja Planu Zadań Ochronnych obszaru Natura 2000 Lasy Janowskie PLB060005 w województwie lubelskim i podkarpackim [udostępniona 09.01.2025 r.].



4. Rezerwat przyrody „Marynopol”: Rezerwat o powierzchni 156,76 ha położony we wschodniej części gminy w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony (SOO) Natura 2000 „Szczecyn”. Celem ochrony rezerwatu „Marynopol” jest zachowanie fragmentów naturalnych, wielogatunkowych drzewostanów jodłowych. Teren ten położony jest na gruncie Skarbu Państwa w zarządzie Państwowego Gospodarstwa Leśnego Lasy Państwowe, Nadleśnictwa Gościeradów. Ochrona rezerwatu odbywała się na podstawie planu ochrony zatwierdzonego na lata 1973-1982.<sup>6</sup> Aktualnie rezerwat nie posiada ustanowionego planu ochrony oraz zadań ochronnych.
5. Rezerwat przyrody „Doły Szczeckie”: W skład rezerwatu przyrody wchodzi obszar lasu o powierzchni 203,62 ha, położony w położony także we wschodniej części gminy w granicach Specjalnego Obszaru Ochrony (SOO) Natura 2000 „Szczecyn”. Celem ochrony rezerwatu „Doły Szczeckie” jest zachowanie ze względów naukowych, przyrodniczych i dydaktycznych form skalnych krasowo-morfologicznych i sporosnościowych naturalnym lasem z dużym udziałem buka. Zgodnie z zarządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 25 lipca 1997 r. na obszarze rezerwatu obowiązują określone zakazy, mające na celu ochronę jego walorów przyrodniczych.<sup>7</sup>
6. Użytek ekologiczny (bez nazwy): Obszar o powierzchni 30,6 ha, obejmujący działki ewidencyjne nr 1358/4 oraz 1358/5, w obrębie geodezyjnym Wólka Szczeka. Obszar zabagniony, porośnięty kępami olszy i brzozy, zlokalizowany w sąsiedztwie stawów rybnych, w dorzeczu rzeki Karasiówki. Użytek charakteryzuje się wysokimi walorami przyrodniczymi i krajobrazowymi, stanowiąc naturalne siedlisko dla ptaków wodno-błotnych i bagiennych oraz innych organizmów związanych z siedliskami podmokłymi.<sup>8</sup>
7. Pomniki przyrody:

Tabela 12 Wykaz pomników przyrody w gminie

| NAZWA POMNIKA                                 | LOKALIZACJA                                                     | DATA USTANOWIENIA | TYP POMNIKA    | RODZAJ TWORU | GATUNEK                                                   | AKT PRAWNY                                                                                                                 |
|-----------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|-------------------|----------------|--------------|-----------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Grupa lip drobnolistnych w parku podworskim   | ostałość dawnej drogi dojazdowej do pałacu, w parku podworskim. | 1989-01-25        | Wieloobiektowy | drzewo       | Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i>                  | Zarządzenie Nr 34 Wojewody Tarnobrzieskiego z dnia 30 grudnia 1988 r. w sprawie uznania tworów przyrody za pomnik przyrody |
| Dwie lipy drobnolistne przy drodze powiatowej | W pasie drogowym drogi powiatowej Nr 2712 Gościeradów –         | 1989-01-25        | Wieloobiektowy | drzewo       | Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i> ; Grab zwyczajny | Zarządzenie Nr 34 Wojewody Tarnobrzieskiego z dnia 30 grudnia 1988 r. w sprawie uznania tworów                             |

<sup>6</sup> Zarządzenie Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 24 maja 1976 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody.

<sup>7</sup> Zarządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 25 lipca 1997 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody.

<sup>8</sup> Rozporządzenie Nr 145 Wojewody Lubelskiego z dnia 16 lipca 2002 r. (Dz. Urz. Woj. Lub. z 2002 r. Nr 80, poz. 1702).



|                                                                             |                                                                                                              |            |                |        |                                                                                                      |                                                                                                                             |
|-----------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------|----------------|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
|                                                                             | Wólka Szczeka.                                                                                               |            |                |        |                                                                                                      | przyrody za pomnik przyrody                                                                                                 |
| Grupa lip drobnolistnych i jeden grab zwyczajny przy drodze Annopol-Kraśnik | W pasie drogowym drogi krajowej Nr 74 na odcinku Annopol-Kraśnik.                                            | 1989-01-25 | Wieloobiektowy | drzewo | Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i> ; Grab zwyczajny (Grab pospolity) - <i>Carpinus betulus</i> | Zarządzenie Nr 34 Wojewody Tarnobrzckiego z dnia 30 grudnia 1988 r. w sprawie uznania tworów przyrody za pomnik przyrody    |
| Grupa jesionów wyniosłych w parku podworskim                                | Teren należący do szkoły podstawowej oraz Zakładu Opieki Społecznej. W zachodniej części parku podworskiego. | 1989-01-25 | Wieloobiektowy | drzewo | Jesion wyniosły - <i>Fraxinus excelsior</i>                                                          | Zarządzenie Nr 34 Wojewody Tarnobrzckiego z dnia 30 grudnia 1988 r. w sprawie uznania tworów przyrody za pomnik przyrody    |
| Lipa drobnolistna (o 3 pniach) w parku podworskim                           | W parku podworskim.                                                                                          | 1989-01-25 | Jednoobiektowy | drzewo | Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i>                                                             | Zarządzenie Nr 34 Wojewody Tarnobrzckiego z dnia 30 grudnia 1988 r. w sprawie uznania tworów przyrody za pomnik przyrody    |
| Lipa drobnolistna przy drodze powiatowej                                    | Przy drodze powiatowej Nr 2701 Wilkołaz-Urzędów-Dzierzkowice-Annopol.                                        | 1989-01-25 | Jednoobiektowy | drzewo | Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i>                                                             | Zarządzenie Nr 34 Wojewody Tarnobrzckiego z dnia 30 grudnia 1988 r. w sprawie uznania tworów przyrody za pomnik przyrody    |
| Zespół źródeł w Łanach                                                      | Numer działki ewidencyjnej: 458, 459 obręb Łany.                                                             | 1996-01-25 | Jednoobiektowy | źródło | brak danych                                                                                          | Rozporządzenie Nr 3 Wojewody Tarnobrzckiego z dnia 9 stycznia 1996 r. w sprawie uznania tworów przyrody za pomniki przyrody |
| Olsza czarna w parku podworskim                                             | Teren należący do szkoły podstawowej oraz Zakładu Opieki Społecznej. W zachodniej części parku podworskiego. | 1989-01-25 | Jednoobiektowy | drzewo | Olsza czarna - <i>Alnus glutinosa</i>                                                                | Zarządzenie Nr 34 Wojewody Tarnobrzckiego z dnia 30 grudnia 1988 r. w sprawie uznania tworów przyrody za pomnik przyrody    |
| Dąb szypułkowy w Leśnictwie Kotówka                                         | Nadleśnictwo Gościeradów, Leśnictwo Kotówka – oddz. 31a.                                                     | 1989-01-25 | Jednoobiektowy | drzewo | Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>                                                                | Zarządzenie Nr 34 Wojewody Tarnobrzckiego z dnia 30 grudnia 1988 r. w sprawie uznania tworów przyrody za pomnik przyrody    |
| Lipa drobnolistna przy OSP w Gościeradowie                                  | Na północy od zabudowań OSP w Gościeradowie.                                                                 | 1989-01-25 | Jednoobiektowy | drzewo | Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i>                                                             | Zarządzenie Nr 34 Wojewody Tarnobrzckiego z dnia 30 grudnia 1988 r. w sprawie uznania tworów przyrody za pomnik przyrody    |





|                                            |                                              |            |                |        |                                       |                                                                                                                         |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------|------------|----------------|--------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Dąb szypułkowy w Leśnictwie Dąbrowa</b> | Nadleśnictwo Gościeradów, Leśnictwo Dąbrowa. | 1997-03-04 | Jednoobiektowy | drzewo | Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i> | Rozporządzenie Nr 2 Wojewody Tarnobrzkiego z dnia 4 marca 1997 r. w sprawie uznania tworów przyrody za pomniki przyrody |
|--------------------------------------------|----------------------------------------------|------------|----------------|--------|---------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

Do północnych granic gminy przylega także „Kraśnicki Obszar Chronionego Krajobrazu”. W sąsiedztwie zachodnich granic gminy zlokalizowany jest także Specjalny Obszar Ochrony Siedlisk Natura 2000 „Przełom Wisły w Małopolsce” (PLH060045).

W zakresie stref planistycznych formy ochrony przyrody zostały włączone głównie do strefy otwartej (SO), gdzie przeważającą formą zagospodarowania są tereny: rolnictwa z zakazem zabudowy, lasu, zieleni naturalnej, wód i ogrodów działkowych. Pozostałe typy stref stanowią niewielkie udziały w powierzchni obszarowych form ochrony przyrody i związane są z obecnym sposobem użytkowania, a także z niespójnością topologiczną granic niektórych form ochrony przyrody z granicami działek geodezyjnych włączonych do innych stref niż SO. Natomiast inwestycje komunikacyjne i infrastrukturalne w ramach stref SI w granicach form ochrony przyrody realizowane będą wyłącznie w zakresie zadań publicznych o charakterze lokalnym i ponadlokalnym. Planowane strefy górnicze (SG) przylegające do Specjalnego Obszaru Ochrony (SOO) Natura 2000 „Szczecyn” (PLH060083), wymagają ustalenia szczegółowych zasad zagospodarowania na etapie planu miejscowego.

Przyjęte standardy urbanistyczne w gminnym katalogu stref planistycznych zostały dostosowane do lokalnego krajobrazu i charakteru zabudowy.

## 5.2. Strefy ochronne ujęć wody

Na terenie gminy Gościeradów znajdują się ujęcia wód podziemnych, które są wykorzystywane do zaopatrzenia w wodę pitną. Ujęcia te zlokalizowane są w różnych miejscowościach gminy i obejmują zarówno studnie istniejące, jak i planowane. Wody podziemne w gminie mają charakter szczelinowo-warstwowy. Wydane pozwolenia wodnoprawne wskazują na 7 lokalizacji poboru wód podziemnych:

Tabela 13 Wykaz ujęć wód podziemnych w gminie wraz ze strefami ochronnymi

| OBRĘB                                                                  | NR STUDNI | NR EWIDENCYJNY DZIAŁKI | STREFA OCHRONY BEZPOŚREDNIEJ |
|------------------------------------------------------------------------|-----------|------------------------|------------------------------|
| Suchodoły                                                              | S-1       | 32                     | TAK                          |
|                                                                        | S-1 bis   |                        |                              |
| Gościeradów Plebański<br>(okolice miejscowości Gościeradów<br>Kolonja) | S-1       | 1063, 1064, 1065       | TAK                          |
|                                                                        | S-2       |                        |                              |
| Gościeradów Folwark                                                    | S-1       | 52/32                  | TAK                          |



|                            |                 |       |     |
|----------------------------|-----------------|-------|-----|
| Aleksandrów                | S-1             | 40/1  | TAK |
|                            | S-2 (awaryjna)  | 55    |     |
| Księżomierz Gościeradowska | S-2 (awaryjna)* | 235/5 | NIE |
| Wólka Gościeradowska       | S-1             | 5/35  | NIE |
| Gościeradów                | S-1             | 747   | NIE |

\*planowane ujęcia

Występowanie ujęć wody uwzględniono poprzez ograniczenie zasięgu stref planistycznych przewidujących realizację zabudowy. Ujęcia wód wraz ze strefami ochrony bezpośredniej zostały objęte strefami infrastrukturalnymi (SI) obejmując istniejące urządzenia techniczne oraz ograniczając możliwości zainwestowania ustalonymi standardami urbanistycznymi.

### **5.3. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi**

Eksploatacja złóż surowców mineralnych na terenie gminy prowadzona jest w sposób odkrywkowy. Wydobywanie surowców naturalnych prowadzone jest wyłącznie ze złoża „Wólka Gościeradowska” w ramach wyznaczonych: terenu górniczego i obszaru górniczego „Wólka Gościeradowska A”.

Występowanie obszarów górniczych i terenów górniczych uwzględniono poprzez umożliwienie kontynuacji eksploatacji surowców mineralnych. Obszary górnicze i tereny górnicze zostały objęte strefami górnictwa (SG) ograniczając możliwości zainwestowania ustalonymi standardami urbanistycznymi w zakresie wysokości zabudowy.

### **5.4. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji**

Na terenie gminy występują udokumentowane złoża surowców mineralnych kwalifikowane do kategorii kruszyw naturalnych. Do udokumentowanych złóż należą:



Tabela 14 Bilans zasobów złóż kopalin w gminie<sup>9</sup>

| ZŁOŻE                  | RODZAJ KOPALINY | ZASOBY GEOLOGICZNE | LOKALIZACJA                                          |
|------------------------|-----------------|--------------------|------------------------------------------------------|
| Kol. Liśnik Duży       | Żwir            | 12 tys. ton        | Północno-zachodnia część gminy – Kolonia Liśnik Duży |
| Liśnik Duży Kolonia I  | Żwir            | 53 tys. ton        | Południowo-zachodnia część miejscowości Liśnik Duży  |
| Liśnik Duży            | Piaski i żwiry  | 50 tys. ton        | Centralna część miejscowości Liśnik Duży             |
| Wólka Gościeradowska   | Piaski i żwiry  | <i>Brak danych</i> | Południowa część obrębu Wólka Gościeradowska         |
| Wólka Gościeradowska I | Piaski i żwiry  | <i>Brak danych</i> | Południowa część obrębu Wólka Gościeradowska         |

W celu umożliwienia eksploatacji złóż wzięto pod uwagę m.in. politykę przestrzenną gminy, lokalizację złóż, etap ich eksploatacji, potencjalne uciążliwości i negatywne oddziaływanie związane z eksploatacją.

Złoża będące w eksploatacji („Wólka Gościeradowska”) i dopuszczone do przyszłej eksplantacji („Wólka Gościeradowska I”) objęto strefami górnictwa (SG). W celu ochrony krajobrazu w zakresie standardów urbanistycznych ustalono parametr maksymalnej wysokości zabudowy – 12 m.

Złoża nieeksploatowane („Kol. Liśnik Duży” i „Liśnik Duży”) z potencjałem eksploatacji w przyszłości, zostały objęte strefą otwartą (SO), która poprzez ograniczone możliwości zainwestowania nie doprowadzi do powstania barier uniemożliwiających ewentualne podjęcie eksploatacji.

#### **5.5. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej**

Gmina Gościeradów posiada bogate dziedzictwo kulturowe, obejmujące zabytki architektoniczne, archeologiczne i sakralne. Istotną rolę odgrywają obiekty związane z osadnictwem średniowiecznym, tradycją religijną oraz historią wojenną. Od 2017 r. obowiązuje Gmina Ewidencja Zabytków, do której wpisano 54 obiekty<sup>10</sup>. Znajdują się w niej liczne zabytki architektoniczne i sakralne, w tym objęte ścisłą ochroną konserwatorską (rejestr zabytków). W ewidencji tej nie są jednak wskazane zabytki archeologiczne.

<sup>9</sup> PIG, 2024. Bilans zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31 XII 2023 r. Państwowy Instytut Geologiczny, Państwowy Instytut Badawczy, Warszawa.

<sup>10</sup> Zarządzenie Nr 212/2017 Wójta Gminy Gościeradów z dnia 23 października 2017 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków dla Gminy Gościeradów.


**Tabela 15 Wykaz obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków**

| OBRĘB                             | NAZWA ZABYTKU                                                                           |
|-----------------------------------|-----------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>Gościeradów Folwark</b>        | Zespół Pałacowo-Parkowy                                                                 |
|                                   | Pałac w Zespole Pałacowo-Parkowym (obecnie Dom Pomocy Społecznej im. E. Suchodolskiego) |
|                                   | Spichlerz murowany w Zespole Pałacowo-Parkowym (obecnie Ośrodek rehabilitacji)          |
|                                   | Łuk triumfalny w Zespole Pałacowo-Parkowym                                              |
|                                   | Kapliczka parkowa w Zespole Pałacowo-Parkowym                                           |
|                                   | Park w Zespole Pałacowo-Parkowym                                                        |
|                                   | Brama wjazdowa w Zespole Pałacowo-Parkowym                                              |
|                                   | Budynek dawnej kostnicy w Zespole Pałacowo-Parkowym                                     |
|                                   | Wazon na postumencie (kapliczka) w Zespole Pałacowo-Parkowym                            |
|                                   | Ogrodzenie Zespołu Pałacowo-Parkowego                                                   |
|                                   | Dawna droga dojazdowa do Pałacu                                                         |
|                                   | Budynek dawnej rządcówki nr 20A                                                         |
|                                   | Budynek mieszkalny nr 2                                                                 |
|                                   | Dom dawny czworak                                                                       |
|                                   | Leśniczówka nr 1                                                                        |
|                                   | Budynek posterunku policji                                                              |
|                                   | Mogiła zbiorowa z I wojny światowej oficerów armii austriackiej (ekshumowana)           |
|                                   | Nowy nagrobek mogiły zbiorowej z I wojny światowej oficerów armii austriackiej          |
|                                   | Cmentarz z I wojny światowej                                                            |
| <b>Gościeradów Plebański</b>      | Stara część cmentarza parafialnego                                                      |
|                                   | Mauzoleum – kaplica hr. E. Suchodolskiego                                               |
|                                   | Grobowiec rodziny Suchodolskich                                                         |
|                                   | Kościół parafialny pw. św. Stanisława BM i św. Jana Chrzciciela                         |
|                                   | Ogrodzenie kościoła parafialnego pw. św. Stanisława BM i św. Jana Chrzciciela           |
|                                   | Kapliczka św. Jana Nepomucena <sup>3</sup>                                              |
| <b>Gościeradów Ukazowy</b>        | Budynek dawnego Urzędu Gminy                                                            |
|                                   | Schron bojowy (typu Regelbau 514)                                                       |
| <b>Księżomierz Dzierzkowska</b>   | Budynek szkoły (obecnie przedszkole)                                                    |
|                                   | Lipa z kapliczką                                                                        |
| <b>Księżomierz Gościeradowska</b> | Kopiec upamiętniający uczestników Powstania Styczniowego i odzyskanie niepodległości    |
|                                   | Kapliczka św. Jana Nepomucena                                                           |
| <b>Księżomierz Kolonia</b>        | Dzwonnica i otoczenie dawnego kościoła parafialnego w granicach cmentarza kościelnego   |
|                                   | Cmentarz parafialny                                                                     |
|                                   | Kapliczka przy cmentarzu parafialnym                                                    |
|                                   | Dawny cmentarz przykościelny                                                            |
|                                   | Mogiła pojedyncza z II wojny światowej żołnierza Stefana Kamińskiego                    |
| <b>Księżomierz Kościelna</b>      | Dawny cmentarz przykościelny „Zjawienie”                                                |



|                      |                                                             |
|----------------------|-------------------------------------------------------------|
|                      | „Zjawienie”- miejsce kultu Matki Bożej Księżomierskiej      |
| Liśnik Duży          | Budynek dawnej szkoły (obecnie plebania)                    |
|                      | Mogiła zbiorowa żydowska                                    |
| Łany                 | Kapliczka przydrożna                                        |
| Marynopol            | Mogiła wojenna                                              |
| Mniszek              | Kapliczka przydrożna                                        |
|                      | Kapliczka przydrożna                                        |
| Salomin              | Cmentarz z II wojny światowej                               |
|                      | Kapliczka przydrożna                                        |
| Szczecyn             | Mogiła partyzantów NSZ                                      |
|                      | Kapliczka przydrożna                                        |
|                      | Krzyż przydrożny                                            |
|                      | Zbiorowa mogiła mieszkańców wsi Szczecyn5                   |
| Wólka Gościeradowska | Zespół folwarczny: budynek mieszkalny                       |
|                      | Zespół folwarczny: otaczająca zieleń w granicach ogrodzenia |
|                      | Budynek dawnej stajni dworskiej                             |
|                      | Spichlerz                                                   |
|                      | Budynek dawnego czworaka dworskiego                         |

Wśród zabytków wpisanych do rejestru zabytków znajdują się kościoły wraz z ich otoczeniem, cmentarze, a także zespół pałacowy wraz z ogrodem zlokalizowany w Gościeradowie – Folwark oraz zespół folwarczny wraz z ogrodem w obrębie Wólka Gościeradowska:

Tabela 16 Wykaz obiektów wpisanych do rejestru zabytków

| NAZWA ZABYTKU                                                                                          | OBRĘB                 | NR REJESTRU ZABYTKÓW |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|----------------------|
| Zespół pałacowy: pałac, spichlerz, łuk triumfalny, kapliczka parkowa, park oraz brama wjazdowa w parku | Gościeradów - Folwark | A-412                |
| Cmentarz z I wojny świat.                                                                              | Gościeradów - Folwark | A/282                |
| Kościół paraf. pw. śś. Stanisława BM i Jana Chrzciciela                                                | Gościeradów Plebański | A/360                |
| Dzwonnica i otoczenie dawnego kościoła paraf. w gran. cmentarza kościelnego                            | Księżomierz - Kolonia | A/288                |
| Cmentarz wojenny z II wojny świat. – mogiła zbiorowa partyzantów NSZ                                   | Salomin Dolny         | A/539                |
| Zbiorowa mogiła mieszkańców wsi z 1944 r.                                                              | Szczecyn              | A/362                |
| Zespół folwarczny: budynek mieszkalny i otaczająca zieleń w gran. ogrodzenia                           | Wólka Gościeradowska  | A/286                |

Powieleniem oraz uzupełnieniem ustaleń Gminnej Ewidencji Zabytków są obiekty ujęte w wojewódzkim wykazie zabytków, udostępnione w zbiorze danych przestrzennych objętych infrastrukturą informacji przestrzennej w zakresie tematu danych przestrzennych: obszary chronione, w części dotyczącej zabytków nieruchomych, w rozumieniu ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292, 1907).



W gminie występuje także znaczne nagromadzenie zabytków archeologicznych w postaci śladów osadniczych i osad, objętych ochroną stanowiskową - zidentyfikowano 305 stanowisk archeologicznych, obejmujących szeroki zakres chronologiczny – od okresu pradziejowego, przez średniowiecze, aż po okres staropolski. Najstarsze ślady osadnictwa pochodzą z mezolitu, neolitu i epoki brązu, żelaza, i kamienia, co wskazuje na długotrwałe zasiedlenie tych terenów przez społeczności rolnicze i pasterskie. Średniowieczne znaleziska obejmują zarówno wczesne, jak i późne średniowiecze, co świadczy o ciągłym rozwoju osadnictwa w regionie. Zabytki archeologiczne zidentyfikowane jako dawne osady, a także ślady osadnictwa mogą występować w każdej z miejscowości w gminie Gościeradów, z wyłączeniem Marynopola. W mnogości zabytków archeologicznych nie występują jednak stanowiska wpisane do rejestru zabytków.<sup>11</sup>

Uwarunkowania związane z występowaniem zabytków uwzględniono poprzez:

- wprowadzenie standardów urbanistycznych dostosowanych do lokalnego krajobrazu i charakteru zabudowy,
- wyznaczenie indywidualnych stref planistycznych z parametrami oraz wskaźnikami zabudowy i zagospodarowania terenu dedykowanymi zarówno przedmiotom ochrony jak i urbanistycznym możliwościom zachowania indywidualnych cech zabytkowych obiektów chronionych oraz ich otoczenia,
- włączenie obiektów i obszarów, których nie można wyodrębnić w sposób szczegółowy, do stref odpowiadających ich obecnemu sposobowi zabudowy i użytkowania, dostosowując standardy urbanistyczne do celu i przedmiotu ochrony.

Szereg zadań ochronnych, dotyczących zarówno budynków i obiektów budowlanych, jak i elementów niebudowlanych, zdefiniowanych zostanie w sposób indywidualny na kolejnym etapie planowania przestrzennego tj. w planach miejscowych albo decyzjach o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

### 5.6. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Terenami zamkniętymi (w rozumieniu definicji zawartej w art. 2 pkt 9 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne) objęte są tereny wojskowe na działkach nr 5/38, 7/1, 7/3, 7/4, 7/5, 7/6 i 7/54 w obrębie Wólka Gościeradowska oraz działkach nr 1311, 1314, 1315, 1316, 1317, 1318, 1321, 1322, 1323, 1325, 1326, 1327, 1329, 1330, 1336, 1337, 1342, 1343, 1344, 1345, 1346, 1347, 1348 i 1349 w obrębie Wólka Szczeka.<sup>12</sup> Tereny zamknięte obejmujące ww. działki nie posiadają ustanowionych stref ochronnych.

<sup>11</sup> <https://mapy.zabytek.gov.pl/nid/> [dostęp 24.07.2025 r.].

<sup>12</sup> Decyzja Nr 91/MON Ministra Obrony Narodowej z dnia 26 lipca 2024 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej (Dz. Urz. Min. Obr. Nar. poz. 115) wraz ze zmianami.



Uwarunkowania związane z występowaniem terenów zamkniętych (o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa) uwzględniono poprzez wyłączenie ww. działek z obszaru objętego planem ogólnym gminy.

### **5.7. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji**

Obszarem podlegającym rekultywacji jest wyrobisko poeksploatacyjne po byłym zakładzie górniczym LIŚNIK DUŻY KOLONIA I oraz LIŚNIK DUŻY KOLONIA, zlokalizowane w południowo-zachodniej części obrębu Liśnik Duży. Starosta Kraśnicki wydał decyzję znak Śr.6122.3.6.2025 z dnia 18.04.2025 r. w sprawie uznania za zakończoną rekultywację w kierunku wodnym części działek nr 288 i 289 w obrębie Liśnik Duży Kolonia. Dla części działki nr 288 oraz działek nr 287/2 i 286/2 trwa postępowanie w sprawie wydania decyzji ustalającej kierunek i termin rekultywacji.

Uwarunkowania związane z występowaniem obszarów wymagających rekultywacji uwzględniono poprzez:

- jednoznaczne wskazanie obszaru przeznaczonego do rekultywacji na podstawie wydanej decyzji oraz ustalenie w jej granicach profilu funkcjonalnego (strefa planistyczna SN) zgodnego z ustalonym kierunkiem rekultywacji,
- wprowadzenie profili funkcjonalnych dla stref górnictwa (SG) dających szeroki zbiór możliwych kierunków rekultywacji do ustalenia po zakończeniu eksploatacji złóż.

Szczegółowe ustalenia dotyczące kierunków rekultywacji zdefiniowane zostaną w sposób indywidualny przez Starostę Kraśnickiego.

### **5.8. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji**

W Gminie Gościeradów obowiązuje Gminny Program Rewitalizacji na lata 2023–2030, przyjęty uchwałą Nr XV/85/2025 Rady Gminy Gościeradów z dnia 29 maja 2025 r., zmienioną uchwałą Nr XVI/95/2025 z dnia 26 czerwca 2025 r. W ramach dokumentu dokonano delimitacji 11 obszarów zdegradowanych, obejmujących obręby: Liśnik Duży, Gościeradów, Gościeradów Folwark, Gościeradów Plebański, Wólka Gościeradowska, Księżomierz Gościeradowska, Mniszek, Łany i Szczecyn.

Spośród nich, zgodnie z ustawowymi kryteriami koncentracji negatywnych zjawisk społecznych i infrastrukturalnych, wyznaczono 3 obszary rewitalizacji:

- podobszar I: Gościeradów Ukazowy,
- podobszar II: Mniszek i Łany,
- podobszar III: Szczecyn.

Kluczowe cele Gminnego Programu Rewitalizacji na lata 2023–2030 to:

- zwiększenie zaangażowania społecznego,
- poprawa jakości przestrzeni publicznych,



- rozwój infrastruktury społecznej i rekreacyjnej,
- wzrost aktywności gospodarczej,
- wzmocnienie lokalnej tożsamości i wspólnotowości.

Uwarunkowania związane z występowaniem obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji uwzględniono poprzez:

- umożliwienie rozwoju infrastruktury społecznej i rekreacyjnej, poprawę jakości przestrzeni publicznych w wyznaczonych strefach: wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ), usługową (SU), a także zieleni i rekreacji (SN).
- koncentrację pozarolniczej aktywności gospodarczej w strefach gospodarczych (SP) w obrębie Gościeradów oraz lokalnej aktywności gospodarczej o charakterze rolniczym w każdej z miejscowości w strefach planistycznych SR.

### 5.9. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Użytki rolne stanowią znaczną powierzchnię gminy, zajmując ponad 47% jej powierzchni i cechują się stosunkowo dobrą bonitacją, co wynika z dominacji gleb powstałych z utworów lessowych i pyłów wodnolodowcowych. W północo-wschodniej części gminy znajdują się niewielkie kompleksy gleby II klasy bonitacyjnej. Znaczny udział mają jednak gleby zaliczane do klasy III – głównie IIIa i IIIb, które uznawane są za bardzo dobre i dobre użytki rolne. Są one szczególnie licznie reprezentowane we wschodniej i północnej części gminy, gdzie tereny te predestynowane są do prowadzenia intensywnych upraw rolniczych, w tym zbóż i roślin pastewnych.

Znaczący udział w strukturze gleb mają również gleby klasy IVa i IVb, zlokalizowane głównie w centralnej części gminy oraz w rejonach o bardziej zróżnicowanej rzeźbie terenu. W dolinach rzecznych i obniżeniach terenowych (szczególnie na zachodzie gminy – dolina Wisły, okolice Karasiówki i Tuczyń w centralnej i południowej części gminy) występują również gleby klasy V i VI, o ograniczonej przydatności rolniczej, często wymagające specjalistycznego zagospodarowania (np. trwałe użytki zielone lub zabiegi melioracyjne). Gleby te predysponowane są głównie pod zalesianie użytków rolnych w celu zwiększenia lesistości gminy i leśnej przestrzeni produkcyjnej.

Plan ogólny Gminy Gościeradów wskazując strefy planistyczne zachowuje rozległe i zwarte kompleksy terenów rolniczych, ograniczając przeznaczanie terenów rolnych na cele zabudowy rolniczej i nierolniczej do terenów sąsiadujących z istniejącymi terenami zabudowanymi oraz z uwzględnieniem klas bonitacyjnych gleb. Z uwagi na wysoki udział użytków rolnych klas I-III w północnej i wschodniej części gminy, rozwiązania planistyczne w zakresie dopuszczania zabudowy w tych miejscowościach podlegały szczególnej uwadze, dążąc do racjonalnego gospodarowania cennym zasobem gruntów rolnych klas chronionych. Grunty te objęto głównie strefą otwartą (SO), z uwzględnieniem zapewnienia rezerw terenowych pod rozwój terenów mieszkaniowo-usługowych i obsługi rolnictwa.



Na obszarze gminy Gościeradów lasy wraz z gruntami zadrzewionymi i zakrzaczonymi zajmują powierzchnię niecałych 47% całkowitej powierzchni gminy i pełnią bardzo istotną funkcję w systemie przyrodniczym gminy. Lasy obejmują tereny o zróżnicowanej przydatności siedliskowej, w której dominują siedliska lasów mieszanych i borów mieszanych na glebach brunatnych i bielicowych. Największe kompleksy leśne znajdują się w południowej i południowo-wschodniej części gminy, w rejonie obrębów Wólka Gościeradowska, Szczecyn, Mniszek, a także w szerokim paśmie wzdłuż doliny Tuczyny.

W zakresie stref planistycznych, istniejące lasy oraz przylegające do nich zgrupowania zadrzewień i zakrzaczeń, tworzące zwarte kompleksy leśne objęte zostały głównie strefami otwartymi (SO).

W wyniku usankcjonowania istniejącego sposobu zagospodarowania i użytkowania niewielkie fragmenty użytków leśnych objęte zostały strefami: wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW), wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ), usługową (SU), gospodarczą (SP), produkcji rolniczej (SR), zieleni i rekreacji (SN) oraz górnictwa (SG). W dodatkowym profilu funkcjonalnym dla ww. stref uwzględniono jednak tereny lasu, w celu możliwości zachowania gruntów leśnych. Szczegółowe zasady użytkowania tych terenów określone zostaną w ramach sporządzania planów miejscowych wraz z procedurą uzyskania zgody na zmianę ich przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

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

Rozmieszczenie istniejących obiektów infrastruktury społecznej dotyczy obiektów usług m.in. oświaty (edukacji), sportu, zdrowia, kultury, a także obszarów zieleni publicznej. Wymienione obiekty i obszary są elementami istniejących zwartych struktur funkcjonalno-przestrzennych poszczególnych miejscowości. Ich utrzymanie wpływa na poziom i jakość życia mieszkańców gminy.

W zakresie planowanych obiektów infrastruktury społecznej nie zidentyfikowano inwestycji istotnych do uwzględnienia w planie ogólnym gminy Gościeradów.

Szczegółowe lokalizacje, przeznaczenia terenu i zasady zagospodarowania planowanych obiektów infrastruktury społecznej będą elementami nowej strategii rozwoju gminy. Rozbudowa/nadbudowa istniejących obiektów infrastruktury społecznej oraz budowa nowych obiektów infrastruktury społecznej możliwa będzie na podstawie planów miejscowych lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego, w wyznaczonych strefach: wielofunkcyjnej z





zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ), wielofunkcyjną z zabudową zagrodową (SZ), usługową (SU), gospodarczą (SP) a także zieleni i rekreacji (SN).

Rozmieszczenie istniejących obiektów infrastruktury transportowej dotyczy sieci dróg:

- krajowych będących w zarządzie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad – droga krajowa nr 74 o klasie technicznej drogi głównej ruchu przypieczonego,
- powiatowych w zarządzie Zarządu Dróg Powiatowych w Kraśniku oraz gminnych w zarządzie Gminy Gościeradów – drogi o klasach technicznych dróg zbiorczych, lokalnych, dojazdowych, a także dróg wewnętrznych.

W zakresie planowanych obiektów infrastruktury transportowej nie zidentyfikowano inwestycji istotnych do uwzględnienia w planie ogólnym gminy Gościeradów.

Analiza wymienionych informacji pozwoliła na identyfikację obiektów infrastruktury transportowej oraz ich uwzględnienie poprzez:

- wyznaczenie strefy komunikacyjnej (SK) dla istniejącej drogi krajowej nr 74,
- wyznaczenie stref infrastrukturalnych (SI) dla wybranych istniejących dróg powiatowych i gminnych, tworzących podstawowy układ komunikacyjny gminy, wspierający główny ciąg komunikacyjny wyznaczony strefą planistyczną SK,
- wyznaczenie stref planistycznych związanych z nową zabudową mieszkaniową w bezpośrednim sąsiedztwie drogi krajowej nr 74 wyłącznie w celu uzupełnienia luk w istniejącej zabudowie, w granicach OUZ.

Zgodnie z przepisami rozporządzenia projektu planu ogólnego, tereny komunikacji związane z istniejącymi jak i planowanymi obiektami infrastruktury transportowej mogą być lokalizowane we wszystkich pozostałych strefach planistycznych.

Rozmieszczenie istniejących obiektów infrastruktury technicznej dotyczy:

- ujęć wód ziemnych w obrębach: Suchodoły, Gościeradów Plebański (okolice miejscowości Gościeradów Kolonia), Gościeradów Folwark, Aleksandrów, Wólka Gościeradowska i Gościeradów,
- składowiska odpadów w obrębie Księżomierz Gościeradowska,
- linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia, przebiegającej przez obręby Aleksandrów i Księżomierz Dzierzkowska,
- stacji gazowej „SRP Gościeradów” zlokalizowanej w obrębie Gościeradów Plebański
- gazociągu przesyłowego wysokiego ciśnienia DN150, zasilającego ww. stację oraz przebiegającego przez obręby Gościeradów Plebański, Gościeradów – Kolonia i Salomin.

Rozmieszczenie planowanych obiektów infrastruktury technicznej dotyczy:

- planowanego ujęcia wód podziemnych w miejscowości Księżomierz Gościeradowska,
- planowanej oczyszczalni ścieków w obrębie Gościeradów Plebański.



Analiza wymienionych informacji pozwoliła na identyfikację obiektów infrastruktury technicznej oraz ich uwzględnienie poprzez wyznaczenie stref infrastrukturalnych (SI) o parametrach i wskaźnikach zabudowy oraz zagospodarowania terenu umożliwiających budowę nowych i ewentualną rozbudowę/nadbudowę istniejących obiektów infrastrukturalnych,

Zgodnie z przepisami rozporządzenia projektu planu ogólnego, tereny infrastruktury technicznej związane z istniejącymi jak i planowanymi obiektami infrastruktury technicznej mogą być lokalizowane we wszystkich pozostałych strefach planistycznych, pod warunkiem, że ich powierzchnia nie przekracza 5 000 m<sup>2</sup>.

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

W opracowaniu ekofizjograficznym dla gminy Gościeradów (podstawowym), określając uwarunkowania ekofizjograficzne oraz przyrodnicze predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej, wpływające na rozwój przestrzenny gminy, wskazano zagadnienia w znacznej części omówione w poprzednich punktach rozdziału 6. Dodatkowymi istotnymi terenami zapewniającymi prawidłowe funkcjonowanie środowiska i zachowanie różnorodności biologicznej są<sup>13</sup>:

1. Stanowiska zwierząt objętych ochroną gatunkową: Gatunkiem objętym ochroną prawną występującym w granicach obszaru Natura 2000 „Szczecyn” jest pachnica dębowa (*Osmoderma eremita*) - gatunek chrząszcza saproksylicznego o istotnym znaczeniu dla ochrony różnorodności biologicznej, związanym z obecnością starych, dziuplastych drzew liściastych, w szczególności dębów. W sąsiedztwie południowej granicy gminy Gościeradów, w granicach obszaru Natura 2000 „Lasy Janowskie” zinwentaryzowano stanowiska trzech gatunków zwierząt podlegających ochronie - drzeździec czarny (*Dysocopus martius*), bocian czarny (*Ciconia nigra*), lelek kozodój (*Caprimulgus europaeus*).<sup>14</sup>
2. Siedliska przyrodnicze: Kluczowym obszarem gminy w kontekście siedlisk przyrodniczych są zwarte kompleksy leśne w obrębach Gościeradów – Folwark, Księżomierz Dzierzkowska, Szczecyn, Salomin i Marynopol. W lasach tych, na obszarach Natura 2000 „Gościeradów” i „Szczecyn” występują siedliska przyrodnicze grądu środkowoeuropejskiego i subkontynentalnego (*Galio-Carpinetum*, *Tilio-Carpinetum*) oraz ciepłolubne dąbrowy (*Quercetalia pubescenti-petraeae*).

<sup>13</sup> PLAN ZABUDOWY Piotr Łuszczek. (2025). Opracowaniu ekofizjograficzne dla gminy Gościeradów (podstawowe). Wrocław.

<sup>14</sup> Dane wrażliwe Regionalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska w Lublinie [udostępnione 09.01.2025 r.] dot. rozmieszczenia poszczególnych siedlisk przyrodniczych i stanowisk chronionych gatunków roślin i zwierząt w powiązaniu z ich rodzajem niepodlegające ujawnieniu.



3. Doliny rzeczne: Doliny rzeczne Tuczyń, Karasiówki i Sanny stanowią kluczowe elementy wodnych korytarzy ekologicznych, wspierając migrację zwierząt i roślin. Stanowią obszar naturalnej otuliny łąkowo-leśnej i mają duże znaczenie dla prawidłowego funkcjonowania ekosystemu oraz retencji.
4. Zbiorniki wód śródlądowych: Zbiorniki wodne wraz z ciekami wodnymi stanowią naturalne ciągi hydrologiczne, cenne ze względu na licznie występujące w nich gatunki fauny i flory. Stan wód powierzchniowych jest po części narażony na degradację, co związane jest z nisko rozwiniętą gospodarką kanalizacyjną (w tym z odprowadzaniem oczyszczonych ścieków bytowych do rzek i cieków wodnych), co przyczyniać się może do miejscowego obniżenia jakości wód oraz do ich częściowej degradacji.
5. Korytarze ekologiczne „Roztocze” oraz „Roztocze-Przełom Wisły”: Obejmują znaczną część gminy tworząc pasma migracji północ-południe wzdłuż wschodnich i zachodnich granic gminy oraz wschód-zachód w centralnej i południowej części gminy Gościeradów. Korytarze ekologiczne mają na celu zachowanie ciągłości środowiska przyrodniczego regionu, a lokalizacja gminy Gościeradów na styku tych dwóch korytarzy stawia szczególne wyzwania w kontekście racjonalnego gospodarowania przestrzenią i niedopuszczenia do przerwania lub ograniczenia ciągłości ekosystemu przyrodniczego w skali całego regionu.

Przyjęte rozwiązania ochronne w planie ogólnym gminy Gościeradów ograniczają zagospodarowanie w dolinach rzecznych, w sąsiedztwie siedlisk przyrodniczych oraz zinwentaryzowanych stanowisk zwierząt objętych ochroną gatunkową, poprzez ochronę terenów niezabudowanych strefą otwartą (SO) oraz nisko intensywnym zagospodarowaniem w strefach zieleni i rekreacji (SN). Strefy planistyczne związane z istniejącą lub planowaną zabudową zostały wyznaczone biorąc pod uwagę potencjalne zamierzenia inwestycyjne i prowadzoną działalność, niestanowiące zagrożenia wystąpienia znacząco negatywnych oddziaływań.

W granicach zbiorników wód śródlądowych ograniczono zagospodarowanie do stref SR i SN o nisko intensywnym zagospodarowaniu lub stref otwartych (SO). Strefy planistyczne SN zostały wyznaczone wyłącznie w powiązaniu z istniejącymi zbiornikami wodnymi o funkcji rekreacyjnej. Strefy planistyczne SZ i SR zostały wyznaczone wyłącznie dla istniejących gospodarstw rybackich w granicach istniejących stawów.

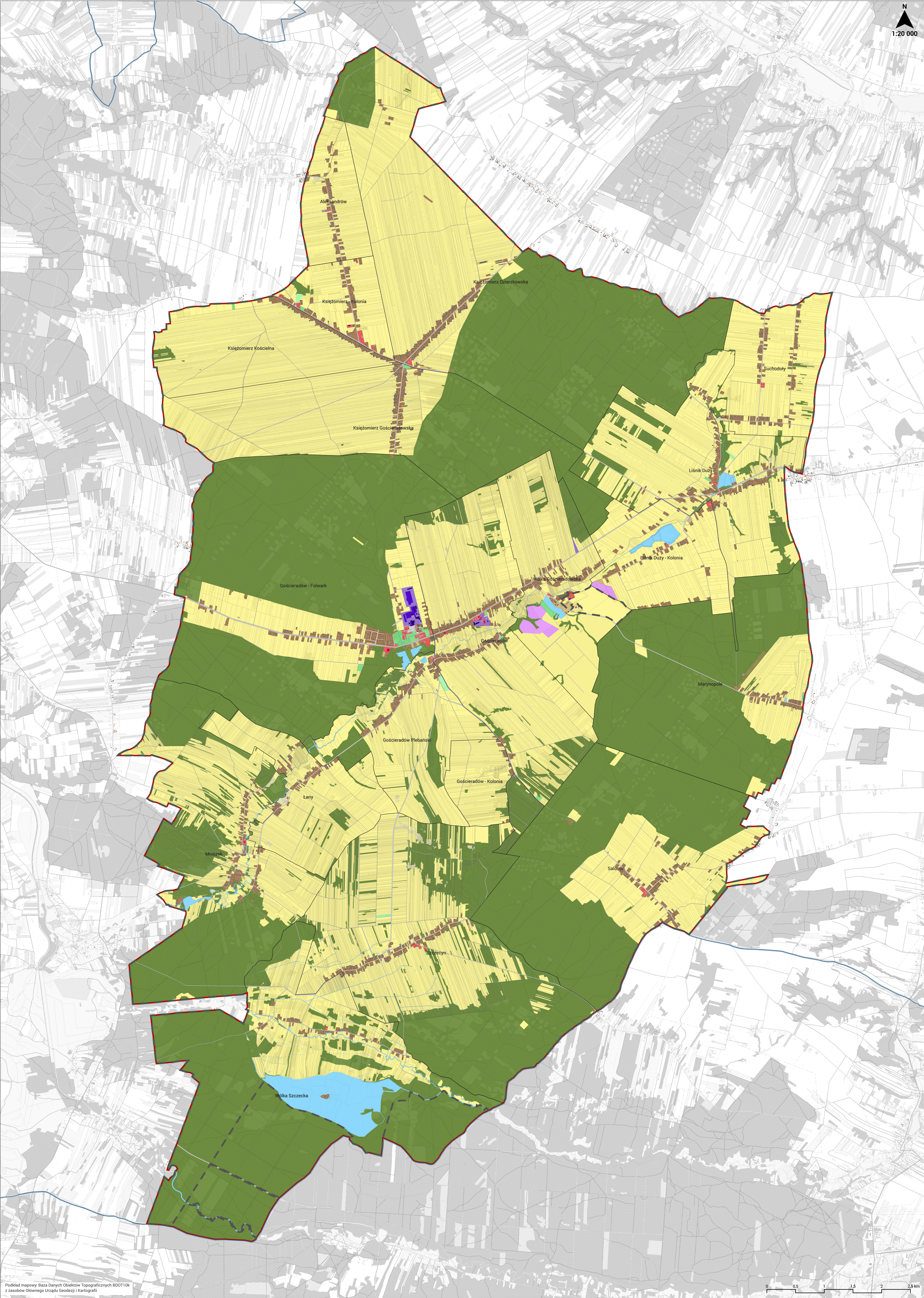
Formułując ustalenia planu ogólnego uwzględniono konieczność zapewnienia ciągłości korytarzy ekologicznych:

- utrzymując nisko intensywne formy zabudowy stref planistycznych SJ i SZ,
- zachowując luki w zwartych strukturach funkcjonalno-przestrzennych stref planistycznych SJ i SZ, w celu przeciwdziałania tworzeniu barier przestrzennych uniemożliwiających migrację zwierząt,
- umożliwiając zalesianie terenów rolnych o niskiej wartości bonitacyjnej w strefach planistycznych SO.



## 6. STRESZCZENIE PRAC PLANISTYCZNYCH





Podkład mapowy: Baza Danych Obiektów Topograficznych BDOT10K  
z zasobów Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii

LEGENDA

**OZNACZENIA PODSTAWOWE:**

- obszar objęty planem ogólnym gminy
- obszar powiatu
- obszar gminy
- obwód ewidencyjny
- działka ewidencyjna

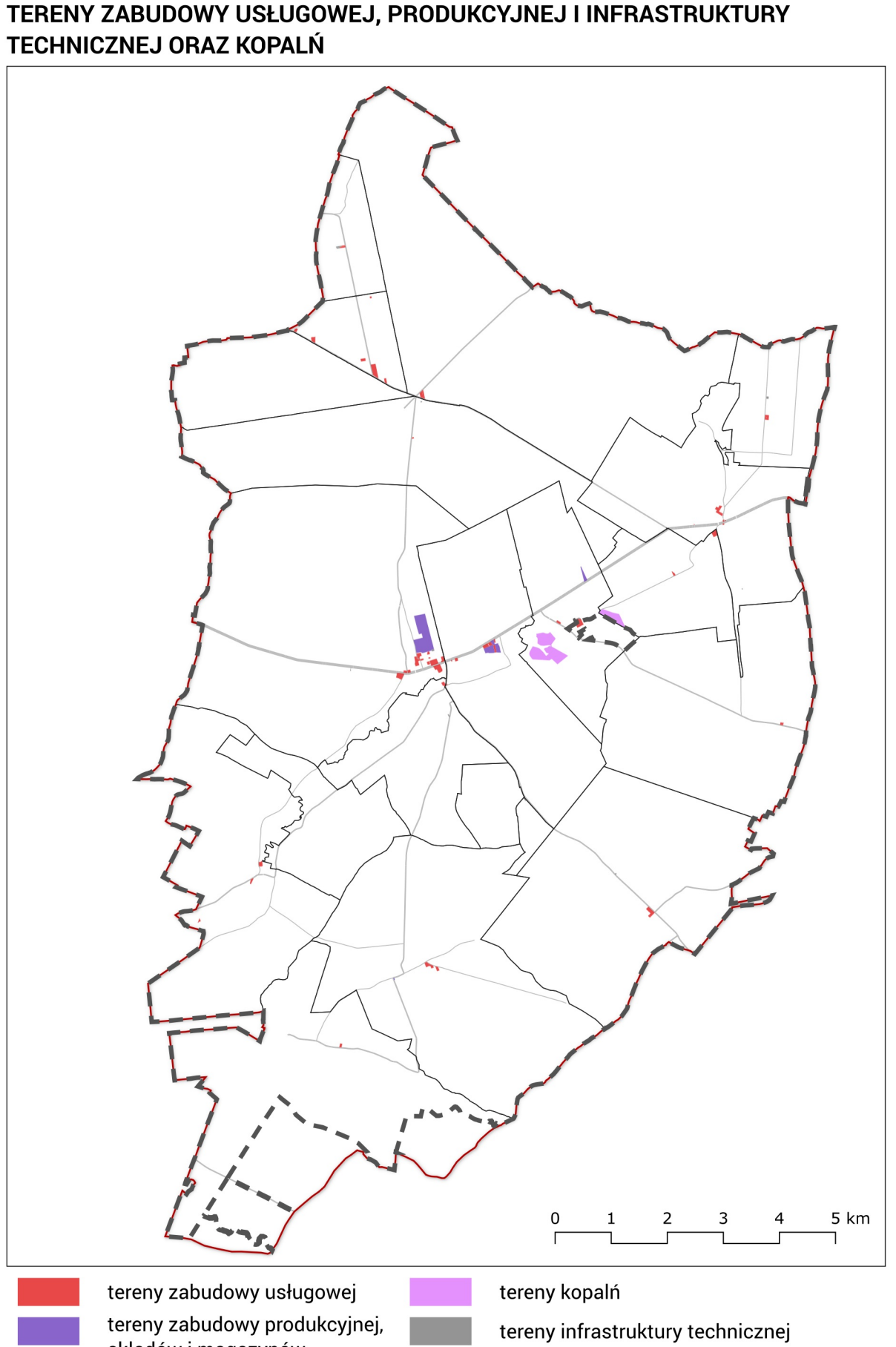
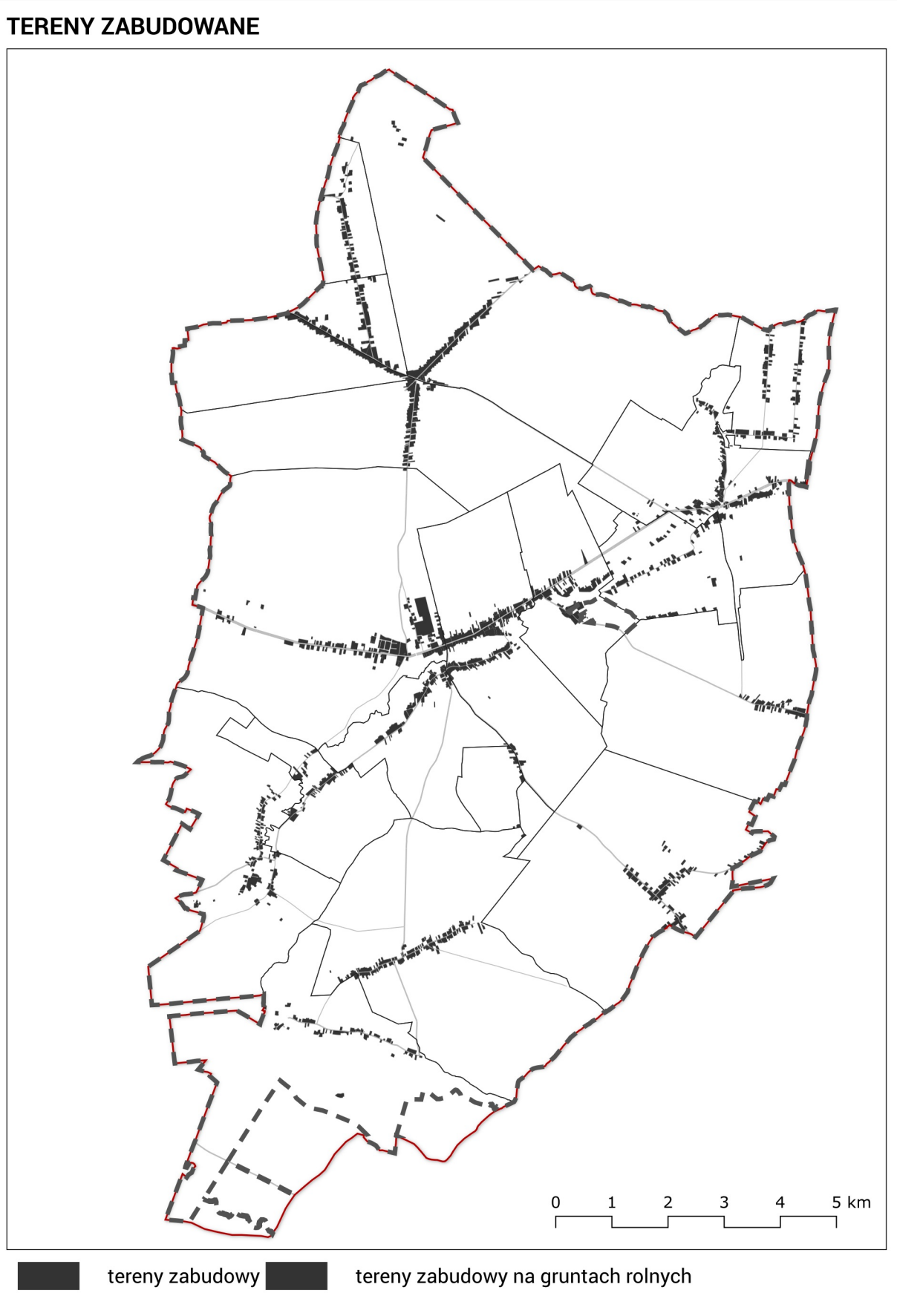
**BUDYNKI W PODZIALE NA FUNKCJE:**

- budynki mieszkalne
- budynki biurowe
- budynki handlowo-usługowe
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe
- budynki szpitali i inne obiekty ochrony zdrowia
- budynki przemysłowe
- zbiorniki, silosy i budynki magazynowe
- pozostałe budynki produkcyjne, usługowe i gospodarcze dla rolnictwa
- budynki transportu i łączności
- pozostałe budynki niemieszkalne

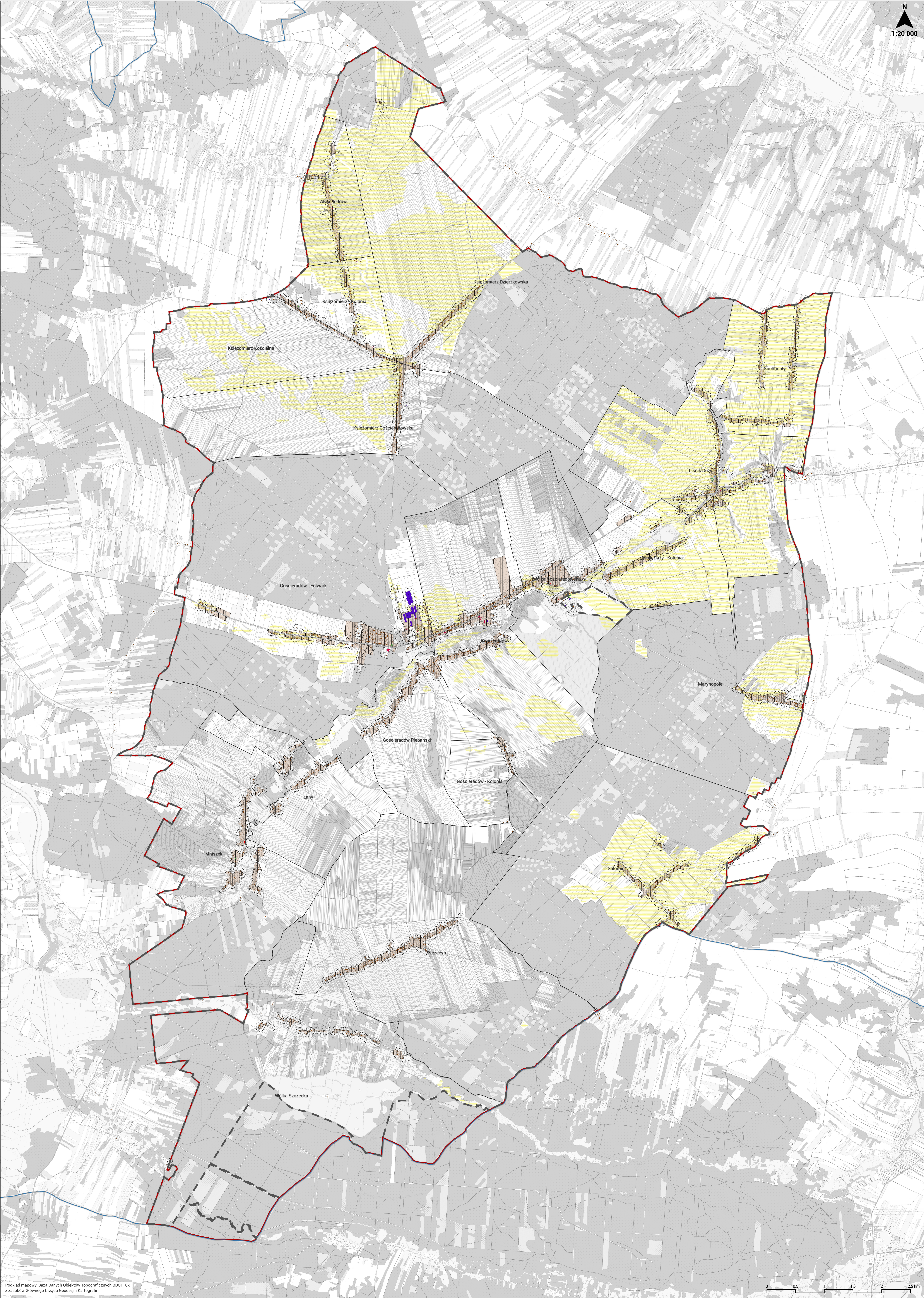
**STAN ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA:**

- tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej lub zagrodowej
- tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej
- tereny zabudowy na gruntach rolnych
- tereny zabudowane na gruntach leśnych
- tereny zabudowy usługowej
- tereny zabudowy produkcyjnej, składów i magazynów
- tereny rekreacyjno-wypoczynkowe
- tereny cmentarzy
- tereny komunikacji drogowej
- tereny infrastruktury technicznej
- tereny lasów, zadrzewione i zakrzewione
- tereny pod wodami powierzchniowymi
- tereny rolne
- tereny nieużytków
- tereny kopalń

SCHEMATY







Podkład mapowy: Baza Danych Obiektów Topograficznych BDOT10k  
z zasobów Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii

LEGENDA

**OZNACZENIA PODSTAWOWE:**

- obszar objęty planem ogólnym gminy
- obszar powiatu
- obszar gminy
- obwód ewidencyjny
- działka ewidencyjna
- grunty rolne klas bonitacyjnych I-III

**BUDYNKI UWZGLĘDNIONE W ANALIZIE W PODZIALE NA ŹRÓDŁA DANYCH:**

- budynki z EGiB
- budynki z BDOT500
- budynki z BDOT10k

**BUDYNKI UWZGLĘDNIONE W ANALIZIE W PODZIALE NA FUNKCJE:**

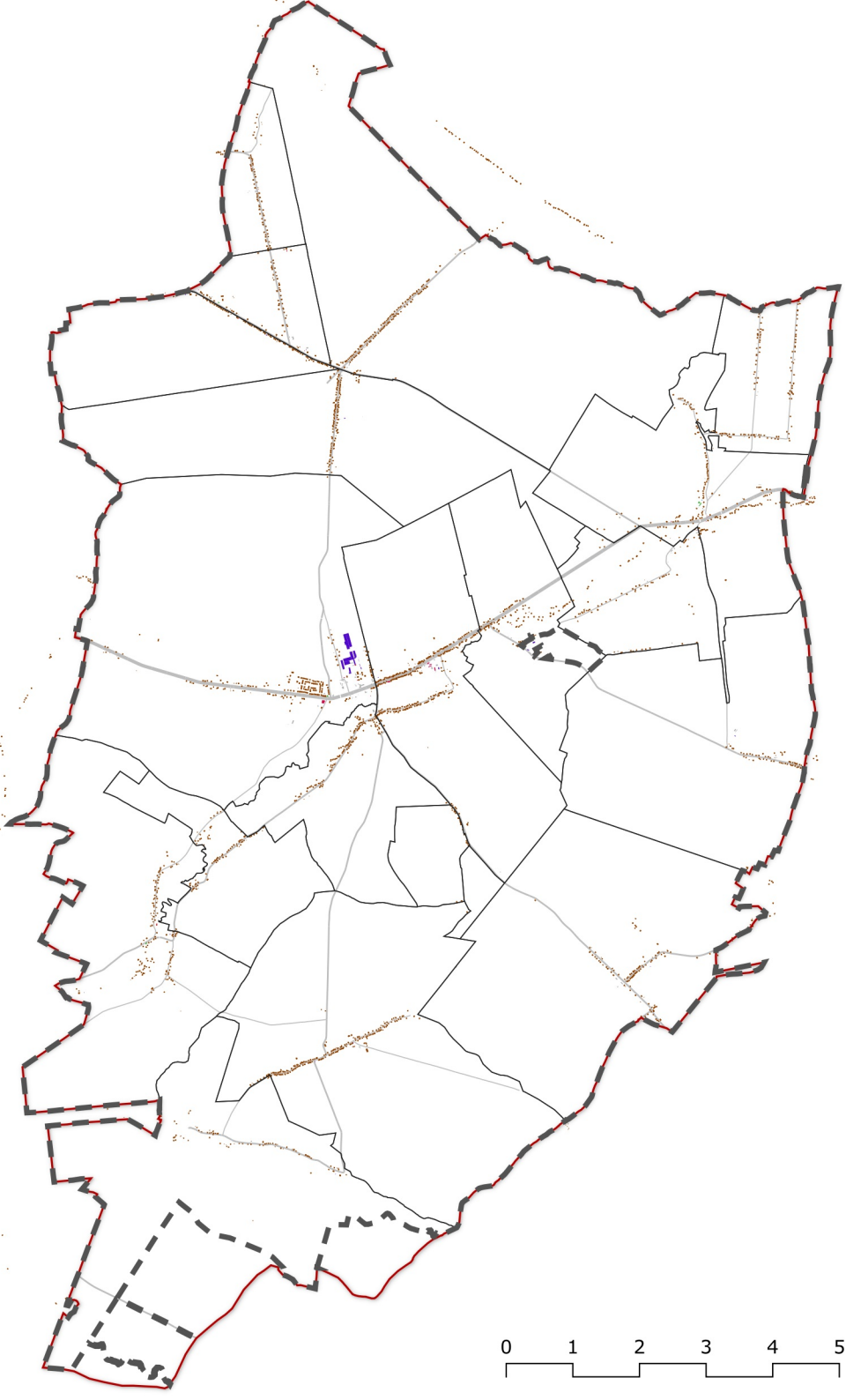
- budynki mieszkalne
- budynki biurowe
- budynki handlowo-usługowe
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe
- budynki szpitali i inne obiekty ochrony zdrowia
- budynki przemysłowe
- pozostałe budynki niemieszkalne

**OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY:**

- obszar uzupełnienia zabudowy - bazowy (b)
- obszar uzupełnienia zabudowy - uproszczony (u)
- obszar uzupełnienia zabudowy

SCHEMATY

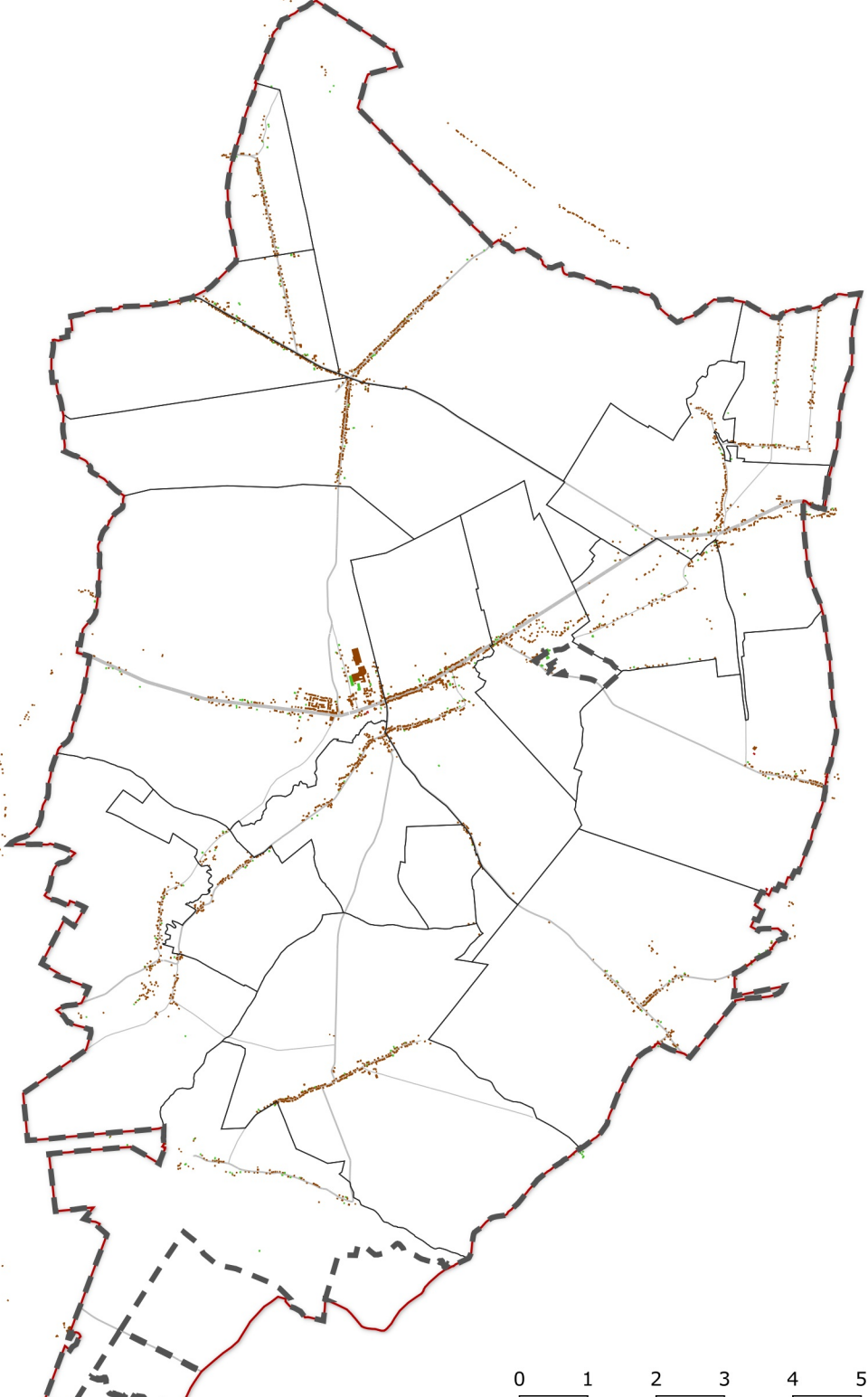
**BUDYNKI UWZGLĘDNIONE W ANALIZIE W PODZIALE NA FUNKCJE**



0 1 2 3 4 5 km

- budynki mieszkalne
- budynki biurowe
- budynki handlowo-usługowe
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe
- budynki szpitali i inne obiekty ochrony zdrowia
- budynki przemysłowe
- pozostałe budynki niemieszkalne

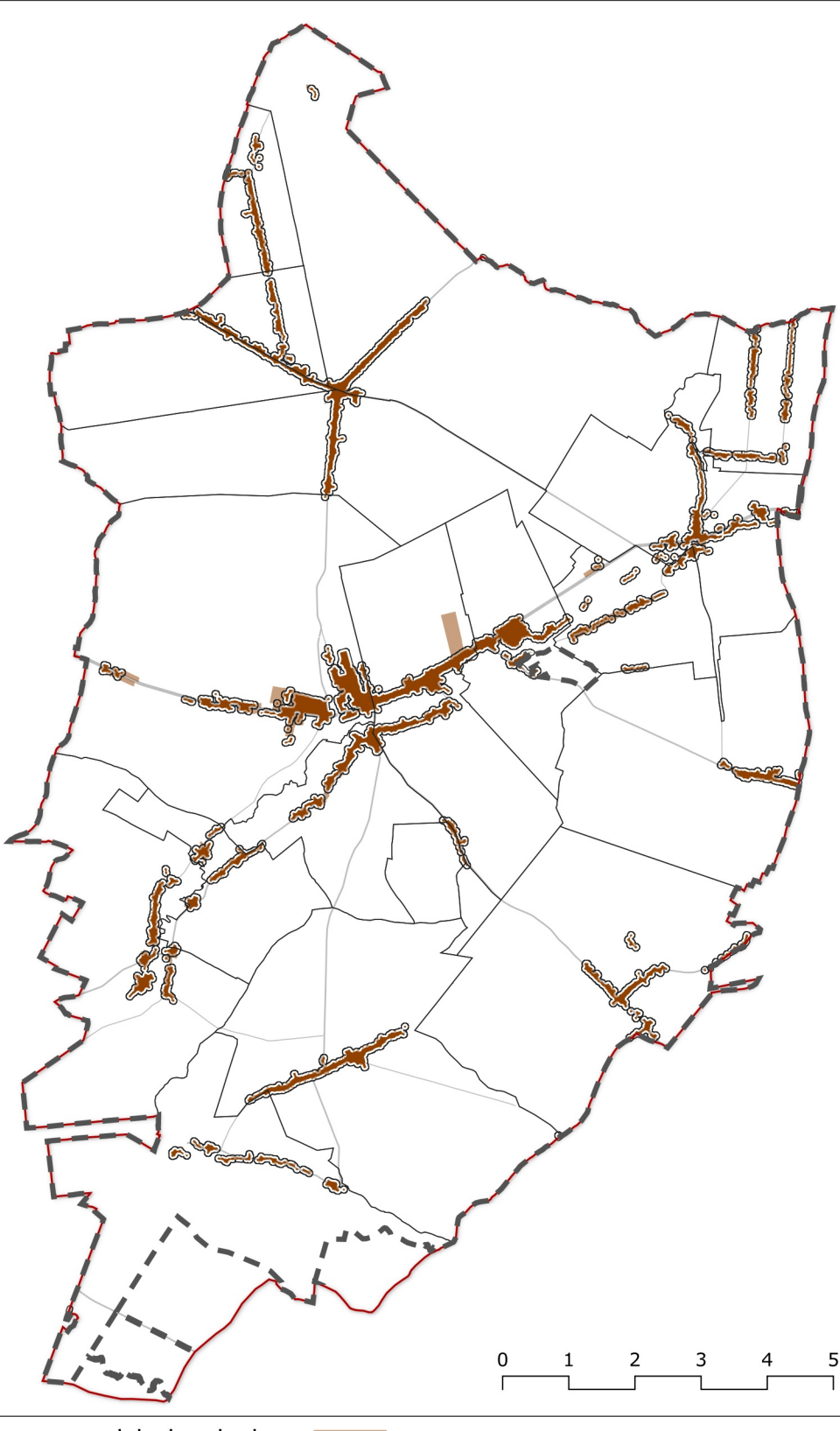
**BUDYNKI UWZGLĘDNIONE W ANALIZIE W PODZIALE NA ŹRÓDŁA DANYCH**



0 1 2 3 4 5 km

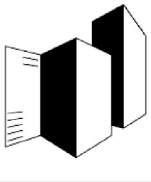
- budynki z EGiB
- budynki z BDOT500
- budynki z BDOT10k

**OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY**



0 1 2 3 4 5 km

- obszar uzupełnienia zabudowy - bazowy (b)
- obszar uzupełnienia zabudowy - uproszczony (u)
- obszar uzupełnienia zabudowy

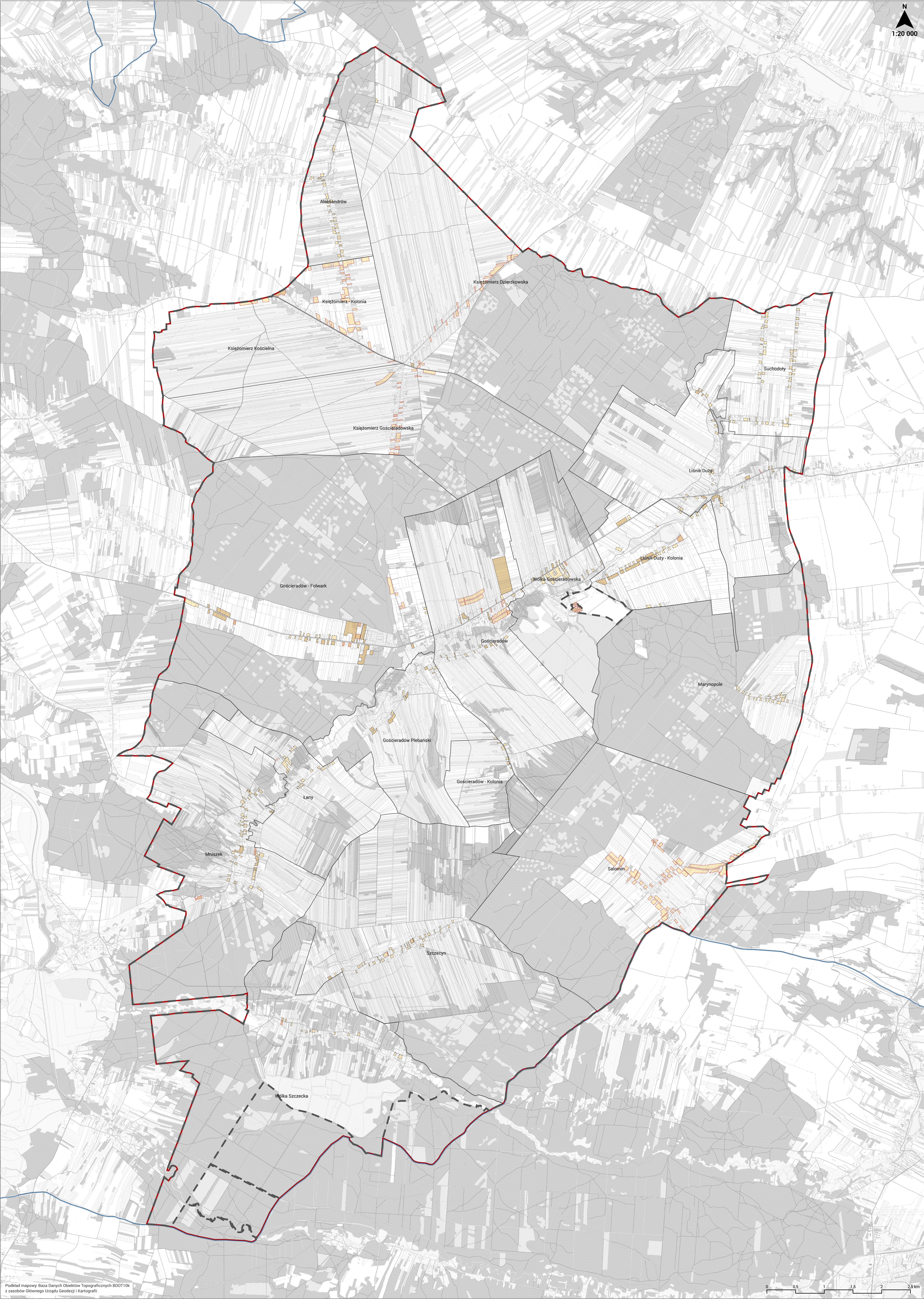
**PLAN ZABUDOWY**

ul. Obornicka 91A/16, 51-114 Wrocław  
NIP: 5140332420 REGON: 529957889  
tel.: (+48) 71 030 865 | e-mail: pracownia@planzabudowy.com | www: planzabudowy.com

PLAN ZABUDOWY Piotr Łuszczek

PROJEKTANT: mgr inż. Piotr Łuszczek





Podkład mapowy: Baza Danych Obiektów Topograficznych BDOT10K  
z zasobów Głównego Urzędu Geodezji i Kartografii

LEGENDA

OZNACZENIA PODSTAWOWE:



obszar objęty planem ogólnym gminy



obszar powiatu



obszar gminy



obręb ewidencyjny



działka ewidencyjna

TERENY NIEZABUDOWANE PRZYPISANE DO STREF WIELOFUNKCYJNYCH Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ, JEDNORODZINNĄ I ZAGRODOWĄ:

tereny niezabudowane, dla których w obowiązujących planach miejscowych, określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej

tereny niezabudowane stanowiące łuki w istniejącej zabudowie w ramach obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ)

STREFY PLANISTYCZNE ZWIĄZANE Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ:



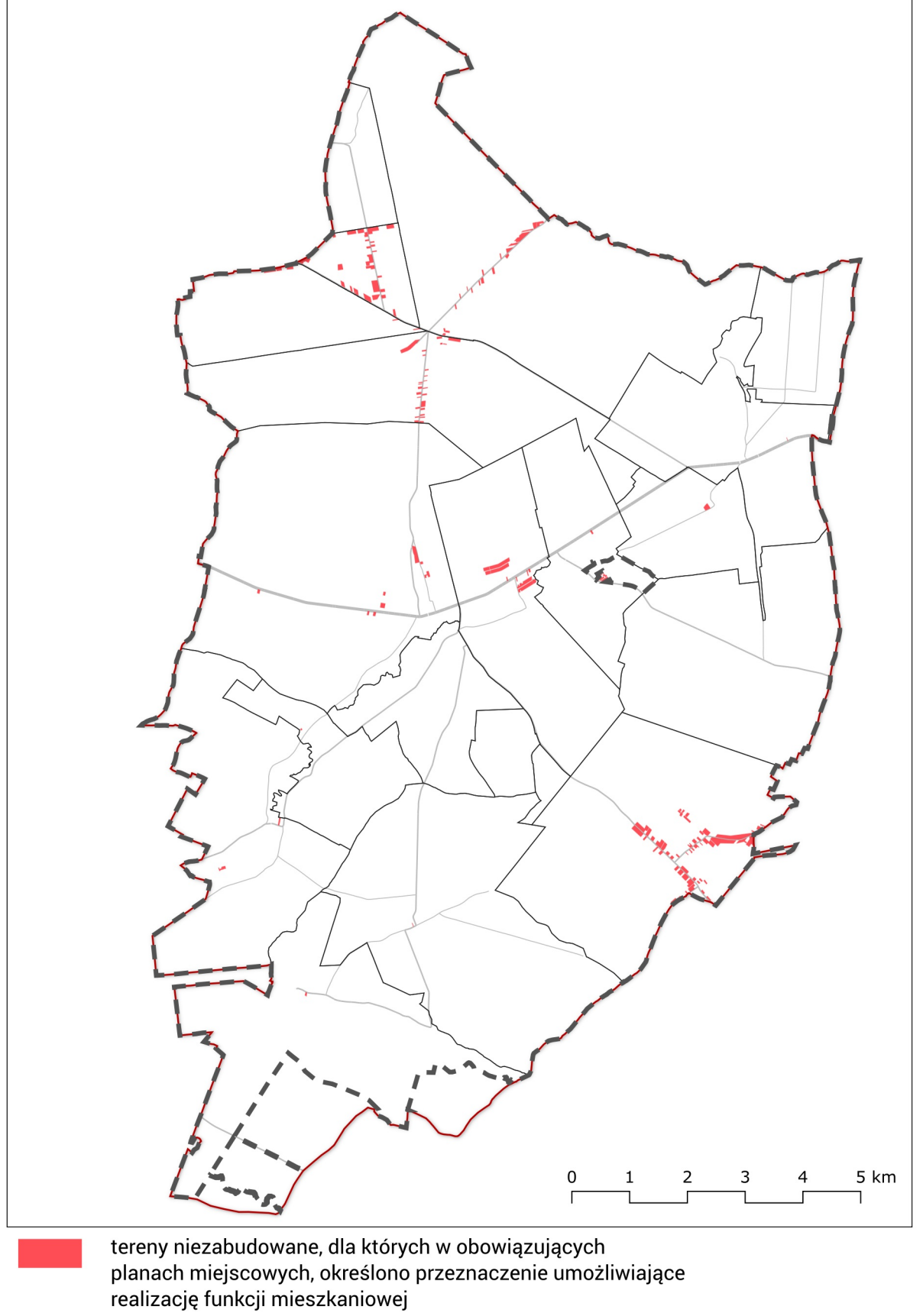
SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną



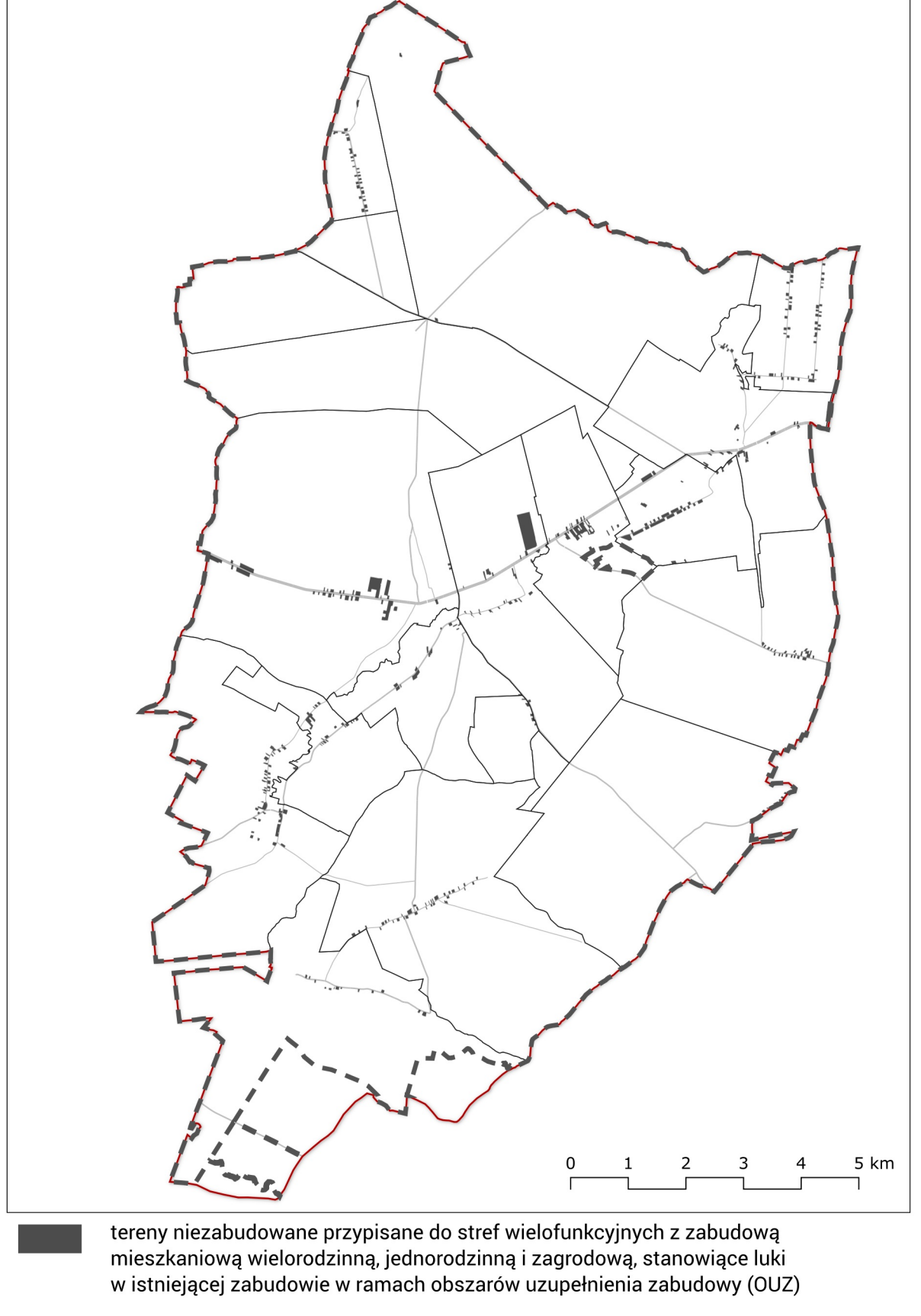
SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

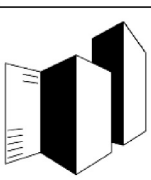
SCHEMATY

TERENY NIEZABUDOWANE, DLA KTÓRYCH W OBOWIĄZUJĄCYCH PLANACH MIEJSKOWYCH, OKREŚLONO PRZEZNACZENIE UMOŻLIWIĄCE REALIZACJĘ FUNKCJI MIESZKANIOWEJ



TERENY NIEZABUDOWANE STANOWIĄCE ŁUKI W ISTNIEJĄCEJ ZABUDOWIE W RAMACH OBSZARÓW UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY





**PLAN ZABUDOWY**

ul. Obornicka 91A/16, 51-114 Wrocław  
NIP: 5140332420 REGON: 529957889  
tel.: (+48) 71 030 865 | e-mail: pracownia@planzabudowy.com | www: planzabudowy.com

**PLAN ZABUDOWY** Piotr Łuszczek