

SIERPIEŃ 2025 – OPINIOWANIE I UZGADNIANIE

**UCHWAŁA NR/....../2025
RADY GMINY GOŚCIERADÓW**

z dnia 2025 r.

**w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części
nieruchomości w granicach obrębów Wólka Gościeradowska oraz Gościeradów**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5, art. 40 ust. 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r., poz. 1465 ze zm.), art. 14 ust. 8, art. 20 ust. 1 oraz art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.) w zw. z art. 67 ust. 3 pkt 2 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), oraz uchwały Rady Gminy Gościeradów Nr XII/76/2025 z dnia 19 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, po przedłożeniu przez Wójta Gminy Gościeradów projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stwierdzeniu, że nie narusza on ustaleń „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Gościeradów”, uchwalonego uchwałą Nr III/17/02 Rady Gminy Gościeradów z dnia 27 grudnia 2002 r., zmienionego uchwałami Nr XXXV/182/14 z dnia 18 września 2014 r., Nr XXXVI/234/18 z dnia 24 maja 2018 r., Nr XXX/186/2021 z dnia 28 października 2021 r., Nr XXXVI/232//2022 z dnia 26 maja 2022 r. oraz Nr LVI/372/2024 z dnia 22 marca 2024 r., Rada Gminy Gościeradów uchwala, co następuje:

Rozdział 1.

Przepisy wprowadzające

§ 1. 1. Uchwala się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Gościeradów dla obszarów obejmujących część nieruchomości znajdujących się w granicach obrębów **Wólka Gościeradowska oraz Gościeradów**, zwany dalej „planem”.

2. Ustalenia planu stanowiące treść niniejszej uchwały obejmują:

- 1) ustalenia ogólne, obowiązujące dla wszystkich terenów wydzielonych na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) ustalenia szczegółowe, obowiązujące odpowiednio dla poszczególnych terenów wydzielonych na rysunkach planu liniami rozgraniczającymi tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania.

§ 2. Integralne części uchwały stanowią:

- 1) Załączniki graficzne nr 1 i 2 – rysunki planu, obejmujące obszar o łącznej powierzchni 39,86 ha, wykonane na mapie pochodzącej z zasobów Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Kraśniku w skali 1:2000, określające:
 - a) granice terenu objętego planem;
 - b) linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
 - c) przeznaczenie terenów, określone symbolami cyfrowo-literowymi;
 - d) nieprzekraczalne linie zabudowy;
 - e) zwymiarowane odległości;
 - f) linie elektroenergetyczne średniego napięcia wraz z pasami technologicznymi;
 - g) udokumentowane złoża kopalin;

h) oznaczenia informacyjne, niebędące ustaleniami planu miejscowego.

- 2) Załącznik nr 3 – rozstrzygnięcie Rady Gminy Gościeradów o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych;
- 3) Załącznik nr 4 – dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego.

§ 3. 1. Przedmiotem ustaleń planu są:

- 1) **G** – tereny górnictwa i wydobywania;
- 2) **KR** – tereny komunikacji drogowej wewnętrznej;
- 3) **IW** – tereny wodociągów;
- 4) **RZM** – tereny zabudowy zagrodowej;
- 5) **ZN** – tereny zieleni naturalnej.

2. Dla terenów, o których mowa w ust. 1, ustala się odpowiednio:

- 1) przeznaczenie terenów oraz linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 2) zasady ochrony i kształtowania ładu przestrzennego;
- 3) zasady ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu;
- 4) zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków;
- 5) zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalną i minimalną nadziemną intensywność zabudowy, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, maksymalny udział powierzchni zabudowy, maksymalną wysokość zabudowy, minimalną liczbę i sposób realizacji miejsc do parkowania, linie zabudowy, geometrię dachów i gabaryty obiektów;
- 6) szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości;
- 7) szczególne warunki zagospodarowania terenów oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakaz zabudowy;
- 8) zasady modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji i infrastruktury technicznej;
- 9) sposób i termin tymczasowego zagospodarowania, urządzania i użytkowania terenów;
- 10) stawki procentowe, na podstawie których ustala się opłatę o której mowa w art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 4. W granicach planu nie określa się:

- 1) granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tj. obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, obszarów osuwania się mas ziemnych oraz krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa – ze względu na brak tego rodzaju uwarunkowań;
- 2) zasad ochrony krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej – ze względu na brak tego rodzaju uwarunkowań;
- 3) zasad kształtowania przestrzeni publicznych – ze względu na brak przestrzeni publicznych.

§ 5. Ustalenia ogólne planu określające sposób zabudowy, zagospodarowania i użytkowania terenów obowiązują na całym obszarze objętym planem.

§ 6. Realizacja inwestycji objętych planem, a także zmiany zagospodarowania i użytkowania terenów, nie mogą naruszać:

- 1) przepisów odrębnych;
- 2) wymagań określonych w Rozdziałach 1 i 2.

§ 7. Zakazy i ograniczenia wynikające z ustalonych w niniejszej uchwale zasad zagospodarowania terenów nie dotyczą inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, które powinny być lokalizowane zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 8. 1. Ilekroć w dalszych przepisach niniejszej uchwały jest mowa o:

- 1) **planie** – należy przez to rozumieć ustalenia tekstowe i graficzne dotyczące planu, o którym mowa w § 1 uchwały;
- 2) **uchwale** – należy przez to rozumieć niniejszą uchwałę Rady Gminy Gościeradów, o ile z treści przepisu nie wynika inaczej;
- 3) **rysunku planu** – należy przez to rozumieć rysunek planu stanowiący załączniki nr 1 i 2 do niniejszej uchwały, opracowany na mapie zasadniczej wektorowej dla której wydano licencję nr Gk.6642.1.703.2025_0607_P z dnia 18 kwietnia 2025 r.;
- 4) **przepisach odrębnych** – należy przez to rozumieć przepisy ustaw wraz z aktami wykonawczymi;
- 5) **terenie** – należy przez to rozumieć teren o określonym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania, wydzielony liniami rozgraniczającymi, oznaczony symbolem cyfrowo-literowym;
- 6) **liniach rozgraniczających** – należy przez to rozumieć linie rozgraniczające tereny o różnym przeznaczeniu lub różnych zasadach zagospodarowania;
- 7) **nieprzekraczalnej linii zabudowy** – należy przez to rozumieć linię wyznaczoną na rysunku planu, określającą dopuszczalne zbliżenie obiektu budowlanego (części naziemnej) do linii rozgraniczającej terenu, z dopuszczeniem wysunięcia poza wyznaczoną linię, z zachowaniem przepisów odrębnych:
 - okapów, daszków, schodów, gzymsów, zadaszeń nad wejściami, balkonów, wykuszy, ryzalitów oraz innych detali architektonicznych, przy czym elementy te nie mogą wykroczać poza linię więcej niż 2,0 m;
 - infrastruktury technicznej, w tym elementów komunikacji i uzbrojenia terenu, oraz małej architektury;
- 8) **przeznaczeniu podstawowym** – należy przez to rozumieć takie przeznaczenie, które przeważa na danym terenie, wyznaczonym liniami rozgraniczającymi, możliwe do realizacji niezależnie bądź łącznie z pozostałymi dopuszczonymi na terenie przeznaczeniami;
- 9) **przeznaczeniu uzupełniającym** – należy przez to rozumieć przeznaczenie inne niż podstawowe, które je uzupełnia i nie powoduje z nim kolizji, możliwe do realizacji niezależnie bądź łącznie z pozostałymi dopuszczonymi na terenie przeznaczeniami;
- 10) **usługach** – należy przez to rozumieć usługi nieuciążliwe, których celem jest zaspokojenie potrzeb ludności oraz popytu na różnego rodzaju towary i usługi, niewytwarzające dóbr materialnych bezpośrednio metodami przemysłowymi oraz niepowodujące przekroczeń obowiązujących standardów ochrony środowiska w zakresie m.in.: emisji pyłów i gazów, odorów, hałasu, drgań, promieniowania, emisji substancji zapachowych, wytwarzania nadmiernej ilości odpadów oraz innych określonych obowiązującymi przepisami odrębnymi, z zastrzeżeniem ustaleń szczegółowych planu, oraz z ograniczeniem uciążliwości do terenu działki inwestycyjnej;
- 11) **pasie technologicznym** – należy przez to rozumieć teren o szerokości 15,0 m, przebiegający wzdłuż osi istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia, wyznaczonych lokalizacją słupów, w granicach którego obowiązują ograniczenia w zabudowie i zagospodarowaniu ustalone w niniejszej uchwale, wynikające z przepisów odrębnych oraz potrzeb prawidłowej eksploatacji i konserwacji linii.

2. Pozostałe określenia użyte w uchwale należy rozumieć zgodnie z ich definicjami określonymi przepisami odrębnymi.

Rozdział 2.

Ustalenia ogólne

§ 9. Ustalenia dotyczące zasad ochrony i kształtowania ładu przestrzennego

W celu ochrony i właściwego kształtowania ładu przestrzennego terenów objętych planem, ustala się następujące zasady:

- 1) obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
- 2) na obszarze objętym planem zakazuje się realizacji kolorystyki obiektów budowlanych w jaskrawych barwach kontrastujących z otoczeniem – różowych, niebieskich, fioletowych, żółtych itp.;
- 3) obowiązuje zagospodarowanie terenów zgodnie z ustaleniami szczegółowymi planu.

§ 10. Ustalenia w zakresie ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu oraz zasady kształtowania krajobrazu

1. W granicach planu obowiązuje zakaz budowy zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi.

2. Obszar objęty planem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP nr 406 Niecka Lubelska – w granicach obszaru ustala się ochronę ilościową i jakościową zasobów wodnych, polegającą na zakazie wprowadzania nieoczyszczonych substancji do wód powierzchniowych i ziemi.

3. Obszary objęte planem znajdują się w obrębie Jednolitej Części Wód Podziemnych JCWPd PLGW2000118 oraz w obrębie Jednolitych Części Wód Powierzchniowych JCWP RW20000623269 – dla poszczególnych terenów obowiązuje zagospodarowanie w sposób nieprzekraczający wartości granicznych ustalonych dla dobrego stanu wód w „Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły” (Dz. U. z 2023 r., poz. 300) w zakresie wskaźników biologicznych i fizyko-chemicznych wód.

4. Dla terenów 1RZM, 2RZM wskazuje się dopuszczalny poziom hałasu w środowisku jak dla terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniowo-usługową.

5. W celu zminimalizowania negatywnego oddziaływania realizacji ustaleń planu na środowisko przyrodnicze i ludzi ustala się:

- 1) w przypadku wytworzenia odpadów zakwalifikowanych do niebezpiecznych, należy zapewnić odbiór i utylizację przez specjalistyczne służby, zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 2) obowiązuje zakaz budowy składowisk odpadów oraz ich przetwarzania i magazynowania; w przypadku czasowego przechowywania odpadów należy zabezpieczyć grunt przed infiltracją do środowiska gruntowo-wodnego.

§ 11. Ustalenia w zakresie ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków, w tym krajobrazów kulturowych oraz dóbr kultury współczesnej

1. Na obszarze objętym planem przedmiotem ochrony archeologiczno-konserwatorskiej są stanowiska archeologiczne nr AZP 85-76/80-33 oraz AZP 85-76/75-28, wskazane na rysunku planu, figurujące w wojewódzkiej ewidencji zabytków, niewpisane do rejestru zabytków, objęte ochroną na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1292 ze zm.); realizacja prac ziemnych oraz wszelkich zamierzeń inwestycyjnych, którym towarzyszą roboty ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu w obrębie stanowisk archeologicznych, wymagają postępowania zgodnie z przepisami odrębnymi dotyczącymi ochrony zabytków.

2. Obowiązuje ochrona przypadkowych odkryć archeologicznych – w przypadku ujawnienia przedmiotów posiadających cechy zabytków archeologicznych, jak m.in. fragmenty naczyń glinianych oraz szklanych, narzędzi, kafli, obiektów ziemnych, grobów oraz konstrukcji murowanych i drewnianych, wyrobów metalowych, znalezisk monetarnych, materiałów kostnych, ozdób pradziejowych, obowiązuje postępowanie zgodnie z obowiązującymi przepisami ww. ustawy.

3. W granicach terenów objętych planem nie występują krajobrazy kulturowe oraz dobra kultury współczesnej wymagające ochrony konserwatorskiej.

§ 12. Ustalenia w zakresie potrzeb kształtowania przestrzeni publicznych

Nie wyznacza się w planie przestrzeni publicznych w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym i nie określa się zasad ich kształtowania.

§ 13. Ustalenia w zakresie granic i sposobów zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie, ustalonych na podstawie odrębnych przepisów

1. Wskazuje się granice udokumentowanych złóż kopalin – złoża piasków i żwirów Wólka Gościeradowska I nr KN 21486, wskazane na rysunku planu; w granicach terenu obowiązują zasady zagospodarowania określone w ustaleniach szczegółowych planu.

2. W granicach obszaru objętego planem nie znajdują się tereny podlegające ochronie na podstawie przepisów odrębnych, tj. obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.

3. Nie określa się granic i sposobów zagospodarowania krajobrazów priorytetowych określonych w audycie krajobrazowym, który dla województwa lubelskiego nie został sporządzony.

§ 14. Ustalenia w zakresie szczegółowych zasad i warunków scalania i podziału nieruchomości

1. Nie określa się granic terenów wymagających przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości w rozumieniu przepisów o gospodarce nieruchomościami.

2. W przypadku wszczęcia procedury w sprawie scalania i podziału nieruchomości, o której mowa w Dziale III Rozdział 2 ustawy z dnia 21 sierpnia 1997 r. o gospodarce nieruchomościami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1445 ze zm.), ustala się dla terenów przeznaczonych na cele nierolnicze i nieleśne następujące szczegółowe zasady i warunki scalania i podziału nieruchomości:

1) minimalną powierzchnię działek – 1000 m²;

2) minimalną szerokość frontów działek – 20,0 m;

3) kąt położenia granic działek przeznaczonych pod zabudowę w stosunku do pasa drogowego – prostopadle do drogi z dopuszczeniem odchylenia od kąta nie większym niż 25°.

3. Zasady scalania i podziału nieruchomości nie dotyczą wydzieleń geodezyjnych dla sieci, urządzeń i obiektów infrastruktury technicznej oraz komunikacyjnej.

§ 15. Ustalenia w zakresie szczególnych warunków zagospodarowania terenu oraz ograniczenia w ich użytkowaniu, w tym zakazy zabudowy

1. Ustala się pasy technologiczne dla istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych średniego napięcia - 15,0 m (7,5 m od osi linii wyznaczonej lokalizacją słupów po obu jej stronach), w granicach którego wprowadza się zakaz nasadzeń roślinności wysokiej oraz zakaz tworzenia hałd i nasypów; lokalizacja zabudowy w pobliżu linii elektroenergetycznej powinna uwzględniać przepisy

rozporządzenia w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposobów sprawdzania dotrzymania tych poziomów.

2. W przypadku skablowania istniejących napowietrznych linii elektroenergetycznych, ustalenia, o których mowa w ust. 1 nie obowiązują, z zastrzeżeniem ust. 3.

3. Przy zagospodarowaniu terenów należy uwzględnić uwarunkowania wynikające z przebiegu istniejącej infrastruktury technicznej, uwzględniając wymagania przepisów odrębnych.

§ 16. Ustalenia w zakresie sposobu i terminu tymczasowego zagospodarowania, urządzenia i użytkowania terenów

Tereny, dla których plan przewiduje przeznaczenie inne od dotychczasowego faktycznego sposobu użytkowania i zagospodarowania terenu, mogą być do czasu zagospodarowania zgodnie z planem użytkowane w sposób dotychczasowy.

§ 17. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów komunikacji

1. Układ, obsługę oraz powiązania komunikacyjne terenów objętych planem stanowi system istniejących dróg publicznych i wewnętrznych, znajdujących się poza granicami planu, tj.: droga powiatowa nr 2716L relacji Wólka Gościeradska – Trzydnik oraz droga gminna i wewnętrzna, wskazane na rysunku planu.

2. Obsługa komunikacyjna obszarów przylegających do dróg publicznych powinna się odbywać za pośrednictwem istniejących zjazdów; lokalizacja nowych zjazdów, oraz przebudowa i rozbudowa istniejących, możliwa jest z zachowaniem wymogów bezpieczeństwa ruchu i warunków określonych w odrębnych przepisach dotyczących dróg publicznych.

3. Miejsca przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową realizować zgodnie z przepisami odrębnymi, przy czym należy uwzględnić co najmniej jedno miejsce parkingowe przeznaczone na parkowanie pojazdów zaopatrzonych w kartę parkingową w przypadku, kiedy liczba stanowisk wynosi 6-15, oraz dwa miejsca w przypadku, kiedy liczba stanowisk wynosi 16-40.

4. Dopuszcza się lokalizację infrastruktury technicznej w granicach terenów komunikacji drogowej wewnętrznej.

5. Wymagane drogi pożarowe dla obiektów budowlanych powinny być wyznaczone zgodnie z przepisami odrębnymi.

§ 18. Ustalenia w zakresie zasad modernizacji, rozbudowy i budowy systemów infrastruktury technicznej

1. Zaopatrzenie w wodę:

1) z gminnej sieci wodociągowej bądź, do czasu realizacji sieci, z indywidualnych ujęć wód podziemnych dla zabudowy położonej poza zasięgiem sieci wodociągów wiejskich, z zachowaniem wymogów przepisów odrębnych;

2) w granicach terenów objętych planem dopuszcza się, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów, budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci i urządzeń systemów wodociągowych o maksymalnej średnicy nominalnej rurociągu (dn) nie większej niż 400 mm, przy zachowaniu warunków przepisów odrębnych oraz uwzględnieniu stref ochronnych sieci, wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej, w granicach nie mniejszych niż 1,0 m od osi sieci w obu jej kierunkach dla sieci o średnicy dn 200 mm i mniejszych, oraz 1,5 m dla sieci o średnicy dn 201 – 400 mm;

- 3) w granicach terenów objętych planem należy zapewnić przeciwpożarowe zaopatrzenie w wodę zgodnie z przepisami odrębnymi;
- 4) należy zapewnić możliwość konserwacji i remontów sieci i urządzeń kanalizacji wodociągowej.

2. Odprowadzenie ścieków sanitarno-bytowych:

- 1) obowiązuje odprowadzanie ścieków systemem sieci kanalizacyjnej sanitarnej bądź w przypadku braku sieci do indywidualnych oczyszczalni ścieków spełniających wymagania hydrogeologiczne i higieniczno-sanitarne, lub, do czasu realizacji sieci, do szczelnych zbiorników bezodpływowych, z uwzględnieniem wymogów przepisów ustawy z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach (t.j. Dz.U. z 2025 r., poz. 733);
- 2) w granicach terenów objętych planem dopuszcza się, w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów, budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci i urządzeń systemu kanalizacji sanitarnej o maksymalnej średnicy nominalnej rurociągu (dn) nie większej niż 400 mm, przy zachowaniu warunków przepisów odrębnych oraz uwzględnieniu stref ochronnych sieci, wolnych od zabudowy i nasadzeń zieleni wysokiej, w granicach nie mniejszych niż 1,0 m od osi sieci w obu jej kierunkach dla sieci o średnicy dn 200 mm i mniejszych, oraz 1,5 m dla sieci o średnicy dn 201 – 400 mm;
- 3) obowiązuje zakaz odprowadzania ścieków do gruntu, z zastrzeżeniem ustaleń pkt 1;
- 4) należy zapewnić możliwość konserwacji i remontów sieci i urządzeń kanalizacji sanitarnej.

3. Odprowadzenie wód opadowych:

- 1) wody opadowe w granicach opracowania należy odprowadzać powierzchniowo po terenie;
- 2) obowiązuje zakaz odprowadzania wód opadowych i roztopowych zanieczyszczonych produktami organicznymi, ropopochodnymi bądź mineralnymi do sieci kanalizacji sanitarnej, do wód otwartych i do ziemi, bez uprzedniego podczyszczenia.

4. Gospodarka odpadami:

- 1) gospodarka odpadami, w tym odbiór i unieszkodliwianie odpadów technologicznych, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi oraz lokalnymi.

5. Telekomunikacja:

- 1) w granicach terenów objętych planem dopuszcza się budowę, rozbudowę, przebudowę i remont sieci i urządzeń systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych uwzględniając warunki przepisów odrębnych.

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną:

- 1) w granicach terenów objętych planem dopuszcza się budowę, przebudowę, rozbudowę, remont i modernizację sieci i urządzeń systemu infrastruktury elektroenergetycznej niskiego i średniego napięcia w wykonaniu podziemnych i napowietrznym, oraz wysokiego napięcia w wykonaniu podziemnym, w sposób niekolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenów, uwzględniając warunki przepisów odrębnych;
- 2) przyjmuje się do zachowania istniejący system sieci elektroenergetycznej, zlokalizowanej w granicach planu, z możliwością jej przebudowy, rozbudowy i modernizacji, w tym z linii napowietrznych na kablowe z zachowaniem warunków przepisów odrębnych;
- 3) zaopatrzenie w energię elektryczną dla obiektów tego wymagających poprzez system istniejących oraz nowoprojektowanych sieci średniego i niskiego napięcia w wykonaniu napowietrznym lub podziemnym oraz wysokiego napięcia w wykonaniu podziemnym, zgodnie z warunkami właściwego zarządcy.

Rozdział 3.

Ustalenia szczegółowe dotyczące terenów wyznaczonych liniami rozgraniczającymi, określające m.in. przeznaczenie terenów, zasady kształtowania zabudowy oraz wskaźniki zagospodarowania terenu

§ 19. 1. Wyznacza się **tereny górnictwa i wydobywania**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1G**, **2G**, z podstawowym przeznaczeniem pod wydobycie i przerób piasków i żwirów.

2. Ustala się przeznaczenie uzupełniające pod lokalizację elektrowni słonecznych.

3. W ramach zagospodarowania terenów mieszczą się:

- 1) obiekty budowlane związane z podstawowym oraz uzupełniającym przeznaczeniem terenów – obiekty, sieci i urządzenia przeróbcze surowca oraz dróg i ciągów technologicznych związanych z wydobyciem kopalin, oraz obiekty i instalacje fotowoltaiczne;
- 2) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej i towarzyszącej;
- 3) dojścia, dojazdy oraz place parkingowe i manewrowe.

4. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 5%;
- 2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,1;
 - b) minimalny – 0,01;
- 3) maksymalna wysokość zabudowy – do 12,0 m, za wyjątkiem elektrowni słonecznych, dla których ustala się 4,0 m;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;
- 5) geometria dachów budynków – jedno lub dwuspadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych w przedziale do 25° lub w formie dachów płaskich;
- 6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc parkingowych – w dostosowaniu do potrzeb projektowanego przeznaczenia terenów, lecz nie mniej niż 2 w formie naziemnych miejsc parkingowych.

5. Dla prowadzonej działalności górniczej ustala się:

- 1) należy uwzględnić wymagania obowiązujących przepisów odrębnych, m.in. z zakresu prawa geologicznego i górniczego, prawa ochrony środowiska oraz prawa wodnego, oraz warunki wynikające z decyzji koncesyjnej;
- 2) działalność objęta koncesją nie spowoduje zanieczyszczeń środowiska gruntowo-wodnego;
- 3) obowiązuje zakaz składowania w wyrobisku jakichkolwiek odpadów;
- 4) rekultywacja wyrobiska poeksploatacyjnego w kierunku wodnym lub leśnym.

6. Obsługa komunikacyjna terenów z drogi powiatowej, znajdującej się poza granicami planu, z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu, określonych w § 17.

7. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

§ 20. 1. Wyznacza się **tereny komunikacji drogowej wewnętrznej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1KR**, z podstawowym przeznaczeniem pod drogi wewnętrzne.

2. Szerokość maksymalna terenów komunikacji drogowej wewnętrznej w liniach rozgraniczających – 10,0 m, z poszerzeniami zgodnie z rysunkiem planu.

3. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

§ 21. 1. Wyznacza się **tereny wodociągów**, oznaczone na rysunku planu symbolami **1IW**, **2IW**, z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację obiektów, sieci i urządzeń infrastruktury technicznej wodociągowej.

2. W ramach zagospodarowania terenów mieszczą się:

- 1) obiekty, urządzenia i sieci infrastruktury technicznej i technologicznej, niezbędne dla prawidłowego funkcjonowania terenów;
- 2) dojścia, dojazdy, parkingi.

3. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;

- 2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,5;
 - b) minimalny – 0,01;
- 3) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;
- 4) maksymalna wysokość zabudowy – 8,0 m;
- 5) geometria dachów jedno, dwu lub wielospadowe o nachyleniu głównych połaci dachowych w przedziale do 35° lub w formie dachów płaskich;
- 6) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc parkingowych – w dostosowaniu do potrzeb projektowanego przeznaczenia terenów, lecz nie mniej niż 1 miejsce w formie naziemnych miejsc parkingowych.
4. Obsługa komunikacyjna terenów z drogi gminnej, znajdującej się w sąsiedztwie, z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu określonych w § 17.
5. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

§ 22. 1. Wyznacza się tereny zabudowy zagrodowej, oznaczone na rysunku planu symbolami 1RZM, 2RZM, z podstawowym przeznaczeniem pod lokalizację zabudowy zagrodowej.

2. Ustala się przeznaczenie uzupełniające pod usługi, wbudowane w bryły budynków mieszkalnych bądź w formie parterowych budynków wolnostojących, związane z działalnością rolniczą.

3. W granicach terenów wyklucza się lokalizację usług: handlu hurtowego, handlu wielkopowierzchniowego, turystyki, gastronomii, zdrowia i pomocy społecznej, nauki, edukacji, kultury i rozrywki, kultu religijnego, bezpieczeństwa i porządku publicznego.

4. W ramach zagospodarowania terenów mieszczą się:

- 1) obiekty budowlane związane z podstawowym oraz uzupełniającym przeznaczeniem terenów;
- 2) budynki gospodarcze i inwentarskie oraz garaże;
- 3) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 4) obiekty małej architektury (altany, wiaty, zadaszenia itp.) oraz zieleń urządzona;
- 5) dojścia, dojazdy i miejsca postojowe.

5. Ustala się następujące parametry i wskaźniki kształtowania zabudowy:

- 1) maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40%;
- 2) wskaźnik nadziemnej intensywności zabudowy:
 - a) maksymalny – 0,8;
 - b) minimalny – 0,01;
- 3) maksymalny wskaźnik intensywności zabudowy – 0,9;
- 4) udział powierzchni biologicznie czynnej – minimum 30%;
- 5) maksymalna wysokość zabudowy:
 - a) budynków mieszkalnych – do 10,0 m;
 - b) budynków gospodarczych i inwentarskich – do 8,0 m;
 - c) pozostałych obiektów budowlanych – do 7,0 m;
- 6) geometria dachów:
 - a) dla budynków mieszkalnych – dwu lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale 25°-45°, z możliwością zastosowania lukarn o jednolitej formie;
 - b) dla budynków usługowych, gospodarczych i garaży – płaskie, dwu lub wielospadowe o symetrycznym kącie nachylenia głównych połaci dachowych w przedziale do 35°, z możliwością zastosowania dachów jednospadowych o kącie nachylenia połaci dachowych w przedziale do 15°;
- 7) kolorystyka obiektów budowlanych – elewacje budynków i budowli w jednolitej gamie kolorystycznej opartej na barwach pastelowych, odcieniach brązów, bieli, szarości z jednym kolorem

- dominującym na elewacji; dla pokryć dachowych obowiązuje jednolita kolorystyka oparta na kolorach ceglanych, brązach, szarościach; obowiązuje zakaz stosowania jaskrawych kolorów;
- 8) minimalna liczba i sposób realizacji miejsc parkingowych – nie mniej niż 2 miejsca na 1 lokal mieszkalny oraz nie mniej niż 1 miejsce na 50 m² powierzchni użytkowej usług w formie naziemnych miejsc parkingowych lub obiektu;
- 9) ustala się nieprzekraczalne linie zabudowy w odległości 6,0 m od dróg KDG i KR, zgodnie z rysunkiem planu.
6. Obsługa komunikacyjna terenów z dróg gminnych, znajdujących się w sąsiedztwie, z uwzględnieniem ustaleń komunikacyjnych planu określonych w § 17.
7. Pozostałe zasady oraz zasady obsługi infrastrukturalnej jak w ustaleniach ogólnych.

§ 23. 1. Wyznacza się **tereny zieleni naturalnej**, oznaczone na rysunku planu symbolem **1ZN**, z podstawowym przeznaczeniem pod zielen naturalną.

2. W ramach zagospodarowania terenów mieszczą się:

- 1) sieci i urządzenia infrastruktury technicznej;
- 2) dojścia i dojazdy.

3. Pozostałe zasady jak w ustaleniach ogólnych.

Rozdział 4. Przepisy szczególne

§ 24. Zgodnie z art. 15 ust. 2 pkt 12 i art. 36 ust. 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, dla terenów objętych niniejszym planem ustala się jednorazową opłatę od wzrostu wartości nieruchomości w następujących wysokościach:

- 1) dla terenów oznaczonych symbolami **1G, 2G** – 30%;
- 2) dla terenów oznaczonych symbolami **1RZM, 2RZM** – 30%;
- 3) dla pozostałych terenów – 1%.

Rozdział 5. Przepisy końcowe

§ 25. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Gościeradów.

§ 26. Uchwała podlega ogłoszeniu w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego oraz publikacji na stronie internetowej Gminy Gościeradów.

§ 27. Uchwała obowiązuje po upływie 14 dni od dnia ogłoszenia w Dzienniku Urzędowym Województwa Lubelskiego.

Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr
Rady Gminy Gościeradów
z dnia 2025 r.

Rozstrzygnięcie Rady Gminy Gościeradów o sposobie realizacji zapisanych w planie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, które należą do zadań własnych gminy oraz zasadach ich finansowania, zgodnie z przepisami o finansach publicznych

Na podstawie art. 20 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), Rada Gminy Gościeradów zarządza, co następuje:

1. Sfinansowanie inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, należących do zadań własnych gminy, zakłada się ze środków pochodzących z:

- budżetu gminy,
- Narodowego i Wojewódzkiego Funduszu Ochrony Środowiska,
- Unii Europejskiej,
- Partnerstwa Prywatno-Publicznego,
- Skarbu Państwa.

2. Realizacja inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej prowadzona będzie przy uwzględnieniu zasady wspierania interesu publicznego, we współdziałaniu z innymi podmiotami publicznymi i prywatnymi działającymi i inwestującymi na terenie niniejszego planu. Zadania te prowadzić będą właściwe przedsiębiorstwa, w kompetencji których znajduje się rozwój i utrzymanie infrastruktury technicznej, objętej ustaleniami planu, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi.

3. Zadania z zakresu gospodarki odpadami realizowane będą zgodnie z ustaleniami planu oraz zgodnie z regulaminem utrzymania czystości i porządku obowiązującym na terenie gminy Gościeradów, zgodnie z obowiązującymi przepisami odrębnymi i lokalnymi.

Załącznik Nr 4 do Uchwały Nr
Rady Gminy Gościeradów
z dnia 2025 r.

Dane przestrzenne aktu planowania przestrzennego

Dane przestrzenne planu, sporządzone na podstawie art. 67a ust. 3 i 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz.U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.), stanowią załącznik w postaci cyfrowej do uchwały.

UZASADNIENIE

do uchwały Nr/2025 Rady Gminy Gościeradów z dnia 2025 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego opracowany został na podstawie uchwały Rady Gminy Gościeradów Nr XII/76/2025 z dnia 19 lutego 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Gościeradów.

Projekt planu wykonany został zgodnie z procedurą wynikającą z przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1130 ze zm.).

Celem sporządzenia planu jest przeznaczenie terenów pod lokalizację terenów górnictwa i wydobywania na terenie części działki nr ewid. 1520, obręb Wólka Gościeradowska, w związku z prowadzoną działalnością związaną z wydobywaniem udokumentowanych złóż kopalin – złoża piasków i żwirów Wólka Gościeradowska I nr KN 21486, zgodnie z przygotowaną dokumentacją geologiczną złoża, zatwierdzoną decyzją Marszałka Województwa Lubelskiego znak DŚ-II.7427.76.2024.CBM z dnia 4 września 2024 r. Ponadto, w ramach przedmiotowego planu przewiduje się korektę przebiegu drogi wewnętrznej w Gościeradowie.

Zgodnie z przepisem art. 15 ust. 1 ustawy, projekt planu miejscowego sporządza się wraz z uzasadnieniem przedstawiającym:

- 1) sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy (określających zasady oraz elementy szeroko rozumianego procesu planowania i zagospodarowania przestrzennego);
- 2) zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy (analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym) wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 (uchwały w przedmiocie aktualności studium i planów miejscowych), oraz sposób uwzględnienia uniwersalnego projektowania;
- 3) wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

I. Sposób realizacji wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy

Uwzględnianie w planie zagospodarowania przestrzennego wymogów wynikających z art. 1 ust. 2–4 ustawy jest ściśle powiązane i uwarunkowane przedmiotem opracowania oraz występującymi w jego granicach uwarunkowaniami. W związku z tym sposób realizacji przedmiotowych wymogów w ustaleniach dokumentu każdorazowo będzie silnie determinowany istniejącym stanem faktycznym obszaru opracowania oraz przyjętą koncepcją zagospodarowania terenu. Ponadto sposób realizacji przedmiotowych wymogów wymaga dostosowania do specyfiki aktu prawa miejscowego, jakim jest plan zagospodarowania przestrzennego.

Zgodnie z art. 1 ust. 2 ustawy w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym uwzględnia się zwłaszcza:

- 1) wymagania ładu przestrzennego w tym urbanistyki i architektury - uwzględniono poprzez:
 - określenie parametrów i wskaźników dla zabudowy z uwzględnieniem i w dostosowaniu do charakteru i specyfiki projektowanych funkcji terenu;
 - obowiązek lokalizacji zabudowy zgodnie z nieprzekraczalnymi liniami zabudowy, określonymi na rysunku planu;
 - zakaz realizacji kolorystyki obiektów budowlanych, w tym połaci dachowych, w jaskrawych barwach kontrastujących z otoczeniem – różowych, niebieskich, fioletowych, żółtych.
- 1a) potrzeby zrównoważonego rozwoju - uwzględniono poprzez:
 - umożliwienie realizacji funkcji mieszkaniowych.
- 2) walory architektoniczne i krajobrazowe - uwzględniono poprzez:

- określenie zakazu realizacji obiektów budowlanych, niekorzystnie kontrastujących z otoczeniem (w zakresie formy zabudowy oraz kolorystyki obiektów budowlanych). Planowana nowa zabudowa nie wkracza w sposób nieuzasadniony w tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej gminy, stanowiąc uzupełnienie istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej jednostek osadniczych. Ustalenia projektu planu nie wprowadzają zainwestowania, które godziłoby w istniejący stan zastany i które stanowić by mogło elementy niepożądane przestrzennie, niekorzystnie wyróżniające się w krajobrazie.
- 3) wymagania ochrony środowiska, w tym gospodarowania wodami i ochrony gruntów rolnych i leśnych oraz ochrony złóż kopalin - uwzględniono poprzez:
 - obowiązek zachowania określonych powierzchni biologicznie czynnych;
 - zakaz wprowadzania nieoczyszczonych substancji do wód powierzchniowych i ziemi;
 - uwzględnienie udokumentowanych złóż kopalin oraz określenie dla nich przeznaczenia podstawowego terenu związanego z górnictwem i wydobywaniem.
- 4) wymagania ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej - uwzględniono poprzez:
 - uwzględnienie występujących w granicach planu obszarów objętych ochroną konserwatorską na podstawie przepisów ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (t.j. Dz.U. z 2024 r., poz. 1292 ze zm.).
- 5) wymagania ochrony zdrowia oraz bezpieczeństwa ludzi i mienia, a także potrzeby osób niepełnosprawnych (...) - uwzględniono poprzez:
 - wykluczenie lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi.
- 6) walory ekonomiczne przestrzeni - uwzględniono poprzez:
 - określenie stawki procentowej opłaty planistycznej dla terenów, dla których przewiduje się wzrost wartości nieruchomości w wyniku uchwalenia planu;
 - przyjęcie uzasadnionych technicznie i ekonomicznie rozwiązań z zakresu infrastruktury technicznej.
- 7) prawo własności - uwzględniono poprzez:
 - uwzględnienie złożonych przez właścicieli nieruchomości wniosków w sprawie sporządzenia planu;
 - przeznaczenie terenów pod zabudowę, zgodnie z naturalnymi predyspozycjami terenów.
- 8) potrzeby obronności i bezpieczeństwa państwa - uwzględniono poprzez:
 - zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzenia planu właściwych organów wojskowych, ochrony granic oraz bezpieczeństwa państwa;
 - uzgodnienie projektu planu z właściwymi organami wojskowymi, bezpieczeństwa państwa i ochrony granic.
- 9) potrzeby interesu publicznego – uwzględniono poprzez:
 - określenie zasad zabudowy i zagospodarowania, podnoszących walory użytkowe przestrzeni publicznych.
- 10) potrzeby w zakresie rozwoju infrastruktury technicznej, w szczególności sieci szerokopasmowych - uwzględniono poprzez:
 - dopuszczenie realizacji inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej, planowanych na obszarze objętym planem;
 - dopuszczenie rozbudowy oraz budowy sieci i urządzeń systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych przewodowych i bezprzewodowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.
- 11) zapewnienie udziału społeczeństwa w pracach nad sporządzaniem aktów planowania przestrzennego, w tym przy użyciu środków komunikacji elektronicznej - uwzględniono poprzez:
 - ogłoszenie w prasie lokalnej, na stronie internetowej urzędu gminy, w BIP oraz na urzędowej tablicy ogłoszeń o przystąpieniu do sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego wraz z możliwością składania wniosków w formie pisemnej bądź elektronicznej;

- ogłoszenie w prasie lokalnej, na stronie internetowej urzędu gminy, w BIP oraz na urzędowej tablicy ogłoszeń o rozpoczęciu konsultacji społecznych wraz z możliwością składania uwag w formie pisemnej bądź elektronicznej;
 - organizację ogólnodostępnego spotkania otwartego.
- 12) zachowanie jawności i przejrzystości procedur planistycznych - uwzględniono poprzez:
- zachowanie procedury sporządzania planu, o której mowa w art. 17 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w odpowiednich przepisach ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 ze zm.).
- 13) potrzebę zapewnienia odpowiedniej ilości i jakości wody, do celów zaopatrzenia ludności - uwzględniono poprzez:
- dopuszczenie budowy, rozbudowy oraz modernizacji sieci i urządzeń systemu sieci wodociągowej w sposób nie kolidujący z przeznaczeniem podstawowym terenu oraz przy zachowaniu warunków przepisów odrębnych;
 - wyznaczenie terenów wodociągów.
- 14) potrzeby zapobiegania poważnym awariom i ograniczania ich skutków dla zdrowia ludzkiego i środowiska - uwzględniono poprzez:
- zakaz lokalizacji zakładów o zwiększonym bądź dużym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowych, stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi;
- 15) potrzeby związane z kształtowaniem rolniczej przestrzeni produkcyjnej i rozwoju produkcji rolniczej - uwzględniono poprzez:
- brak konieczności uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych RIII na cele nierolnicze i nieleśne.

Wymagania wynikające z art. 1 ust. 3 u.p.z.p. - zgodnie z art. 1 ust. 3 ustawy ustalając przeznaczenie terenu lub określając potencjalny sposób zagospodarowania i korzystania z terenu, organ waży interes publiczny i interesy prywatne, w tym zgłaszane w postaci wniosków i uwag, zmierzające do ochrony istniejącego stanu zagospodarowania terenu, jak i zmian w zakresie jego zagospodarowania, a także analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne. Uwzględniono poprzez:

- określenia przeznaczenia terenów zgodnie z postulowanymi wnioskami oraz dotychczas wydanymi decyzjami administracyjnymi (decyzjami o warunkach zabudowy), z uwzględnieniem potrzeb interesu publicznego (związanych z realizacją inwestycji z zakresu infrastruktury technicznej), w dostosowaniu do istniejących uwarunkowań oraz potrzeb lokalnej społeczności. Wszystkie z projektowanych zmian są wynikiem przeprowadzonych konsultacji oraz analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych.

Wymagania wynikające z art. 1 ust. 4 u.p.z.p. - zgodnie z art. 1 ust. 4 ustawy, w przypadku sytuowania nowej zabudowy, uwzględnienie wymagań ładu przestrzennego, efektywnego gospodarowania przestrzenią oraz walorów ekonomicznych przestrzeni następuje poprzez:

- 1) kształtowanie struktur przestrzennych przy uwzględnieniu dążenia do minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego - uwzględniono poprzez:
 - obsługę komunikacyjną nowych terenów inwestycyjnych z wykorzystaniem istniejących dróg publicznych i wewnętrznych.
- 2) lokalizowanie nowej zabudowy mieszkaniowej w sposób umożliwiający mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego jako podstawowego środka transportu - uwzględniono poprzez:
 - wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych w bezpośrednim sąsiedztwie istniejących dróg publicznych.

- 3) zapewnianie rozwiązań przestrzennych, ułatwiających przemieszczanie się pieszych i rowerzystów - uwzględniono poprzez:
- wyznaczenie terenów komunikacyjnych, umożliwiających swobodne przemieszczanie się pieszych i rowerzystów.
- 4) dążenie do planowania i lokalizowania nowej zabudowy:
- a) na obszarach o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej, w granicach jednostki osadniczej w rozumieniu art. 2 pkt 1 ustawy z dnia 29 sierpnia 2003 r. o urzędowych nazwach miejscowości i obiektów fizjograficznych (Dz. U. Nr 166, poz. 1612 oraz z 2005 r. Nr 17, poz. 141), w szczególności poprzez uzupełnianie istniejącej zabudowy - uwzględniono poprzez:
- wyznaczenie nowych terenów inwestycyjnych w granicach istniejących, wykształconych struktur osadniczych, w sąsiedztwie istniejących terenów zabudowanych.
- b) na terenach położonych na obszarach innych niż wymienione w lit. a, wyłącznie w sytuacji braku dostatecznej ilości terenów przeznaczonych pod dany rodzaj zabudowy położonych na obszarach, o których mowa w lit. a; przy czym w pierwszej kolejności na obszarach w najwyższym stopniu przygotowanych 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 – uwzględniono poprzez:
- w granicach planu zagospodarowania przestrzennego nie przewiduje się lokalizacji nowej zabudowy poza obszarami o wykształconej, zwartej strukturze przestrzenno-funkcjonalnej.

II. Zgodność z wynikami analizy, o której mowa w art. 32 ust. 1 ustawy (tj. analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym) wraz z datą uchwały rady gminy, o której mowa w art. 32 ust. 2 (tj. uchwały w przedmiocie aktualności studium i planów miejscowych).

Przeprowadzona analiza zmian w zagospodarowaniu przestrzennym, będąca merytoryczną podstawą oraz integralną częścią **uchwały Rady Gminy Gościeradów Nr XXI/132/16 z dnia 24 listopada 2016 r.** w sprawie oceny aktualności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego Gminy Gościeradów, wykazała, że polityka przestrzenna gminy prowadzona jest w dostosowaniu do istniejącej skali potrzeb i możliwości oraz z uwzględnieniem występujących uwarunkowań przestrzennych, środowiskowych oraz społeczno-gospodarczych. Wyniki przeprowadzonych analiz wskazują, że mimo, iż głównym narzędziem gospodarowania przestrzenią są nadal decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, to jednak nie powoduje to negatywnych zjawisk związanych z niekontrolowanym i nieuzasadnionym rozprzestrzenianiem się zabudowy. Jednocześnie w przeprowadzonej analizie zmian w zagospodarowaniu przestrzennym podkreślono, iż *„w celu właściwego kształtowania struktury przestrzennej gminy najlepszym środkiem realizacji zamierzeń inwestycyjnych jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego”*. Ponadto wskazano na szereg korzyści wynikających z takiego sposobu gospodarowania przestrzenią, tj. m.in.:

- możliwość świadomego i kontrolowanego planowania procesów inwestycyjnych,
- możliwość uwzględnienia szeregu wymogów ochrony i kształtowania ładu przestrzennego,
- możliwość ustalenia warunków zabudowy z uwzględnieniem szerszego obszaru zurbanizowanego,
- możliwość takiego ukształtowania struktury terenów planowanej zabudowy, aby w maksymalnym stopniu wykorzystać istniejącą obsługę infrastrukturalną, zapobiegając nieuzasadnionemu rozpraszaniu zabudowy oraz generowaniu niepotrzebnych kosztów związanych z budową i utrzymaniem systemów infrastruktury technicznej dla przedmiotowej zabudowy, których realizacja należy do zadań własnych gminy,

- możliwość określenia szczególnych wymogów w zakresie zagospodarowania przestrzennego, w tym dla terenów przestrzeni publicznej,
- możliwość pełnej partycypacji społecznej w planowanych procesach inwestycyjnych.

Ponadto, w opracowanym w analizie wieloletnim programie sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego założono, że planami miejscowymi obejmowane będą m.in. tereny o uwidaczniającej się, intensywnej presji inwestycyjnej (wyrażanej poprzez liczbę wydawanych decyzji o warunkach zabudowy oraz pozwoleń na budowę) – takimi terenami są obszary objęte granicami planu. W związku z powyższym, opracowanie przedmiotowego planu zagospodarowania przestrzennego stanowi realizację założeń analizy oraz kontynuację polityki przestrzennej określonej w studium. Mając na uwadze powyższe, przedmiotowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Gościeradów jest w pełni zgodny z wynikami przeprowadzonej analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym. Analiza, o której mowa wyżej wraz z oceną aktualności obowiązujących dokumentów planistycznych Gminy Gościeradów, została pozytywnie zaopiniowana przez GKUA na posiedzeniu dnia 8 listopada 2016 r.

W zakresie uniwersalnego projektowania, o którym mowa w art. 2 pkt 4 ustawy z dnia 19 lipca 2019 r. o zapewnianiu dostępności osobom ze szczególnymi potrzebami (tj. Dz. U. z 2024 r., poz. 1411), wymogi w przedmiotowym zakresie zostały uwzględnione w ustaleniach planu w zakresie adekwatnym do charakteru dokumentów, skorelowanym z wymogami ustawowymi dotyczącymi elementów obligatoryjnych i fakultatywnych projektu planu, o których mowa w art. 15 ust. 2 i 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynikającym z całokształtu ustaleń planu. Wymogi w przedmiotowym zakresie zostały uwzględnione w ustaleniach planu poprzez określenie warunków zabudowy, zagospodarowania i użytkowania nieruchomości w sposób umożliwiający korzystanie z nieruchomości osobom ze szczególnymi potrzebami, obejmujący m.in. dostępność informacyjno-komunikacyjną, architektoniczną oraz cyfrową.

III. Wpływ na finanse publiczne, w tym budżet gminy.

Realizacja ustaleń projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego nie będzie powodowała negatywnych konsekwencji finansowych dla budżetu gminy związanych z utratą wartości nieruchomości. Przyjęte w projekcie planu rozwiązania nie wprowadzają ograniczeń w dotychczasowym sposobie użytkowania i wykorzystywania nieruchomości, oraz respektują dotychczas wydane decyzje administracyjne.

W odniesieniu do inwestycji infrastrukturalnych, które należą do zadań własnych gminy, należy podkreślić, że dla terenów projektowanej zabudowy określa się zaopatrzenie we wodę z istniejącej sieci wodociągowej bądź z indywidualnych ujęć wód podziemnych dla zabudowy położonej poza zasięgiem sieci wodociągowej, oraz odprowadzanie ścieków do systemu sieci kanalizacji sanitarnej bądź w przypadku braku sieci do biologicznych oczyszczalni ścieków spełniających wymagania hydrogeologiczne i higieniczno-sanitarne, lub, do czasu realizacji sieci, do szczelnych zbiorników bezodpływowych. W związku z powyższym ustalenia planu pozwalają na realizację zamierzeń inwestycyjnych bez konieczności ponoszenia obligatoryjnych wydatków po stronie gminnego samorządu, związanych z obsługą infrastrukturalną. W odniesieniu do inwestycji komunikacyjnych, nie zakłada się realizacji nowych dróg publicznych na terenach będących własnością osób prywatnych.