

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lublinie

Lublin, 2026-06-29
NZ.9022.813.2026.IP

Wójt Gminy Wojciechów
Wojciechów 5
24-204 Wojciechów

N. Kiliński

Urząd Gminy Wojciechów
WPŁYNĘŁO

30-06-2026

L.dz. 5454/26

Zał. _____ Podpis [signature]

OPINIA

Na podstawie:

art. 3 pkt 1 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej (Dz. U. z 2024 r. poz. 416, ze zm.), art. 54 ust. 1, ust. 3 w związku z art. 46 ust. 1 pkt 1 i art. 58 ust. 1 pkt 3 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 (Dz. U. z 2026 r. poz. 670)

po rozpatrzeniu wystąpienia Wójta Gminy Wojciechów znak: INR.6720.1-18.2026.NK z dnia 12.06.2026 r. (data wpływu: 12.06.2026 r.) oraz po zapoznaniu się z następującymi udostępnionymi dokumentami planistycznymi:

- projekt planu ogólnego gminy Wojciechów (raport 1871 stron) wraz z uzasadnieniem (58 stron + załączniki graficzne) – Autorzy: mgr inż. arch. Cezary Maliszewski, mgr inż. Zuzanna Kopeć, mgr inż. Agnieszka Odolecka, mgr inż. Anna Uszkur, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, ul. Targowa 45, 03 - 728 Warszawa;
- prognoza oddziaływania na środowisko do planu ogólnego Miasta Lublin z dnia 02.06.2026 r. (70 stron) - Autorzy: kierownik zespołu – mgr inż. Zuzanna Kopeć, zespół – mgr inż. arch. Cezary Maliszewski, mgr inż. Agnieszka Odolecka, mgr inż. Anna Uszkur, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, ul. Targowa 45, 03 - 728 Warszawa;

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lublinie opiniuje

przedmiotowy projekt planu ogólnego wraz z prognozą oddziaływania na środowisko pod względem wymagań higienicznych i zdrowotnych z następującymi uwagami:

1. W prognozie oddziaływania na środowisko nie odniesiono się do potencjalnych kolizji przestrzennych pomiędzy strefami planistycznymi o różnych funkcjach, które zaplanowano jako przyległe do siebie tj. pomiędzy funkcjami podlegającymi ochronie przed uciążliwościami a funkcjami generującymi potencjalne uciążliwości, przykładowo:

- strefa infrastrukturalna o symbolu 10SI (planowany punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych tzw. PSZOK – potencjalne uciążliwości obejmujące hałas, zanieczyszczenie powietrza, w tym odory, i wytwarzanie odpadów) i strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o symbolu 3SW,
- strefa usługowa nr 34SU i strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową nr 163SZ i nr 171SZ (potencjalne uciążliwości obejmujące hałas, zanieczyszczenie powietrza, w tym odory, i wytwarzanie odchodów zwierzęcych),
- strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową nr 101SZ i nr 143SZ (potencjalne uciążliwości obejmujące hałas i zanieczyszczenie powietrza, w tym odory, i wytwarzanie odchodów zwierzęcych) i strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną nr 86SJ,
- strefa produkcji rolniczej nr 1SR (potencjalne uciążliwości obejmujące hałas, zanieczyszczenie powietrza, w tym odory, i wytwarzanie odchodów zwierzęcych) i strefa usługowa nr 26SU;

w odniesieniu do następujących przepisów prawnych:

- art. 13a ust. 7, art. 13h ust. 2 pkt 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538),

- art. 72 ust. 1 pkt 6 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647, ze zm.), rozporządzenia Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 13 stycznia 2023 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budowle rolnicze i ich usytuowanie (Dz. U. z 2023 r. poz. 297),
- § 11 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. z 2022 r. poz. 1225, ze zm.),
- rozporządzenia Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r. poz. 112).
Analiza w tym zakresie powinna wpływać na ustalenia projektu planu ogólnego.

2. Niniejsza opinia nie dotyczy zagadnień z zakresu higieny radiacyjnej (np. tereny przy liniach elektroenergetycznych wysokiego napięcia) – zagadnienia te należą do kompetencji Lubelskiego Państwowego Wojewódzkiego Inspektora Sanitarnego na mocy art. 12 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 14 marca 1985 r. o Państwowej Inspekcji Sanitarnej w związku z art. 17 pkt 6 lit. a tiret siódme ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.
3. W celu umożliwienia rozwoju istniejącego ogrodu zoologicznego w miejscowości Bogdanówka, w szczególności w zakresie zapewnienia właściwych warunków higieny pracy i pobytu klientów, wskazane jest rozważenie objęcia części strefy otwartej o symbolu 68SO, w której obecnie znajdują się obiekty zaplecza ww. ogrodu zoologicznego, strefą zieleni i rekreacji o symbolu SN albo strefą usług o symbolu U w odniesieniu do następujących przepisów prawnych:
 - art. 66 ust. 1 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r. poz. 13, ze zm.),
 - rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 10 grudnia 2003 r. w sprawie bezpieczeństwa i higieny pracy w ogrodach zoologicznych (Dz. U. z 2004 r. nr 4 poz. 26),
 - pkt 4, pkt 9 zał. nr 1 do rozporządzenia 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 wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758, ze zm.).

UZASADNIENIE

Przedłożony do zaopiniowania projekt planu ogólnego (dalej: projekt) z prognozą oddziaływania na środowisko (dalej: prognoza) i uzasadnieniem dotyczy całego obszaru gminy Wojciechów.

Po przeanalizowaniu przedmiotowego projektu wraz z uzasadnieniem i prognozą Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lublinie stwierdza, co następuje:

W projekcie wyznaczono 11 rodzajów stref planistycznych tj.:

- 6 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną o symbolach SW (profil dodatkowy bez terenu handlu wielkopowierzchniowego), w tym strefa o symbolu 3SW, która ma przylegać do strefy infrastrukturalnej o symbolu 10SI, przeznaczonej na punkt selektywnej zbiórki odpadów komunalnych tzw. PSZOK,
- 170 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o symbolach SJ,
- 898 stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową o symbolach SZ (profil funkcjonalny obejmujący m.in. tereny produkcji w gospodarstwach rolnych, profil dodatkowy m.in. bez terenów produkcji i terenu biogazowni), w tym strefy, które mają być położone przy strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną o symbolach SJ,
- 51 stref usługowych o symbolach SU, w tym strefa o symbolu 41SU obejmująca m.in. funkcjonujący ogród zoologiczny w miejscowości Bogdanówka, stąd w niniejszej opinii wprowadzono uwagę nr 3,
- 1 strefę gospodarczą o symbolu 1SP,
- 1 strefę produkcji rolniczej o symbolu 1SR (profil podstawowy z terenem wielkotowarowej produkcji rolnej), która ma przylegać do strefy usługowej o symbolu 26SU,
- 17 stref infrastrukturalnych o symbolach SI (profil dodatkowy m.in. bez terenów produkcji), w tym ww. strefa o symbolu 10SI,
- 12 stref zieleni i rekreacji o symbolach SN,

- 4 strefy cmentarzy o symbolach SC,
 - 105 stref otwartych o symbolach SO, w tym strefa o symbolu 68SO obejmująca m.in. zaplecze funkcjonującego ogrodu zoologicznego, w tym naziemny parking dla klientów, tereny wybiegów dla zwierząt i obiekty rekreacyjne dla klientów, stąd w niniejszej opinii wprowadzono uwagę nr 3,
 - 4 strefy komunikacyjne o symbolach SK,
- oraz 608 obszarów uzupełniania zabudowy.
- Mając na uwadze, że część ww. stref planistycznych o różnych funkcjach zaplanowano jako przyległe do siebie, co może powodować konflikty przestrzenne, w niniejszej opinii wprowadzono uwagę nr 1.

Zgodnie z częścią tekstową uzasadnienia do projektu:

- w obrębie gminy Wojciechów występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią i tereny, na których ryzyko wystąpienia powodzi wynosi 0,2 %, gdzie wyznaczono co do zasady strefy otwarte o minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 100 %, a w pojedynczych przypadkach strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową i strefę usługową z uwagi na istniejące zagospodarowanie tych terenów (istniejące budynki);
- w obrębie gminy Wojciechów występują 2 ujęcia wody podziemnej:
 - ujęcie w obrębie Palikije na działce nr ewid. 2/31 (2 studnie - podstawowa i awaryjna) - ujęcie ze strefami ochrony bezpośredniej i sąsiadującym terenem usługowym zostało objęte strefą usługową (26SU),
 - ujęcie w obrębie Wojciechów na działkach nr ewid. 361/2 i 362 (2 studnie j.w.) - ujęcie ze strefami ochrony bezpośredniej objęto strefą infrastrukturalną (1SI);
- na terenie gminy Wojciechów nie występują obszary ograniczonego użytkowania, tereny zamknięte i ich strefy ochronne, nie zidentyfikowano obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub remediacji;
- na terenie gminy Wojciechów zlokalizowane są 3 cmentarze w obrębach Wojciechów, Łubki i Palikije SHR (Stacja Hodowli Roślin), dla których obowiązują przepisy odrębne tj. § 3 ust. 1 rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. poz. 315) - cmentarze te objęto strefami cmentarzy o symbolach 1SC, 2SC, 3SC, 4SC natomiast tereny wokół tych cmentarzy objęto strefami otwartymi i strefą komunikacyjną z wyjątkiem fragmentów stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (565SZ i 608SZ), które częściowo zlokalizowane są w strefie o szerokości 50 m od cmentarza, ale obejmują istniejącą zabudowę o funkcji zagrodowej i nie obejmują terenów niezagospodarowanych przewidzianych na rozwój nowej zabudowy, przy czym podkreślono, że w zasięgu strefy o szerokości 50 m od cmentarza możliwe jest lokalizowanie zabudowań innych niż wskazane w ww. rozporządzeniu, które mogą być realizowane w ramach ww. stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową;
- w zasięgu uciążliwości linii wysokiego napięcia w pasie o szerokości 40 m wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte, a lokalizacja innych stref planistycznych, tj. stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, stref usługowych, stref komunikacyjnych i stref infrastrukturalnych obejmujących drogi, w pasie technicznym wynika z istniejącego zagospodarowania - stąd w niniejszej opinii wprowadzono uwagę nr 2;
- zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym w celu ochrony środowiska przyrodniczego, zdrowia i życia ludzi oraz kształtowania krajobrazu należy m.in. nie lokalizować w bliskim sąsiedztwie konfliktogennych funkcji, unikać wprowadzania funkcji przemysłowej, a ewentualną produkcję lokalizować poza terenami mieszkaniowymi i reprezentacyjnymi oraz stosować nowoczesne technologie przyjazne środowisku, stąd w niniejszej opinii wprowadzono uwagę nr 1;
- obszar gminy Wojciechów nie jest objęty żadnymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
- wyznaczona jedna strefa produkcji rolniczej obejmuje teren dużego gospodarstwa rolnego zlokalizowanego w obrębie Palikije SHR, stąd w niniejszej opinii wprowadzono uwagę nr 1;

- wyznaczona jedna strefa gospodarcza obejmuje młyn w obrębie Wojciechów Kolonia Piąta;

- strefy otwarte o symbolach SO obejmują tereny cenne przyrodniczo, w szczególności lasy, korytarze ekologiczne, tj. ciek wodny 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, i nie wskazano dla nich profilu dodatkowego – mając na uwadze istniejący ogród zoologiczny w miejscowości Bogdanówka, znajdujący się częściowo w strefie otwartej, w niniejszej opinii wprowadzono uwagę nr 3.

Zakres i stopień szczegółowości prognozy oddziaływania na środowisko został uzgodniony przez Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Lublinie w formie pisma-opinii znak: NZ.9022.1.39.2025.WW z dnia 02.12.2025 r. z uwagami odnośnie uwzględnienia lokalizacji cmentarzy i ich stref ochronnych, lokalizacji ujęć wód podziemnych i ich stref ochronnych oraz potencjalnych kolizji przestrzennych pomiędzy terenami o różnych funkcjach, stąd w niniejszej opinii wprowadzono uwagę nr 1.

Zgodnie z treścią prognozy:

- strefy cmentarzy o symbolach SC obejmują trzy istniejące cmentarze zlokalizowane w obrębach Wojciechów, Łubki i Palikije SHR (brak informacji o planach ich rozszerzenia);

- ustalenia projektu stanowią w dużej mierze kontynuację polityki przestrzennej określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wojciechów lub wynikają z obecnego sposobu użytkowania terenów;

- ustalenia projektu są poprawne w odniesieniu do obowiązków z zakresu ochrony środowiska – gospodarki wodno-ściekowej, ochrony powietrza, ochrony przed hałasem, ochrony wód powierzchniowych i podziemnych, ochrony przyrody;

przy czym w prognozie nie przeanalizowano ww. potencjalnych kolizji przestrzennych, stąd w niniejszej opinii wprowadzono uwagę nr 1.

Mając na uwadze opisany stan faktyczny i obowiązujący stan prawny, Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lublinie stwierdza jak we wstępie.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Lublinie
Renata Kunc-Kozioł
2026-06-29

Otrzymują:

1. Adresat
2. Aa

Sporządził: IP, NZ

Sprawdził: WW, NZ; PM, OP