



REGIONALNY DYREKTOR
OCHRONY ŚRODOWISKA
W LUBLINIE

N. Kilgus

Urząd Gminy Wojciechów
WPŁYNĘŁO

29-06-2026

L.dz.

5421/28

Zał.

Podpis

kh

Lublin, 2026-06-26

WOOŚ.410.166.2026.ES

Wójt Gminy Wojciechów

Na podstawie: art. 54 ust. 1, art. 57 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 670) w związku z pismem Wójta Gminy Wojciechów znak: INR.6720.1-17.2026.NK z dnia 12 czerwca 2026 r. z prośbą o zaopiniowanie projektu planu ogólnego Gminy Wojciechów, Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Lublinie przedstawia opinię w zakresie ochrony środowiska dotyczącą projektu planu ogólnego Gminy Wojciechów wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Na podstawie art. 57 ust.1 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 670), organem właściwym w sprawach opiniowania w ramach strategicznych ocen oddziaływania na środowisko, w przypadku dokumentów innych niż opracowywane i zmieniane przez centralne organy administracji rządowej jest regionalny dyrektor ochrony środowiska.

Zgodnie z art. 54 ust.1 ww. ustawy projekt dokumentu podlega opiniowaniu wraz z prognozą oddziaływania na środowisko.

Stanowisko Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie w sprawie projektu planu ogólnego Gminy Wojciechów w części dotyczącej obszarów objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody, określone jest odrębnym pismem.

W planie ogólnym gminy Wojciechów wyznaczono następujące strefy planistyczne:

- 1) SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – 6 stref,
- 2) SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną – 170 stref,
- 3) SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – 898 stref,
- 4) SU – strefa usługowa – 51 stref,
- 5) SP – strefa gospodarcza – 1 strefa,

- 6) SR – strefa produkcji rolniczej – 1 strefa,
- 7) SI – strefa infrastrukturalna – 17 stref,
- 8) SN – strefa zieleni i rekreacji – 12 stref,
- 9) SC – strefa cmentarzy – 4 strefa,
- 10) SO – strefa otwarta – 105 stref,
- 11) SK – strefa komunikacyjna – 4 strefy.

Nie wyznaczono strefy górnictwa (SG) oraz strefy handlu wielkopowierzchniowego (SH).

Plan ogólny objął również wyznaczenie 608 obszarów uzupełnienia zabudowy. Dla poszczególnych stref ustalono profile funkcjonalne stref planistycznych – podstawowy oraz dla zdecydowanej większości stref -profil dodatkowy.

Na terenie gminy Wojciechów nie obowiązują żadne miejscowe plany zagospodarowania

przestrzennego. Punktem wyjściowym do opracowania projektu planu ogólnego było obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wojciechów oraz istniejące zagospodarowanie.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW, obejmują tereny z istniejącą zabudową mieszkaniową wielorodzinną zlokalizowane w obrębach Palikije Drugie, Wojciechów, Palikije SHR, Palikije Pierwsze oraz Szczuczki VI Kolonia.

Dla stref SW wskazano w profilu dodatkowym teren zieleni naturalnej, teren lasu i teren wód.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, obejmują tereny z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodzinną, luki w tej zabudowie oraz niezabudowane tereny do niej przylegające wskazane jako obszar uzupełnienia zabudowy. Przy czym na użytkach rolnych klas I-III rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy umożliwiającego lokalizację stref SJ poza terenami z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej ograniczono do 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej zgodnie z § 1 ust. 6 Rozporządzenia w sprawie OUZ. Obszary, na których planowany jest rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyznaczono na terenach o korzystnych warunkach gruntowo-wodnych z dostępem do sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej kontynuując charakterystyczny dla gminy rozwój zabudowy wzdłuż ciągów transportowych.

Dla stref SJ wskazano w profilu dodatkowym teren zieleni naturalnej, teren lasu i teren wód. Ponadto dla stref 1SJ, 59SJ, 73SJ, 107SJ i 156SJ wyznaczono profil dodatkowy teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową SZ, obejmują tereny z istniejącą zabudową zagrodową, luki w tej zabudowie oraz niezabudowane tereny do niej przylegające wskazane jako obszar uzupełnienia zabudowy. Przy czym na użytkach rolnych klas I-III rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy umożliwiającego lokalizację stref SZ poza terenami z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej ograniczono do 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej zgodnie z § 1 ust. 6 Rozporządzenia w sprawie OUZ.

Obszary, na których planowany jest rozwój nowej zabudowy zagrodowej wyznaczono na terenach o korzystnych warunkach gruntowo-wodnych z dostępem do sieci infrastruktury technicznej i komunikacyjnej kontynuując charakterystyczny dla gminy rozwój zabudowy wzdłuż ciągów transportowych.

Dla stref SZ wskazano w profilu dodatkowym teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

Strefy usługowe SU, obejmują istniejące tereny usługowe, m. in. urząd gminy, usługi zdrowia, oświaty, ośrodek pomocy społecznej, obiekty handlowe i magazynowe, usługi kultury i rozrywki oraz turystyki. Ponadto strefami SU objęto tereny, na których planowany jest rozwój usług publicznych oraz innych obiektów usługowych, na podstawie wniosków złożonych w trakcie procedury planistycznej. Największa koncentracja usług występuje w obrębach Wojciechów i Wojciechów Kolonia Piąta. Strefą SU o stosunkowo dużej powierzchni objęty został obszar w obrębie Palikije SHR, co stanowi kontynuację kierunku rozwoju tego terenu wyznaczonego w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wojciechów. Dla stref SU wskazano w profilu dodatkowym teren zieleni naturalnej, teren lasu i teren wód.

Wyznaczono jedną strefę gospodarczą SG obejmującą młyn w obrębie Wojciechów Kolonia Piąta.

Wyznaczono jedną strefę produkcji rolniczej obejmującą teren dużego gospodarstwa rolnego zlokalizowanego w obrębie Palikije SHR. Dla strefy tej wskazano w zakresie profilu dodatkowego teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu i teren wód.

Strefami infrastrukturalnymi objęto elementy układu komunikacyjnego, które ze względu na klasę drogi nie mogły zostać zaliczone do strefy komunikacyjnej, tj. drogi gminne oraz jedna droga powiatowa klasy lokalnej. Ponadto w strefie infrastrukturalnej wskazano ujęcia wód podziemnych w Wojciechowie (1SI) oraz teren w Wojciechowie przewidziany na realizację punktu selektywnej zbiórki odpadów komunalnych (PSZOK) (10SI).

Strefy zieleni i rekreacji SN, obejmują przede wszystkim tereny niezainwestowane, na których planowany jest rozwój zieleni urządzonej oraz usług sportu i rekreacji.

Ponadto:

- strefa 1SN obejmuje zespół Wieży Ariańskiej w obrębie Wojciechów,
- strefa 2SN obejmuje zespół dworsko-parkowy w Palikijach SHR,
- strefa 4SN obejmuje istniejącą mogiłę z towarzyszącą zielenią urządzoną zlokalizowaną w obrębie Szczuczki VI Kolonia,
- strefa 11SN obejmuje teren, na którym zlokalizowane są istniejące budynki, które ze względu na brak przesłanek wymienionych w art. 13d upzp nie mogły zostać włączone do strefy SJ lub strefy SZ.

Strefy cmentarzy SC, obejmują trzy istniejące na terenie gminy Wojciechów cmentarze zlokalizowane w obrębach Wojciechów, Łubki i Palikije SHR.

Strefy otwarte SO, obejmują tereny cenne przyrodniczo, w szczególności lasy, korytarze ekologiczne, tj. cieki wodne wraz z przyległymi terenami zadrzewionymi, łąkami i pastwiskami, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie, tereny rolnicze, w tym w szczególności użytki rolne klas I-III, łąki i pastwiska. Dla stref SO nie wskazano profilu dodatkowego.

Największy wpływ na stan zasobów przyrodniczych ma działalność człowieka związana z rozwojem różnego rodzaju zabudowy. W wyniku prac budowlanych zostanie zniszczona częściowo szata roślinna (która następnie może zostać częściowo odbudowana jako ogrodowa), nastąpi także wypłaszanie drobnych zwierząt związane między innymi z uciążliwościami akustycznymi – oddziaływanie to zaistnieje każdorazowo w przypadku zainicjowania robót budowlanych, bez względu na istniejący stan zagospodarowania przestrzeni. Negatywnym oddziaływaniem długoterminowym dla zwierząt będzie wydzielanie działek budowlanych, a co

za tym idzie ich wygradzanie, co znacznie zmniejszy możliwość migracji zwłaszcza dla większych ssaków.

Negatywnym oddziaływaniem będzie także wprowadzenie powierzchni nieprzepuszczalnych wraz z realizacją zabudowy, co będzie powodowało odwadnianie terenu i okresowe przesuszanie. Ponadto przyrost zabudowy, co zwiększy zapotrzebowanie na wodę, a co za tym idzie pośrednio przyczyni się do minimalnego obniżania poziomu wód podziemnych.

Lokalne zwiększenie rozmiarów zanieczyszczeń powietrza (negatywne oddziaływanie bezpośrednie, krótkoterminowe), wiąże się ze wzrostem natężenia ruchu samochodowego i ilości budynków mieszkalnych (będących emitarami szczególnie w sezonie grzewczym), a także placów budowy.

Negatywnym oddziaływaniem na powierzchnie ziemi będą wszelkie roboty ziemne związane z budową nowych obiektów oraz niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, powodujące przekształcenia powierzchniowej warstwy ziemi opisywanego terenu związane głównie z wykopami pod fundamenty nowych obiektów.

Negatywne oddziaływanie na krajobraz będzie związane z ewentualną realizacją nowych obiektów na przedmiotowym terenie, a skala i rodzaj oddziaływania związane będą z indywidualnym zagospodarowaniem poszczególnych działek. Ponadto może dojść do fragmentacji krajobrazu.

Proponowane ustalenia Planu ogólnego gminy Wojciechów ingerują w granicę otuliny Kazimierskiego Parku Krajobrazowego. W związku z czym, zgodnie z art. 16 ust. 7 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, projekty planów ogólnych gmin w części dotyczącej parku krajobrazowego i jego otuliny, wymagają uzgodnienia z właściwym miejscowo regionalnym dyrektorem ochrony środowiska w zakresie ustaleń tych planów, mogących mieć negatywny wpływ na ochronę przyrody parku krajobrazowego.

Kazimierski Park Krajobrazowy aktualnie funkcjonuje w oparciu o uchwałę nr XXIX/407/2017 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 28 kwietnia 2017 r. w sprawie Kazimierskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Woj. Lubel. poz. 2324). Szczególnym celem ochrony Parku jest zachowanie niepowtarzalnych walorów przyrodniczych, krajobrazowych, kulturowych, historycznych i turystycznych środowiska ze szczególnym uwzględnieniem interesujących biocenoz zbczyc doliny Wisły, wąwozów i skarp lessowych z licznie występującymi gatunkami rzadkich roślin. Otulina Parku stanowi strefę ochronną graniczącą z formą ochrony przyrody, ustanowioną w celu zabezpieczenia przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka.

W granicach otuliny Kazimierskiego Parku Krajobrazowego znajduje się północna część gminy, obejmująca obręby Stary Gaj, Nowy Gaj, Wojciechów-Kolonia Pierwsza i Wojciechów-Kolonia Piąta. Ustalenia projektowanego Planu ogólnego w obrębie analizowanego obszaru odzwierciedlają istniejące zagospodarowanie przestrzenne oraz w większości są zgodne z wytycznymi zawartymi w studium. Dominującą strefą planistyczną wyznaczoną w granicach otuliny Kazimierskiego Parku Krajobrazowego jest strefa otwarta (SO). Swoim zasięgiem obejmuje kompleksy leśne, zadrzewienia, doliny rzek Bystrej i Czerki oraz tereny rolnicze.

W profilu podstawowym wskazano teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogródków działkowych i teren infrastruktury technicznej. Profilu dodatkowego zdecydowano się nie wskazywać.

Wprowadzenie na przeważającym obszarze terenów otwartych oraz niewyznaczanie terenów pod inwestycje z zakresu OZE (elektrownie słoneczne, wiatrowe i wodne) przyczyni się do zachowania walorów przyrodniczych i krajobrazowych gminy.

Tereny zabudowane zostały objęte strefami wielofunkcyjnymi z zabudową zagrodową (SZ), strefami wielofunkcyjnymi z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz strefami usługowymi (SU). Zapisy dotyczące profilu dodatkowego poszczególnych stref zostały ustalone indywidualnie, zgodnie z istniejącymi potrzebami. Warto zaznaczyć, że w żadnej ze stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową nie zdecydowano się wyznaczać terenów wielkotowarowej produkcji rolnej i terenów biogazowni, dzięki czemu gmina minimalizuje ryzyko konfliktów społecznych bądź przestrzennych. Jednym z głównych czynników determinujących rozmieszczenie zabudowy na terenie gminy jest działalność gospodarcza.

Zabudowania są zlokalizowane przede wszystkim wzdłuż ciągów komunikacyjnych, zaś niewielkie strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową i mieszkaniową jednorodzinną wyznaczono w oparciu o istniejącą już zabudowę.

Gmina Wojciechów znajduje się poza korytarzami ekologicznymi, które byłyby istotne dla populacji dużych ssaków leśnych oraz spójności siedlisk leśnych i wodno-błotnych w skali krajowej i kontynentalnej, w tym także dla zachowania spójności obszarów Natura 2000.

Natomiast tereny leśne i doliny rzek znajdują się w obrębie systemu ekologicznego obszarów chronionych, gdzie w Planie ogólnym zostały wyznaczone strefy otwarte. Zapisy te mają na celu ochronę i zachowanie istniejących walorów przyrodniczych.

Wyznaczone profile w ww. strefach planistycznych w granicach otuliny Parku nie wpłyną bezpośrednio i pośrednio negatywnie na cele ochrony, a także zasoby przyrodnicze Kazimierskiego Parku Krajobrazowego. Większość terenów znajdujących się w strefach planistycznych zlokalizowanych w obrębie otuliny jest obecnie zagospodarowana w sposób zgodny z ustaleniami Planu ogólnego i respektuje w większości zapisy uprzednio obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wojciechów.

Na podstawie przeprowadzonej analizy projektu Planu ogólnego gminy Wojciechów należy stwierdzić, że wyznaczone profile w ww. strefach planistycznych w granicach otuliny Parku nie wpłyną bezpośrednio i pośrednio negatywnie na cele ochrony, a także zasoby przyrodnicze Kazimierskiego Parku Krajobrazowego. Większość terenów znajdujących się w strefach planistycznych zlokalizowanych w obrębie otuliny jest obecnie zagospodarowana w sposób zgodny z ustaleniami Planu ogólnego i respektuje w większości zapisy uprzednio obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wojciechów.

Według Autorów Prognozy wskazane kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta nie wpłyną znacząco na pogorszenie stanu środowiska – nie prognozuje się przekroczeń określonych prawem standardów jakości środowiska. Nie przewiduje się oddziaływań znacząco negatywnych tj. powodujących zasadniczą zmianę określonych parametrów jakości środowiska, zagrożenia dla liczebności i bioróżnorodności gatunków, istotnych barier dla migracji, zagrożenia dla obszarów cennych przyrodniczo, w tym dla celu i przedmiotu ochrony obszarów Natura 2000 oraz integralności tego obszaru.

Ze względu na charakter wprowadzanych ustaleń oraz odległość od granicy państwa nie prognozuje się wystąpienia oddziaływania transgranicznego.

Powyższą opinię przedstawiono po zapoznaniu się z projektem planu ogólnego Gminy Wojciechów, wraz z prognozą oddziaływania na środowisko, uwzględniając wymagania w zakresie ochrony środowiska dotyczące projektów planów ogólnych gmin oraz prognoz oddziaływania na środowisko, w tym art. 71, 72, 73 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2025 r. poz. 647 oraz art. 51 i 52 ustawy z dnia 3 października

2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (t.j. Dz. U. z 2026 r. poz. 670).

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska
w Lublinie
Beata Sielewicz

/podpisano kwalifikowanym
podpisem elektronicznym/

Otrzymuje:

1. Wójt Gminy Wojciechów;
2. a/a..