

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY GOŚCIERADÓW

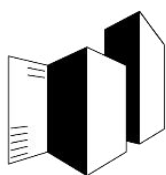
(PROJEKT – ETAP PONOWIENIA OPINIOWANIA I UZGODNIENÍ)



GMINA GOŚCIERADÓW, 2025 R.



WYKONAWCA:



**PLAN
ZABUDOWY**

tel.: (+48) 791 030 865 | e-mail: 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 CZĘŚĆ GRAFICZNA UZASADNIENIA SPORZĄDZONA W SKALI 1:10 000

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP FORMALNO-PRAWNY	6
2. PRZYCZYNY WYZNACZENIA STREF PLANISTYCZNYCH W GRANICACH OKREŚLONYCH W PLANIE OGÓLNYM	7
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
3. SPEŁNIENIE WARUNKU, O KTÓRYM MOWA W ART. 13D UST. 1 ALBO 3 USTAWY PZP	12
3.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową	12
3.2. Tereny niezabudowane, dla których w obowiązujących planach miejscowych, określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej	15
3.3. Tereny niezabudowane przypisane do stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodzinną i zagrodową, stanowiące luki w istniejącej zabudowie w ramach 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 zabudowę mieszkaniową	19
4. ZASADY USTALENIA STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH W GMINNYM KATALOGU STREF PLANISTYCZNYCH	20
4.1. Maksymalna nadziemnej intensywność zabudowy	21
4.2. Maksymalna wysokość zabudowy	22
4.3. Maksymalny udział powierzchni zabudowy	23
4.4. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej	23
5. PRZYCZYNY WYZNACZENIA OBSZARU UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY	24
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
6.	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY, O KTÓRYCH MOWA W ART. 13B USTAWY PZP	27
6.1.	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa.....	28
6.2.	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	29
6.3.	Strefy ochronne ujęć wody.....	32
6.4.	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	33
6.5.	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	33
6.6.	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	35
6.7.	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....	39
6.8.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	40
6.9.	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.....	40
6.10.	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	41
6.11.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	42
6.12.	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska	44
7.	STRESZCZENIE PRAC PLANISTYCZNYCH.....	46

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	37
Tabela 17 Obiekty ujęte w wojewódzkim wykazie zabytków	38

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 wchodzi 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 teksie 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 (składowiska odpadów, składowisko azbestu, 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 wydobywczą prowadzona jest na podstawie uzyskanych koncesji. Złoża dopuszczone do eksploatacji znajdują się wyłącznie w obrębie Wólki 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 2044 r.) – dane prognozy demograficznej GUS¹,
- powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (stan na 2024 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 2014 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 2004 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:

$$ZAP = M_{2044} - \frac{PUM_{2024}}{P_{2044}}$$

oraz

$$P_{2044} = 3P_{2024} - 2P_{2014} \quad (\text{wariant I})$$

$$P_{2044} = 2P_{2024} - P_{2004} \quad (\text{wariant II})$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{2044} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną na rok 2044 r., powiększoną o 5%,

PUM_{2024} – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie w 2024 r.,

P_{2044} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2044 r.,

P_{2024} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2024 r.,

P_{2014} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2014 r.,

P_{2004} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2004 r.

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



Tabela 1 Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Obliczenie prognozowanej liczby mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%		
Prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną w 2044 r.	5 173	osób
Prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną w 2044 r., powiększona o 5% (M_{2044})	5 432	osób
Obliczanie prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca		
Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodne z najnowszymi danymi (P_{2024}) - stan na 2024 r.	30,90	m ²
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_{2014}) - stan na 2014 r.	27,60	m ²
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_{2004}) - stan na 2004 r.	25,10	m ²
Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2044 r. (P_{2044}) - wariant I	37,50	m²
Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2044 r. (P_{2044}) - wariant II	36,70	m ²
Korekta P_{2044} (na podstawie ust. 8 rozporządzenia projektu planu ogólnego)	40,00	m²
Obliczanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową		
Prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną w 2044 r., powiększona o 5% (M_{2044})	5 432	osób
Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie w 2024 r. (PUM_{2024})	207 701	m ²
Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2044 r. (P_{2044})	40,00	m ²
Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w 2044 r. (ZAP)	239	osób
Korekta ZAP (na podstawie ust. 9 rozporządzenia projektu planu ogólnego)	1 000	osób

Z pozyskanych danych wynika, iż w 2044 r. w gminie Gościeradów mieszkać może ok. 5 173 osoby. Jest to wartość mniejsza o ok. 1 550 mieszkańców względem 2024 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 30,90 m² w 2023 r. do 37,50 m² w roku 2044. Z uwagi na tak niski przyrost prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, parametr ten wymaga zwiększenia do niezbędnego minimum, tj. 40 m² na mieszkańca. Wynikową wskazanych założeń jest zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone na zaledwie 239 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 należałyby 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	78,95

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, jednorodzinną 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 jednorodzinną 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 jednorodzinną	51,64
SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	66,11

W związku z powyższym, potencjał wykorzystania rezerw terenowych w postaci luk w istniejącej zabudowie w ramach OUZ dotyczy wyłącznie stref wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) i zagrodową (SZ), gdzie powierzchnie luk w zabudowie wynoszą kolejno ok. 51,6 i 66,1 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, jednorodzinną 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. Chłonność terenów niezabudowanych, o których mowa w pkt 3.2 i 3.3

Zgodnie z przyjętymi założeniami szacowanie chłonności 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 chłonności terenów niezabudowanych, wyrażonej liczbą mieszkańców (osób) przypadająca na daną strefę planistyczną. Dokładny sposób obliczania chłonności terenów niezabudowanych został przyjęty zgodnie ze wzorem:

$$CH = \frac{PUM_{TN}}{P_{2044}}$$

oraz

$$PUM_{TN} = P_{TN} \times nIZ_{SR} \times W_{FM} \times W_{CPZM} \times W_{FUM}$$

gdzie:

CH – oznacza chłonność terenów niezabudowanych,

PUM_{TN} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na terenach niezabudowanych,

P_{2044} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca w 2044 r.,

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

nIZ_{SR} – 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})	587 200	m ²
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_{PUM})	0,75	
Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na terenach niezabudowanych (P_{UM})	52 848	m ²
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_{2044}) - wariant I	40,00	m ²
Chłonność terenów niezabudowanych (CH_{SJ})	1 321	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})	1 450 600	m ²
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})	0,75	



Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na terenach niezabudowanych (PUM)	43 518	m ²
Obliczanie chłonności terenów niezabudowanych w obowiązujących planach miejscowych oraz stanowiących luki w istniejącej zabudowie w granicach OUZ, w ramach planowanych stref planistycznych SZ		
Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P ₂₀₄₄) - wariant I	40,00	m ²
Chłonność terenów niezabudowanych (CH _{SZ})	1 088	osób

Wynikową wskazanych założeń jest chłonność terenów niezabudowanych a planowanych do zainwestowania zabudową mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową obliczone kolejno na 1321 i 1088 osób. Sumaryczna chłonność terenów niezabudowanych wynosi 2564 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

Obliczanie stosunku chłonności terenów niezabudowanych do zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową		
Chłonność terenów niezabudowanych (CH)	2 409	osób
Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP)	1 000	osób
Stosunek CH do ZAP	240,92	%

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, jednorodzinną i zagrodową. Sumaryczna chłonność



wszystkich terenów niezabudowanych w ramach stref planistycznych SW, SJ i SZ wskazanych w planie ogólnym Gminy Gościeradów wynosi 2409 osób i stanowi prawie 241% 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 intensywności 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.

Szczególnie istotne w kontekście ochrony dziedzictwa kulturowego oraz zabytków była analiz uwarunkowań historycznych oraz istniejącego stanu zagospodarowania na obszarach objętych ochroną konserwatorską. Przypadki te traktowane były indywidualnie odbiegają ustaleniami od niżej prezentowanych standardów urbanistycznych.

4.1. Maksymalna nadziemnej intensywności 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
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

Standard urbanistyczny maksymalnego udziału powierzchni zabudowy

WZ	Zakres ustalenia w strefach planistycznych
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



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 rozporządzeniu 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 podstawę 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 EGiB). 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 EGiB.
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 EGiB, 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 EGiB - 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 uzupełniania 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 uzupełniania zabudowy – uproszczony (u) odnosi się do obszarów wyznaczonych po spełnieniu wszystkich podstawowych wymagań rozporządzenia wyznaczania OUZ.

Zgodnie z dopuszczeniami rozporządzenia wyznaczania OUZ obszary uzupełniania zabudowy – uproszczone (u) można ograniczać, uwzględniając lokalne uwarunkowania i politykę przestrzenną gminy. Obszary uzupełniania 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 uzupełniania zabudowy – uproszczonego (u) wynosi do 1356000,98 m² ~ 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 uzupełniania zabudowy

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

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 na 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. 126,90 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. 8,70 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.

6.2. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na system obszarów i elementów chronionych na obszarze gminy i w jego bezpośrednim sąsiedztwie składają się²:

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.³
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.⁴
3. Obszar Specjalnej Ochrony Ptaków (OSO) „Lasy Janowskie” (PLB060005): Obejmuje rozległy kompleks leśny w północno-zachodniej części Puszczy Solskiej, rozciągający się od doliny

² 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.]

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

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



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.⁵

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 1973-1982.⁶ 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.⁷
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.⁸
7. Pomniki przyrody:

Tabela 12 Wykaz pomników przyrody w gminie

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

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

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

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



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 Tarnobrzckiego 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 – Wólka Szczeczka.	1989-01-25	Wieloobiektowy	drzewo	Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i> ; Grab zwyczajny	Zarządzenie Nr 34 Wojewody Tarnobrzckiego z dnia 30 grudnia 1988 r. w sprawie uznania tworów 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
Dąb szypułkowy w Leśnictwie Dąbrowa	Nadleśnictwo Gościeradów, Leśnictwo Dąbrowa.	1997-03-04	Jednoobiektowy	drzewo	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>	Rozporządzenie Nr 2 Wojewody Tarnobrzckiego 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.

6.3. 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 (okolice miejscowości Gościeradów Kolonia)	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.

6.4. 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 A1”.

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.

6.5. 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 gminie⁹

ZŁOŻE	RODZAJ KOPALINY	ZASOBY GEOLOGICZNE	LOKALIZACJA	STATUS
Kol. Liśnik Duży	Żwir	12 tys. ton	Północno-zachodnia część gminy – Kolonia Liśnik Duży	Wydobycie zostało zaniechane
Liśnik Duży Kolonia I*	Żwir	53 tys. ton	Południowo-zachodnia część miejscowości Liśnik Duży	Wydobycie zostało zaniechane
Liśnik Duży	Piaski i żwiry	50 tys. ton	Centralna część miejscowości Liśnik Duży	O zasobach rozpoznanych szczegółowo
Wólka Gościeradowska	Piaski i żwiry	2146 tys. ton (w tym 1631 tys. ton zasobów przemysłowych)	Południowa część obrębu Wólka Gościeradowska	Ekspluatowane
Wólka Gościeradowska I	Piaski i żwiry	1556 tys. ton	Południowa część obrębu Wólka Gościeradowska	O zasobach rozpoznanych szczegółowo

*złożę częściowo zrehabilitowane, w toku wydawania decyzji określającej kierunek rehabilitacji na jego pozostałej części

Ponadto decyzją Marszałka Województwa Lubelskiego z dnia 1 października 2025 r. znak: DŚ-II.7427.76.2025.ALBO zatwierdzona została dokumentacja geologiczna złoża fosforytów „Gościeradów Plebański”. Złoże fosforytów o powierzchni ok. 1330 ha położone jest na terenie miejscowości: Gościeradów Plebański, Gościeradów, Marynopol, Salomin, Kolonia Gościeradów i 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 eksploatacji („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.

Złoże „Liśnik Duży Kolonia I” pomimo statusu zaniechania wydobywania zostało już wyeksploatowane i podlega rehabilitacji zgodnej z decyzjami Starosty Kraśnickiego.

Nowo ujawnione złoże fosforytów „Gościeradów Plebański” z potencjałem eksploatacji w przyszłości, z uwagi na znaczny zakres przestrzenny, wkraczanie w obszarowe formy ochrony

⁹ PIG, 2025. Bilans zasobów złóż kopalin w Polsce wg stanu na 31 XII 2024 r. Państwowy Instytut Geologiczny, Państwowy Instytut Badawczy, Warszawa.



przyrody oraz bliżej nieznane uciążliwości i potencjalnie znacząco negatywne oddziaływanie związane z eksploatacją, zostało objęte w większości strefą otwartą (SO), która poprzez ograniczone możliwości zainwestowania nie doprowadzi do powstania barier uniemożliwiających ewentualne podjęcie eksploatacji. Z uwagi na zakres przestrzenny złoża, na jego części wyznaczono także strefy planistyczne SR oraz SP (wynikającą z ustaleń obowiązującego planu miejscowego), a także strefy planistyczne SJ i SZ związane z zabudową mieszkaniową oraz rekreacyjno-sportową (strefy planistyczne SN) w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej miejscowości Gościeradów – Kolonia.

6.6. 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 obiekty¹⁰. 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.

Tabela 15 Wykaz obiektów wpisanych do gminnej ewidencji zabytków

OBRĘB	NAZWA ZABYTKU
Gościeradów Folwark	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

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



	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
Gościeradów Plebański	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 ³
Gościeradów Ukazowy	Budynek dawnego Urzędu Gminy
	Schron bojowy (typu Regelbau 514)
Księżomierz Dzierzkowska	Budynek szkoły (obecnie przedszkole)
	Lipa z kapliczką
Księżomierz Gościeradowska	Kopiec upamiętniający uczestników Powstania Styczniowego i odzyskanie niepodległości
	Kapliczka św. Jana Nepomucena
Księżomierz Kolonia	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
Księżomierz Kościelna	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 oraz w wojewódzkiego wykazu zabytków są obiekty 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).

Tabela 17 Obiekty ujęte w wojewódzkim wykazie zabytków¹¹

NAZWA ZABYTKU	OBRĘB
Dawna kostnica (na terenie zespołu pałacowo-parkowego)	Gościeradów -Folwark
Dom tzw. Podsądny - Nr 1c nie istnieje	Gościeradów -Folwark
Dom, d. czworak - Nr 2 nie istnieje	Gościeradów -Folwark
Dom tzw. Leśniczówka - Nr 1 nie istnieje	Gościeradów -Folwark
Dom, d. Rządówka - Posesja Nr 20a	Gościeradów -Folwark
Mogiła wojenna z I wojny światowej - Posesja Nr 21	Gościeradów -Folwark
Mogiła wojenna (NN żołnierze polscy), 1939 r.	Gościeradów -Folwark
Mogiła wojenna 1944 r.	Liśnik Duży
Cmentarz przykościelny - na terenie w rej. zab. A/360	Gościeradów Plebański
Cmentarz parafialny (stara część)	Gościeradów Plebański
Kaplica – mauzoleum	Gościeradów Plebański
Kapliczka	Gościeradów
Budynek d. Urzędu Gminnego	Gościeradów
Mogiła wojenna (żołnierz polski), 1939 r.	Księżomierz Dzierzkowska
Kapliczka	Księżomierz Kościelna
Cmentarz parafialny	Księżomierz Kościelna
Cmentarz przykościelny II tzw. „Pole zjawienia”	Księżomierz Kościelna
Mogiła (zbiorowa ludności żydowskiej), 1942 r. - nieczytelna w terenie	Księżomierz Dzierzkowska
Mogiła żydowska z 1942 r. - nieczytelna w terenie	Liśnik Duży
Mogiła (żołnierz Armii Czerwonej) 1944 r. - nieczytelna w terenie	Liśnik Duży
Mogiła wojenna, 1944 r.	Marynopol

¹¹ <https://wkz.lublin.pl/wp-content/uploads/2023/11/powiat-krasnicki-gmina-Goscieradow-aktualizacja-31.10.2023.pdf> [dostęp 17.10.2025]



Kapliczka	Salomin
-----------	---------

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.¹²

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.

6.7. 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.¹³ Tereny zamknięte obejmujące ww. działki nie posiadają ustanowionych stref ochronnych.

¹² <https://mapy.zabytek.gov.pl/nid/> [dostęp 24.07.2025 r.].

¹³ 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.

6.8. 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 przeznaczanego 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.

6.9. 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.

6.10. 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 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 Tuczyzny 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.

6.11. 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), wielofunkcyjnej 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 zarządzenie Generalnej Dyrekcji Dróg Krajowych i Autostrad – droga krajowa nr 74 o klasie technicznej drogi głównej ruchu przypiezonego,
- 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 – wraz z pasem technologicznym ograniczonego zagospodarowania
- 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 – wraz ze strefą kontrolowaną ograniczonego zagospodarowania.



Rozmieszczenie planowanych obiektów infrastruktury technicznej dotyczy:

- planowanego ujęcia wód podziemnych w miejscowości Księżomierz Gościeradowska,
- planowanej oczyszczalni ścieków w obrębie Gościeradów Plebański,
- planowanego składowiska azbestu w obrębie Wólka Gościeradowska,
- planowanej linii elektroenergetycznej najwyższych napięć (400 kV) Kozienice – stacja w rejonie Stalowej Woli - inwestycja umieszczona w Planie Rozwoju Sieci Przesyłowej na lata 2025-2034 (określenie dokładnego przebiegu trasy ww. linii elektroenergetycznej w ramach opracowywanego studium wykonalności nadal w toku).

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 m².

6.12. 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 są¹⁴:

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 Janowiskie” zinwentaryzowano stanowiska trzech

¹⁴ PLAN ZABUDOWY Piotr Łuszczek. (2025). Opracowaniu ekofizjograficzne dla gminy Gościeradów (podstawowe). Wrocław.



gatunków zwierząt podlegających ochronie - drzeździec czarny (*Dysocopus martius*), bocian czarny (*Ciconia nigra*), lelek kozodój (*Caprimulgus europaeus*).¹⁵

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*).
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.
6. Strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarzy: Ze względu na ograniczenia zawarte w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze należy zakazać lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności zakładów żywienia zbiorowego bądź zakładów przechowujących artykuły żywności oraz studni, źródeł i strumieni, służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych w bezpośrednim sąsiedztwie cmentarzy, a wszystkie niewykluczone do realizacji budynki muszą być zaopatrzone w wodę z sieci wodociągowej.

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

¹⁵ 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.



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.

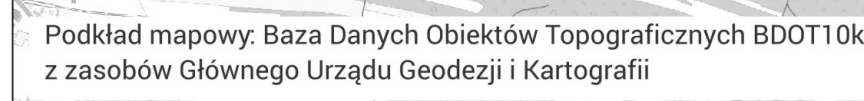
W granicach zbiorników wód śródlądowych ograniczono zagospodarowanie do stref SR i SN o nisko intensywnym zagospodarowaniu lub stref otwartych (SO). Strefy planistyczne SN zostały wyznaczone wyłącznie w powiązaniu z istniejącymi zbiornikami wodnymi o funkcji rekreacyjnej. Strefy planistyczne SZ i SR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

Strefy ochrony sanitarnej wokół cmentarzy dotyczą wyłącznie istniejących czynnych lub planowanych cmentarzy czynnych. Wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono zasięg przestrzenny wskazanych stref poprzez niewyznaczanie stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową (SW, SJ i SZ) w lokalizacjach mogących dopuszczać nowe budynki mieszkalne. Strefy planistyczne sankcjonują wyłącznie istniejące zagospodarowanie funkcją mieszkalną.

7. STRESZCZENIE PRAC PLANISTYCZNYCH



OZNACZENIA PODSTAWOWE

OZNACZENIA PODSTAWOWE:

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

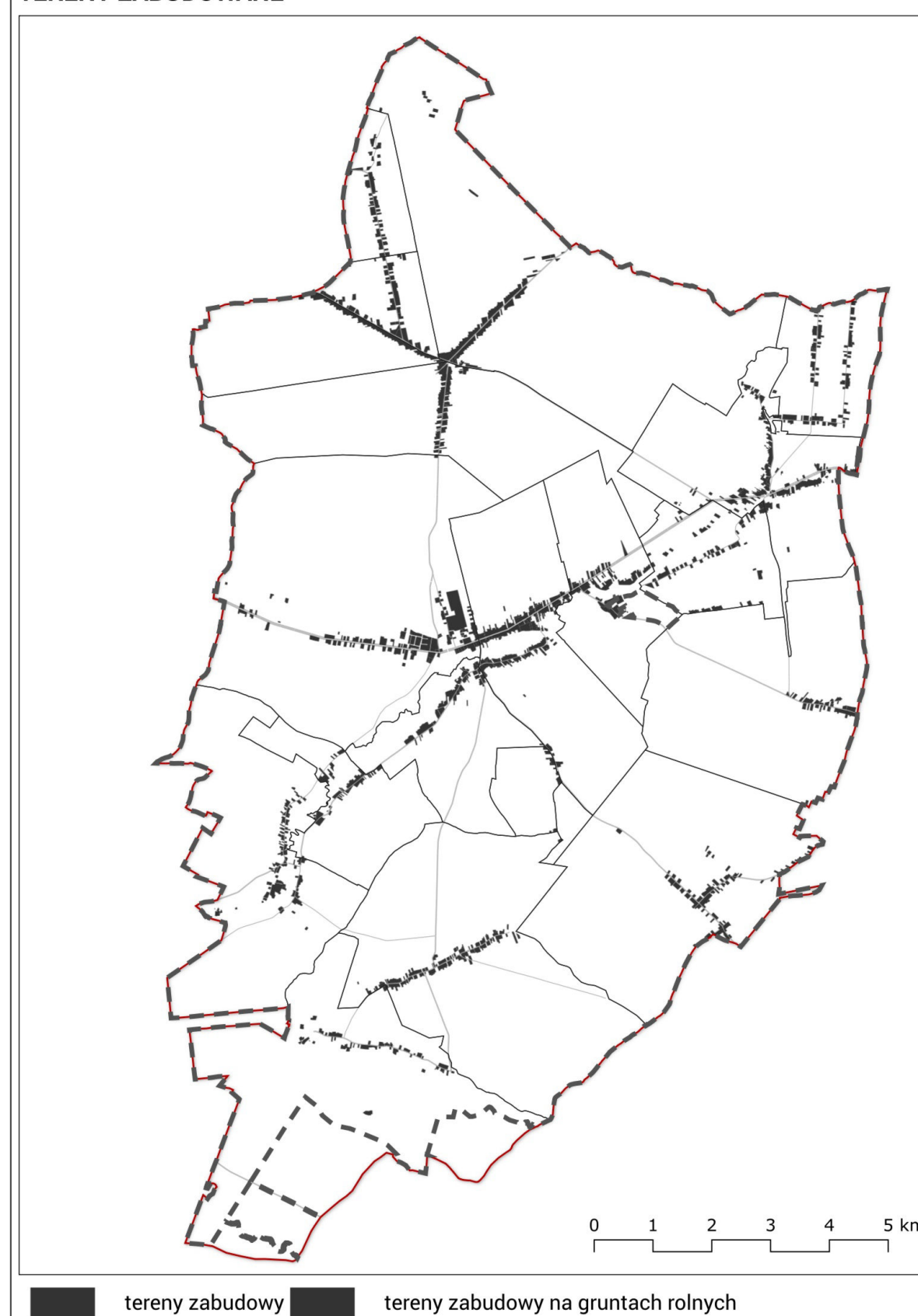
BUDYNKI W PODZIALE NA FUNKCJE:

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

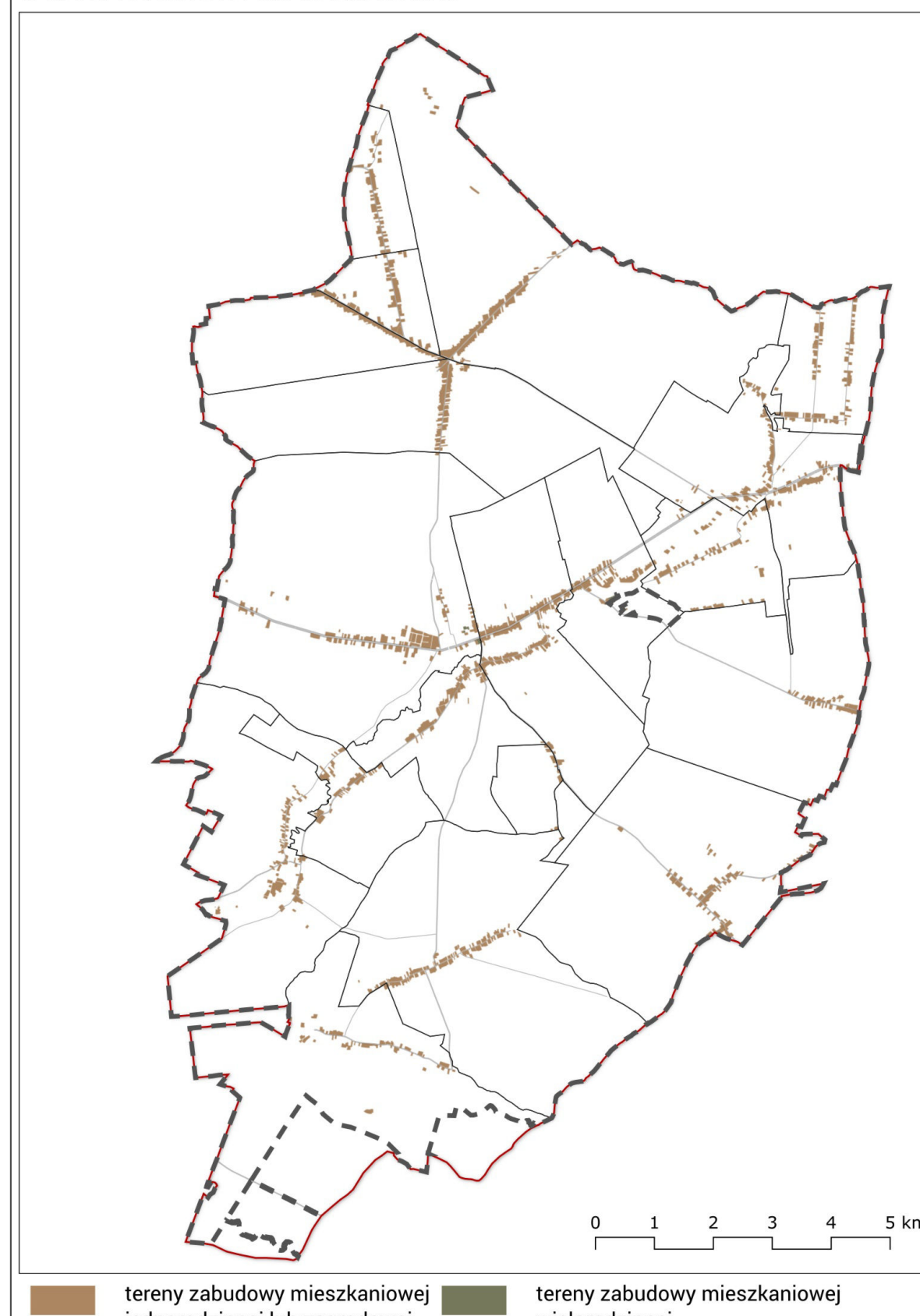
STAN ISTNIEJĄCEGO ZAGOSPODAROWANIA

	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 oświaty
	tereny komunikacji drogowej
	tereny infrastruktury technicznej
	tereny lasów, zadrzewione i zakrzewione
	tereny pod wodami powierzchniowymi
	tereny rolne
	tereny nieużytków
	tereny kopalń

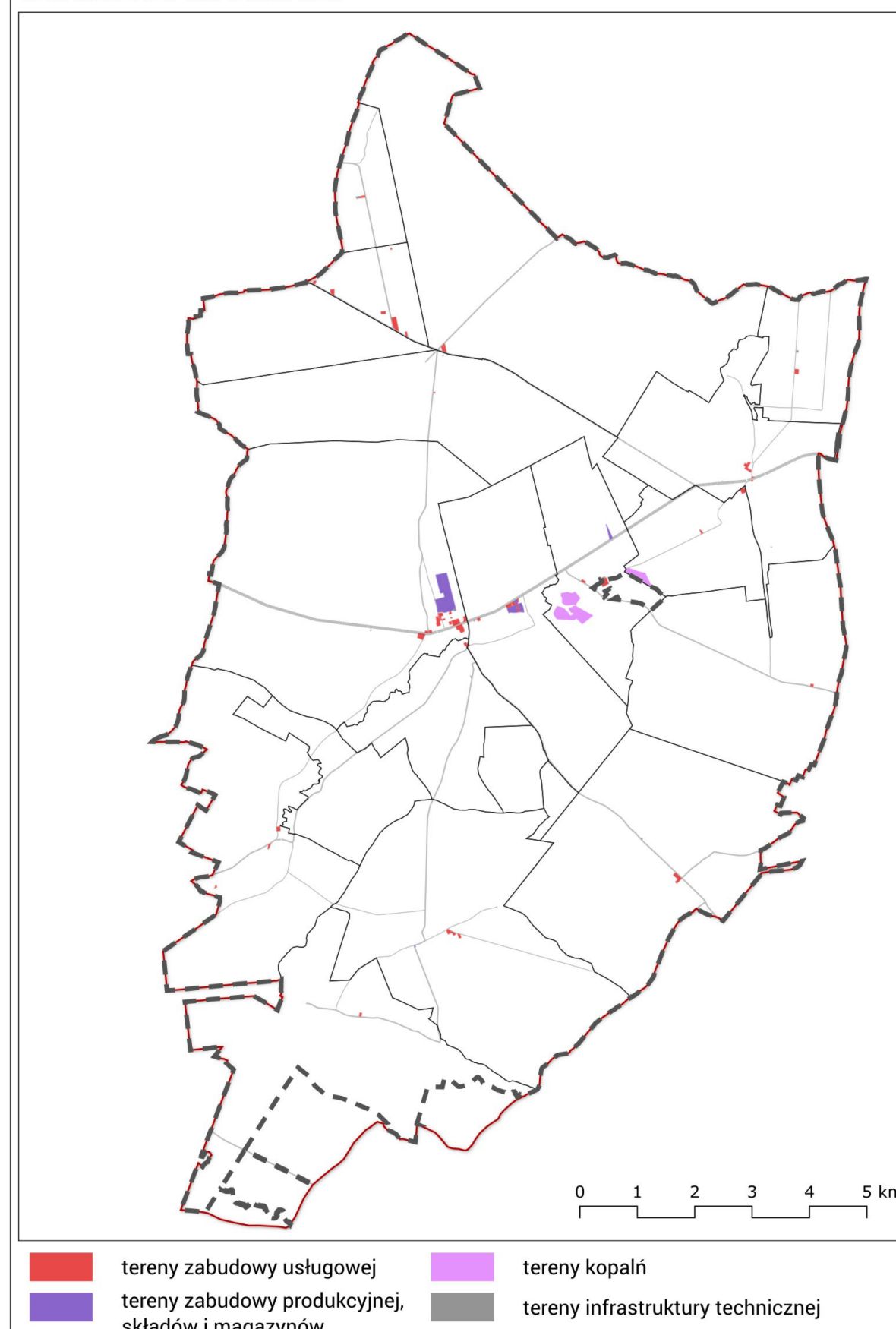
TERENY ZABUDOWANE

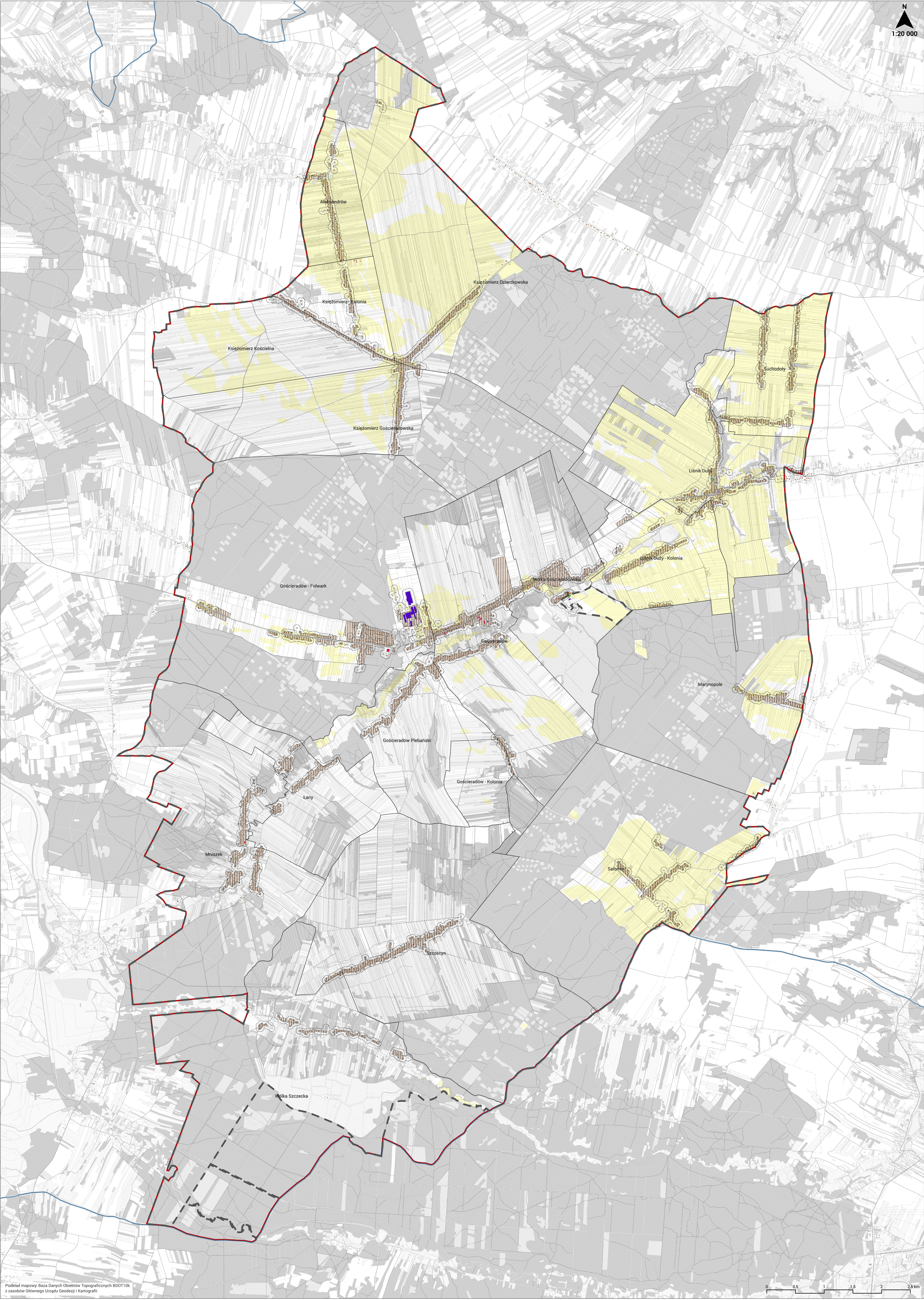


TERENY ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ



**TERENY ZABUDOWY USŁUGOWEJ, PRODUKCYJNEJ I INFRASTRUKTURY
TECHNICZNEJ ORAZ KOPALŃ**





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

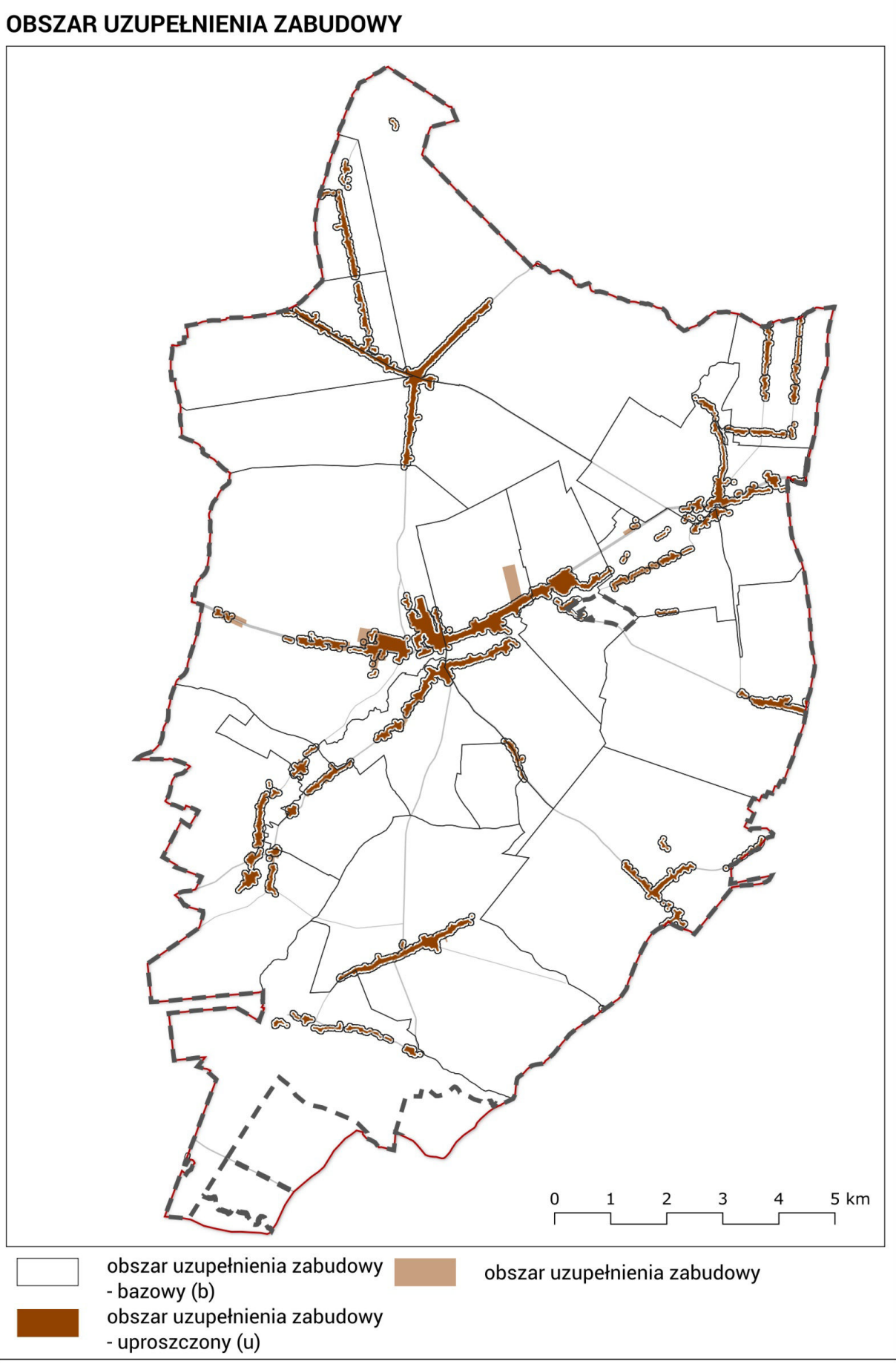
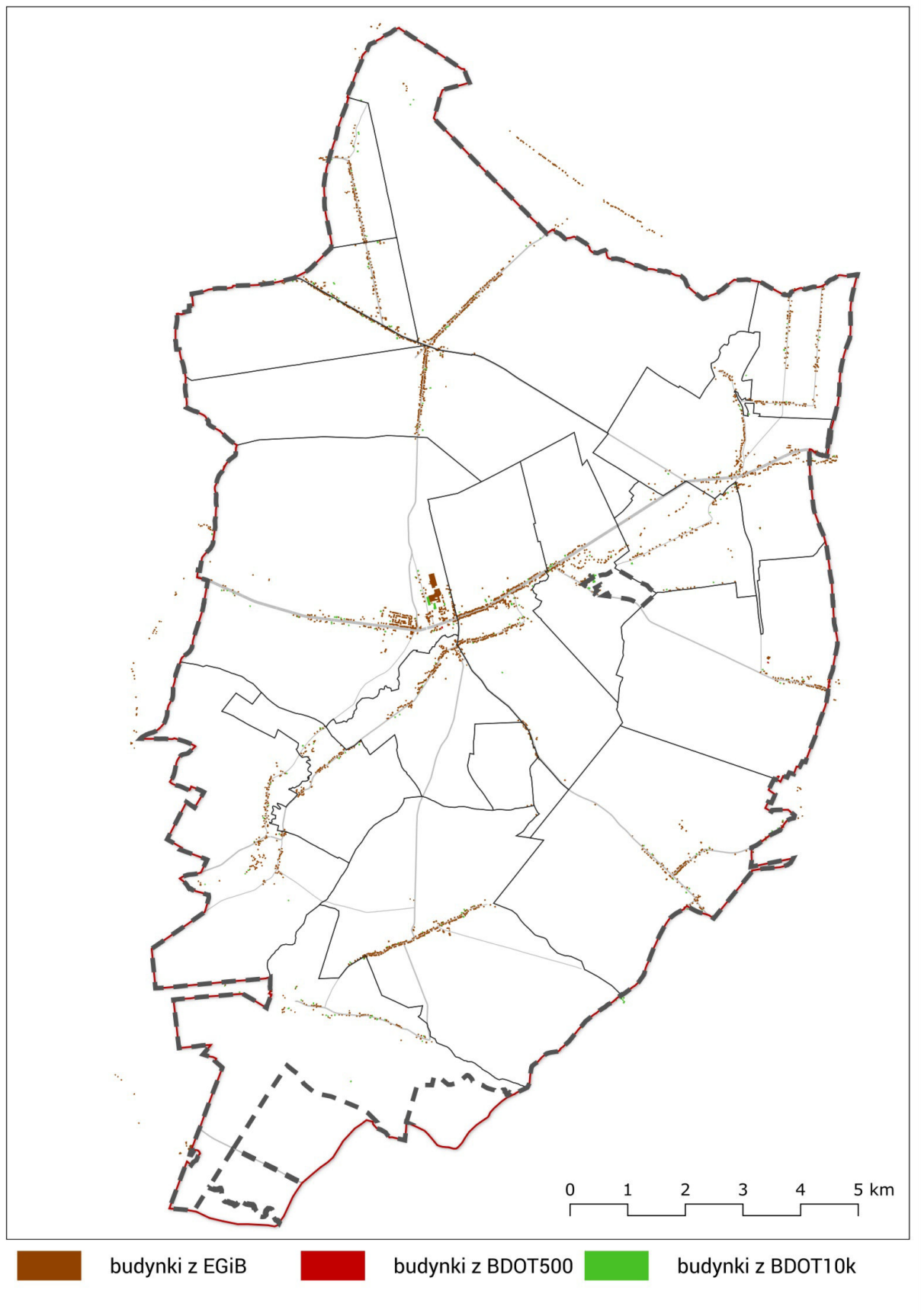
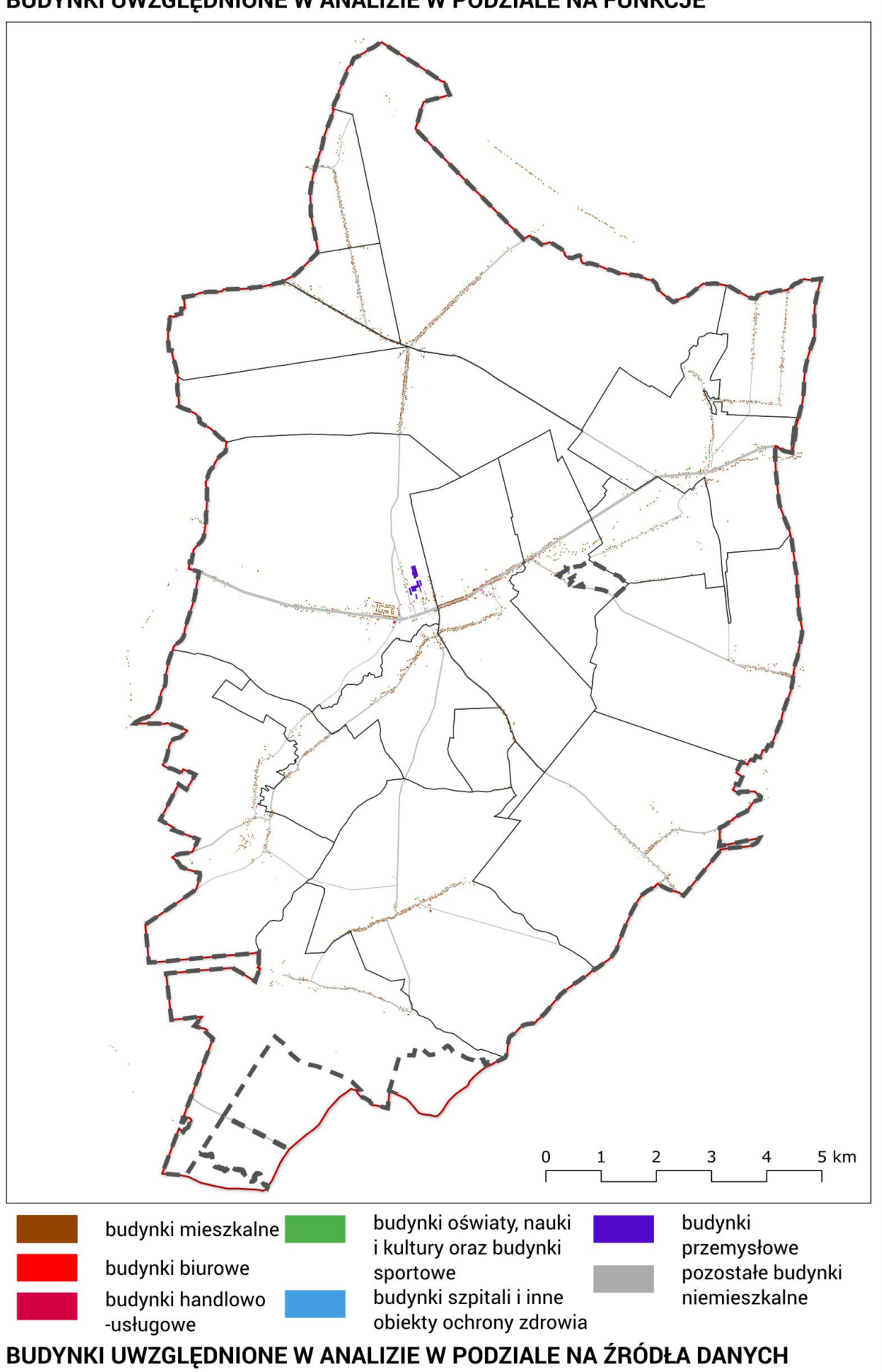
BUDYNKI UWZGLĘDNIONE W ANALIZIE W PODZIALE NA FUNKCJE:

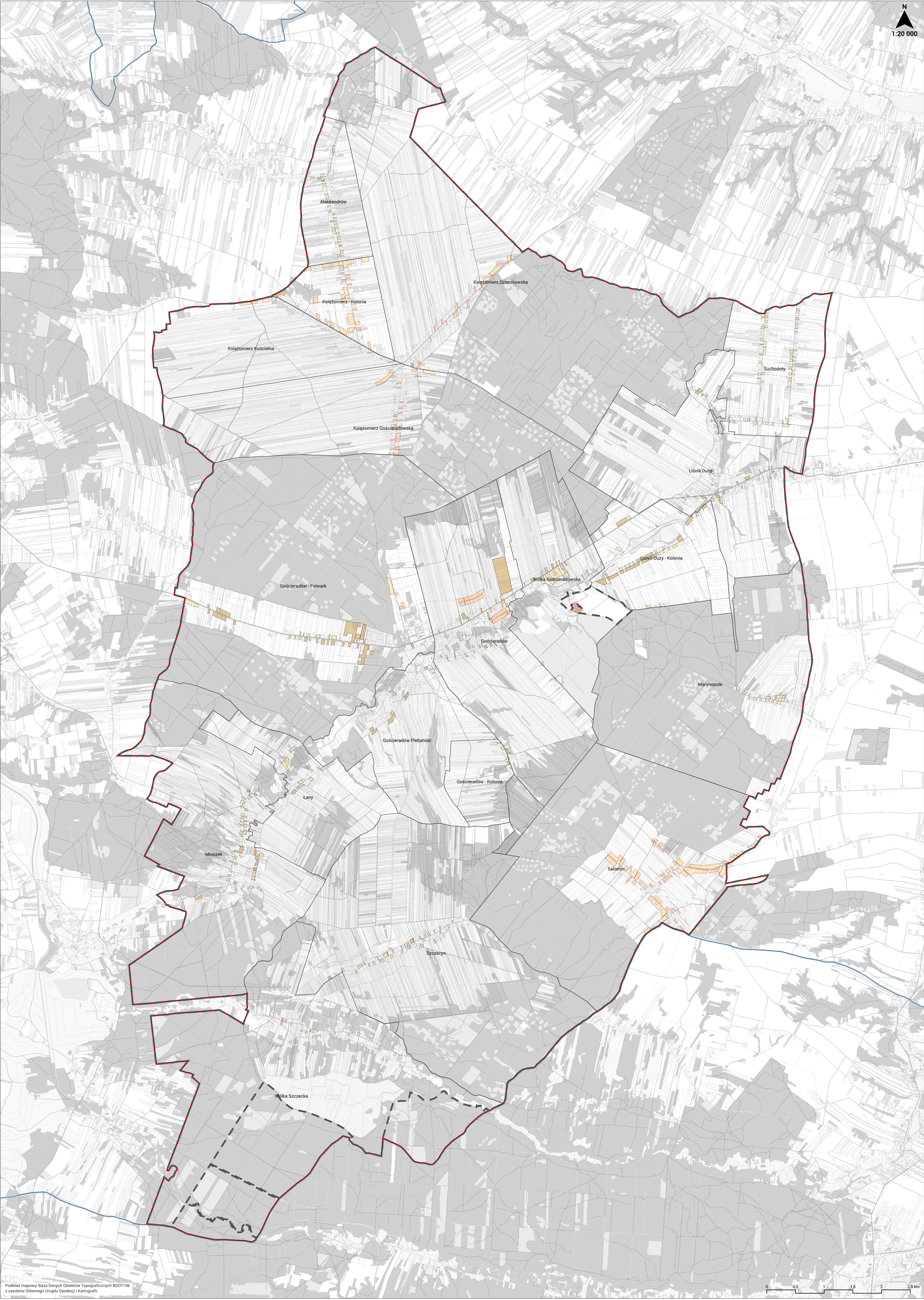
- budynki mieszkalne
- budynki biurowe
- budynki handlowo-usługowe
- budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe
- budynki szpitali i inne obiekty ochrony zdrowia
- budynki przemysłowe
- pozostałe budynki niemieszkalne

OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY:

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

SCHEMATY





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)

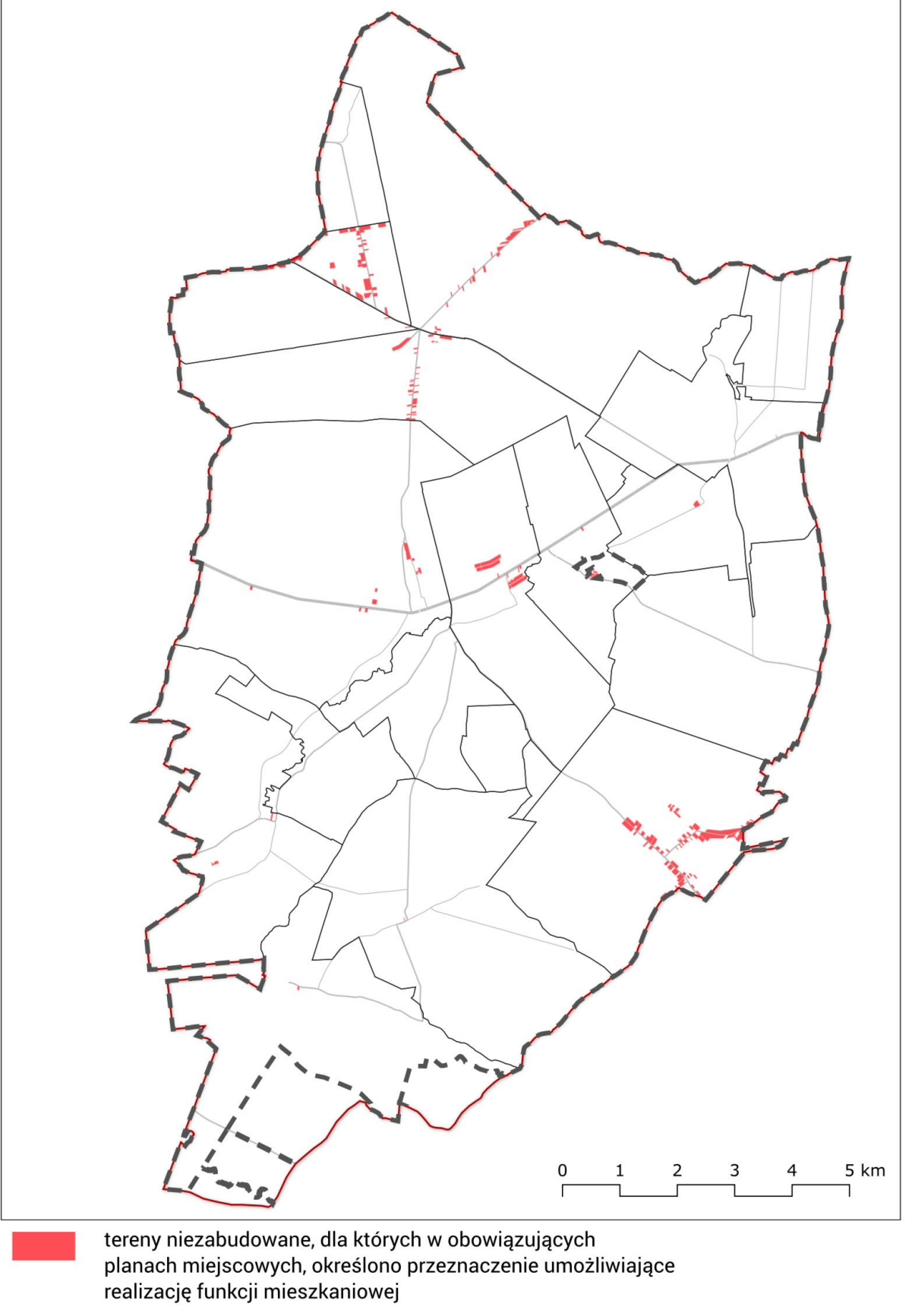
STREFY PLANISTYCZNE ZWIĄZANE Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ:

SJ - strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

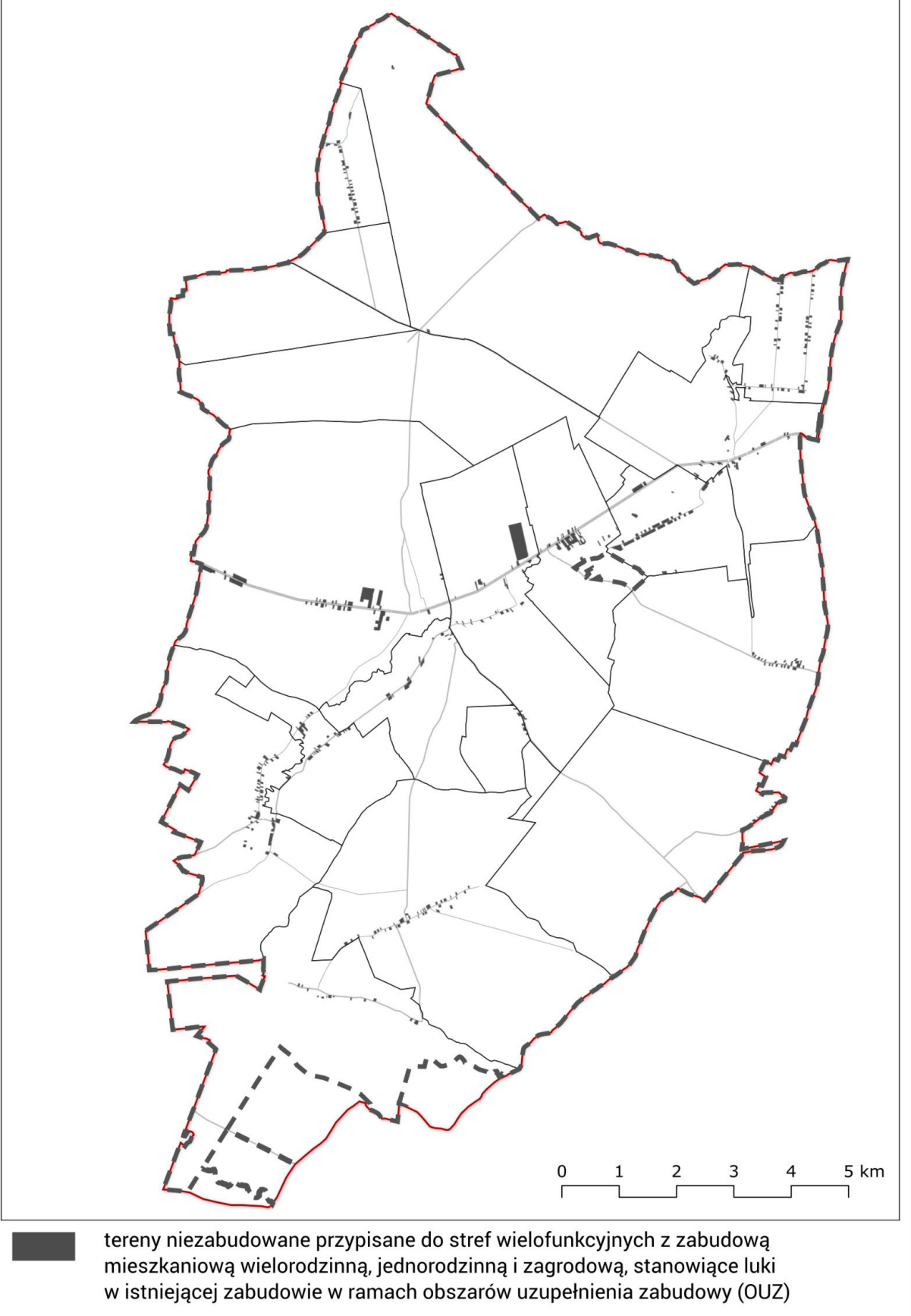
SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową

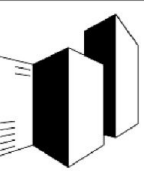
SCHEMATY

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

PLAN ZABUDOWY Piotr Łuszczyk

ul. Obornicka 91A/16, 51-114 Wrocław

NIP: 5140332420 REGON: 529957889

tel.: (+48) 791 030 865 | e-mail: pracownia@planzabudowy.com | www: planzabudowy.com

PROJEKTANT: mgr inż. Piotr Łuszczyk