



N. Kryw

Wojciechów, 17.08.2026r.

Opinia

Gminnej Komisji Urbanistyczno-Architektonicznej w Gminie Wojciechów

odbytego w dniu 17 sierpnia 2026 r.

(w trybie korespondencyjnym)

Działając na podstawie zarządzenia nr 70/26 Wójta Gminy Wojciechów z dnia 16 czerwca 2026 r.
- Gminna Komisja Urbanistyczno-Architektoniczna w składzie:

1. Joanna Mużykowska – Przewodnicząca Komisji
2. Adriana Sędlak – Zastępca Przewodniczącej Komisji
3. Aleksandra Burdzanowska-Gawlik – Członek Komisji
4. Norbert Kiljan – Sekretarz Komisji

przedkłada opinię o projekcie planu ogólnego Gminy Wojciechów wraz z uzasadnieniem i prognozą oddziaływania na środowisko.

Projekt planu sporządzono na podstawie uchwały Nr VII/28/24 Rady Gminy Wojciechów z dnia 23 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Wojciechów. Obszar opracowania planu ogólnego obejmuje obszar administracyjny gminy. Dokument określa ramy polityki przestrzennej w gminie wyznaczając gminny katalog stref planistycznych, określając ich profil funkcjonalny, a także ustalając dla nich podstawowe wskaźniki zabudowy i zagospodarowania terenów. W planie ogólnym uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego wynikające m.in. z zapisów planu zagospodarowania przestrzennego województwa, lokalizacji obszarów i obiektów chronionych znajdujących się na terenie gminy, obszarów szczególnego zagospodarowania oraz rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej.

W ramach planu ogólnego gminy uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego wymienione w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a następnie na ich podstawie, zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, określono strefy planistyczne, gminne standardy urbanistyczne oraz obszary uzupełnienia zabudowy.

W planie ogólnym gminy Wojciechów ustalono następujące strefy planistyczne:

- SW – strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- SU – strefy usługowe,
- SP – strefy gospodarcze,
- SR – strefy produkcji rolniczej,
- SI – strefy infrastrukturalne
- SN – strefy zieleni i rekreacji,

- SC – strefy cmentarzy,
- SO – strefy otwarte,
- SK – strefy komunikacji.

Poszczególnym strefom przypisano profile podstawowe oraz dodatkowe. W każdej ze stref ustalono wartości wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania w zakresie obowiązkowym, wynikającym z przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Po zapoznaniu się z materiałem, Komisja **rekomenduje dokonanie analizy i wprowadzenie stosownych korekt w projekcie planu:**

1. Odnośnie projektu planu ogólnego w formie danych przestrzennych:

- strefa SJ i SZ usytuowane na terenie otuliny Kazimierskiego Parku Krajobrazowego – minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej.

Stwierdza się rozbieżność pomiędzy częścią tekstową projektu planu a rysunkiem planu w zakresie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefie SJ i SZ w terenie otuliny Kazimierskiego Parku Krajobrazowego. W tekście uzasadnienia wskazano wartość 30%, natomiast na rysunku planu wskazano 50%. Komisja wnosi o usunięcie rozbieżności i ujednolicenie zapisów dokumentu. Z punktu widzenia ochrony krajobrazu, ograniczenia intensywności zabudowy oraz zachowania wiejskiego charakteru gminy za właściwą należy uznać wartość 50%. Niemniej należy zweryfikować zasadność przyjętej wartości w kontekście istniejącego zagospodarowania oraz możliwości realizacji zabudowy.

- wyznaczając strefy i określając wskaźniki i parametry zabudowy nie uwzględniono uwarunkowań/ ograniczeń wynikających z lokalizacji w obszarze zagrożenia powodziowego (strefa 1%) rzeki Bystrej w strefach: 27SU – strefa usługowa, 118SZ, 122SZ, 162SZ - strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową, 59SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną.

- wyznaczając strefę 491SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową nie uwzględniono istniejącego budynku mieszkalnego, który w połowie zlokalizowany jest w strefie 50SO - strefie otwartej.

- dla niezabudowanych części stref SJ i SZ, położonych na obrzeżach istniejących miejscowości, rekomenduje się rozważenie bardziej ekstensywnych parametrów zabudowy, odpowiadających wiejskiemu charakterowi gminy:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy – 0,3;
- maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30%;
- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50%;
- maksymalna wysokość zabudowy – 10 m.

Parametry dotyczące istniejącej zabudowy powinny zostać przeanalizowane odrębnie, tak aby przyjęte ustalenia nie powodowały nieuzasadnionych ograniczeń w zagospodarowaniu już zabudowanych nieruchomości oraz nie uniemożliwiały ich racjonalnej rozbudowy, przebudowy lub odbudowy.

- rekomenduje się zachowanie możliwości lokalizowania zabudowy maksymalnie w dwóch liniach od strony drogi publicznej, pod warunkiem zapewnienia właściwej obsługi komunikacyjnej, dostępu do infrastruktury technicznej oraz możliwości spełnienia

wymagań ochrony przeciwpożarowej.

Wskazana jest punktowa weryfikacja obszarów uzupełnienia zabudowy oraz stref SJ i SZ obejmujących długie działki rolne albo tereny sięgające wyraźnie w głąb istniejących kompleksów rolnych. Geometria tych obszarów powinna co do zasady umożliwiać realizację nie więcej niż dwóch linii zabudowy. Nie należy natomiast tworzyć możliwości powstawania zabudowy w trzeciej i kolejnych liniach, jeżeli prowadziłoby to do: konieczności wydzielania długich i wąskich dróg wewnętrznych; ustanawiania licznych służebności przejazdu; powstawania nieracjonalnych podziałów działek porolnych; utrudnienia dostępu służb ratowniczych i komunalnych; nadmiernego rozpraszania zabudowy; zwiększenia kosztów budowy i późniejszego utrzymania infrastruktury technicznej.

Zastosowane w projekcie ograniczenie rozszerzania obszaru uzupełnienia zabudowy na użytkach rolnych klas I–III do pasa położonego nie dalej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej nie eliminuje całkowicie powyższego problemu. Ograniczenie to nie obejmuje automatycznie gruntów klas IV–VI, a w pasie o głębokości 50 m nadal może powstać zabudowa w drugiej linii.

Nie rekomenduje się zatem ograniczenia zabudowy wyłącznie do pierwszej linii, lecz przyjęcie zasady dopuszczającej maksymalnie dwie linie zabudowy, z jednoczesnym wyeliminowaniem przypadków umożliwiających niekontrolowane rozwijanie zabudowy w głąb terenów rolnych.

- działki nr 1394 i 1393/2 - obręb Wojciechów – strefa 4SU (Szkoła Podstawowa) – wskazana analiza parametrów wysokościowych. Dla strefy 4SU przyjęto 12,0 m. Komisja wnosi o uwzględnienie potrzeb rozwojowych obiektu infrastruktury społecznej (szkoła) tak, aby nie blokować w przyszłości możliwości rozbudowy istniejących obiektów, a zarazem uwzględnić wymagania ochrony konserwatorskiej zespołu dawnego zamku zw. „wieżą ariańską” w Wojciechowie (A/308).
- strefa 21SU – Łubki, szkoła – wskazane zwiększenie maksymalnej wysokości zabudowy w strefie 21SU w miejscowości Łubki, obejmującej teren szkoły. Obecnie ustalona wysokość zabudowy wynosi 6 m. Parametr ten może być niewystarczający dla prawidłowego funkcjonowania i rozwoju obiektu oświatowego oraz realizacji niezbędnych inwestycji towarzyszących. Wskazane przeanalizowanie możliwości zwiększenia dopuszczalnej wysokości zabudowy, z uwzględnieniem istniejącego obiektu, jego funkcji oraz przyszłych potrzeb inwestycyjnych.
- strefa o symbolu 5SN – strefa zieleni i rekreacji, w odniesieniu do działki nr 492 – Wojciechów-Kolonia Piąta – wskazana ponowna analiza ustaleń. Na działce znajduje się istniejący budynek mieszkalny będący w budowie (budynek nie jest zinwentaryzowany), Dodatkowo dla tego terenu przyjęto ograniczenie wysokości zabudowy do 5,0 m. Wskazane ponowne przeanalizowanie w kontekście istniejącego stanu zagospodarowania oraz faktycznego statusu prowadzonej inwestycji. Postuluje się uwzględnienie istniejącej zabudowy oraz zapewnienie możliwości jej prawidłowego użytkowania i ewentualnego uzupełnienia, o ile nie występują przeszkody wynikające z przepisów odrębnych.
- strefa 12SN – strefa zieleni i rekreacji, w odniesieniu do działki nr 2/26 – Palikije SHR wskazana ponowna analiza parametrów zabudowy – w szczególności maksymalnej wysokości zabudowy (10m). Postuluje się zwiększenie dopuszczalnej wysokości zabudowy, z uwagi na istniejące uwarunkowania zagospodarowania terenu oraz potrzebę zapewnienia racjonalnych możliwości jego wykorzystania. Jednocześnie należy zweryfikować część opisową projektu planu. W uzasadnieniu jest mowa o strefie

2SN, podczas gdy na rysunku projektu planu na tym terenie wskazano dwie strefy 2SN i 12SN.

- strefa 7SN – strefa zieleni i rekreacji, wskazana analiza ustaleń, w obszarze strefy występują istniejące budynki. Przyjęcie maksymalnej wysokości zabudowy na poziomie 5,0 m może ograniczać możliwość racjonalnego wykorzystania istniejącej zabudowy oraz jej ewentualnej przebudowy, rozbudowy lub odtworzenia. Zasadne jest dostosowanie parametru wysokości do istniejącego zagospodarowania oraz rzeczywistego charakteru zabudowy występującej na tym terenie.
- strefa cmentarzy SC – w parametrach ustalonych w POG dla cmentarzy występuje istotna rozbieżność w zakresie maksymalnej wysokości zabudowy. Dla terenów 4SC, 3SC oraz 2SC ustalono maksymalną wysokość zabudowy na poziomie 5,0 m, podczas gdy dla 1SC przyjęto wysokość 9,0 m. Przy czym na tych terenach już znajdują się istniejące obiekty, ograniczenie wysokości uniemożliwi w przyszłości ich rozbudowę. Komisja wnosi o przeanalizowanie zasadności tak znacznego zróżnicowania parametrów oraz o sprawdzenie, czy znajduje ono uzasadnienie w istniejącym zagospodarowaniu, funkcji terenów i uwarunkowaniach przestrzennych.
- strefa o symbolu 104SO – strefa otwarta, w ramach której wg ustalonych profili nie przewiduje się terenów z dopuszczoną zabudową, a dla której ustalono wskaźniki zabudowy I-0,4, Pz-40%, H-10m, Pbc-40%. Strefa została wydzielona na części działki stanowiącej drogę dojazdową do zabudowanej nieruchomości usytuowanej w drugiej linii zabudowy. Ustalenie jest niespójne z treścią uzasadnienia str. 53-54 - Komisja wnosi o korektę zapisów.
- strefa o symbolu 11SO – strefa otwarta, w ramach której wg ustalonych profili nie przewiduje się terenów z dopuszczoną zabudową mieszkaniową – w obszarze strefy wskazana analiza ustaleń, występują budynki mieszkalne będący w budowie.
- w planie ogólnym strefę komunikacji SK wyznacza się wg linii rozgraniczających istniejących lub planowanych dla dróg klasy zbiorczej i wyższych. Tereny komunikacji – w szczególności tereny dróg lokalnych i dojazdowych są możliwe do wyznaczenia na etapie sporządzania planu miejscowego w ramach każdej z pozostałych 12 stref planistycznych i generalnie nie podlegają wyodrębnianiu w POG.
W przedmiotowym projekcie kluczowe drogi gminne zostały ujęte jako strefa infrastrukturalna SI, z geometrią będącą pochodną linii ewidencyjnych.
Wskazana analiza geometrii stref - pominięto wydzielone ewidencyjnie poszerzenia pasów drogowych. Postuluje się rozważenie szerszego wyznaczenia terenów przeznaczonych pod strefy infrastrukturalne w rejonie istniejących dróg. Przyjęcie zbyt wąskich terenów może powodować problemy z realizacją niezbędnej infrastruktury oraz zagospodarowaniem terenów zgodnie z wymaganymi parametrami. Wskazane jest przeanalizowanie możliwości poszerzenia tych terenów w sposób umożliwiający prawidłową realizację infrastruktury przy jednoczesnym zachowaniu wymaganych parametrów zagospodarowania.
Dla dróg gminnych istotnych dla obsługi istniejących i projektowanych terenów zabudowy rekomenduje się zabezpieczenie odpowiedniej rezerwy terenowej umożliwiającej ich przyszłą rozbudowę.
W geometrii właściwych stref planistycznych należy, w miarę możliwości, uwzględnić:
 - korytarz o szerokości co najmniej 10 m, obejmujący zakładany pas drogowy o szerokości 8 m oraz rezerwę terenu o szerokości 1 m po każdej stronie;
 - korytarz o szerokości co najmniej 12 m w miejscach, w których przewiduje się

budowę chodnika, drogi dla rowerów, otwartego odwodnienia, przystanku komunikacyjnego, oświetlenia albo większej liczby sieci infrastruktury technicznej;
- odpowiednie poszerzenia przy skrzyżowaniach, na łukach, przy zakończeniach dróg bez przejazdu, w rejonie przepustów oraz w innych miejscach wymagających dodatkowej przestrzeni.

Rezerwa przeznaczona pod przyszłe poszerzenie pasa drogowego powinna uwzględniać wpływ przewidywanego położenia zewnętrznej krawędzi jezdni na możliwość zabudowy sąsiednich nieruchomości.

2. Odnośnie uzasadnienia:

a) część tekstowa:

- na stronie 35 uzasadnienia użyto sformułowania „przebieg dróg powiatowych oraz drogi ekspresowej”, podczas gdy przedstawiony opis odnosi się do drogi wojewódzkiej nr 827. Zapis wymaga poprawienia i ujednolicenia z pozostałą treścią uzasadnienia.
- w rozdziale 8.7 uzasadnienia należy również doprecyzować, że minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wynoszący 20% dla stref infrastrukturalnych SI nie znajduje zastosowania do terenów komunikacji, dla których – zgodnie z przepisami wykonawczymi – wskaźnik ten wynosi 0%.

b) część graficzna:

- zamiast klasyfikacji dróg wg kategorii zarządzania wskazane zobrazowanie układu dróg publicznych według klas funkcjonalno-technicznych – z uwagi, iż w POG wyznacza się strefę SK dla terenów dróg istniejących oraz planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren – dla klas od zbiorczych w górę, czyli m.in.: dróg głównych, głównych ruchu przyspieszonego, ekspresowych, czy autostrad.

Reasumując, rekomenduje się ponowną analizę wskazanych powyżej ustaleń projektu planu ogólnego, ze szczególnym uwzględnieniem:

- zapewnienia spójności ustaleń dla poszczególnych stref planistycznych oraz usunięcia wskazanych niespójności w treści uzasadnienia projektu,
- weryfikacji parametrów minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- uwzględnienia istniejącej zabudowy i faktycznego sposobu użytkowania nieruchomości,
- racjonalnego ustalenia parametrów wysokości zabudowy,
- zabezpieczenia odpowiednich rezerw terenowych pod rozwój dróg gminnych,
- zachowania możliwości realizacji maksymalnie dwóch linii zabudowy, bez dalszego rozwijania zabudowy w głąb terenów rolnych,
- zastosowania parametrów zabudowy odpowiadających wiejskiemu charakterowi gminy.

Joanna Mużykowska
podpis Przewodniczącej Komisji



PODPIS ZAUFANY
JOANNA
MUZYKOWSKA
17.08.2026 18:03:29 GMT+0200
Dokument podpisany elektronicznie
podpisem zaufanym