



PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO PLANU OGÓLNEGO GMINY WOJCIECHÓW

OPINIE I UZGODNIENIA



Zuzanna Kopeć – autorka prognozy kierująca zespołem

Kopeć

Cezary Małiszewski – członek zespołu

C. Małiszewski

Agnieszka Odolecka – członkini zespołu

Agnieszka Odolecka

Anna Uszkuć – członkini zespołu

A. Uszkuć

Data sporządzenia prognozy:

15.09.2026 r.

Spis treści

1. WPROWADZENIE	1
2. MATERIAŁY WEJŚCIOWE	1
3. METODY STOSOWANE PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY	3
4. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY	4
5. CELE I ZAWARTOŚĆ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU	5
6. POWIĄZANIA PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO Z INNYMI DOKUMENTAMI	9
7. ISTNIEJĄCY STAN ŚRODOWISKA	18
8. POTENCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU	44
9. STAN ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYM ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM	45
10. TRANSGRANICZNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO	46
11. OCENA ISTNIEJĄCYCH PROBLEMÓW OCHRONY ŚRODOWISKA ORAZ SKUTKÓW REALIZACJI DOKUMENTU DLA ISTNIEJĄCYCH OBSZARÓW CHRONIONYCH	46
12. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA SZCZEBŁA KRAJOWEGO I MIĘDZYNARODOWEGO UWZGLĘDNIONE W OPRACOWYWANYM DOKUMENCIE	48
13. OCENA ZNACZĄCYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO	52
14. ROZWIĄZANIA ZAPOBIEGAJĄCE LUB OGRANICZAJĄCE NEGATYWNE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO MOGĄCE WYNIKAĆ Z REALIZACJI USTALEŃ OPRACOWANEGO DOKUMENTU	60
15. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKTOWANYM DOKUMENCIE	65
16. METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ DOKUMENTU ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI JEJ PRZEPROWADZANIA.....	66
17. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM	67

ZAŁĄCZNIKI:

1. Załącznik graficzny pt. *Prognoza oddziaływania środowisko planu ogólnego Gminy Wojciechów*;
2. Oświadczenie kierującej zespołem autorskim.

1. WPROWADZENIE

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu ogólnego Gminy Wojciechów, zwanego dalej planem ogólnym. Do sporządzenia projektu planu ogólnego przystąpiono 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. Podstawę prawną opracowania prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu ogólnego stanowi:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), zwana dalej upzp,
- ustawa 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 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).

Przedmiotowy projekt planu ogólnego został sporządzony dla gminy Wojciechów w jej granicach administracyjnych. Zgodnie z art. 65 ust. 1 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. z 1688, z 2024 poz. 1824 oraz Dz. U. z 2025 r. poz. 527), zwana dalej ustawą zmieniającą, zastąpi on obowiązujące Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte Uchwałą Nr III/16/02 Rady Gminy Wojciechów z dnia 30 grudnia 2002 r., zmienione Uchwałą Nr XVI/103/19 Rady Gminy Wojciechów z dnia 30 grudnia 2019 r.

Celem prognozy jest określenie charakteru prawdopodobnych skutków i oddziaływań na środowisko przyrodniczo-kulturowe, które mogą być spowodowane realizacją ustalonych w projekcie planu ogólnego sposobów zagospodarowania terenu. Zgodnie z art. 51 ust. 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 (Dz. U. z 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) prognoza w szczególności określa, analizuje i ocenia przewidywane znaczące oddziaływania na poszczególne komponenty środowiska, między innymi na: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne, a także system przyrodniczy gminy i powiązania przyrodnicze obszaru oraz prawne formy ochrony przyrody.

2. MATERIAŁY WEJŚCIOWE

Dokumenty, które zostały uwzględnione przy sporządzaniu niniejszej prognozy to:

- Audyt krajobrazowy województwa lubelskiego – przyjęty Uchwałą Nr XXIII/380/2026 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 25 czerwca 2026 r.,
- Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody, Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska,
- Dane Narodowego Instytutu Dziedzictwa (Rejestr Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Wojewódzka Ewidencji Zabytków),
- Gminny Program Opieki nad Zabytkami Gminy Wojciechów na lata 2025-2028 przyjęty Uchwałą Nr XXIV/133/23 Rady Gminy Wojciechów z dnia 28 listopada 2025 r.,
- Karty charakterystyk Jednolitych Części Wód Powierzchniowych,

- Kondracki J., Geografia Polski: mezoregiony fizyczno-geograficzne, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1994 r.,
- Krajobrazy roślinne i regiony geobotaniczne Polski, Polska Akademia Nauk, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania, Prace geograficzne Nr 158, Wrocław, Warszawa, Kraków, Zakład Narodowy Imienia Ossolińskich, Wydawnictwo Polskiej Akademii Nauk, 1993, Jan Marek Matuszkiewicz,
- Mapa zagrożenia powodziowego – format shapefile (SHP) – Otwarte Dane,
- Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby planu ogólnego Gminy Wojciechów, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa, 2026,
- Państwowy Instytut Geologiczny – CBDG Menedżer pobierania – format shapefile (SHP),
- Państwowy rejestr granic i powierzchni jednostek podziałów terytorialnych kraju - jednostki administracyjne – format shapefile (SHP) - Otwarte Dane,
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego – przyjęty Uchwałą Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015r.,
- Prognoza oddziaływania na środowisko zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wojciechów, Joanna Cuch, Lublin 2019,
- Projekt planu ogólnego Gminy Wojciechów wraz z uzasadnieniem – IRMiR – Warszawa 2026 r.,
- Próba wydzielenia dzielnic rolniczo-klimatycznych w Polsce, Prace i Studia Geograficzne, Warszawa 1998, Tom 22, Romuald Gumiński,
- Roczna ocena jakości powietrza w województwie lubelskim raport wojewódzki za rok 2024,
- Solon J. et al., Physico-geographical mesoregions of Poland: verification and adjustment of boundaries on the basis of contemporary spatial data, „Geographia Polonica”, 2018, vol. 91, no. 2, pp. 143-170,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wojciechów przyjęte Uchwałą Nr III/16/02 Rady Gminy Wojciechów z dnia 30 grudnia 2002 r., zmienione Uchwałą Nr XVI/103/19 Rady Gminy Wojciechów z dnia 30 grudnia 2019 r.;
- Szulczewska B., Kaftan J. (red.) 1996. Kształtowanie Systemu Przyrodniczego Miasta, IGPIK, Warszawa 1-72,
- Uchwała Nr XXIX/407/2017 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 28 kwietnia 2017 r. w sprawie Kazimierskiego Parku Krajobrazowego,
- Uzgodnienie zakresu prognozy z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Lublinie – pismo z dnia 1 grudnia 2025 r., znak: WOOŚ.411.112.2025.ES,
- Uzgodnienie zakresu prognozy z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Lublinie – pismo z dnia 2 grudnia 2025 r., znak: NZ.9022.1.39.2025.WW;
- Źródła internetowe:
 - <http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>,
 - <https://klimat.imgw.pl/pl/climate-maps/>,
 - <http://geologia.pgi.gov.pl>,
 - <https://mapy.geoportal.gov.pl>,
 - <https://dm.pgi.gov.pl/>,
 - <https://emgsp.pgi.gov.pl/emgsp/>,
 - <https://geoportal.lodzkie.pl/>,

- <https://wody.isok.gov.pl>,
- <http://karty.apgw.gov.pl/>,
- <https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/>,
- https://geoportal.pgi.gov.pl/atlas_y_gi/mapy,
- <https://wojciechow.e-mapa.net/>.

3. METODY STOSOWANE PRZY SPORZĄDZANIU PROGNOZY

Prognozę sporządzono przy zastosowaniu metod opisowych, analiz jakościowych wykorzystujących dostępne wskaźniki stanu środowiska oraz identyfikacji i wartościowania skutków przewidywanych zmian w środowisku. Prace prognostyczne polegały na przeprowadzeniu studiów dokumentów charakteryzujących strukturę przyrodniczą gminy Wojciechów (stan istniejący, dotychczasowe przekształcenia środowiska) oraz analizy istniejących i projektowanych inwestycji. Materiały źródłowe, w oparciu o które sporządzono prognozę zostały wymienione w rozdziale 2.

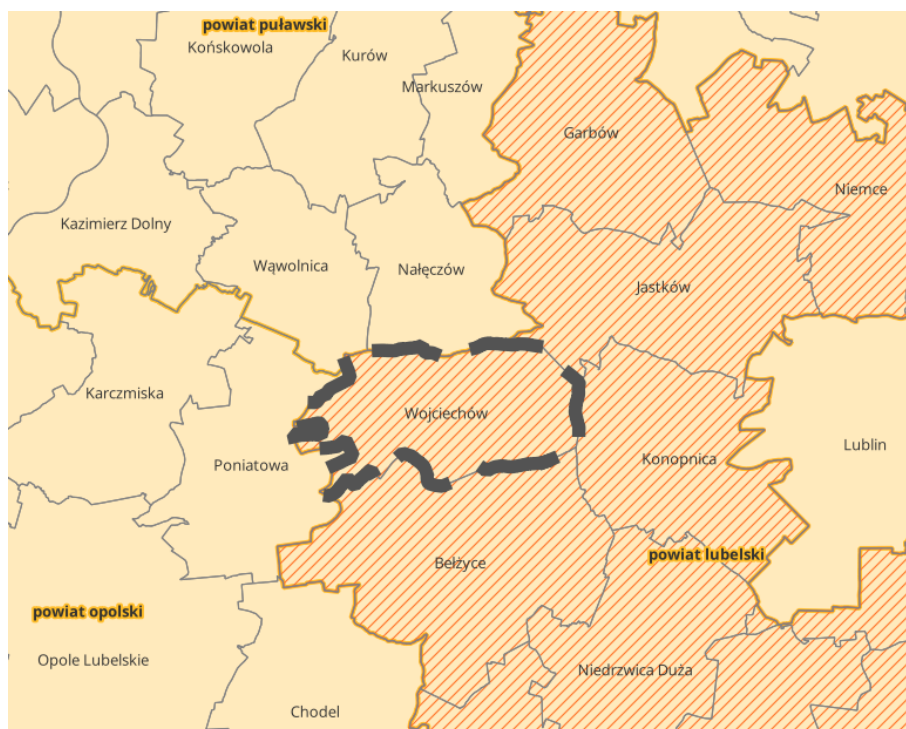
Zakres prac nad prognozą został dostosowany do charakteru, specyfiki i precyzji projektu planu ogólnego. Celem ułatwienia oceny jak i prezentacji wyników oddziaływań poszczególnych ustaleń projektu planu ogólnego na środowisko było wykorzystanie dostosowanej do potrzeb tegoż dokumentu analizy macierzowej. Ocenę przeprowadzono kompleksowo dla jednego wariantu ustaleń planistycznych. Zaznaczyć tu trzeba, że na etapie sporządzania projektu planu ogólnego nie są określone konkretne rozwiązania technologiczne, co ma wpływ na jakościowy (a nie ilościowy) charakter prognozy. Wpływ ustaleń opracowanego planu ogólnego na środowisko oceniono w stosunku do aktualnego stanu prawnego, czyli w stosunku do faktycznego sposobu użytkowania terenów, ze względu na brak obowiązujących na terenie gminy Wojciechów miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

4. OGÓLNA CHARAKTERYSTYKA GMINY

Obszar opracowania obejmuje gminę Wojciechów w jej granicach administracyjnych. Gmina jest położona we wschodniej części Polski, w zachodniej części województwa lubelskiego oraz powiatu lubelskiego.



Rysunek 1 Północ gminy Wojciechów na tle kraju (źródło: opracowanie własne na podstawie danych: Państwowy rejestr granic i powierzchni jednostek podziałów terytorialnych kraju - jednostki administracyjne - format shapefile (SHP) - Otwarte Dane)



Rysunek 2 Północ gminy Wojciechów na tle sąsiednich gmin (źródło: opracowanie własne na podstawie danych: Państwowy rejestr granic i powierzchni jednostek podziałów terytorialnych kraju - jednostki administracyjne - format shapefile (SHP) - Otwarte Dane)

Gmina Wojciechów graniczy z powiatami puławskim i opolskim oraz gminami Natęczów, Wąwolnica, Poniatowa, Bełżyce, Konopnica, Jastków. Największym ośrodkiem miejskim w pobliżu gminy jest Lublin zlokalizowany ok. 25 km na wschód od Wojciechowa. Powierzchnia gminy wynosi 8 007 ha, a liczba ludności według stanu na 2025 r. to 5 977 osób. Gmina Wojciechów składa się z 21 obrębów: Nowy Gaj, stary Gaj, Góra, Halinówka, Ignaców, Łubki, Łubki-Kolonia, Łubki-Szlachta, Maszki k. wojciechowa, Maszki, Milocin, Palikije Pierwsze, Palikije Drugie, Sporniak, Stasin kolonia, Szczuczki, Szczuczki VI Kolonia, Wojciechów, Wojciechów-kolonia Pierwsza, wojciechów-Kolonia Piąta, Palikije SHR. Centrum gminy jak i największa koncentracja usług znajdują się w obrębie Wojciechów. W gminie dominuje zabudowa zagrodowa oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Struktura gruntów gminy charakteryzuje się dominacją użytków rolnych, których powierzchnia wynosi ok. 7 396 ha. Powierzchnia gruntów leśnych wynosi około 460 ha. Największe kompleksy leśne występują w północnej części gminy w otulinie Kazimierskiego Parku Krajobrazowego. Większe skupiska leśne występują także przy zachodniej grancy gminy w obrębach Łubki-Szlachta oraz Szczuczki, a także na wschodzie w obrębach Palikije Pierwsze oraz Sporniak. Przez gminę przepływają rzeki Czerka przepływająca przez zachodnią część gminy, Bystra zlokalizowana w części centralnej oraz Ciemięga płynąca wzdłuż północno-wschodniej granicy gminy.

5. CELE I ZAWARTOŚĆ PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU

Zgodnie z art. 13a ust. 4 upzp w planie ogólnym gminy określa się strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne (gminy katalog stref planistycznych oraz opcjonalnie gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej), a także fakultatywnie obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej. Plan ogólny, w określonym ustawowo zakresie uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Mając na uwadze powyższe, plan ogólny docelowo będzie podstawowym dokumentem warunkującym możliwość dalszego rozwoju gminy Wojciechów. Zgodnie z art. 13b upzp ustalenia planu ogólnego określa się, uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:

- politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego [wejdzie w życie z dn. 01.07.2026 r.], przy czym zgodnie z art. 51 ustawy zmieniającej *ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy 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;*
- ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- znajdujące się na obszarze gminy:
 - formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
 - obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
 - obszary gruntów zmeliorowanych,

- tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
- strefy ochronne ujęć wody,
- obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
- tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
- udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
- obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
- zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 z późn. zm.), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej,
- obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
- tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
- obszary ograniczonego użytkowania,
- obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
- obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
- obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
- grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
- zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
- obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
- rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
- opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;
- zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Spośród wyżej wymienionych na terenie gminy Wojciechów nie występują: tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy, obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji, obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej, obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne, tereny zamknięte i ich strefy ochronne, obszary ograniczonego użytkowania, obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją, zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej, obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.

Plan ogólny służy ustaleniu funkcji terenów, które będą mogły być wyznaczane w dokumentach niższego szczebla oraz określeniu podstawowych wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu. Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych, w którym określa się profil funkcjonalny stref planistycznych oraz, w zależności od strefy planistycznej, określa się lub dopuszcza się określenie, zgodnie z art. 13e upzp, wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy,

maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. Ponadto gminne standardy urbanistyczne mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Możliwe do wyznaczenia strefy planistyczne określa art. 13c. ust. 2. upzp, a ich charakterystykę określa Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2024 r. poz. 1775). Zgodnie z § 2 ust. 1 ww. rozporządzenia w każdej strefie planistycznej profil funkcjonalny obejmuje tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego podstawowego oraz może obejmować tereny określone w ramach profilu funkcjonalnego dodatkowego, o których mowa w załączniku do rozporządzenia.

W granicach obszaru opracowania wyznaczono następujące strefy:

- strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,

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

- strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, zwane dalej strefami 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.

- strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową,

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową, zwane dalej strefami 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.

- strefę usługową,

Strefy usługowe, zwane dalej strefami 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.

- strefę gospodarczą,

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

- strefę produkcji rolniczej,

Wyznaczono strefę produkcji rolniczej obejmującą teren dużego gospodarstwa rolnego zlokalizowanego w obrębie Palikije SHR. Ponadto wyznaczono pojedyncze strefy produkcji rolniczej dla mniejszych gospodarstw rolnych w gminie, których ze względu na brak istniejącej zabudowy o funkcji mieszkaniowej oraz obszaru uzupełnienia zabudowy nie można było wyznaczyć strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową.

- strefę infrastrukturalną,

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).

- strefę zieleni i rekreacji,

Strefy zieleni i rekreacji, zwane dalej strefami 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 i 12SN 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.

- strefę cmentarzy,

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

- strefę otwartą,

Strefy otwarte, zwane dalej strefami 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 obejmujących zwarte kompleksy ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90 – 100 %, przy czym w otulinie Kazimierskiego Parku Krajobrazowego zastosowano wartość 100 %. Dla stref SO obejmujących obszary szczególnego zagrożenia powodzią ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 100 %. Dla stref otwartych obejmujących tereny cenne przyrodniczo wzdłuż cieków wodnych ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 95 %.

- strefę komunikacyjną,

Strefy komunikacyjne obejmują drogę wojewódzką oraz drogi powiatowe o klasie drogi głównej lub zbiorczej.

Zgodnie z art. 13d upzp strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.

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.

6. POWIĄZANIA PROJEKTU PLANU OGÓLNEGO Z INNYMI DOKUMENTAMI

PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, zwany dalej PZPWL, został przyjęty Uchwałą Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015r. PZPWL zawiera ustalenia właściwe do uwzględnienia przy sporządzaniu aktów planowania przestrzennego, na które składają się:

w wymiarze ogólnym

- *zasady ogólne i szczegółowe określające nadrzędność funkcji i warunki kształtowania elementów struktury funkcjonalno-przestrzennej województwa,*
- *kierunki działań, stanowiące katalog skoordynowanych (usystematyzowanych) przedsięwzięć (działań) zapewniających lub sprzyjających realizacji celów rozwojowych sfer zagospodarowania i obszarów funkcjonalnych,*

w wymiarze szczegółowym

- *przestrzenne warunki realizacji regionalnej polityki rozwoju określające sposób realizacji oraz miejsce lub preferencje dla lokalizacji działania w przestrzeni,*
- *inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.*

Zgodnie z załącznikami graficznymi do PZPWL:

- *zał. nr 2 Struktura funkcjonalno-przestrzenna – Kierunki rozwoju przestrzennego gmina Wojciechów znajduje się w zasięgu: oddziaływania ośrodka metropolitalnego, wyżynnej strefy roślinnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej, głównych powiązań komunikacyjnych, drogi wojewódzkiej,*
- *zał. nr 3 Kierunki kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej LOM część gminy Wojciechów znajduje się w zasięgu: pierścienia zewnętrznego pierścieniowego układu komunikacyjnego (drogowego), strefy rolniczej w granicach zielonego pierścienia oraz wskazano wiodące funkcje obsługi rolnictwa i obsługi rekreacji.*
- *rys. 6 Środowisko przyrodnicze – Gospodarowanie zasobami naturalnymi gmina Wojciechów znajduje się w zasięgu: projektowanych obszarów ochronnych GZWP: obszary ochrony GZWP wysokiej, ekologiczne obszary funkcjonalne rzek, obszarów poszukiwań (koncesji poszukiwawczych) gazu konwencjonalnego.*
- *rys. 9 Dziedzictwo kulturowe – Ochrona i kształtowanie tożsamości regionalnej dla gminy Wojciechów wskazano: kształtowanie tożsamości regionalnej – rekomendowane parki kulturowe, zachowanie wartości obiektów dziedzictwa kulturowego – ratowanie obiektów sakralnego budownictwa drewnianego (kościół).*
- *rys. 10 Gospodarka – rolnictwo i leśnictwo na terenie gminy Wojciechów wskazano główne elementy infrastruktury agrobiznesu – ośrodki naukowo – wdrożeniowe do obsługi sektora rolnego,*
- *rys. 11 Gospodarka – Turystyka gminę Wojciechów w całości zaliczono do głównych obszarów rozwoju turystyki wypoczynkowej oraz wskazano ośrodki turystyczne etnografii,*
- *rys. 12 Infrastruktura – Transport wschodnią część gminy Wojciechów włączono w zasięg sieci kompleksowej rozwoju infrastruktury transeuropejskiej sieci transportowej TEN-T. Przy wschodniej granicy wyznaczono także planowaną obwodnicę w ramach drogi wojewódzkiej oraz linie kolejowe normalnotorowe o prędkościach 120 – 200 km/h,*
- *rys. 14 Infrastruktura – energetyka – odnawialne źródła energii cała gmina Wojciechów zlokalizowana jest w obszarze potencjalnego występowania wód termalnych. Dla części wschodniej gminy wyznaczono obszary o najlepszych warunkach usłonecznienia (o potencjalnej energii użytecznej powyżej 950 kWh/rok). Ponadto na fragmentach gminy wskazano obszary proponowane do rozwoju energetyki wiatrowej,*
- *rys. 16 Infrastruktura – Gospodarka wodno-ściekowa Wojciechów zostało wskazane jako gmina priorytetowa w zakresie budowy i rozbudowy zbiorowych systemów kanalizacyjnych,*

- rys. 19 *Obszary funkcjonalne o znaczeniu ponadregionalnym* gmina Wojciechów została zlokalizowana w zasięgu miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka wojewódzkiego – Lubelski Obszar Metropolitalny i wiejskim obszarze funkcjonalnym uczestniczącym w procesach rozwojowych,
- rys. 20 *Obszary funkcjonalne o znaczeniu regionalnym* gmina Wojciechów została zlokalizowana w Obszarze Funkcjonalnym Powiśle oraz Obszarze funkcjonalnym gospodarki żywnościowej (roślinnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej).

Zgodnie z treścią planu województwa lubelskiego jako elementy struktury właściwe dla rozwoju funkcji społeczno-gospodarczych oraz wzmacniania powiązań komunikacyjnych, w zasięgu których znajduje się gmina Wojciechów wskazuje się:

- *główne obszary rozwoju i krystalizowania przestrzeni społeczno-gospodarczej wokół największych miast województwa (Lublina i Świdnika, Białej Podlaskiej, Chełma, Puław, Zamościa),*
- *główne powiązania transportowe oparte o drogi krajowe i wojewódzkie oraz linie kolejowe.*

Gmina Wojciechów została zlokalizowana w zasięgu roślinnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej podstrefy centralnej (wyżynnej) charakteryzującej się *dominującym udziałem gleb wysokich klas bonitacyjnych, który traktuje się jako strategiczny obszar żywicielski. Korzystne warunki glebowo-rolnicze oraz tradycje rolnicze decydują o lokalnych specjalizacjach produkcji rolnej, głównie roślinnej. Od południa graniczy z rozległymi kompleksami leśnymi Kotliny Sandomierskiej i Rostocza.*

Zgodnie z PZPWL gmina Wojciechów należy do Lubelskiego Obszaru Metropolitalnego, dla którego stanowi element węzłowy – ośrodek gminny położony poza aglomeracją. Gmina Wojciechów została zaliczona do obszaru wiejskiego uczestniczącego w procesach rozwojowych jako gmina znajdująca się w fazie postępującej integracji funkcjonalnej z najważniejszymi ośrodkami miejskimi, a także teren charakteryzujący się dobrą dostępnością komunikacyjną do usług wyższego rzędu oraz dobrym potencjałem rolniczym wykorzystywanym rynkowo i miejscami pracy w obsłudze rolnictwa.

Zgodnie z dokumentem Gmina Wojciechów znalazła się także w zasięgu obszaru funkcjonalnego rozwoju gospodarki żywnościowej (roślinnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej), który obejmuje tereny charakteryzujące się dużą koncentracją gleb o najwyższej przydatności dla produkcji żywności oraz szczególnie przydatnych dla rozwoju rolnictwa towarowego.

Ponadto gmina Wojciechów została wymieniona jako obszar lokalizacji terenów i obiektów stanowiących miejsca wypoczynku codziennego i weekendowego dla mieszkańców aglomeracji m. in. w zakresie rekreacji kulturowej. W dokumencie wskazano także, że dalszego rozwoju wymagają funkcje pełnione przez gminę Wojciechów: obsługi rolnictwa oraz rekreacyjna.

W wykazie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym dla gminy Wojciechów wymieniono inwestycję: *Rozbudowa krajowej sieci przesyłu gazu DN 700 Rozwadów – Końskowola – Wronów*, za którą odpowiedzialny jest GAZ-System SA.

Mając na uwadze powyższe wytyczne, w projekcie planu ogólnego ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego uwzględniono stosownie do zakresu procedowanego dokumentu.

STRATEGIA ROZWOJU GMINY

Zgodnie z art. 13b upzp ustalenia planu ogólnego określa się uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności m.in. politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego. Wymóg ten wchodzi w życie 01.07.2026 r. Zgodnie z art. 51 ustawy zmieniającej ustalenia pierwszego planu ogólnego gminy 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 ww. ustawy. Dla gminy Wojciechów nie zostało sporządzone takie opracowanie.

AUDYT KRAJOBRAZOWY

W przyjętym Uchwałą Nr XXIII/380/2026 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 25 czerwca 2026 r. Audycie krajobrazowym województwa lubelskiego gmina Wojciechów znajduje się w zasięgu krajobrazów:

Tabela 1 Krajobrazy wyznaczone w audycie krajobrazowym

Kod krajobrazu	Typ krajobrazu	Podtyp krajobrazu	Priorytet
06-343.13-03	6. Wiejskie	6b. Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk	Nie
06-343.13-04	6. Wiejskie	6c. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pola	Nie
06-343.13-11	3. Leśne	3b. Z przewagą siedlisk lasowych	Nie
06-343.13-12	3. Leśne	3b. Z przewagą siedlisk lasowych	Nie
06-343.13-31	6. Wiejskie	6g. Z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim	Nie
06-343.13-37	7. Mozaikowe	7a. Z przewagą terenów porolnych	Tak
06-343.13-44	7. Mozaikowe	7a. Z przewagą terenów porolnych	Nie
06-343.13-55	6. Wiejskie	6c. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pola	Nie
06-343.12-20	7. Mozaikowe	7a. Z przewagą terenów porolnych	Nie
06-343.12-26	6. Wiejskie	6c. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pola	Nie
06-343.13-57	6. Wiejskie	6b. Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk	Nie
06-343.13-58	6. Wiejskie	6b. Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk	Tak

Dla 4 z ww. krajobrazów, z których dwa zostały określone jako krajobrazy priorytetowe, audyt krajobrazowy wskazuje rekomendacje i wnioski. Zgodnie z art. 38a ust. 3 pkt 3 lit. b upzp rekomendacje i wnioski dotyczące kształtowania i ochrony krajobrazów dokument wskazuje dla krajobrazów priorytetowych oraz krajobrazów w obrębie obszarów lub obiektów, o których mowa w pkt 2, tj. parków kulturowych, parków narodowych, rezerwatów przyrody, parków

krajobrazowych, obszarów chronionego krajobrazu, obiektów znajdujących się na listach Światowego Dziedzictwa UNESCO, obszarów Sieci rezerwatów Biosfery UNESCO (MaB) lub obszarów i obiektów proponowanych do umieszczenia na tych listach. W związku z tym, że na terenie gminy Wojciechów nie występują obszary oraz obiekty, o których mowa w art. 38a ust. 3 pkt 2 upzp, rekomendacje i wnioski dotyczące obszaru gminy wynikają jedynie z występowania krajobrazów priorytetowych. Wobec powyższego przy sporządzeniu projektu planu ogólnego gminy Wojciechów uwzględniono rekomendacje i wnioski wskazane dla krajobrazów priorytetowych o kodach 06-343.13-37 oraz 06-343.13-58.

Krajobraz priorytetowy o kodzie 06-343.13-37 obejmuje centralną część gminy głównie w obrębie Wojciechów oraz od południa fragment obrębu Ignaców i od północy Wojciechów Kolonia Piąta, a także zasięg kilku działek w obrębie Nowy Gaj. Jest to krajobraz mozaikowy z przewagą terenów porolnych, dla którego wskazano rekomendacje i wnioski zawarte w poniższych tabelach. Ze względu na wielofunkcyjny charakter obszaru w zasięgu krajobrazu wyznaczono w jego zasięgu: strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową, strefy usługowe, strefy cmentarzy, strefy infrastrukturalne, strefy komunikacyjne oraz strefy otwarte.

Krajobraz priorytetowy o kodzie 06-343.13-58 obejmuje północną część gminy w obrębie Nowy Gaj. Jest to krajobraz wiejski z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk, dla którego wskazano rekomendacje i wnioski zawarte w poniższych tabelach. Przeważająca część krajobrazu została zaliczona do stref otwartych. Wyjątek stanowią dwa niewielkie obszary zainwestowane, dla których wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową obejmujące jedynie obszary z istniejącą zabudową.

Ustalenia planu ogólnego gminy Wojciechów respektują ww. rekomendacje i wnioski w odniesieniu do obszarów zlokalizowanych w zasięgu krajobrazów priorytetowych, przez:

W krajobrazie o kodzie 06-343.13-37:

- ograniczenie wyznaczania stref planistycznych przeznaczających tereny na realizację zabudowy do obszarów istniejących struktur przestrzennych w ramach uzupełniania lub kontynuacji zainwestowania w ich zasięgu celem dążenia do zwartości terenów zabudowy oraz minimalizowania jej ekspansji na tereny otwarte:
 - ograniczenie zasięgu stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub zabudową zagrodową do obszarów z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej oraz luk w tej zabudowie, a także jako kontynuacja terenów zabudowanych w pasie nieprzekraczającym 50 m od drogi publicznej,
 - wyznaczenie stref usługowych w lokalnym centrum gminy zlokalizowanym w obrębie Wojciechów na terenach zurbanizowanych w zasięgu istniejącego zagospodarowania oraz w lukach w nim występujących,
 - ograniczenie ekspansji zabudowy na otwarte przestrzenie rolnicze przez objęcie ich strefami otwartymi,co pozwoli na kontynuację rozwoju gminy w sposób zrównoważony z zachowaniem walorów krajobrazowych,
- objęcie koryta rzeki Bystrej strefą otwartą oraz ustalenie w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią i obszarów, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi

jest niskie, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 100 % celem zachowania ciągłości rzeki i jej ekosystemu oraz zachowania unikatowości środowiska przyrodniczego na tych terenach, a także ochrony ludności i jej mienia przed zagrożeniami naturalnymi występującymi w obszarach narażonych na zalanie,

- uwzględnienie funkcji oraz parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenów i obiektów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków oraz wpisanych do rejestru zabytków:
 - objęcie zespołu zabytkowego z Wieżą Ariańską strefą usługową,
 - objęcie kościoła parafialnego wraz z otoczeniem strefą usługową,
 - objęcie cmentarza w Wojciechowie strefą cmentarzy,oraz ustalenie maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z potrzebami ochrony wartości zasobów dziedzictwa kulturowego zgodnie z zaleceniami Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
- objęcie terenów niezabudowanych, z wyłączeniem ww. luk w istniejącej zabudowie lub terenów przyległych stanowiących kontynuację zagospodarowania, strefami otwartymi celem utrzymania lokalnych powiązań przyrodniczych,
- stosowanie wskaźników intensywności oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej zgodnie z parametrami ustalonymi dla istniejącego zagospodarowania z uwzględnieniem planowanej funkcji i przeznaczenia terenu,

W krajobrazie o kodzie 06-343.13-58:

- wyznaczenie jedynie dwóch stref umożliwiających realizację zabudowy – stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową obejmujących swoim zasięgiem tylko obszar istniejącej zabudowy oraz objęcie pozostałej części gminy, w zasięgu przedmiotowego krajobrazu, strefą otwartą, celem zminimalizowania ekspansji zabudowy na tereny otwarte,
- objęcie otwartej przestrzeni w całości strefą otwartą, co pozwoli na zachowanie walorów krajobrazowych obszaru,
- objęcie strefami otwartymi przestrzeni rolniczych, w szczególności związanych z występowaniem najwyższych klas bonitacyjnych o dużej przydatności produkcyjnej dla rolnictwa, stanowi dostosowanie przeznaczenia tych terenów do ich cech naturalnych i walorów, a także ogranicza antropopresję na te tereny ograniczając możliwość realizacji zabudowy oraz funkcji niezwiązanych z rolnictwem,
- wyznaczenie stref otwartych zapewniające zachowanie ciągłości powiązań przyrodniczych oraz ochronę bioróżnorodności w użytkowanym rolniczo środowisku przyrodniczym,
- niedopuszczenie w strefach otwartych terenów elektrowni wiatrowej, słonecznej, geotermalnej, wodnej, biogazowni, celem ochrony walorów krajobrazowych tych terenów,
- zastosowanie wskaźników zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową wynikających z istniejącego zagospodarowania oraz funkcji pełnionych przez te tereny, z uwzględnieniem możliwości racjonalnego ich zagospodarowania,

uwzględnienie potrzeb ekosystemów naturalnych i półnaturalnych przez objęcie ich strefami otwartymi.

OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE

Na potrzeby planu ogólnego zostało sporządzone *Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby planu ogólnego Gminy Wojciechów* (Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa, 2026), zwane dalej opracowaniem ekofizjograficznym.

W opracowaniu ekofizjograficznym dokonano analiz służących ocenie komponentów środowiska całego obszaru w granicach administracyjnych gminy. Zgodnie z tym dokumentem określono System Przyrodniczy Gminy, na który składają się:

- a) obszary węzłowe – zwarte kompleksy leśne na północy gminy w zasięgu otuliny Kazimierskiego Parku Krajobrazowego oraz lasy występujące przy wschodniej i zachodniej granicy gminy. Jednak ze względu na rolniczy charakter gminy i jej niewielką lesistość, rola obszarów węzłowych w systemie przyrodniczym gminy jest ograniczona. Z lasów w gminie najcenniejsze są kompleksy na północy ze względu na ich powiązania z Kazimierskim Parkiem Krajobrazowym oraz sąsiedztwo zbiorowisk roślinnych w dolinach rzek,
- b) korytarze ekologiczne – podstawowymi korytarzami ekologicznymi gminy Wojciechów są rzeki Bystra, Czerka i Ciemięga, które łączą wschodnią, zachodnią oraz centralną część gminy z kompleksami leśnymi na północy. Korytarze te pełnią funkcję hydrologiczną oraz stanowią szlaki migracyjne zwierząt, a także pełnią istotną rolę w kwestii warunków przewietrzania. Funkcję pobocznych, lokalnych korytarzy o ograniczonej funkcji pełnią także mniejsze cieki oraz rowy wodne,
- c) strefa wspomagająca – są to mniejsze tereny zadrzewione i zakrzaczone, szczególnie w pobliżu dolin rzek, niezainwestowane tereny pokryte roślinnością trawiastą, parki dworskie, a także tereny sady, łąki, pastwiska i tereny upraw pokrywające większość powierzchni gminy.

Predyspozycje do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz ocena przydatności środowiska, polegająca na określeniu możliwości rozwoju i ograniczeń dla różnych rodzajów użytkowania i form zagospodarowania obszaru w przedmiotowym opracowaniu została określona następująco:

- 1) tereny predysponowane do pełnienia funkcji przyrodniczej – obszary najistotniejsze z punktu widzenia ochrony elementów wchodzących w skład systemu przyrodniczego gminy. Ich użytkowanie i zagospodarowanie powinno być podporządkowane potrzebom zapewnienia prawidłowego funkcjonowania środowiska i zachowania różnorodności biologicznej oraz ciągłości korytarzy ekologicznych:
 - lasy,
 - doliny rzek,
 - gleby chronione,
 - obszary szczególnego zagrożenia powodzią,
 - stawy, starorzecza, zbiorniki wodne, mniejsze cieki wodne, rowy wodne,
 - obszary i obiekty chronione: otulina Kazimierskiego Parku Krajobrazowego, pomniki przyrody;

- 2) tereny predysponowane do rozwoju funkcji osadniczych z ograniczeniami – obszary, które mogą być przeznaczane pod funkcje osadnicze, jednak z uwagi na ich wspomagającą rolę w systemie przyrodniczym, walor krajobrazowy lub niekorzystne warunki gruntowo-wodne, powinno to się odbywać z pewnymi ograniczeniami lub po przeprowadzaniu odpowiednich działań:
 - tereny o niekorzystnych warunkach gruntowo-wodnych,
 - występowanie w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych,
 - łąki, pastwiska, grunty orne, zieleń nieurządzona, nieużytki,
 - tereny zadrzewione wśród zabudowy,
 - tereny w strefach związanych z lokalizacją cmentarzy, złóż kopalin, infrastruktury komunikacyjnej i technicznej itp.;
- 3) tereny predysponowane do rozwoju funkcji osadniczych bez ograniczeń – obszary, które powinny być przeznaczane pod funkcje osadnicze w pierwszej kolejności: tereny niezainwestowane pozbawione roślinności wysokiej, wśród istniejącej zabudowy:
 - tereny niezainwestowane pozbawione roślinności wysokiej, wśród istniejącej zabudowy,
 - tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej, magazynowej, drogi, tereny sportowe i rekreacyjne, cmentarze,
 - parki.



Rysunek 3 Predyspozycje obszaru opracowania do pełnienia określonych funkcji (źródło: *Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby planu ogólnego Gminy Wojciechów*, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa, 2026)

Zgodnie z opracowaniem ekofizjograficznym celu ochrony środowiska przyrodniczego, zdrowia i życia ludzi oraz kształtowania krajobrazu należy:

- przeciwdziałać rozpraszaniu zabudowy,
- preferować funkcję mieszkaniową jako funkcję dominującą,
- wykorzystywać ekstensywne formy zabudowy z dużym udziałem powierzchni biologicznie czynnej,
- 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,
- propagować stosowanie ekologicznych źródeł energii cieplnej i palenisk niskoemisyjnych,
- uzbroić drogi w sieć kanalizacji deszczowej,
- uzbroić tereny zurbanizowane w sieć kanalizacji sanitarnej,
- ustalić ujednolicone zasady architektoniczne (w zakresie gabarytów, kształtów i pokrycia dachów, kolorystyki dachów i elewacji zewnętrznych) realizacji zabudowy z uwzględnieniem cech budownictwa tradycyjnego,
- wzdłuż dróg w obszarach zurbanizowanych, szczególnie nowoprojektowanych, należy uwzględniać w pasie drogowym lokalizację szpalerów roślinności składającej się z gatunków odpornych na zanieczyszczenia i zasolenie oraz uzupełnić ewentualne istniejące, niekompletne szpalery,
- w celu ochrony krajobrazu przed negatywnym oddziaływaniem, linie energetyczne, stacje nadawcze, stacje bazowe telefonii komórkowej wymagające wysokich konstrukcji wsporczych należy realizować poza miejscami objętymi szczególną ochroną i w taki sposób, aby ich wpływ na krajobraz był jak najmniejszy.

Zapisy zawarte w opracowaniu ekofizjograficznym zostały uwzględnione przez objęcie obszarów predysponowanych do pełnienia funkcji przyrodniczych, czyli obszarów węzłowych (lasów), korytarzy ekologicznych (dolin rzek), gruntów chronionych (lasów, gruntów rolnych klas I-III) oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią strefami otwartymi. Wyjątki stanowią tereny istniejącego zagospodarowania oraz luki w zabudowie zlokalizowane w odległości 50 m od granicy pasa drogowego objęte strefami wielofunkcyjnymi. Ponadto w strefach otwartych obejmujących zwarte zbiorowiska leśne ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 90 – 100 %. Funkcja korytarzy ekologicznych została uwzględniona poprzez objęcie terenów wzdłuż cieków wodnych wraz z przyległymi terenami zadrzewionymi oraz łąkami strefami otwartymi o minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 95 – 100 %. Ponadto w zasięgu otuliny Kazimierskiego Parku Krajobrazowego dla stref wielofunkcyjnych ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 50 %. Tereny rolne, łąki i pastwiska, zlokalizowane poza terenami zainwestowanymi, pełniące funkcję przyrodniczą wspomagającą również objęto strefami otwartymi. Parki i tereny zieleni urządzonej wskazano jako strefy zieleni i rekreacji. Tereny predysponowane do pełnienia funkcji osadniczych, czyli tereny zabudowy mieszkaniowej, usługowej, produkcyjnej, składów i magazynów, infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, tereny niezainwestowane pozbawione zwartej roślinności wysokiej oraz tereny cmentarzy objęto strefami wielofunkcyjnymi, usługowymi, gospodarczymi, infrastrukturalnymi i cmentarzami.

Strefami wielofunkcyjnymi i usługowymi objęto tereny zainwestowane, tak by nie ograniczać możliwości racjonalnego funkcjonowania istniejącej już zabudowy. Dla ww. stref wielofunkcyjnych ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 40 – 50 %, co pozwoli na utrzymanie ekstensywnego zagospodarowania i zachowanie ciągłości systemu przyrodniczego.

Mając na uwadze powyższe uwarunkowania, w projekcie planu ogólnego uwzględniono rozwój zabudowy przy jednoczesnym zagwarantowaniu prawidłowej ochrony terenów o najwyższych

walorach przyrodniczych. Rozwiązania przyjęte w projekcie planu ogólnego, w tym podział gminy na strefy planistyczne, respektują cele wyznaczone w ww. dokumentach.

7. ISTNIEJĄCY STAN ŚRODOWISKA¹

POŁOŻENIE ORAZ BUDOWA GEOLOGICZNA

Zgodnie z najnowszą fizyczno-geograficzną regionalizacją Polski opublikowaną w 2018 r.², gmina Wojciechów położona jest w mezoregionie Równina Beżycka.

Tabela 2 Położenie gminy według regionalizacji fizyczno-geograficznej

POŁOŻENIE GMINY WEDŁUG REGIONALIZACJI FIZYCZNO-GEOGRAFICZNEJ	
Megaregion	Pozaalpejska Europa Środkowa
Prowincja	Wyżyny Polskie
Podprowincja	Wyżyna Lubelsko-Lwowska
Makroregion	Wyżyna Lubelska
Mezoregion	Równina Beżycka

Makroregion Wyżyna Lubelska zlokalizowany jest między przełomową doliną Wisły na zachodzie a strefą działu wodnego Wieprza i Bugu na południowym wschodzie. Pod względem geologicznym Wyżyna Lubelska stanowi płytką nieckę poprzecinaną uskokiemi, zbudowaną z utworów górnajurajskich i kredowych, pokrytych utworami trzeciorzędowymi. W zasięgu Wyżyny Lubelskiej występują żyzne gleby: rędziny, brunatne oraz czarnoziemy, a znaczna jej część pokryta jest lessami o miąższości osiągającej wartość 30 m. Teren posiada zatem warunki sprzyjające rolnictwu, które pełni funkcję dominującą w krajobrazie Wyżyny Lubelskiej.³

Mezoregion Równina Beżycka pokryta jest warstwą utworów pylastych, w podłożu występują margle kredowe i gliny zwałowe. Krajobraz Równiny Beżyckiej zdominowany jest przez rolnictwo, a jej względne wysokości wahają się od 160 do 230 m n.p.m.

Powierzchnię gminy Wojciechów pokrywają utwory czwartorzędowe:

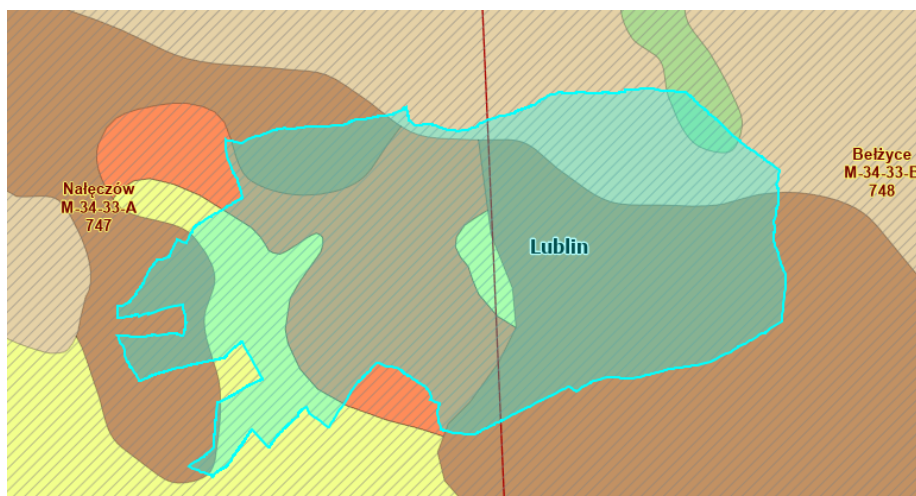
- część północno-wschodnią pokrywają lessy i lessy piaszczyste powstałe w wyniku procesów akumulacyjnych osadów transportowanych przez wiatr podczas zlodowacenia Wisły,
- część południowo-wschodnią i centralną oraz fragmenty północno-zachodniej i zachodniej części gminy pokrywają piaski i żwiry lodowcowe powstałe w wyniku procesu akumulacji słabo wysortowanych osadów zgromadzonych w lądolodzie podczas jego topnienia w czasie drugiego zlodowacenia Sanu,

¹ Na podstawie Opracowania ekofizjograficznego na potrzeby planu ogólnego Gminy Wojciechów, IRMiR, Warszawa 2026

² J. Solon et al., *Physico-geographical mesoregions of Poland: verification and adjustment of boundaries on the basis of contemporary spatial data*, „Geographia Polonica”, 2018, vol. 91, no. 2, pp. 143-170

³ Na podstawie Encyklopedia PWN, <https://encyklopedia.pwn.pl/haslo/Lubelska-Wyzyna;3934073.html>

- niewielki fragment części północnej pokrywają piaski, mułki (mady) i torfy rzeczne powstałe w procesie akumulacji osadów w dolinach rzecznych.⁴



MGP500k - wydzielienia geologiczne czwartorzędu

h - Osady nierozdzielone podłoża hałd i nasypów oraz wyrobiska	21 - Piaski i żwiry wodnolodowcowe młodsze
w - Osady nierozdzielone den wód powierzchniowych	22 - Głazy, rumosze skalne, piaski, gliny lodowcowe
1 - Gliny, piaski, mułki, żwiry osuwisk	23 - Piaski i żwiry lodowcowe
2 - Piaski eoliczne	24 - Gliny lodowcowe
3 - Piaski, mułki i ropy rzeczno-morskie	29 - Piaski, mułki, gytie i kreda jeziorne i torfy
4 - Piaski i żwiry stożków napływowych	32 - Piaski, żwiry i mułki (mady) rzeczne
5 - Piaski, mułki i ropy lagunowe	33 - Żwiry i piaski moren martwego lodu
6 - Piaski i piaski ze żwirami morskie	34 - Piaski, mułki i żwiry kemów
7 - Mułki i ropy morskie	35 - Piaski i żwiry ozów i form szczelinowych
8 - Gytie, kreda, piaski i mułki jeziorne oraz torfy bagienne	36 - Żwiry, piaski i gliny moren czołowych
9 - Piaski, mułki (mady) i torfy rzeczne	37 - Piaski, mułki i ropy jeziorno-lodowcowe młodsze
10 - Piaski eoliczne	38 - Piaski i żwiry wodnolodowcowe młodsze
11 - Piaski, mułki, ropy jeziorne	39 - Piaski i żwiry lodowcowe
12 - Mułki, piaski jeziorne i rzeczne	40 - Gliny lodowcowe młodsze
13 - Piaski, mułki (mady) i torfy rzeczne młodsze	49 - Piaski i mułki jeziorno-lodowcowe
14 - Lessy i lessy piaszczyste	50 - Piaski i mułki wodnolodowcowe
15 - Żwiry, piaski i gliny moren martwego lodu	51 - Piaski i żwiry lodowcowe
16 - Piaski, mułki, ropy i żwiry kemów	52 - Gliny lodowcowe
17 - Piaski i żwiry ozów i form szczelinowych	54 - Piaski i żwiry wodnolodowcowe
18 - Żwiry, piaski i gliny moren czołowych	55 - Piaski i żwiry lodowcowe
19 - Gliny lodowcowe subakwalne	56 - Gliny lodowcowe
20 - Piaski, mułki i ropy jeziorno-lodowcowe	60 - Piaski, żwiry i mułki rzeczne

Rysunek 4 Gmina Wojciechów na tle fragmentu Mapy geologicznej Polski 1:500 000 (2022) – wydzielienia geologiczne czwartorzędu (źródło: <https://geologia.pgi.gov.pl/mapy/>)

ZŁOŻA SUROWCÓW

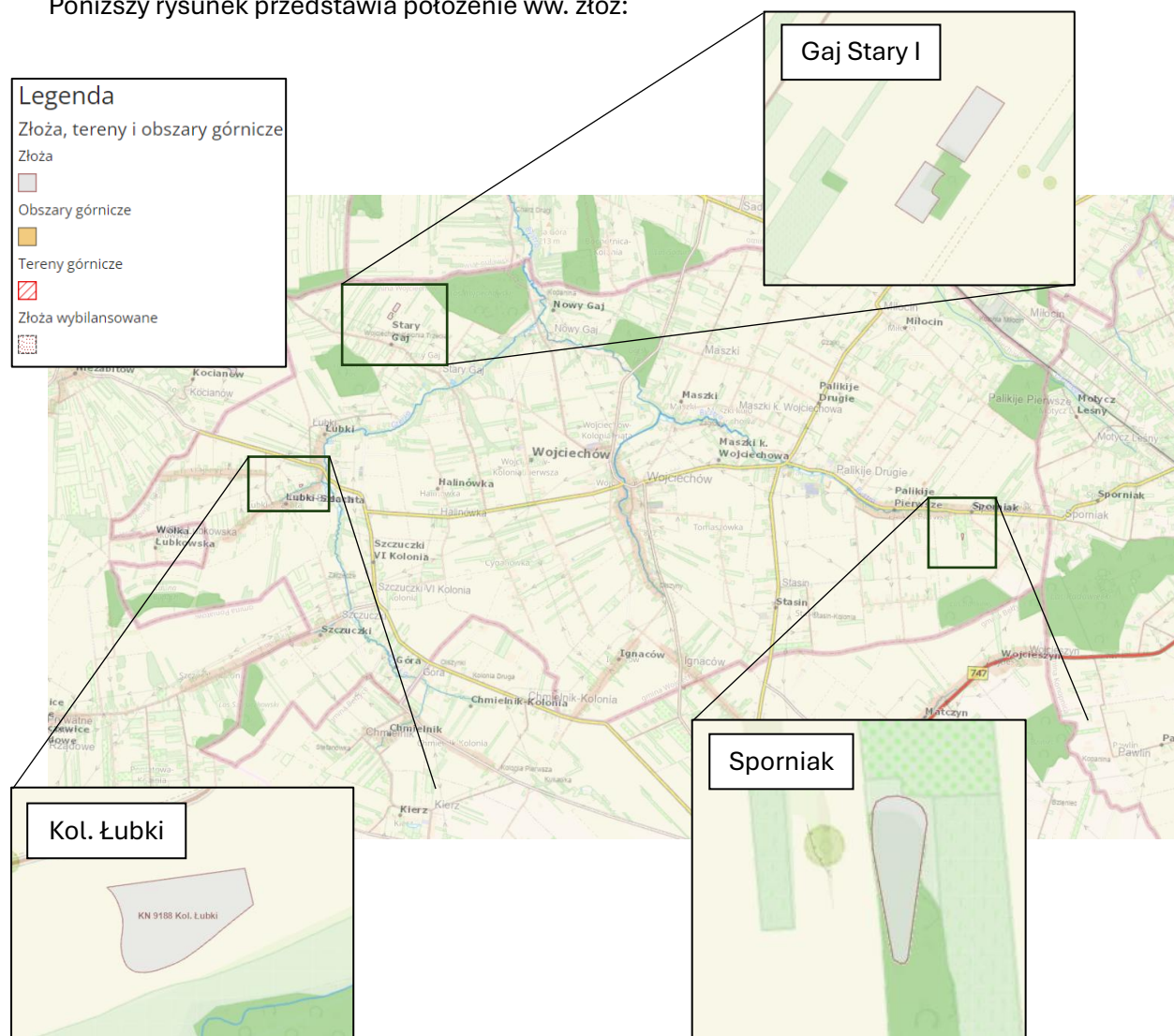
Na podstawie danych Państwowego Instytutu Geologicznego na terenie gminy Wojciechów zgodnie ze stanem zasobów na 31.12.2025 r. występują 3 złoża kopalin:

- Gaj Stary I:
 - złożo zlokalizowane na działkach o nr 85, 86, 88/4 w obrębie Stary Gaj,
 - kopalina główna: piaski i żwiry,
 - stan zagospodarowania złoża: eksploatacja złoża zaniechana,

⁴ Na podstawie <https://geologia.pgi.gov.pl/mapy/>

- sposób eksploatacji: odkrywkowy,
- kopalina była wydobywana w latach 1999 – 2002,
- przewidywany sposób wykorzystania złoża po zakończeniu eksploatacji i jego rekultywacji: rolniczo – leśny,
- Kol. Łubki:
 - złoża zlokalizowane na działce o nr 287 w obrębie Łubki Kolonia,
 - kopalina główna: piaski i żwiry,
 - stan zagospodarowania złoża: złoża rozpoznane szczegółowo,
 - sposób eksploatacji: odkrywkowy,
 - przewidywany sposób wykorzystania złoża po zakończeniu eksploatacji i jego rekultywacji: rolniczy,
- Sporniak:
 - złoża zlokalizowane na działce o nr 277/1 w obrębie Sporniak,
 - kopalina główna: piaski i żwiry,
 - stan zagospodarowania złoża: złoża rozpoznane szczegółowo,
 - sposób eksploatacji: odkrywkowy,
 - przewidywany sposób wykorzystania złoża po zakończeniu eksploatacji i jego rekultywacji: rolniczy.

Poniższy rysunek przedstawia położenie ww. złóż:



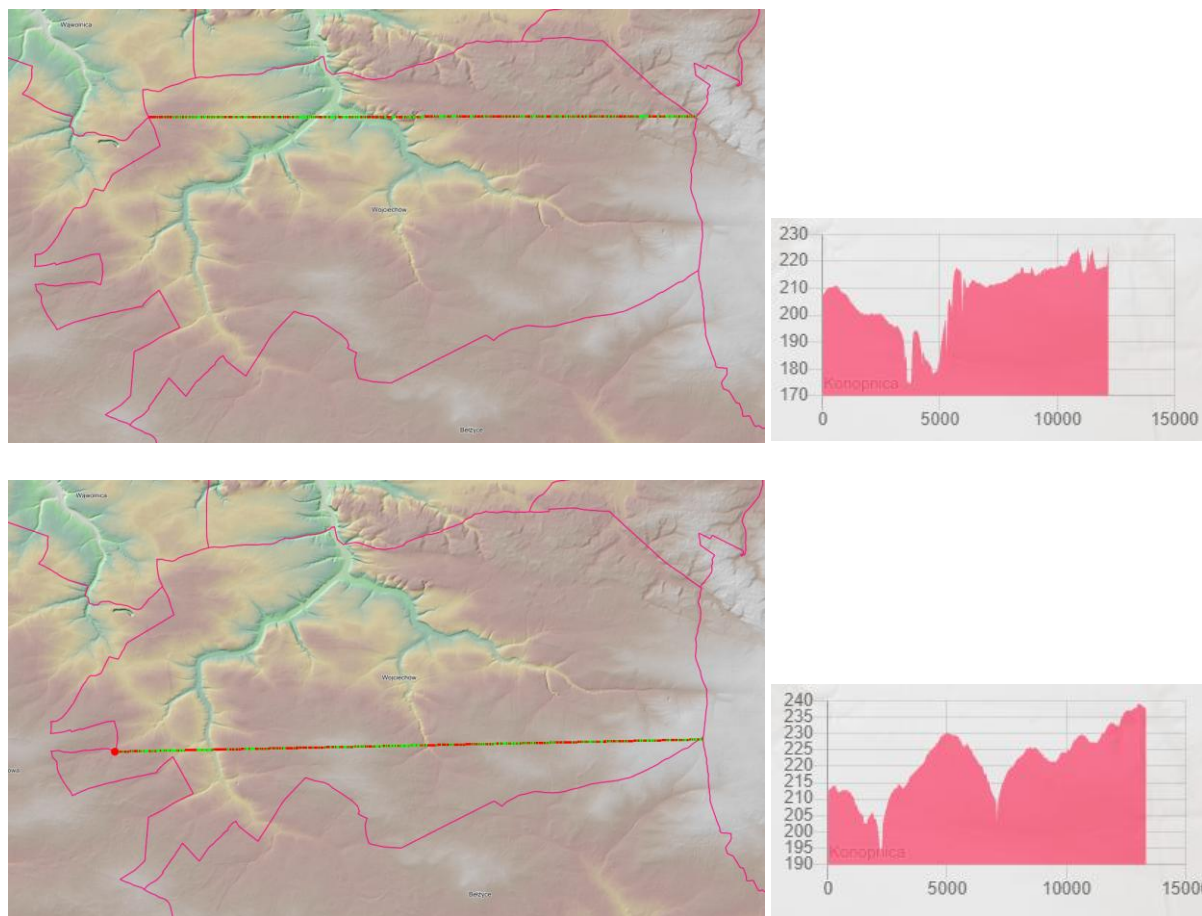
Rysunek 5 Złóża w gminie Wojciechów (źródło: opracowanie własne na podstawie mapy: https://geolog.pgi.gov.pl/#url=https://bazadata.pgi.gov.pl/app/geolog_conf/midas.json)

RZEŻBA TERENU

Rzeźbę terenu gminy Wojciechów charakteryzują obniżenia w dolinach rzek Czerki i Bystrej. Niżej położona jest także zachodnia część gminy. Najwyżej położone są tereny przy wschodniej granicy gminy i w jej południowej części.

W dolinie Czerki wysokości wynoszą od ok. 190 m n.p.m. na południu do ok. 175 m n.p.m. na północy biegu rzeki. W dolinie Bystrej od ok. 190 m n.p.m. na południu do ok. 180 m n.p.m. na północy biegu. We wschodniej części gminy wysokość terenu wynosi od ok. 200 m n.p.m. na północy do ok. 240 m n.p.m. na południu. Południowa część gminy charakteryzuje się mniejszymi

różnicami wysokości, natomiast w części północnej, ze względu na występowanie obniżień w dolinach rzek, maksymalne różnice wysokości wynoszą ok. 50 m.



Rysunek 6 Profile terenu prowadzone z zachodu na wschód gminy Wojciechów (źródło: https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgp_2.html?gmap=gp0)

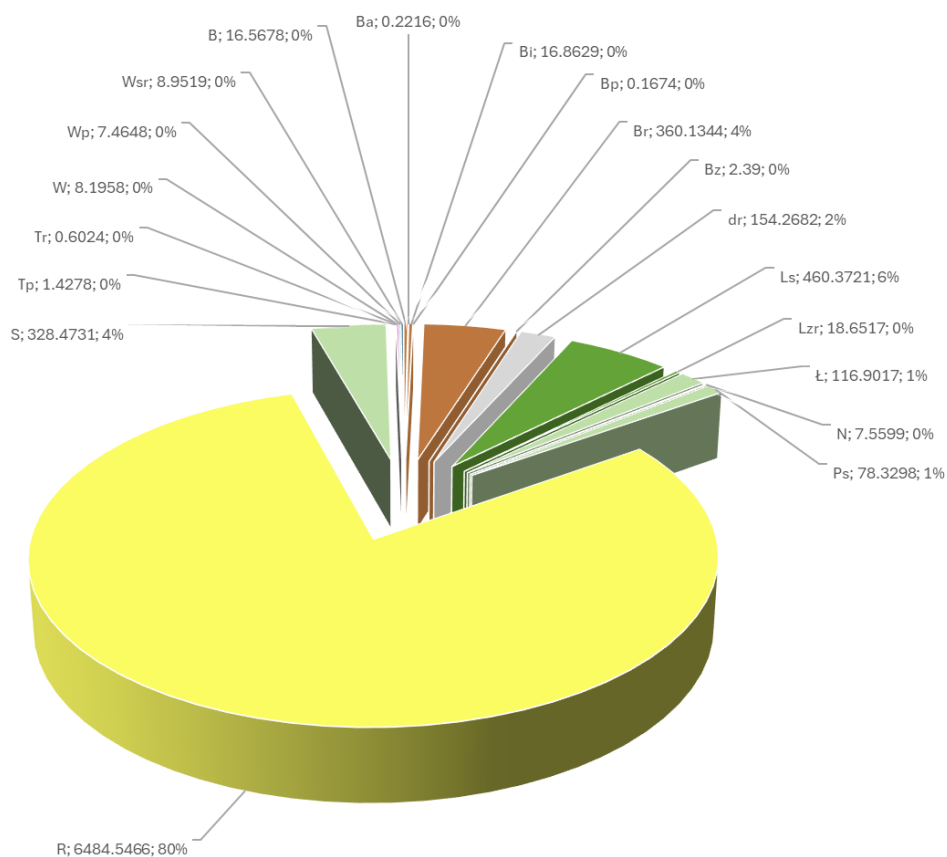
Wpływ na zmiany w rzeźbie terenu miały także działania antropogeniczne związane z realizacją nasypów do realizacji ciągów komunikacyjnych oraz sztucznych zbiorników wodnych. Ponadto powierzchnia terenu ulega stałym przekształceniom wraz z rozwojem zabudowy na całym terenie gminy.

GLEBY

Na obszarze gminy Wojciechów występują grunty chronione na podstawie przepisów Ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82). Grunty rolne klas II, III, IIIa i IIIb zajmują powierzchnię 6 867 ha, co stanowi 85 % powierzchni gminy i występują w rozproszeniu na terenie całej gminy. Grunty leśne zajmują powierzchnię 460 ha co stanowi 5,7 % powierzchni gminy. Największe kompleksy leśne występują w północnej części gminy w otulinie Kazimierskiego Parku Krajobrazowego. Większe skupiska leśne występują także przy zachodniej grancy gminy w obrębach Łubki-Szlachta oraz Szczuczki, a także na wschodzie w obrębach Palikije Pierwsze oraz Sporniak.

W strukturze gruntów w gminie przeważają grunty orne zajmując 80,7 % jej powierzchni. Stosunkowo duży udział stanowią także grunty leśne (5,7 %) oraz sady (4,1 %), łąki (1,45 %) i pastwiska (1%). Z poniższego wykresu wynika, że gmina jest w niewielkim stopniu

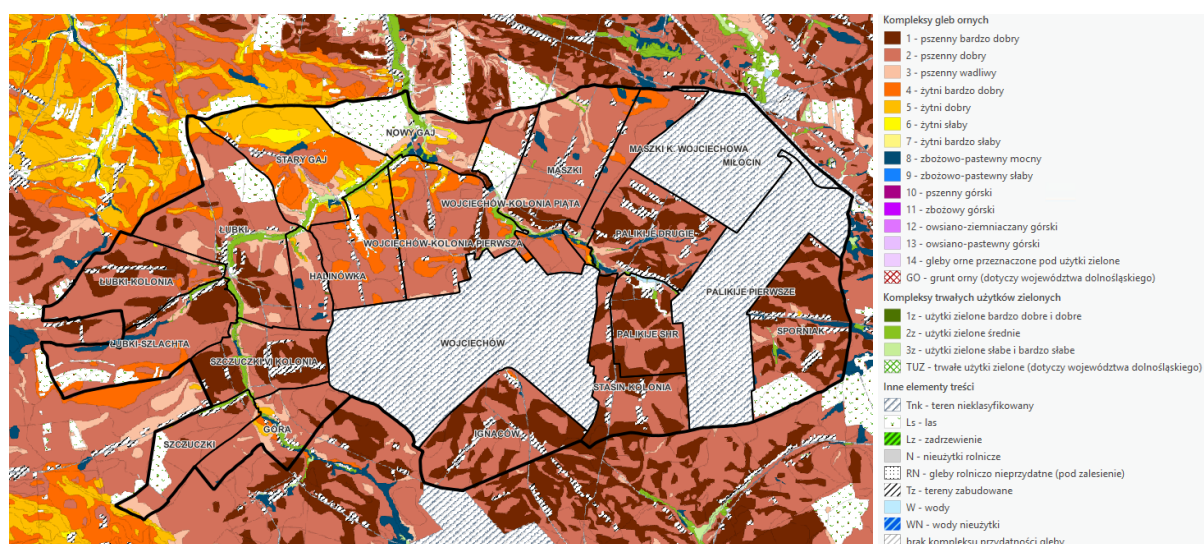
zurbanizowana, a wśród gruntów zabudowanych dominują grunty rolne zabudowane zajmując 4,5 % powierzchni gminy.



B	tereny mieszkaniowe	Ł	łąki trwałe
Ba	tereny przemysłowe	N	nieużytki
Bi	inne tereny zabudowane	Ps	pastwiska trwałe
Bp	zurbanizowane tereny niezabudowane lub w trakcie zabudowy	S	sady
		R	grunty orne
Br	grunty rolne zabudowane	Tp	grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych
Bz	tereny rekreacyjno-wypoczynkowe	Tr	tereny różne
dr	drogi	W	grunty pod rowami
Ls	lasy	Wp	grunty pod wodami powierzchniowymi płynącymi
Lzr	grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych	Wsr	grunty pod stawami

Rysunek 7 Struktura użytkowania gruntów na obszarze gminy Wojciechów (źródło: opracowanie własne na podstawie danych ewidencji gruntów i budynków)

Zgodnie z mapą glebowo-rolniczą w gminie Wojciechów przeważają gleby bielnicowe właściwe i pseudobielnicowe w kompleksie przydatności rolniczej pszenным dobrym, których największa koncentracja znajduje się w północnej części gminy. Fragment w północno-zachodniej części gminy charakteryzuje się występowaniem gleb bielnicowych właściwych i pseudobielnicowych oraz brunatnych wyługowanych w kompleksie przydatności rolniczej żytnim dobrym, żytnim bardzo dobrym oraz lokalnie żytnim słabym. Doliny rzek Czerki i Bystrej zdominowane są przez użytki zielone średnie czarnych ziem właściwych, czarnych ziem zdegradowanych i szarych ziem, gleb glejowych oraz brunatnych wyługowanych. Gleby w obrębach Wojciechów, Palikie Pierwsze oraz Miłocin oznaczone są jako tereny niesklasyfikowane. W pozostałej części gminy dominują gleby bielnicowe właściwe i pseudobielnicowe oraz brunatne wyługowane w kompleksach przydatności rolniczej pszenным bardzo dobry i pszenным dobry.



Rysunek 8 Kompleksy rolniczej przydatności gleb na obszarze gminy Wojciechów (źródło: opracowanie własne na podstawie danych Państwowego rejestru granic i powierzchni jednostek podziałów terytorialnych kraju - jednostki administracyjne - format shapefile (SHP) - Otwarte Dane, źródło mapy glebowo-rolniczej: www.geoportal.gov.pl/pl/usluga/uslugi-przegladania-wms-i-wmts/)

Duży udział gruntów ornych oraz tereny przeznaczone pod zabudowę, infrastrukturę techniczną i komunikacyjną świadczą o wysokim stopniu przekształcenia gleb w wyniku działalności antropogenicznej. Wskutek realizacji obiektów budowlanych dochodzi do ograniczania powierzchni biologicznie czynnych, niszczenia profili glebowych oraz zasklepiania gleb. Ponadto gleby są stale zanieczyszczone związkami chemicznymi, metalami ciężkimi i pyłami pochodzącymi głównie z ciągów komunikacyjnych oraz pól uprawnych, na których stosowane są chemiczne środki ochrony roślin.

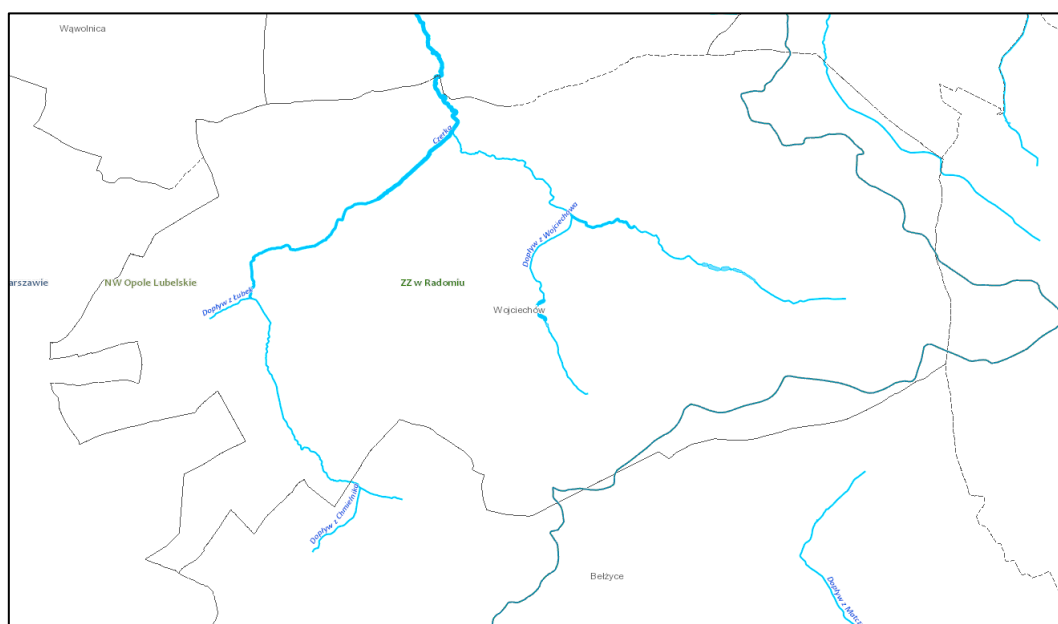
Zgodnie z danymi udostępnionymi na stronie Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska geoserwis.gov.pl na terenie gminy Wojciechów nie występują historyczne zanieczyszczenia powierzchni ziemi oraz szkody i bezpośrednie zagrożenia szkodą w środowisku.

WODY POWIERZCHNIOWE I PODZIEMNE

Najważniejszymi elementami powierzchniowej sieci hydrograficznej gminy Wojciechów są rzeka Bystra, której bieg zlokalizowany jest we wschodniej części gminy oraz rzeka Czerka – lewy dopływ Bystrej. Ponadto lewostronnie uchodzi do Czerki JCWP Dopływ z Łubek. Natomiast z lewej strony do rzeki Bystrej uchodzi JCWP Dopływ z Wojciechowa. Ponadto w północno-wschodniej części gminy przepływa Ciemięga.

Rzeka Bystra jest prawym dopływem Wisły o długości ok. 35 km przepływającym przez województwo lubelskie. Jej źródło zlokalizowane jest na południowy wschód od Nałęczowa, a do Wisły uchodzi w Bochothnicy. Rzeka Czerka wypływa ze źródeł we wsi Chmielnik w gminie Bełżyce, blisko południowej granicy gminy Wojciechów. Do Bystrej uchodzi w obrębie Nowy Gaj na północy gminy.

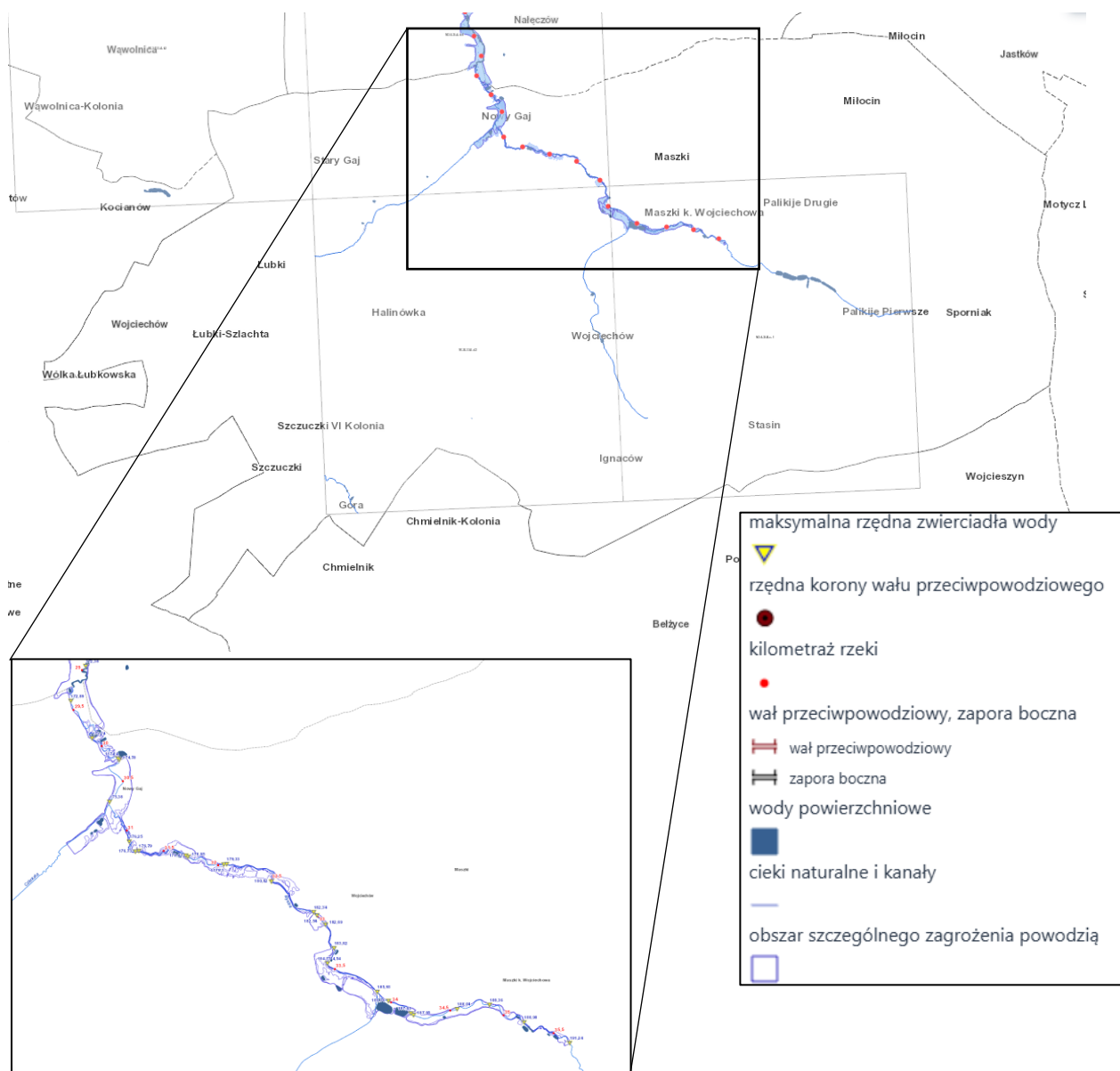
Znaczna część gminy Wojciechów leży w zlewni Bystrej, natomiast jej część północno-wschodnia należy do zlewni rzeki Ciemięgi.



Rysunek 9 Gmina Wojciechów na tle Mapy Podziału Hydrograficznego Polski oraz granic jednostek Wód Polskich (źródło: https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/?gpmmap=gpPGW)

Zgodnie z mapami zagrożenia powodziowego na terenie gminy Wojciechów występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią wzdłuż koryta rzeki Bystrej oraz jej lewego dopływu – północnego fragmentu rzeki Czerki. Na terenie gminy występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 % oraz prawdopodobieństwo jest wysokie i wynosi 10 %. Ponadto na terenie gminy występują tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2 %.

Na terenie gminy Wojciechów nie występują wały przeciwpowodziowe.



Rysunek 10 Mapa zagrożenia powodziowego od rzek (źródło: Hydroportal – https://wody.isok.gov.pl/imap_kzgw/)

Gmina Wojciechów położona jest w obszarze dorzecza Wisły, w regionie wodnym Bugu oraz regionie wodnym Środkowej Wisły. Dorzecze Wisły objęte jest Planem gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły przyjętym rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 4 listopada 2022 r. (z. U. z 2023 r. poz. 30).

Cała gmina Wojciechów zlokalizowana jest w zasięgu Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 – Niecka Lubelska (Lublin).

Gmina Wojciechów jest w zasięgu jednolitych części wód powierzchniowych:

1. JCWP rzeczna Bystrzyca do zb. Zemborzyckiego, kod RW20000624653

- *Typ JCWP: RW_wap – Potok lub mała rzeka wyżynna na podłożu węglanowym,*
- *Status JCWP: NAT – naturalna część wód,*
- *JCWP nieprzeznaczona do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi,*
- *JCWP przeznaczona do celów rekreacyjnych, w tym kąpieliskowych,*
- *cała zlewnia JCWP stanowi obszar wrażliwy na eutrofizację wywołaną zanieczyszczeniami pochodzącymi ze źródeł komunalnych rozumianą jako wzbogacanie wód biogenami, w szczególności związkami azotu lub fosforu, powodującymi przyspieszony wzrost glonów oraz wyższych form życia roślinnego, w wyniku którego następują niepożądane zakłócenia biologicznych stosunków w środowisku wodnym oraz pogorszenie jakości tych wód;*

2. JCWP rzeczna Ciemięga, kod RW20000624689

- *Typ JCWP: RW_wap – Potok lub mała rzeka wyżynna na podłożu węglanowym,*
- *Status JCWP: NAT – naturalna część wód,*
- *JCWP nieprzeznaczona do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi,*
- *JCWP nieprzeznaczona do celów rekreacyjnych, w tym kąpieliskowych,*
- *cała zlewnia JCWP stanowi obszar wrażliwy na eutrofizację wywołaną zanieczyszczeniami pochodzącymi ze źródeł komunalnych rozumianą jako wzbogacanie wód biogenami, w szczególności związkami azotu lub fosforu, powodującymi przyspieszony wzrost glonów oraz wyższych form życia roślinnego, w wyniku którego następują niepożądane zakłócenia biologicznych stosunków w środowisku wodnym oraz pogorszenie jakości tych wód;*

3. JCWP rzeczna Chodelka, kod RW20000623749

- *Typ JCWP: RW_wap – Potok lub mała rzeka wyżynna na podłożu węglanowym,*
- *Status JCWP: NAT – naturalna część wód,*
- *JCWP nieprzeznaczona do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi,*
- *JCWP przeznaczona do celów rekreacyjnych, w tym kąpieliskowych,*
- *cała zlewnia JCWP stanowi obszar wrażliwy na eutrofizację wywołaną zanieczyszczeniami pochodzącymi ze źródeł komunalnych rozumianą jako wzbogacanie wód biogenami, w szczególności związkami azotu lub fosforu, powodującymi przyspieszony wzrost glonów oraz wyższych form życia roślinnego, w wyniku którego następują niepożądane zakłócenia biologicznych stosunków w środowisku wodnym oraz pogorszenie jakości tych wód;*

4. JCWP rzeczna Bystra, kod RW20000623899

- *Typ JCWP: RW_wap – Potok lub mała rzeka wyżynna na podłożu węglanowym,*
- *Status JCWP: NAT – naturalna część wód,*

- JCWP nieprzeznaczona do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi,
- JCWP nieprzeznaczona do celów rekreacyjnych, w tym kąpieliskowych,
- cała zlewnia JCWP stanowi obszar wrażliwy na eutrofizację wywołaną zanieczyszczeniami pochodzącymi ze źródeł komunalnych rozumianą jako wzbogacanie wód biogenami, w szczególności związkami azotu lub fosforu, powodującymi przyspieszony wzrost glonów oraz wyższych form życia roślinnego, w wyniku którego następują niepożądane zakłócenia biologicznych stosunków w środowisku wodnym oraz pogorszenie jakości tych wód.

Zgodnie z kartami charakterystyk Jednolitych Części Wód Powierzchniowych obejmującymi okres planistyczny 2016-2021 planów gospodarowania wodami, JCWP w zlewniach których zlokalizowana jest gmina Wojciechów charakteryzują się przedstawioną w poniższej tabeli oceną stanu.

Tabela 3 Ocena stanu JCWP (źródło: opracowanie własne na podstawie danych: <http://karty.apgw.gov.pl/>)

JCWP	Stan/potencjał ekologiczny	Stan chemiczny	Stan ogólny
Bystrzyca do zb. Zemborzyckiego	Umiarkowany potencjał ekologiczny	Brak danych	Zły stan wód
Ciemiega	Staby stan ekologiczny	Poniżej dobrego	Zły stan wód
Chodelka	Umiarkowany stan ekologiczny	Brak danych	Zły stan wód
Bystra	Umiarkowany stan ekologiczny	Poniżej dobrego	Zły stan wód

Dla ww. JCWP zgodnie z kartami charakterystyk Jednolitych Części Wód Powierzchniowych obejmującymi okres planistyczny 2016-2021 planów gospodarowania wodami zidentyfikowano następujące presje determinujące stan wód:

1. JCWP rzeczna Bystrzyca do zb. Zemborzyckiego:
 - Obszar dorzecza Wisły, region wodny Bugu,
 - Główne źródło presji troficznych: nawożenie i depozycja oraz odpływ miejski (wody opadowe),
 - Główne źródło presji zasalających: nie dotyczy,
 - Główne źródło presji z grupy syntetycznych i niesyntetycznych substancji zanieczyszczających: nie dotyczy,
 - Główne źródło presji hydromorfologicznych: budowle piętrzące – rzeki główne i rzeki pozostałe, obiekty mostowe - rzeki pozostałe,
 - Główne źródło presji chemicznych: nie dotyczy;
2. JCWP rzeczna Ciemiega
 - Obszar dorzecza Wisły, region wodny Bugu,
 - Główne źródło presji troficznych: nawożenie i depozycja oraz odpływ miejski (wody opadowe),
 - Główne źródło presji zasalających: nie dotyczy,

- Główne źródło presji z grupy syntetycznych i niesyntetycznych substancji zanieczyszczających: nie dotyczy,
- Główne źródło presji hydromorfologicznych: prostowanie koryta - rzeki główne i rzeki pozostałe, budowle piętrzące - rzeki główne,
- Główne źródło presji chemicznych: rozproszone – rozwój obszarów zurbanizowanych: transport, turystyka, odpływ miejski;

3. JCWP rzeczna Chodelka

- Obszar dorzecza Wisły, region wodny Środkowej Wisły,
- Główne źródło presji troficznych: źródła przemysłowe oraz źródła bytowe i komunalne (punktowe i rozproszone),
- Główne źródło presji zasalających: nie dotyczy,
- Główne źródło presji z grupy syntetycznych i niesyntetycznych substancji zanieczyszczających: nie dotyczy,
- Główne źródło presji hydromorfologicznych: prostowanie koryta - rzeki główne i rzeki pozostałe, budowle piętrzące - rzeki główne i rzeki pozostałe, obiekty gospodarki wodnej (zbiorniki, stawy rybne) - rzeki pozostałe, obiekty mostowe - rzeki pozostałe,
- Główne źródło presji chemicznych: rozproszone – rozwój obszarów zurbanizowanych: transport, turystyka, odpływ miejski;

4. JCWP rzeczna Bystra

- Obszar dorzecza Wisły, region wodny Środkowej Wisły,
- Główne źródło presji troficznych: nawożenie i depozycja oraz odpływ miejski (wody opadowe)
- Główne źródło presji zasalających: nie dotyczy,
- Główne źródło presji z grupy syntetycznych i niesyntetycznych substancji zanieczyszczających: nie dotyczy,
- Główne źródło presji hydromorfologicznych: budowle piętrzące – rzeki główne, obiekty mostowe – rzeki pozostałe, górnictwo – rzeki pozostałe,
- Główne źródło presji chemicznych: rozproszone – rozwój obszarów zurbanizowanych: transport, turystyka, odpływ miejski.

Dla ww. JCWP określone zostały następujące cele środowiskowe:

Tabela 4 Cele środowiskowe dla JCWP (źródło: opracowanie własne na podstawie danych: <http://karty.apgw.gov.pl/>)

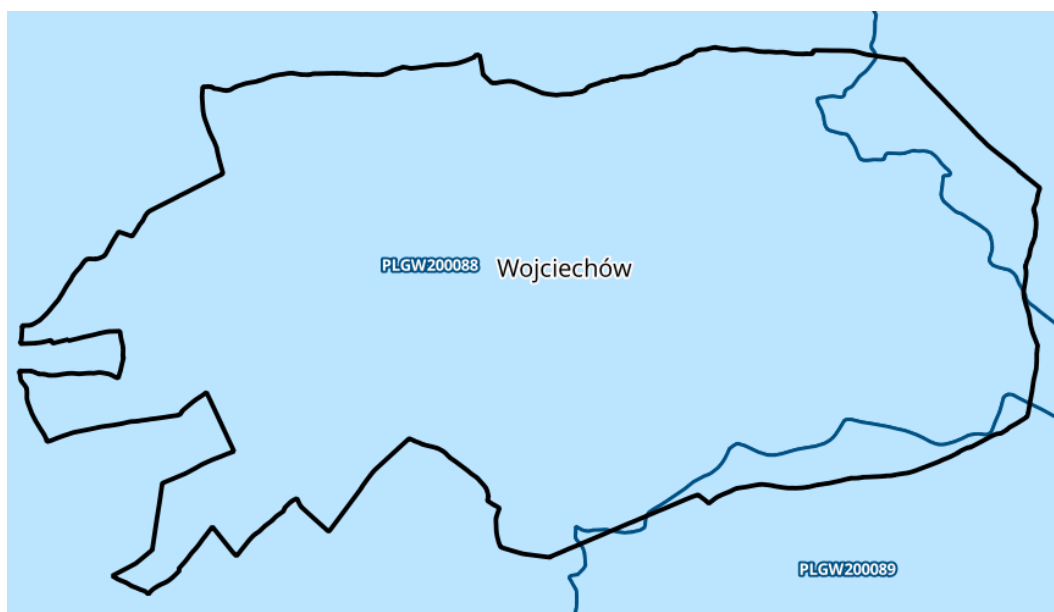
JCWP	Stan/potencjał ekologiczny	Stan chemiczny	Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego
Bystrzyca do zb. Zemborzyckiego	umiarkowany stan ekologiczny (złagodzone wskaźniki: [fosforany]; pozostałe wskaźniki - II klasa jakości); zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D	dobry stan chemiczny	zagrożona
Ciemiega	dobry stan ekologiczny; zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D	stan chemiczny: dla złagodzonych wskaźników [benzo(a)piren(w)] poniżej stanu dobrego, dla pozostałych wskaźników - stan dobry	zagrożona
Chodelka	umiarkowany stan ekologiczny (złagodzone wskaźniki: [IO]; pozostałe wskaźniki - II klasa jakości); zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D	dobry stan chemiczny	zagrożona
Bystra	dobry stan ekologiczny; zapewnienie drożności cieku dla migracji ichtiofauny o ile jest monitorowany wskaźnik diadromiczny D	dobry stan chemiczny	zagrożona

Zgodnie z powyższymi opisami ocena ryzyka nieosiągnięcia celów środowiskowych dla wszystkich ww. JCWP została określona jako zagrożona. W planie ogólnym wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną i zagrodową na terenach już zurbanizowanych, lukach w istniejącej zabudowie oraz na gruntach przyległych do terenów zabudowanych. Nie wyznaczano nowych stref wielofunkcyjnych w oderwaniu od istniejącej zabudowy. W konsekwencji realizowana w przyszłości zabudowa będzie posiadała podobny dostęp do infrastruktury technicznej, w tym wodociągowej i kanalizacyjnej jak zabudowa istniejąca i tereny sąsiednie. Ponadto dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną oraz stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 50 % w zasięgu otuliny Kazimierskiego Parku Krajobrazowego oraz 40 % w pozostałej części gminy. Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej wyznaczony w podanej wysokości powinien w sposób wystarczający zabezpieczyć tereny przed ich nadmiernym przekształceniem i zabudowaniem. W efekcie przyczyni się to do pochłaniania większej ilości wód w miejscu powstawania opadów zwiększając ich udział w obiegu naturalnym co wpłynie pozytywnie na ochronę zbiornika wód podziemnych. Ustalenia planu ogólnego nie wpłyną na zwiększenie rolniczej przestrzeni produkcyjnej w gminie, zatem nie

prognozuje się zwiększenia użycia środków chemicznych ochrony roślin stosowanych w rolnictwie stwarzających zagrożenie dla wód. Plan ogólny dla terenów dolin rzek wyznacza strefy otwarte, dla których ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 100 % w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz 95 % dla pozostałych terenów wzdłuż cieków wodnych, co wpłynie korzystnie na ograniczenie możliwości lokalizowania budowli piętrzących, stanowiących źródło presji hydromorfologicznych. W związku z powyższym ustalenia planu ogólnego nie wywołują ryzyka nieosiągnięcia ww. celów środowiskowych, które determinowane jest aktualnym uzbrojeniem terenów zurbanizowanych w sieci kanalizacyjne i wodociągowe, zachowaniem odpowiedniej ilości terenów biologicznie czynnych oraz ustaleniami obowiązujących aktów planowania przestrzennego dopuszczającymi zabudowę mieszkaniową na terenach dotychczas niezainwestowanych.

Gmina Wojciechów jest położona w zasięgu dwóch jednolitych części wód podziemnych:

1. JCWPd nr 89, kod GW200089 – obszar dorzecza Wisły, region wodny Bugu, JCWPd przeznaczona do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi;
2. JCWPd nr 88, kod GW200088 – obszar dorzecza Wisły, region wodny Środkowej Wisły, JCWPd przeznaczona do poboru wody na potrzeby zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi.



Rysunek 11 Obszar gminy Wojciechów na tle JCWPd (źródło: opracowanie własne na podstawie danych Jednolite Części Wód Podziemnych w latach 2022-2027 (JCWPd) – format shapefile (SHP) - Otwarte Dane)

Zgodnie z kartami charakterystyk Jednolitych Części Wód Podziemnych obejmującymi okres planistyczny 2016-2021 planów gospodarowania wodami, JCWPd, które występują na terenie gminy Wojciechów charakteryzują się przedstawioną w poniższej tabeli oceną stanu.

Tabela 5 Ocena stanu JCWPd (źródło: opracowanie własne na podstawie danych: <http://karty.apgw.gov.pl/>)

JCWPd	Stan chemiczny	Stan ilościowy	Stan JCWPd
Nr 89	Dobry	Dobry	Dobry
Nr 88	Dobry	Dobry	Dobry

Zidentyfikowane presje determinujące stan JCWPd zgodnie z kartami charakterystyk Jednolitych Części Wód Podziemnych obejmującymi okres planistyczny 2016-2021 planów gospodarowania wodami:

1. JCWPd nr 89:

- Zidentyfikowane presje znaczące: presja obszarowa rozproszona związana z rolnictwem, gospodarką komunalną lub przemysłem,
- Rodzaj presji determinującej stan wód w obrębie danej JCWPd: chemiczna;

2. JCWPd nr 88:

- Zidentyfikowane presje znaczące: presja obszarowa rozproszona związana z rolnictwem, gospodarką komunalną lub przemysłem,
- Rodzaj presji determinującej stan wód w obrębie danej JCWPd: chemiczna.

Dla ww. JCWPd określone zostały następujące cele środowiskowe:

Tabela 6 Cele środowiskowe dla JCWPd (źródło: opracowanie własne na podstawie danych: <http://karty.apgw.gov.pl/>)

JCWP	Stan chemiczny	Stan ilościowy	Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego
89	dobry stan chemiczny	dobry stan ilościowy	niezagrożona
88	dobry stan chemiczny	dobry stan ilościowy	niezagrożona

Na terenie gminy Wojciechów występują 2 ujęcia wody podziemnej:

- 1) Ujęcie wody podziemnej w obrębie Palikije zlokalizowane na terenie działki nr 2/31. Ujęcie składa się z dwóch studni – nr 1 (podstawowa) i nr 2 (awaryjna). Ujęcie wody zaopatruje w wodę miejscowości: Wojciechów, Maszki, Palikije, Spornika, Stasin, Miłocin. Starostwo Powiatowe w Lublinie decyzją z dnia 18 stycznia 2008 r., znak: OŚR.6223-9207 udzieliło gminie Wojciechów pozwolenia wodnoprawnego na pobór wód podziemnych, w ilości: $Q_{d.śr} = 912,0 \text{ m}^3/\text{d}$, $Q_{max.h} = 55,0 \text{ m}^3/\text{h}$. Pozwolenie wodnoprawne zostało wydane do 15 stycznia 2028 r.;
- 2) Ujęcie wody podziemnej w obrębie Wojciechów, na które składają się dwie studnie zlokalizowane na terenie działek 361/2 i 362. Ujęcie posiada zasoby eksploatacyjne zatwierdzone decyzją Marszałka Województwa Lubelskiego znak: DŚ-II.7431.62.2024.ALBO z dnia 4 lipca 2024 roku, w ilości: $Q_e = 60 \text{ m}^3/\text{h}$ przy depresji $S_e = 11,0 - 19,8 \text{ m}$ w tym: ST.1 $Q_{ST.1e} = 60 \text{ m}^3/\text{h}$ przy depresji $S_e = 11,0 \text{ m}$, ST.2 $Q_{ST.2e} = 40 \text{ m}^3/\text{h}$ przy depresji $S_e = 19,0 \text{ m}$. Aktualnie trwa postępowanie administracyjne w sprawie wydania pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie urządzeń wodnych.

Na zasób wód podziemnych korzystnie wpływa fakt uzbrojenia części terenów istniejącej zabudowy w sieć wodociągową. Ogranicza to niekontrolowany pobór wód poprzez realizację

indywidualnych ujęć. Na terenie gminy Wojciechów nie ma sieci kanalizacyjnej oraz oczyszczalni ścieków wobec tego ścieki bytowe i rolnicze odprowadzane są do rzek i do gruntu. W zwartej zabudowie, położonej głównie w dolinach, występują zgrupowania nieszczelnych szamb bądź wypływy ścieków po powierzchni.⁵ Ponadto potencjalnym źródłem zanieczyszczeń wód podziemnych, a także powierzchniowych jest działalność rolnicza, w tym odprowadzanie ścieków na pola uprawne jako organiczny sposób nawożenia oraz chemiczne środki ochrony roślin.⁶

WARUNKI PODŁOŻA BUDOWLANEGO

Przeprowadzono uproszczoną analizę terenów pod względem przydatności pod zabudowę na podstawie mapy glebowo-rolniczej, analizy ukształtowania terenu, warunków wodnych oraz mapy geologiczno-inżynierskiej.

Terenami o korzystnych warunkach budowlanych są gleby mineralne bielcowe i brunatne w kompleksach przydatności rolniczej 1-7. Tereny o ograniczonej przydatności dla budownictwa są czarne ziemie oraz gleby glejowe, które występują w obniżeniach w sąsiedztwie rzek o stosunkowo wysokim poziomie wód gruntowych.

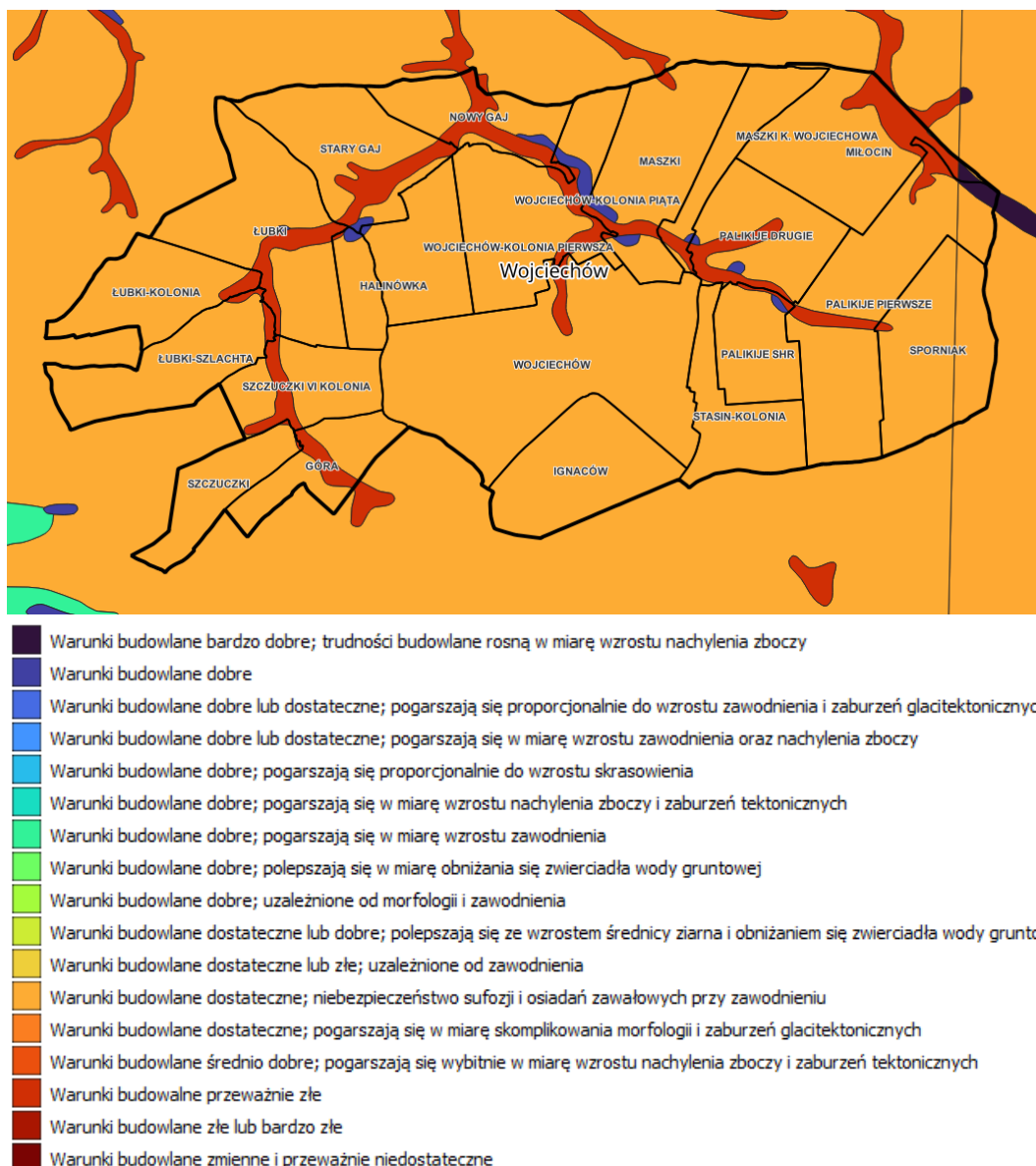
Do obszarów, na których nie powinna rozwijać się zabudowa zalicza się grunty chronione na podstawie ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych⁷ - występujące na terenie gminy grunty leśne oraz grunty rolne klas II, III, IIIa i IIIb. Ponadto do grupy obszarów nieprzydatnych dla budownictwa zalicza się tereny szczególnego zagrożenia powodzią, na których ryzyko wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 % oraz średnie i wynosi 1 %. Ograniczone możliwości rozwoju zabudowy występuje także na obszarach, na których wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2 % oraz w otulinie Kazimierskiego Parku Krajobrazowego.

Zgodnie z Mapą Geologiczno-Inżynierską Polski 1:300 000 prawie cała gmina Wojciechów charakteryzuje się dostatecznymi warunkami budowlanymi z niebezpieczeństwem sufozji i osiadań zawałowych przy zawodnieniu. Doliny rzek Bystrej i Czerki charakteryzują się warunkami budowlanymi przeważnie złymi, a w sąsiedztwie rzek lokalnie występują warunki budowlane dobre.

⁵ Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wojciechów z dnia 30 grudnia 2019r.

⁶ Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby planu ogólnego Gminy Wojciechów, IRMiR, Warszawa 2026

⁷ Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r., poz. 82)



Rysunek 12 Gmina Wojciechów na tle Mapy Geologiczno-Inżynierskiej Polski w skali 1:300 000 (źródło: opracowanie własne na podstawie danych: Przeglądowa mapa geologiczno-inżynierska Polski w skali 1:300 000 – format shapefile (SHP) – <https://baza.pgi.gov.pl/resources.html?type=mgip300&id=D3> oraz Państwowego rejestru granic i powierzchni jednostek podziałów terytorialnych kraju - jednostki administracyjne - format shapefile (SHP) - Otwarte Dane)

Generalnie dalszy rozwój zabudowy jest ograniczony zarówno fizycznie ze względu na występowanie gruntów chronionych, otuliny Kazimierskiego Parku Krajobrazowego oraz obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, a także z uwagi na warunki związane z nośnością gruntu i stosunkami wodnymi. Istnieją jednak luki w istniejącej zabudowie oraz tereny stanowiące kontynuację terenów budowlanych, na których bez konieczności wykonywania dodatkowych zabiegów uzdatniających istnieje możliwość dalszego zainwestowania.

KLIMAT

Według podziału klimatycznego Polski R. Gumińskiego gmina Wojciechów zlokalizowana jest w Dzielnicy Lubelskiej. *Dzielnica obejmuje teren wyżyny Lubelskiej między Wisłą i Wieprzem. Gleby lessowe. Zalesienie małe. (...) Długość okresu wegetacyjnego „dużego” około 170 dni,*

„małego” około 206 dni. Początek robót polnych w ostatniej dekadzie marca, wiosenny siew owsa w pierwszej dekadzie kwietnia.⁸

Zgodnie z danymi Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej w wieloleciu 1991-2020 w poszczególnych porach roku:

- średnie temperatury roczne wynosiły 8-9 °C,
- sumy opadów w ciągu roku wynosiły 550-666 mm,
- ustonecznienie – 1800 – 1850 h w ciągu roku.



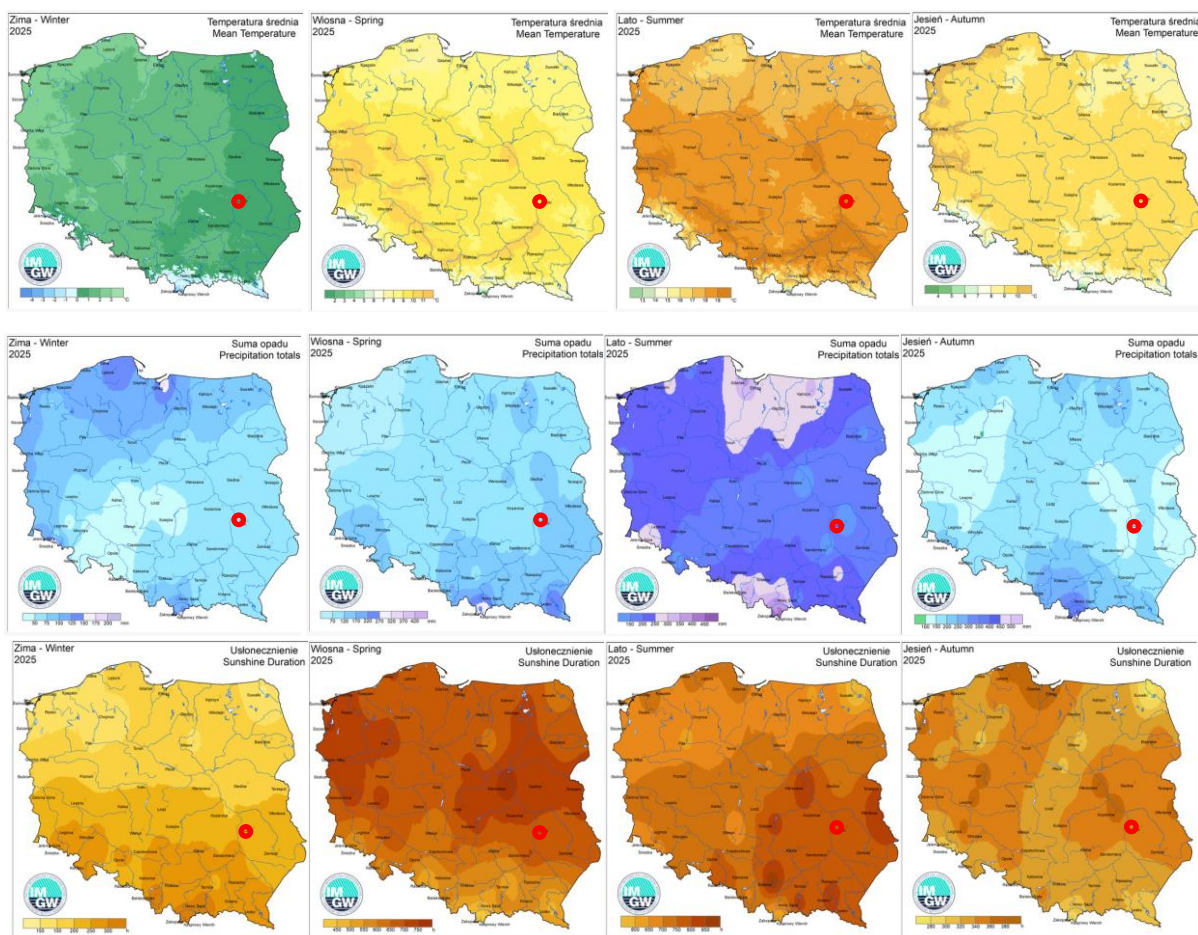
• lokalizacja obszaru badań

Rysunek 13 Mapy klimatyczne: temperatura średnia, suma opadów, ustonecznienie w wieloleciu 1991-2020 (źródło: <https://klimat.imgw.pl/pl/climate-maps/>)

Zgodnie z danymi Instytutu Meteorologii i Gospodarki Wodnej w poszczególnych porach roku w 2025 r.:

- średnie temperatury wynosiły:
 - zima – 0 – 1°C,
 - wiosna – 8 – 9°C,
 - lato – 18 – 19°C,
 - jesień – 9 – 10°C;
- sumy opadów wynosiły:
 - zima – 50 – 75 mm,
 - wiosna – 120 – 170 mm,
 - lato – 150 mm,
 - jesień – 100 – 150 mm;
- ustonecznienie wynosiło:
 - zima – 200 – 250 h,
 - wiosna – 600 – 700 h,
 - lato – 800 – 850 h,
 - jesień – 340 – 360 h;

⁸ Próba wydzielenia dzielnic rolniczo-klimatycznych w Polsce, Prace i Studia Geograficzne, Warszawa 1998, Tom 22, Romuald Gumiński



• lokalizacja obszaru badań

Rysunek 14 Mapy klimatyczne: temperatura średnia, suma opadów, usłonecznienie w 2025 r. (źródło: <https://klimat.imgw.pl/pl/climate-maps/>)

Klimat lokalny gminy odznacza się dobrymi warunkami dla jej rozwoju. Charakteryzuje się dobrymi warunkami przewietrzania i nasłonecznienia co jest związane z występowaniem rozległych płaskich obszarów otwartych. Mniej korzystnymi warunkami topoklimatycznymi odznaczają się obniżenia terenu w dolinach rzek, gdzie występuje stagnacja wilgotnego, chłodnego powietrza co wpływa na utrudnione warunki solarne oraz skutkuje zwiększoną częstotliwością występowania przymrozków przygruntowych, zaleganiem mgieł oraz predyspozycją do występowania inwersji termicznych.

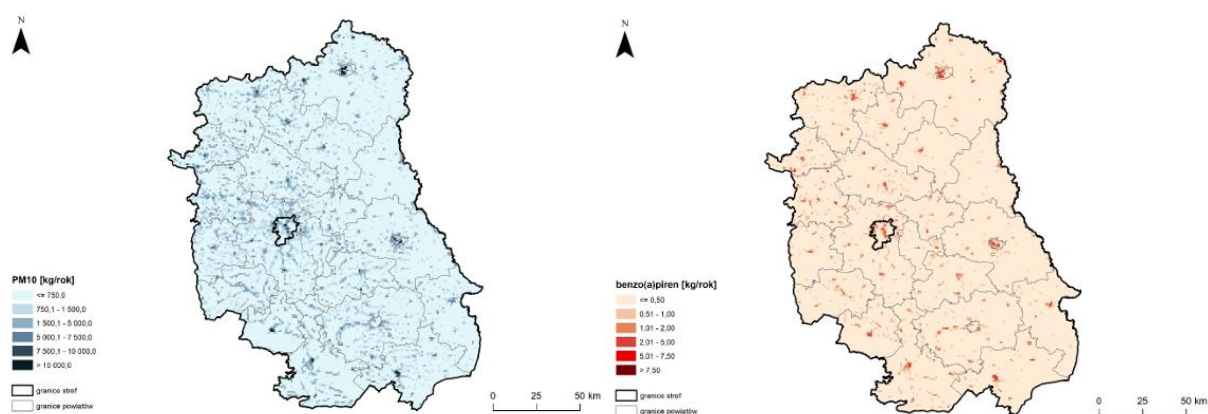
Szczególne warunki klimatyczne związane są z występowaniem kompleksów leśnych w północnej części gminy w otulinie Kazimierskiego Parku Krajobrazowego oraz przy zachodniej granicy gminy w obrębach Łubki-Szlachta oraz Szczuczki, a także na wschodzie w obrębach Palikie Pierwsze oraz Sporniak. Są to tereny gdzie ze względu na ograniczone możliwości przewietrzania, oraz zacienienie związane z występowaniem roślinności wysokiej dobowe różnice temperatur są mniejsze oraz wilgotność powietrza jest wyższa niż na obszarach otwartych i zurbanizowanych.

POWIETRZE

Warunki przewietrzania w gminie Wojciechów determinuje przede wszystkim ukształtowanie terenu, a także sposób zagospodarowania (zabudowa, lasy, tereny otwarte itp.). Głównymi korytarzami przewietrzającymi na terenie gminy są rzeki Bystra we wschodniej części gminy oraz

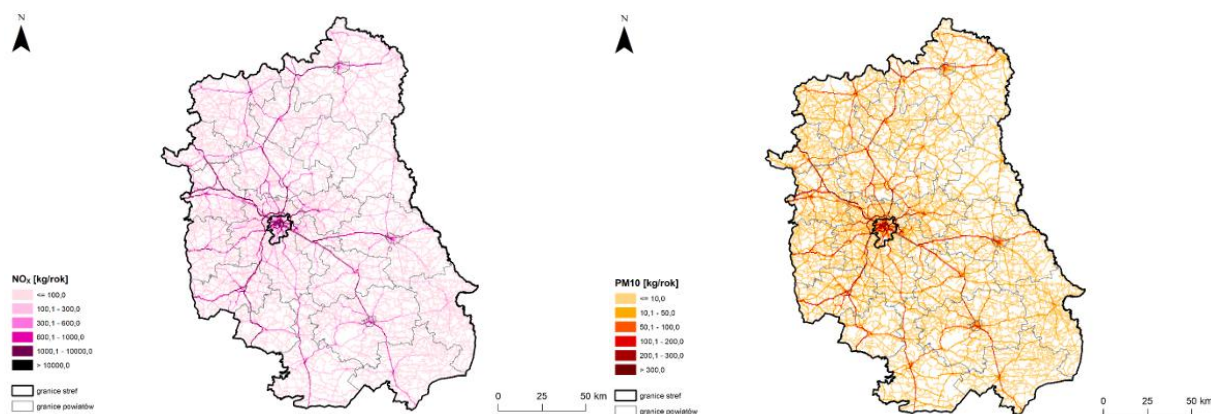
Czerka w części zachodniej. Ponadto gmina Wojciechów charakteryzuje się dużym udziałem otwartych terenów rolnych, terenów upraw, łąk i pastwisk, na których panują dobre warunki przewietrzania. Wysoki jest także udział kompleksów leśnych, które stanowią barierę orograficzną dla wiatrów co stanowi o gorszych warunkach przewietrzania, jednak zadrzewienia ze względu na swoje właściwości oczyszczające mają pozytywny wpływ na jakość powietrza na terenie gminy.

Głównym źródłem zanieczyszczenia powietrza w województwie lubelskim jest emisja antropogeniczna. W zakresie pyłu PM₁₀ i PM_{2,5} oraz benzo(a)pirenu największy udział stanowi emisja pochodząca z sektora komunalno-bytowego (emisja powierzchniowa), w zakresie tlenków azotu jest to emisja z transportu (emisja liniowa), w odniesieniu do tlenków siarki największa emisja pochodzi z działalności przemysłowej (emisja punktowa). Udział w stężeniach zanieczyszczeń w powietrzu na obszarze województwa ma również ich napływ z obszaru Polski oraz Europy. Za zanieczyszczenie powietrza na terenie województwa lubelskiego odpowiedzialny jest głównie sektor bytowo-komunalny, który odpowiada za największą emisję benzo(a)pirenu oraz pyłu zawieszonego PM_{2,5} i PM₁₀. Głównym źródłem zanieczyszczeń jest emisja z domów ogrzewanych indywidualnie paliwami stałymi („niska” emisja). W odniesieniu do całego kraju emisja komunalno-bytowa w województwie lubelskim stanowi odpowiednio 6,8% pyłu zawieszonego PM₁₀, 6,9% pyłu zawieszonego PM_{2,5} oraz 6,5% benzo(a)pirenu.⁹



Rysunek 15 Zróżnicowanie wielkości emisji pyłu PM₁₀ i B(a)P ze źródeł komunalno-bytowych na obszarze województwa lubelskiego (źródło: Roczna ocena jakości powietrza w województwie lubelskim raport za rok 2024)

⁹ Roczna ocena jakości powietrza w województwie lubelskim raport wojewódzki za rok 2024, Główny Inspektorat Ochrony Środowiska



Rysunek 16 Zróżnicowanie wielkości emisji NO_x i pyłu PM10 ze źródeł liniowych na obszarze województwa lubelskiego (źródło: Roczna ocena jakości powietrza w województwie lubelskim raport za rok 2024)

Głównymi źródłami emisji zanieczyszczeń w gminie Wojciechów są indywidualne źródła ciepła, które emitują do powietrza zanieczyszczenia powstające w wyniku spalania węgla i paliw płynnych. Na terenie gminy występują zanieczyszczenia liniowe pochodzące z dróg, z których największymi emitorami są droga wojewódzka oraz drogi powiatowe. Zanieczyszczenia ze źródeł liniowych powodują także zapylenie wtórne poprzez ścieranie się nawierzchni dróg i opon pojazdów. Na poziom stężeń zanieczyszczeń w powietrzu wpływ mają również zanieczyszczenia napływowe oraz lokalna emisja zanieczyszczeń do powietrza, jak również warunki klimatyczne i topografia terenu. Najmniej narażona na zanieczyszczenia jest północno-wschodnia część gminy, która jest w niskim stopniu zainwestowana i charakteryzuje się dużym udziałem terenów leśnych w otulinie Kazimierskiego Parku Krajobrazowego. Centrum gminy w obrębie Wojciechów jest najbardziej narażone na występowanie zanieczyszczeń ze względu na stosunkowo wysoki stopień zurbanizowania.

Zgodnie z Roczną oceną jakości powietrza w województwie lubelskim raport wojewódzki za rok 2024 gmina Wojciechów została zlokalizowana w strefie lubelskiej.

Tabela 7 Klasy stref dla poszczególnych zanieczyszczeń, uzyskane w ocenie za 2024 rok dokonanej z uwzględnieniem kryteriów ustanowionych w celu ochrony zdrowia ludzi – klasyfikacja podstawowa (klasy: A, C oraz A1, C1 dla pyłu zawieszonego PM2,5) (źródło: Roczna ocena jakości powietrza w województwie lubelskim raport wojewódzki za rok 2024)

Kod strefy	Nazwa strefy	SO ₂	NO ₂	C ₆ H ₆	CO	O ₃ ¹⁾	PM10	Pb	As	Cd	Ni	B(a)P	PM2,5 ²⁾
PL0601	aglomeracja lubelska	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A1
PL0602	strefa lubelska	A	A	A	A	A	A	A	A	A	A	C	A1

¹⁾ Dla ozonu – poziom celu długoterminowego, strefy uzyskały klasę D2,

²⁾ Dla pyłu zawieszonego PM2,5 – poziom dopuszczalny I fazy, strefy uzyskała klasę A.

Zgodnie z powyższą tabelą do przekroczeń dopuszczalnych poziomów zanieczyszczeń w strefie lubelskiej doszło tylko dla benzo(a)pirenu.

KLIMAT AKUSTYCZNY

Największy wpływ na klimat akustyczny gminy Wojciechów mają drogi, szczególnie droga wojewódzka nr 827, biegnąca przez centralną część gminy w kierunku północ-południe, oraz drogi powiatowe, stanowiące główne trasy komunikacyjne o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym. Źródłami hałasu są także maszyny i urządzenia rolnicze, są to jednak źródła punktowe o niewielkim znaczeniu w skali gminy.

Dla drogi wojewódzkiej DW827 nie zostały sporządzone mapy akustyczne.

FLORA I FAUNA

Zbiorowiska roślinne na terenie gminy Wojciechów są zróżnicowane. Przede wszystkim gminę charakteryzuje duży udział gruntów ornych, które pokrywają ponad 80 % jej obszaru. Wobec powyższego na terenie gminy dominuje roślinność uprawna. Na terenach użytkowanych rolniczo występują również zadrzewienia śródpolne oraz towarzyszące zabudowie zagrodowej.

Lasy pokrywają 5,7 % powierzchni gminy Wojciechów. Wszystkie lasy w gminie znajdują się w zasięgu Nadleśnictwa Świdnik. Największe kompleksy leśne, Las Wojciechowski, Górski Las, położone w zasięgu otuliny Kazimierskiego Parku Krajobrazowego oraz Łubkowski Las zlokalizowane są w północnej części gminy. Roślinność w ww. kompleksach stanowią lasy świeże wilgotne z gatunkami panującymi dąb i grab oraz lokalnie osika, brzoza i klon. Na fragmentach lasu w dolinie rzeki Bystrej występują olsy. Przy południowo-wschodniej granicy gminy zlokalizowany jest Las Bankowy stanowiący las świeży wilgotny z dębem jako gatunkiem panującym. Na niewielkich dwóch wydzieleniach dominującymi gatunkami są brzoza oraz osika. W obrębie Szczuczki przy granicy południowo-zachodniej występuje Las Szczuczkowski – las świeży wilgotny z dębem, grabem i osiką jako gatunkami panującymi. W obrębie Łubki-Szlachta zlokalizowany jest Las na Budach również charakteryzujący się siedliskiem las świeży wilgotny, w którym gatunkami panującymi są głównie dąb i osika, a lokalnie również brzoza i sosna.

Zgodnie z regionalizacją geobotaniczną według J. M. Matuszkiewicza dokonaną na podstawie analizy potencjalnej roślinności naturalnej gmina Wojciechów znajduje się w zasięgu dwóch podokręgów:

Tabela 8 Regionalizacja geobotaniczna wg J. M. Matuszkiewicza

Regionalizacja geobotaniczna	
E	Dział Mazowiecko-Poleski
E	Poddział Mazowiecki
E.4.	Kraina Wyżyny Lubelskiej
E.4.1.	Okręg Wyżyny Lubelskiej
E.4.1.b	Nałęczowski
E.4.1.c	Beżycki

Dział Mazowiecko-Poleski zaliczony został do Prowincji Środkowoeuropejskiej i obejmuje znaczny obszar ciągnący się pasem o ogólnym przebiegu wschód-zachód, od linii dolnej Wisły na zachodzie po środkowy Dniepr i dolną Desnę na wschodzie. Dział obejmuje obszary poza

zasięgiem buka, jodły, świerka i olszy szarej, natomiast w zasięgu dębu szypułkowego, graba, lipy, jesiona, olszy czarnej i sosny. Ogólnie traktowany zestaw roślinności strefowej dla tego działu jest następujący: lasy liściaste klasy *Querco-Fagetea*, głównie związku *Carpinion*, w mniejszym stopniu związku *Quercion petraeo-pubescentis* obok kontynentalnych lasów sosnowych z klasy *Vaccino-Piceetea* związku *Dicrano-Pinion*.

Na obszarze Poddziału Mazowieckiego, położonego niemal w całości na terytorium Polski, głównymi typami krajobrazu są: krajobraz grądowy, krajobraz grądów i borów mieszanych oraz krajobraz dąbrów świetlistych i grądów.

Kraina Wyżyny Lubelskiej wyróżnia się w stosunku do reszty działu Mazowiecko-Poleskiego specyfiką zbiorowisk grądowych, które na tym terenie zaliczane są do małopolskiej odmiany zespołu *Tilio-Carpinetum*, a także pojawieniem się stanowisk roślinności stepowej.¹⁰

Występowanie określonych gatunków fauny jest bezpośrednio uwarunkowane występującymi na danym obszarze zbiorowiskami roślinnymi. Duże znaczenie ma też obecność i działalność człowieka. Na obszarze gminy wyróżnić można następujące grupy świata zwierzęcego:

- fauna leśna – większe ssaki, liczne owady i ptaki,
- fauna rzeczna – liczne gatunki ryb oraz ptaków,
- fauna łąkowa – owady i ptaki.

Najwięcej cech naturalnych posiadają kompleksy leśne oraz doliny rzeczne. Pozostałe tereny otwarte to grunty orne oraz łąki i pastwiska. Tereny najbardziej zurbanizowane, gdzie dominuje zabudowa mieszkaniowa i zagrodowa oraz lokalnie usługowa, świat roślin i zwierząt uległ znacznemu zubożeniu. Zmiany w szacie roślinnej polegały na zastąpieniu roślinności pierwotnej użytkami rolnymi, w wyniku czego nastąpiło zubożenie bioróżnorodności. Następnie część terenów upraw została wyparta przez zabudowę zagrodową, mieszkaniową i usługową.

Zmiany jakie zaszły w świecie zwierząt są konsekwencją zmian, jakie zaszły w ww. geokomponentach, a zwłaszcza w szacie roślinnej. Jakość środowiska naturalnego i warunki siedliskowe w znacznym stopniu wpływają na występowanie określonych gatunków zwierząt.

Najcenniejsze pod względem flory i fauny są tereny lasów na północy gminy zlokalizowane w otulinie Kazimierskiego Parku Krajobrazowego.

W granicach gminy występują liczni przedstawiciele fauny: zarówno kręgowców jak i bezkręgowców. Do gatunków charakterystycznych zasiedlających pola uprawne należy zaliczyć: skowronka polnego, trznadla, szczygła, makolągwę, pokrzewkę cierniówkę i kuropatkę. Nieliczne gatunki to: ortolan, potrzuszcz i przepiórka. W zalesionych wąwozach i na zboczach w pobliżu cieków bytują: krogulec, grzywacz, dzięciołek, krotogłów, kos, wilga, gąsiorek, strzyżyk i pokrzywnica. W zgrupowaniach osiki obserwuje się występowanie ptaków gnieźdzących się w dziuplach. Są to muchotłówki białoszyja i żałobna oraz dzięciołek i krotogłów. Pośród drzew posiadających owoce pestkowe obserwujemy grubodzioba. Ubogie zbiorniki wód powierzchniowych i skromność wilgotnych siedlisk spowodowały, że fauna ptaków wodnych jest nieliczna. Występują tutaj: bocian biały, krzyżówka, łyska, czajka, kszysk, łośówka, trzciniak,

¹⁰ *Krajobrazy roślinne i regiony geobotaniczne Polski*, Polska Akademia Nauk, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania, Prace geograficzne Nr 158, Wrocław, Warszawa, Kraków, Zakład Narodowy Imienia Ossolińskich, Wydawnictwo Polskiej Akademii Nauk, 1993, Jan Marek Matuszkiewicz

potrzos. W zadrzewieniach nadwodnych dobre warunki znajdują: dzięciot zielony, dzięciołek, remiz, wilga, szpak i mazurek. W obrębie lessowych skarp dobre miejsce do lęgów znalazły zimorodek i jaskółka brzegówka. Ptaki związane ze środowiskiem antropogenicznym, tj. sąsiadujące z zabudową, reprezentowane są przez: bociana białego, sierpówkę, dymówkę, oknówkę, pliszkę siwą, kopciuszka, kulczyka i makolągwę. Występowanie jerzyka zaobserwowano w Wojciechowie. Prawdopodobnie gniazduje on w wieżach ariańskiej i kościelnej.

Liczne gatunki ssaków chronionych reprezentowane są przez: jeża europejskiego, kreta, ryjówkę aksamitną, wiewiórkę i łasicę. Zaobserwowano dwóch przedstawicieli gadów: zaskrońca i jaszczurkę zwinkę. Badania terenowe pozwalają stwierdzić, że występują tu następujące gatunki płazów: kumak nizinny, ropucha zielona, ropucha szara, rzekotka drzewna, żaba trawna i żaba wodna. Nie stwierdzono natomiast występowania rzadkich gatunków bezkręgowców. Obserwowane gatunki chronione należą do pospolitych grup: pająki gryziele, tęczniki, biegacze i trzmiele oraz ślimak winniczek.¹¹

KRAJOBRAZ

Wojciechów jest gminą o charakterze rolniczym, a jej krajobraz można podzielić na trzy typy: krajobraz przyrodniczy, który obejmuje lasy i doliny rzek, krajobraz rolniczy obejmujący tereny upraw oraz krajobraz kulturowy – przekształcony przez człowieka.

Krajobraz przyrodniczy tworzą kompleksy leśne na północy: Las Wojciechowski, Łubkowski Las, Górski Las oraz przy wschodniej i zachodniej granicy gminy: Las na Budach, Las Szczuczkowski, Krzywie oraz Las Bankowy. Elementami krajobrazu przyrodniczego są także doliny rzek z towarzyszącymi im łąkami i kępami drzew. Jednak ze względu na stosunkowo wąskie dna dolin systemy łąk i pastwisk stanowią niewielki udział terenów gminy (niecałe 2,5 %).

Krajobraz rolniczy jest dominującym typem krajobrazu zajmującym większość powierzchni gminy. Charakteryzuje się wysokim stopniem rozdrobnienia działek rolnych oraz dominacją gospodarstw małych. W strukturze upraw dominują zboża i buraki cukrowe. Uprawiane są także kukurydza, ziemniaki, rzepak i rzepik. Stosunkowo wysoki udział w strukturze gruntów gminy stanowią sady (4,1 %).

Ze względu na rolniczy charakter gminy krajobraz kulturowy zdominowany jest przez zabudowę zagrodową. Zabudowa lokalizowana jest pasmowo wzdłuż ulic oraz w głębi działek rolnych co jest charakterystyczne dla terenów wiejskich. Wysoki udział jest także zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, w tym funkcji mieszkalnej, która powstała przez adaptację zabudowy zagrodowej na potrzeby wyłącznie mieszkaniowe w wyniku zaprzestania prowadzenia działalności rolniczej. Ponadto w gminie występują pojedyncze budynki mieszkalne wielorodzinne, których najwięcej zlokalizowanych jest w obrębie Palikije SHR.

ZABYTKI

Na terenie gminy Wojciechów zlokalizowanych jest 16 zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków wojewódzkiego konserwatora zabytków, 27 zabytków nieruchomych oraz 129

¹¹ Prognoza oddziaływania na środowisko zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wojciechów, Joanna Cuch, Lublin 2019

zabytków archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, a także 30 zabytków nieruchomości ujętych w gminnej ewidencji zabytków. Najważniejsze są obiekty wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego:

- Kaplica grobowa rodziny Świeżawskich w obrębie Wojciechów – nr rej. A/1606,
- Dawny zamek – tzw. Wieża Ariańska, ruiny pałacu, zadrzewienie, mur ze strzelnicami, wały i fosy – nr rej. A/308,
- Kościół parafialny pw. św. Teodora, ogrodzenie z bramkami, dzwonnica, drzewostan – nr rej. A/124,
- Drewniany dwór w Łubkach z pozostałościami dawnego parku dworskiego – nr rej. A/703,
- Zespół dworski w Palikijach – dwór i park – nr rej. A/122.

STRUKTURA PRZYRODNICZA OBSZARU¹²

Struktura przyrodnicza każdego obszaru zależy od zróżnicowania poszczególnych elementów biotycznych i abiotycznych środowiska naturalnego oraz stopnia ich przekształcenia. Procesy przyrodnicze w granicach gminy zostały w różnym stopniu i w różnych miejscach zmodyfikowane. W ogólnym spojrzeniu, środowisko ożywione zostało mocno zredukowane w wyniku dotychczasowego użytkowania oraz działalności antropogenicznej.

Zgodnie z definicją¹³ system przyrodniczy miasta (SPM) to celowo wyodrębniona część miasta, pełniąca nadrzędne funkcje przyrodnicze, rozpatrywane w trzech podstawowych aspektach: klimatycznym, hydrologicznym i biologicznym. Tej roli podporządkowane są inne funkcje pozaprzyrodnicze, jak rekreacyjna i wypoczynkowa, estetyczna oraz mieszkaniowa. Identyfikacja SPM następuje poprzez wyznaczenie elementów strukturalnych, określonych jako:

- obszary węzłowe i węzły, odpowiedzialne za zasilanie;
- korytarze i „sięgacze”, zapewniające łączność;
- otoczenie SPM, rozumiane jako swoista strefa brzegowa dla podstawowych elementów systemu, pozostające w ścisłym związku z nimi.

Podstawowym warunkiem prawidłowego funkcjonowania SPM jest minimalizacja stopnia izolacji. Łączność zapewniają podstawowe procesy przyrodnicze związane z przepływami materialno-energetycznymi. Procesy te zachodzą dzięki głównym nośnikom, tj. wodzie, powietrzu i organizmom żywym. Wykorzystując te strumienie migracyjne wyróżnia się w SPM trzy podsystemy: klimatyczny, hydrologiczny oraz biologiczny. Każdy z nich zdefiniowany jest jako fragment przestrzeni miasta złożony z analogicznych elementów strukturalnych, których celem jest zapewnienie prawidłowego funkcjonowania w wymienionych zakresach (Szulczewska, Kaftan i in. 1996).

Należy dążyć do stworzenia jak najbardziej kompletnego systemu przyrodniczego gminy, który pozwoli nie tylko na migrację zwierząt, ale również na swobodne przewietrzanie. System powinien składać się z węzłów oraz korytarzy tworzących spójną całość, nie tylko w granicach gminy, ale również z obszarami przyrodniczymi poza jej granicami. Podstawowe elementy składające się na system przyrodniczy gminy Wojciechów przedstawia mapa zamieszczona na końcu podrozdziału.

¹² Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby planu ogólnego Gminy Wojciechów, IRMiR, Warszawa 2026

¹³ Za Szulczewską, Kaftan i in. (1996)

Obszary węzłowe

Na obszarze gminy Wojciechów funkcję tę pełnią zwarte kompleksy leśne na północy gminy w zasięgu otuliny Kazimierskiego Parku Krajobrazowego oraz lasy występujące przy wschodniej i zachodniej granicy gminy. Jednak ze względu na rolniczy charakter gminy i jej niewielką lesistość, rola obszarów węzłowych w systemie przyrodniczym gminy jest ograniczona. Z lasów w gminie najcenniejsze są kompleksy na północy ze względu na ich powiązania z Kazimierskim Parkiem Krajobrazowym oraz sąsiedztwo zbiorowisk roślinnych w dolinach rzek.

Korytarze ekologiczne

Główną funkcją korytarzy ekologicznych jest przewodzenie. Jednakże w zależności od skali w jakiej są rozpatrywane mogą pełnić różne inne funkcje, m.in. zasilającą, odbierającą (np. zanieczyszczenia), filtrującą lub być siedliskiem określonych gatunków.

Podstawowymi korytarzami ekologicznymi gminy Wojciechów są rzeki Bystra, Czerka i Ciemięga, które łączą wschodnią, zachodnią oraz centralną część gminy z kompleksami leśnymi na północy. Korytarze te pełnią funkcję hydrologiczną oraz stanowią szlaki migracyjne zwierząt, a także pełnią istotną rolę w kwestii warunków przewietrzania.

Funkcję pobocznych, lokalnych korytarzy o ograniczonej funkcji pełnią także mniejsze ciek i rowy wodne.

Zgodnie z mapą korytarzy ekologicznych w Polsce¹⁴ z lat 2005 i 2012 opracowaną przez Zakład Badania Ssaków PAN w Białowieży (Instytut Biologii Ssaków) pod kierownictwem prof. dr. hab. Włodzimierza Jędrzejewskiego gmina Wojciechów zlokalizowana jest poza zasięgiem korytarzy ekologicznych.

Strefa wspomagająca

Poza obszarami węzłowymi i korytarzami ekologicznymi, należy wspomnieć o terenach cennych przyrodniczo, które rozmieszczone poza głównym szkieletem systemu przyrodniczego gminy tworzą jego otoczenie i pełnią funkcję wspomagającą. Są to mniejsze tereny zadrzewione i zakrzaczone, szczególnie w pobliżu dolin rzek, niezainwestowane tereny pokryte roślinnością trawiastą, parki dworskie, a także tereny sady, łąki, pastwiska i tereny upraw pokrywające większość powierzchni gminy.

W kształtowaniu zagospodarowania w ramach systemu przyrodniczego gminy zaleca się:

- zapewnić odpowiednią infrastrukturę zapewniającą migrację zwierząt,
- ograniczyć ilość barier antropogenicznych na obszarach węzłowych oraz w ciągach korytarzy ekologicznych, ograniczyć antropopresję na obszarach węzłowych oraz polepszać ich jakość poprzez dolesienia.

PODSUMOWANIE

Biorąc pod uwagę korelacje wszystkich komponentów środowiska wyciągnąć można następujące wnioski:

¹⁴ <https://mapa.korytarze.pl/>

- warunki geomorfologiczne i hydrologiczne w sposób istotny wpłynęły na obecny układ przestrzenny gminy,
- gmina ma charakter rolniczy, a jej żyzne gleby wpływają na dalszy rozwój działalności rolniczej,
- krajobraz gminy składa się z terenów naturalnych (lasy i doliny rzek) oraz terenów przekształconych przez człowieka (tereny rolnicze i zabudowane),
- sieć hydrologiczna gminy składa się z rzek Bystrej, Czerki i mniejszego cieku – Ciemięgi,
- doliny rzek Bystrej i Czerki stanowią elementy przyrodnicze i przestrzenne gminy spełniając ważną rolę ekologiczną wpływającą na jakość topoklimatu oraz pełniąc funkcje korytarzy przewietrzających,
- rzeki Bystra i Czerka są głównymi czynnikami wpływającymi na pozostałe komponenty środowiska przyrodniczego gminy,
- cenne w skali gminy siedliska naturalne to kompleksy leśne oraz doliny rzek, z czego najcenniejsze są lasy w zasięgu otuliny Kazimierskiego Parku Krajobrazowego,
- rozkład przestrzenny zabudowy jest silnie związany z działalnością rolniczą,
- główne zbiorowiska roślinne w gminie stanowią lasy i tereny upraw, w mniejszym stopniu łąki i pastwiska.

8. POTENCJALNE ZMIANY STANU ŚRODOWISKA W PRZYPADKU BRAKU REALIZACJI PROJEKTOWANEGO DOKUMENTU

Na obszarze gminy obowiązuje Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wojciechów przyjęte Uchwałą Nr III/16/02 Rady Gminy Wojciechów z dnia 30 grudnia 2002 r., zmienione Uchwałą Nr XVI/103/19 Rady Gminy Wojciechów z dnia 30 grudnia 2019 r. Zgodnie z art. 65 ust. 1 ustawy zmieniającej plan ogólny zastąpi obowiązujące studium, które straci moc w dniu wejścia w życie planu ogólnego, jednak nie później niż 30 czerwca 2026 r. Należy mieć na uwadze, że w odróżnieniu od studium, plan ogólny stanowi akt prawa miejscowego i jest wiążący nie tylko dla ustaleń planów miejscowych, ale także decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (m.in. możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy wyłącznie w zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy, zgodność z ustaleniami stref planistycznych).

Zgodnie z obecnym stanem prawnym, od połowy 2026 r., w przypadku gdy plan ogólny nie będzie obowiązywał, sporządzanie planów miejscowych oraz wydawanie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu będzie niemożliwe (z nielicznymi wyjątkami, np. kontynuacja wszczętych procedur pod pewnymi warunkami). Dalszy rozwój gminy zostanie więc w sposób istotny ograniczony i będzie mógł następować głównie na podstawie obowiązujących decyzji administracyjnych. Mając na uwadze powyższe, uchwalenie procedowanego projektu planu ogólnego jest całkowicie zasadne. Ustalone w nim rozwiązania, tj.:

- układ stref planistycznych wraz ze wskaźnikami: maksymalną nadziemną intensywnością zabudowy, maksymalnym udziałem powierzchni zabudowy, maksymalną wysokością

zabudowy oraz minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej (gminny katalog stref planistycznych),

- profile dodatkowe ustalane dla stref planistycznych,
- zasięg obszaru uzupełnienia zabudowy,

zostały określone z uwzględnieniem wszystkich niezbędnych uwarunkowań, w tym form ochrony przyrody oraz ich otulin. Przyjęte założenia zapewniają ochronę najcenniejszych elementów systemu przyrodniczego gminy Wojciechów przed ekspansją zabudowy, w szczególności lasów i terenów dolin rzecznych. Zachowano także rozległe tereny rolnicze jako strefy otwarte, ograniczając możliwość rozpraszania zabudowy. Ograniczono ilość terenów przeznaczonych pod zabudowę w stosunku do polityki przestrzennej przewidzianej w dotychczasowym studium. W projekcie planu ogólnego nie wyznaczono obszaru zabudowy śródmiejskiej oraz gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej (elementy fakultatywne).

W procedowanym dokumencie wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wielofunkcyjne z zabudową zagrodową, usługowe, gospodarcze, produkcji rolniczej, infrastrukturalne, zieleni i rekreacji, cmentarzy, otwarte oraz komunikacyjne. Plan uwzględnia występujące na terenie gminy formy ochrony przyrody, obszary szczególnego zagrożenia powodzią, miejsca występowania złóż kopalin, zabytki objęte formami ochrony, grunty rolne stanowiące użytki klas I-III oraz grunty leśne. Procedowany projekt planu ogólnego zakłada ograniczenie rozlewania się zabudowy, poprzez wyznaczanie obszarów, na których będą mogły być wydawane decyzje o warunkach zabudowy oraz wskazywanie stref wielofunkcyjnych jako uzupełnienie terenów już zurbanizowanych ograniczając negatywny wpływ antropopresji na tereny cenne przyrodniczo. Ponadto ustalenia planu korzystnie wpłyną na ograniczenie realizacji inwestycji dysharmonizujących o negatywnym wpływie na krajobraz oraz obszary cenne przyrodniczo przez niewyznaczanie terenu elektrowni fotowoltaicznych oraz niedopuszczanie w strefach planistycznych profilu dodatkowego terenu elektrowni wiatrowej. Na terenie gminy nie dopuszczono także profili dodatkowych teren biogazowni, których realizacja skutkowałaby powstaniem uciążliwości odorowych.

9. STAN ŚRODOWISKA NA OBSZARACH OBJĘTYCH PRZEWIDYWANYM ZNACZĄCYM ODDZIAŁYWANIEM

Nie przewiduje się wystąpienia znaczących oddziaływań (rozumianych jako przekroczenia określonych prawem standardów jakości środowiska) wynikających z realizacji zapisów planu, co zostało szerzej omówione w rozdziale 12.

10. TRANSGRANICZNE ODDZIAŁYWANIE NA ŚRODOWISKO

Z uwagi na ustalenia wskazane w projekcie planu ogólnego oraz położenie geograficzne gminy Wojciechów, stwierdza się, że jego realizacja nie będzie skutkowała wystąpieniem oddziaływań transgranicznych.

11. OCENA ISTNIEJĄCYCH PROBLEMÓW OCHRONY ŚRODOWISKA ORAZ SKUTKÓW REALIZACJI DOKUMENTU DLA ISTNIEJĄCYCH OBSZARÓW CHRONIONYCH

Na terenie gminy Wojciechów występują otulina Kazimierskiego Parku Krajobrazowego oraz 8 pomników przyrody.

OTULINA KAZIMIERSKIEGO PARKU KRAJOBRAZOWEGO

Otulina Parku o powierzchni 24 643,76 ha położona jest w województwie lubelskim w powiecie puławskim na terenie gmin: Janowiec, Końskowola, Kurów, Wąwolnica, Kazimierz Dolny, Natęczów, Puławy i Miasta Puławy, w powiecie opolskim na terenie gmin: Karczmiska i Wilków oraz w powiecie lubelskim na terenie gminy Wojciechów.¹⁵ Kazimierski Park Krajobrazowy wraz ze strefą ochronną został wyznaczony na podstawie Uchwały Nr XX/60/79 Wojewódzkiej Rady Narodowej w Lublinie z dnia 27 kwietnia 1979 r. w sprawie utworzenia Kazimierskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Wojewódzkiej Rady Narodowej w Lublinie, Dz. Urz. WRN Nr 4, poz. 24). Szczególnym celem ochrony Parku jest zachowanie niepowtarzalnych walorów przyrodniczych, krajobrazowych, kulturowych, historycznych i turystycznych środowiska ze szczególnym uwzględnieniem interesujących biocenoz zboczy doliny Wisły, wąwozów i skarp lessowych z licznie występującymi gatunkami rzadkich roślin.¹⁶ Dla Parku Krajobrazowego obowiązuje plan ochrony przyjęty Uchwałą Nr XXXII/488/2021 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 20 grudnia 2021 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Kazimierskiego Parku Krajobrazowego (Dz. Urz. Województwa Lubelskiego, Dz. Urz. z 2022 r. poz. 77). Kazimierski Park Krajobrazowy zlokalizowany jest na północ od gminy Wojciechów na terenie miasta Kazimierz Dolny oraz gmin: Kazimierz Dolny, Bochońnica, Wilków, Janowiec, Wąwolnica.

Otulina Kazimierskiego Parku Krajobrazowego została zaliczona w przeważającej części do stref otwartych, przy czym dla stref otwartych obejmujących lasy oraz obszary szczególnego zagrożenia powodzią ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 100 %. W strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową zlokalizowanych w zasięgu otuliny Kazimierskiego

¹⁵ Uchwała Nr XXIX/407/2017 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 28 kwietnia 2017 r. w sprawie Kazimierskiego Parku Krajobrazowego

¹⁶ Centralny rejestr Form Ochrony Przyrody Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska (<https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewparkkrajobrazowy.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.PK.30>)

Parku Krajobrazowego ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 50 %, co jest o 10 punktów procentowych wyższą wartością niż w pozostałej części gminy.

POMNIKI PRZYRODY

Na terenie gminy występuje 8 pomników przyrody z czego jeden jest pomnikiem wieloobiekto-
wym składającym się z 3 drzew.

Tabela 9 Pomniki przyrody w gminie Wojciechów na podstawie danych Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody

Lp.	Gatunek	Wysokość [m]	Pierśnica [cm]	Obwód [cm]	Akt ustanawiający
1	Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i>	24	144	452	Rozporządzenie Nr 12 Wojewody Lubelskiego z dnia 11 czerwca 1992 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 1992 r. Nr 6, poz.. 60)
2	Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i>	22	109	342	Zarządzenie Nr 56 Wojewody Lubelskiego z dnia 21 października 1988 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 1988 r. Nr 14 poz. 214)
3	Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i>	-	-	-	Zarządzenie Nr 56 Wojewody Lubelskiego z dnia 21 października 1988 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 1988 r. Nr 14 poz. 214)
4	Lipa drobnolistna - <i>Tilia cordata</i>	23	163	512	Zarządzenie Nr 56 Wojewody Lubelskiego z dnia 21 października 1988 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 1988 r. Nr 14 poz. 214)
5	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>	26	136	427	Rozporządzenie Nr 12 Wojewody Lubelskiego z dnia 11 czerwca 1992 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 1992 r. Nr 6, poz.. 60)
6	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>	25	95	298	Rozporządzenie Nr 12 Wojewody Lubelskiego z dnia 11 czerwca 1992 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 1992 r. Nr 6, poz.. 60)
7	Grupa drzew				
	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>	25	140	440	Rozporządzenie Nr 12 Wojewody Lubelskiego z dnia 11 czerwca 1992 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody
	Dąb szypułkowy - <i>Quercus robur</i>	25	96	302	

Lp.	Gatunek	Wysokość [m]	Pierśnica [cm]	Obwód [cm]	Akt ustanawiający
	Dąb szypułkowy - Quercus robur	26	151	474	(Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 1992 r. Nr 6, poz.. 60)
8	Sosna czarna - Pinus nigra	26	85	267	Rozporządzenie Nr 12 Wojewody Lubelskiego z dnia 11 czerwca 1992 r. w sprawie uznania za pomniki przyrody (Dziennik Urzędowy Województwa Lubelskiego z 1992 r. Nr 6, poz.. 60)

Projekt planu ogólnego uwzględnia występowanie ww. obszarów i obiektów objętych ochroną co ma swoje odzwierciedlenie w zasięgach wyznaczonych stref planistycznych oraz określonych dla nich wskaźnikach zagospodarowania terenu.

Pomniki przyrody zlokalizowane przy drodze powiatowej w obrębie Miłocin zostały zaliczone do strefy komunikacyjnej (3SK). Pomniki przyrody zlokalizowane w sąsiedztwie stawów rybnych w obrębie Palikije SHR zostały objęte strefą zieleni i rekreacji (2SN) o minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 90 %. Pomniki przyrody zlokalizowane w zabytkowym parku w obrębie Łubki w sąsiedztwie szkoły podstawowej oraz Parafii Matki Bożej Królowej Polski i św. Judy Tadeusza zaliczono do stref usługowych (odpowiednio 21SU i 22SU).

Biorąc pod uwagę ustalenia projektu planu ogólnego, nie stwierdza się znacząco negatywnego wpływu ustaleń dokumentu na przyrodniczo cenne przestrzenie objęte ochroną prawną. Skutki jego realizacji nie będą miały negatywnego wpływu na funkcjonowanie obszarów chronionych.

12. CELE OCHRONY ŚRODOWISKA SZCZEBŁA KRAJOWEGO I MIĘDZYNARODOWEGO UWZGLĘDNIONE W OPRACOWYWANYM DOKUMENCIE

Ustalenia projektu planu ogólnego spełniają wymogi zawarte w dokumentach szczebla krajowego i międzynarodowego, w szczególności dotyczące zgodności z:

- Polityką ekologiczną Państwa 2030 – priorytety tego dokumentu zharmonizowane są z zaleceniami Unii Europejskiej. Celem polityki ekologicznej państwa jest przede wszystkim stworzenie innowacyjnej gospodarki z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju, z uwzględnieniem takich kwestii jak: poprawa jakości wody i powietrza, ograniczenie wpływu na zmiany klimatu, zachowanie pełnego składu gatunkowego rodzimej fauny i flory. W dokumencie tym określono następujące cele:
 - Cel szczegółowy I: Środowisko i zdrowie. Poprawa jakości środowiska i bezpieczeństwa ekologicznego,
 - Cel szczegółowy II: Środowisko i gospodarka. Zrównoważone gospodarowanie zasobami środowiska,
 - Cel szczegółowy III: Środowisko i klimat. Łagodzenie zmian klimatu i adaptacja do nich oraz zarządzanie ryzykiem klęsk żywiołowych,

- 2 cele horyzontalne: (1) Środowisko i edukacja. Rozwijanie kompetencji (wiedzy, umiejętności i postaw) ekologicznych społeczeństwa, (2) Środowisko i administracja. Poprawa efektywności funkcjonowania instrumentów ochrony środowiska,
- Ramową konwencją Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu wraz z wprowadzającym limity emisji Protokołem z Kioto, których celem jest ograniczenie emisji gazów cieplarnianych poprzez ustalone limity – plan ogólny umożliwia lokalizację terenów związanych z produkcją energii ze źródeł odnawialnych,
- Konwencją o różnorodności biologicznej, której celem jest ochrona różnorodności biologicznej, zrównoważone użytkowanie jej elementów oraz uczciwy i sprawiedliwy podział korzyści wynikających z wykorzystania zasobów genetycznych. Oznacza to, że przy podejmowaniu postanowień i konkretnych działań równie ważne jest zachowanie całego bogactwa przyrodniczego, jak zaspokajanie potrzeb obecnych i przyszłych pokoleń ludzkich, przy przestrzeganiu zasady dzielenia się korzyściami z wykorzystania zasobów ze społecznościami, które te zasoby udostępniają – plan ogólny zabezpiecza obszary cenne przyrodniczo takie jak lasy, tereny dolin rzecznych przed ekspansją zabudowy,
- Traktatem o funkcjonowaniu Unii Europejskiej, którego celem jest stała poprawa warunków życia i pracy narodów – założenia planu ogólnego zachowują zasadę zrównoważonego rozwoju, przy ustalaniu zasad realizacji polityki przestrzennej kierowano się wymogami ochrony środowiska, ustalono wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu mające na celu minimalizowanie oddziaływania nowej zabudowy na środowisko;
- Krajowa Strategia Rozwoju Regionalnego 2030 określa systemowe ramy prowadzenia polityki regionalnej, zarówno przez rząd wobec regionów jak i wewnątrzregionalnej, kładzie nacisk na zrównoważony rozwój całego kraju, czyli zmniejszanie dysproporcji w poziomie rozwoju społeczno-gospodarczego różnych obszarów, głównie miejskich i wiejskich - założenia planu ogólnego zakładają wielofunkcyjny rozwój gminy z poszanowaniem zasad zrównoważonego rozwoju,
- Plan gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry – dokument strategiczny, przenoszący cele określone w Ramowej Dyrektywie Wodnej, kluczowy dokument w gospodarce wodnej, stanowi podstawę do podejmowania decyzji kształtujących stan zasobów wodnych na obszarze dorzecza i zasady gospodarowania tymi zasobami. Służy także koordynowaniu działań mających na celu osiągnięcie lub utrzymanie co najmniej dobrego stanu wód oraz ekosystemów od wód zależnych, poprawę stanu zasobów wodnych, poprawę możliwości korzystania z wód, zmniejszenie ilości wprowadzanych do wód lub do ziemi substancji mogących negatywnie oddziaływać na wody – ustalenia planu ogólnego nie będą wpływały negatywnie na cele środowiskowe określone ww. dokumentach, co więcej plan ogólny chroni doliny rzek i innych cieków przed lokalizacją nowej zabudowy,
- Strategiczny plan adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030 jest dokumentem, który powstał w celu ograniczenia ryzyk gospodarczych i społecznych związanych ze zmianami klimatycznymi. Zostały w nim określone działania, które powinny zostać podjęte w sektorach i obszarach najbardziej wrażliwych. *Celem głównym SPA jest zapewnienie zrównoważonego rozwoju oraz*

efektywnego funkcjonowania gospodarki i społeczeństwa w warunkach zmian klimatu.

Ponadto w dokumencie tym określono następujące cele szczegółowe:

- Cel 1. Zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego i dobrego stanu środowiska,
- Cel 2. Skuteczna adaptacja do zmian klimatu na obszarach wiejskich,
- Cel 3. Rozwój transportu w warunkach zmian klimatu,
- Cel 4. Zapewnienie zrównoważonego rozwoju regionalnego i lokalnego z uwzględnieniem zmian klimatu,
- Cel 5. Stymulowanie innowacji sprzyjających adaptacji do zmian klimatu,
- Cel 6. Kształtowanie postaw społecznych sprzyjających adaptacji do zmian klimatu.

Plan ogólny umożliwia lokalizację terenów produkcji energii ze źródeł odnawialnych, zabezpiecza kompleksy leśne przed ich fragmentacją poprzez ograniczanie wyznaczania terenów umożliwiających rozwój zabudowy w zasięgu lasów, zabezpiecza przestrzeń leśną i rolniczą, w szczególności zasoby glebowe o wysokiej wartości produkcyjnej, przed presją urbanizacyjną poprzez dążenie do zwartych struktur zabudowy. Ponadto plan ogólny nie wyznacza terenów umożliwiających rozwój nowej zabudowy w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

- VI Aktualizacja Krajowego Programu Oczyszczania Ścieków Komunalnych – jest dokumentem strategicznym stanowiącym instrument wdrożenia dyrektywy 91/271/EWG zobowiązującej do dostosowania gospodarki ściekowej do wymagań dotyczących systemów kanalizacji i oczyszczalni ścieków komunalnych. Celem dokumentu jest ograniczenie zrzutów niedostatecznie oczyszczonych ścieków. Sprawy dotyczące zaopatrzenia w wodę oraz zagospodarowania ścieków komunalnych, w tym ich oczyszczanie należą do zadań własnych gmin, które posiadają narzędzia prawne i planistyczne umożliwiające prowadzenie prawidłowej gospodarki ściekowej – zakres planu ogólnego nie obejmuje ustaleń związanych z prowadzeniem gospodarki ściekowej. Jednakże plan ogólny poprzez swoje ustalenia ogranicza zjawisko rozlewania się zabudowy oraz dążenie do tworzenia zwartych struktur zabudowy. Zasięg stref umożliwiających rozwój zabudowy, w szczególności mieszkaniowej, został ograniczony do istniejącej już zabudowy, luk w niej występujących oraz terenów bezpośrednio przylegających co sprzyja rozwojowi inwestycji na obszarach już zurbanizowanych z dostępem do infrastruktury technicznej ograniczając tym samym powstawanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości w związku z przyłączaniem nowej zabudowy do zlokalizowanej w sąsiedztwie sieci kanalizacji,
- Plan Przeciwdziałania Skutkom Suszy – Załącznik do rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 15 lipca 2021 r.(poz. 1615), zwany dalej PPSS – dokument zgodnie z art. 184 ust. 2 ustawy z dnia 20 lica 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1087 z późn. zm.) obejmuje: analizę możliwości powiększania dyspozycyjnych zasobów wodnych, propozycje budowy lub przebudowy urządzeń wodnych, propozycje niezbędnych zmian w zakresie korzystania z zasobów wodnych oraz zmian naturalnej i sztucznej retencji oraz działania służące przeciwdziałaniu skutkom suszy. Celem głównym dokumentu jest przeciwdziałanie skutkom suszy. W dokumencie wyznaczono cele szczegółowe:
 - skuteczne zarządzanie zasobami wodnymi dla zwiększenia dyspozycyjnych zasobów wodnych na obszarach dorzeczy,

- zwiększenie retencji na obszarach dorzeczy,
- edukacja i zarządzanie ryzykiem suszy,
- formalizacja i zaplanowanie finansowania działań służących przeciwdziałaniu skutkom suszy.

Dokument określa 27 działań katalogowych, które powinny zostać wprowadzone na obszarze całego kraju, a dla 10 wybranych wskazano rekomendowane do wdrożenia w poszczególnych JCWP. Dla gminy Wojciechów działania rekomendowane do wdrożenia to:

- zwiększenie ilości i czasu retencji wód na gruntach rolnych,
- retencja i zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych na terenach zurbanizowanych,
- realizacja przedsięwzięć zmierzających do zwiększenia lub odtwarzania retencji naturalnej,
- przebudowa urządzeń melioracji wodnych dla zwiększenia retencji glebowej,
- wykorzystanie wód z systemów drenarskich do nawożenia i nawadniania upraw polowych,
- budowa lub przebudowa ujęć wód podziemnych do poboru na cele nawodnień rolniczych oraz budowa lub przebudowa wodooszczędnych systemów nawadniania wykorzystujących zasoby wód podziemnych,
- przeprowadzenie weryfikacji zasad gospodarowania wodą w zbiornikach retencyjnych.

Plan respektuje powyższe rekomendacje przyczyniając się do ochrony możliwości retencyjnych terenów zurbanizowanych poprzez określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 30-50 %, a także retencji na terenach rolnych poprzez ustalenie dla nich stref otwartych, dla których nie dopuszcza się realizacji zabudowy.

- Rozporządzenie Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 2 kwietnia 2014 r. w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty, zmienione Rozporządzeniem Dyrektora Regionalnego Zarządu Gospodarki Wodnej w Poznaniu z dnia 17 lipca 2017 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie warunków korzystania z wód regionu wodnego Warty – dokument zawiera szczegółowe wymagania dotyczące stanu wód, wynikające z celów środowiskowych ustalonych w Planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Odry, priorytety w korzystaniu z wód oraz ograniczenia w korzystaniu z wód – plan ogólny respektuje zapisy dokumentu stosownie do jego zakresu poprzez ochronę terenów rolnych i leśnych oraz innych terenów otwartych przed presją urbanizacyjną, wskazując na nich strefy planistyczne z zakazem zabudowy, co przyczynia się do zachowania zdolności retencyjnej gruntów w gminie. Ponadto plan ogólny dla terenów dolin rzek występujących na terenie gminy ustala strefy otwarte co ma pozytywny wpływ na zachowanie ciągłości tych cieków;
- Rozporządzenie (UE) 2024/1991 Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 24 czerwca 2024 r. w sprawie odbudowy zasobów przyrodniczych i zmiany rozporządzenia (UE) 2022/869 (Dz. U. UE. L. z 2024 r. poz. 1191) nakłada cele i obowiązki w zakresie odbudowy ekosystemów lądowych, przybrzeżnych i słodkowodnych, odbudowy ekosystemów morskich, energii ze źródeł odnawialnych, obrony narodowej, odbudowy ekosystemów miejskich, odbudowy naturalnej łączności rzek oraz naturalnych funkcji powiązanych

równin zalewowych, odbudowy populacji owadów zapylających, odbudowy ekosystemów rolniczych, odbudowy ekosystemów leśnych, zasadzenia trzech miliardów dodatkowych drzew – plan ogólny uwzględnia przepisy powyższego dokumentu. W projekcie planu ogólnego objęto obszary cenne przyrodniczo, w szczególności doliny rzek i lasy strefami otwartymi, dla których ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 90 - 100 % ograniczając ryzyko powstania inwestycji kolidujących z celami ochrony tych terenów. Ponadto strefami otwartymi objęto tereny rolnicze, łąki i pastwiska. Profil funkcjonalny stref otwartych zapewnia ochronę terenu przed presją urbanizacyjną przyczyniając się do ochrony bioróżnorodności wpływając w długiej perspektywie czasowej na wzrost populacji gatunków dziko żyjących zwierząt, w szczególności awifauny związanej z wodami śródlądowymi płynącymi i terenami rolniczymi oraz fauny związanej z ekosystemami leśnymi.

Projekt planu ogólnego respektuje cele wynikające z powyższych i innych dokumentów wyższego szczebla (m.in. Europejską Konwencją Krajobrazową), stosownie do swojego zakresu i specyfiki tego dokumentu. Projekt planu ogólnego został sporządzony z uwzględnieniem wszystkich niezbędnych uwarunkowań (w tym dotyczących m.in. lasów, ujęć i zasobów wodnych, kopalin). Ustalenia sporządzonego projektu planu ogólnego uwzględniają zasady ochrony środowiska wynikające z przepisów odrębnych, w tym ochronę cennych przyrodniczo obszarów i ich wzajemnych powiązań oraz minimalizację skutków negatywnych dla środowiska związanych z antropopresją.

13. OCENA ZNACZĄCYCH ODDZIAŁYWAŃ NA ŚRODOWISKO

Największy wpływ na stan zasobów przyrodniczych ma działalność człowieka związana z rozwojem różnego rodzaju zabudowy. W gminie Wojciechów znaczna część obszarów wyznaczonych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej obejmuje tereny już zurbanizowane oraz luki w istniejącej zabudowie lub tereny bezpośrednio sąsiadujące z terenami zabudowanymi. Tereny niezagospodarowane, wskazane jako strefy usługowe, w części dotyczą terenów wyznaczonych na ten cel w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wojciechów, co stanowi kontynuację polityki przestrzennej określonej w tym dokumencie. Tereny upraw, łąki, pastwiska oraz obszary cenne przyrodniczo zostały objęte strefą otwartą. Tereny zieleni urządzonej wskazane zostały jako strefy zieleni i rekreacji. Strefy infrastrukturalne obejmują istniejące obiekty i obszary infrastruktury technicznej, a także istotne elementy układu komunikacyjnego oraz tereny niezainwestowane, na których planowane są nowe obiekty infrastruktury technicznej. Drogę wojewódzką i drogi powiatowe o klasie min. zbiorczej objęto strefą komunikacyjną, natomiast drogi niższych klas stanowiące ważniejsze ciągi komunikacyjne wskazane zostały jako strefa infrastrukturalna. Strefy cmentarzy obejmują cmentarze istniejące.

Szczegółowa ocena znaczących oddziaływań na poszczególne komponenty została przedstawiona poniżej.

STREFY SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SI, SC, SG, SK

Dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną – **SW**, stref wielofunkcyjnych z mieszkaniową jednorodzinną – **SJ**, stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową – **SZ**, stref usługowych – **SU**, stref gospodarczych – **SP**, stref produkcji rolniczej – **SR**, stref infrastrukturalnych – **SI**, stref cmentarzy – **SC** oraz stref komunikacyjnych – **SK** przewiduje się:

Różnorodność biologiczna, zwierzęta, rośliny

- negatywnym oddziaływaniem krótkoterminowym, chwilowym i bezpośrednim będzie realizacja 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, pośrednim, stałym dla zwierząt będzie wydzielanie działek budowlanych, a co za tym idzie ich wygradzanie, co znacznie zmniejszy możliwość migracji zwłaszcza dla większych ssaków,
- negatywnym oddziaływaniem, pośrednim, chwilowym będzie wprowadzenie na części terenów zieleni urządzonej chronionej środkami chemicznymi, co będzie powodowało dużą śmiertelność szczególnie wśród bezkręgowców,
- pozytywnym, stałym, długotrwałym i bezpośrednim oddziaływaniem jest ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 40 % w strefach SW, SJ i SZ, 30 – 40 % w strefach SU, SP oraz SR, a także na poziomie 50 % w strefach SJ i SZ w zasięgu otuliny Kazimierskiego Parku Krajobrazowego,
- negatywne oddziaływanie długoterminowe, bezpośrednie, stałe będzie związane z wprowadzaniem inwestycji drogowych wraz z rozwojem zabudowy, będą one stanowić barierę dla zwierząt,
- negatywne oddziaływanie długoterminowe, bezpośrednie, stałe będzie związane ze zwiększeniem terenów budowlanych, w wyniku czego ulegnie zmniejszeniu powierzchnia biologicznie czynna, zostaną wprowadzone nowe gatunki roślin,
- pozytywnym oddziaływaniem długoterminowym, bezpośrednim i stałym jest niedopuszczanie profilu dodatkowego terenie elektrowni słonecznej oraz teren elektrowni wiatrowej, których realizacja stworzyłaby bariery migracyjnej dla zwierząt oraz zagrożenie dla awifauny.

Ludzie

- negatywnym oddziaływaniem bezpośrednim, długoterminowym i stałym będzie zmniejszenie powierzchni biologicznie czynnej, co wpłynie w niewielkim stopniu na topoklimat, szczególnie nagrzewanie i wilgotność powietrza,
- pozytywnym oddziaływaniem bezpośrednim, długoterminowym i stałym będzie rozdzielenie funkcji kolidujących ze sobą przez lokalizowanie stref SR i SP poza terenami zabudowy mieszkaniowej,
- pozytywnym długotrwałym, stałym oddziaływaniem jest wskazanie terenów stref komunikacyjnych, co korzystnie wpłynie na rozwój sieci drogowej w gminie,

- pozytywnym długotrwałym, stałym oddziaływaniem jest niedopuszczanie dla stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową terenu biogazowni co ograniczy powstawanie nowych funkcji odorotwórczych powodujących immisje na terenach zabudowy mieszkaniowej,
- pozytywnym długotrwałym, stałym oddziaływaniem jest ograniczanie rozszerzania obszaru uzupełnienia zabudowy, a co za tym idzie minimalizowanie wyznaczania stref wielofunkcyjnych, na tereny zlokalizowane w strefie oddziaływania linii elektroenergetycznej wysokiego napięcia 110 kV, co ograniczy możliwość lokalizowania obiektów przeznaczonych na stały pobyt ludzi w zasięgu oddziaływania pól elektromagnetycznych,
- pozytywnym długotrwałym, stałym oddziaływaniem jest ustalenie stref umożliwiających rozwój inwestycji co korzystnie wpłynie na rozwój gospodarczy gminy,
- pozytywnym, stałym, długotrwałym oddziaływaniem jest udostępnienie terenów usługowych jako potencjalnych miejsc pracy,
- pozytywnym długotrwałym, stałym oddziaływaniem jest rozszerzenie stref wielofunkcyjnych umożliwiających rozwój zabudowy mieszkaniowej co odpowiada zapotrzebowaniu na nową zabudowę mieszkaniową w gminie w związku z prognozowanym wzrostem liczby ludności;

System przyrodniczy

- pozytywnym, stałym, długotrwałym i bezpośrednim oddziaływaniem jest ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50 % w strefach SW, SJ i SZ w zasięgu otuliny Kazimierskiego Parku Krajobrazowego;

Woda

- negatywnym oddziaływaniem długoterminowym i stałym będzie wprowadzenie powierzchni nieprzepuszczalnych wraz z realizacją zabudowy, co będzie powodowało odwadnianie terenu i okresowe przesuszanie,
- negatywnym oddziaływaniem długoterminowym, pośrednim i stałym będzie przyrost zabudowy, co zwiększy zapotrzebowanie na wodę, a co za tym idzie pośrednio przyczyni się do minimalnego obniżania poziomu wód podziemnych,
- chwilowe, bezpośrednie zanieczyszczenie wód podziemnych może nastąpić jedynie w pojedynczych, incydentalnych wypadkach podczas realizacji ustaleń planu, ale mimo to nie powinno to wpłynąć na pogorszenie dotychczasowego stanu jednolitych części wód podziemnych,
- negatywne oddziaływanie długoterminowe, bezpośrednie i chwilowe może być związane z ryzykiem przedostawania się do wód substancji ropopochodnych oraz innych substancji szkodliwych w przypadku wystąpienia poważnych awarii na terenie dróg lub w fazie ich realizacji (co będzie oddziaływaniem krótkoterminowym, które może wystąpić niezależnie od ustaleń planu),
- pozytywnym, stałym, długotrwałym i bezpośrednim oddziaływaniem jest lokalizowanie stref umożliwiających rozwój zabudowy mieszkaniowej w sąsiedztwie istniejącej już zabudowy oraz w lukach w tej zabudowie, co obniży koszty realizacji nowej infrastruktury

wodno-kanalizacyjnej oraz ułatwi możliwość podłączenia się do sieci istniejących, co będzie skutkowało ograniczaniem powstawania indywidualnych ujęć wody oraz bezodpływowych zbiorników na nieczystości, mając korzystny wpływ na jakość wód podziemnych;

Powietrze

- negatywnym oddziaływaniem długoterminowym, pośrednim i stałym będzie zmniejszenie terenów biologicznie czynnych, co ograniczy możliwość oczyszczania się powietrza,
- 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. Nie powinno jednak dojść do przekroczenia dopuszczalnych norm, określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 3 marca 2008 r. w sprawie poziomów niektórych substancji w powietrzu (Dz. U. z 2012 r., poz.1031);

Powierzchnia ziemi

- negatywnym oddziaływaniem długoterminowym bezpośrednim i stałym zwiększającym degradację powierzchni ziemi będą wszelkie roboty ziemne związane z budową nowych obiektów oraz niezbędnej infrastruktury technicznej i komunikacyjnej,
- oddziaływanie bezpośrednie (stałe, ale jedynie lokalne) to przekształcenia powierzchniowej warstwy ziemi opisywanego terenu związane głównie z wykopami pod fundamenty nowych obiektów (prace te nie będą naruszać głębokich warstw podłoża),

Krajobraz

- negatywne oddziaływanie długoterminowe, bezpośrednie i stałe będzie związane z ewentualną realizacją nowych obiektów na przedmiotowym terenie, a skala i rodzaj oddziaływania związane będą z indywidualnym zagospodarowaniem poszczególnych działek,
- negatywny wpływ długoterminowy, pośredni i stały może mieć fragmentacja krajobrazu,
- pozytywne oddziaływanie długoterminowe, bezpośrednie i stałe będzie związane z ustaleniem parametrów zagospodarowania i zabudowy na poziomie korespondującym z otoczeniem oraz istniejącym zagospodarowaniem;

Klimat

- negatywnym oddziaływaniem pośrednim i długoterminowym, stałym będzie zmniejszenie terenów biologicznie czynnych, co wpłynie w niewielkim stopniu na topoklimat, szczególnie nagrzewanie i wilgotność powietrza,
- negatywnym, bezpośrednim i stałym oddziaływaniem będzie emisja hałasu z ciągów komunikacyjnych,
- nowe obiekty kubaturowe wpłyną też w mikroskali na warunki przewietrzania terenu, a powierzchnie sztuczne zmienią nagrzewanie podłoża, co będzie oddziaływaniem negatywnym stałym lub czasowym;

Zasoby naturalne

- negatywnym, bezpośrednim i stałym oddziaływaniem będzie przeznaczenie części gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III na strefy wielofunkcyjne, co zostało jednak ograniczone do istniejącej zabudowy oraz uzupełnienia luk w tej zabudowie w pasie 50 m od drogi publicznej;

Zabytki

- pozytywnym oddziaływaniem długoterminowym i stałym jest uwzględnienie w profilach funkcjonalnych stref planistycznych oraz wartościach wskaźników zagospodarowania terenu funkcji i parametrów obiektów zabytkowych;

Dobra materialne

- pozytywne oddziaływanie bezpośrednie, długoterminowe, stałe poprzez zachowanie istniejącej zabudowy, dopuszczenie dalszego skoncentrowania zabudowy w obszarze już zurbanizowanym, skomunikowanym i uzbrojonym w sieci infrastruktury technicznej,
- pozytywne oddziaływanie bezpośrednie, długoterminowe, stałe poprzez niewskazywanie stref inwestycyjnych na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, pojedyncze przypadki, w których w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wydzielono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową oraz strefę usługową dotyczą terenów zagospodarowanych, na których zlokalizowane są istniejące budynki,
- pozytywnym, stałym, długotrwałym oddziaływaniem jest udostępnienie terenów mieszkaniowych i mieszkaniowo-usługowych o określonych zasadach zagospodarowania,
- pozytywnym, stałym, długotrwałym oddziaływaniem jest udostępnienie terenów usługowych jako potencjalnych miejsc pracy;

STREFY SN, SO

Dla stref zieleni i rekreacji – **SN** oraz stref otwartych - **SO** przewiduje się:

Różnorodność biologiczna, zwierzęta, rośliny

- negatywnym oddziaływaniem krótkoterminowym, chwilowym i bezpośrednim będzie realizacja zabudowy w strefach SN, dla których w profilu dodatkowym wskazano możliwość realizacji usług, w wyniku prac budowlanych zostanie zniszczona częściowo szata roślinna (która następnie może zostać częściowo odbudowana), 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, pośrednim, chwilowym będzie wprowadzenie na części terenów zieleni urządzonej chronionej środkami chemicznymi, co będzie powodowało dużą śmiertelność szczególnie wśród bezkręgowców,

- pozytywnym, bezpośrednim, długoterminowym i stałym oddziaływaniem jest zachowanie terenów stanowiących ostoję dla zachowania bioróżnorodności, w tym środowiska życia roślin i zwierząt,
- pozytywnym, stałym, długotrwałym i bezpośrednim oddziaływaniem jest ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 50 % - 90 % w strefach SN,
- pozytywnym, stałym, długotrwałym i bezpośrednim oddziaływaniem jest ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100 % w strefach otwartych obejmujących obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz lasy oraz 95 % dla terenów łąk i pastwisk wzdłuż cieków wodnych, pojedyncze przypadki, w których w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wydzielono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową oraz strefę usługową dotyczącą terenów zagospodarowanych, na których zlokalizowane są istniejące budynki,
- pozytywne oddziaływanie długoterminowe, bezpośrednie, stałe będzie związane z zabezpieczeniem cennych przyrodniczo terenów leśnych oraz dolin rzek przed presją inwestycyjną,
- pozytywne oddziaływanie długoterminowe, bezpośrednie, stałe będzie wynikiem czytelnego wskazania w obszarze gminy stref pełniących funkcje przyrodnicze oraz stref otwartych dla korytarzy ekologicznych, dzięki czemu respektowane jest zachowanie powiązań przyrodniczych, co wpłynie pozytywnie na ochronę bioróżnorodności;

Ludzie

- pozytywnym, bezpośrednim, długookresowym oddziaływaniem jest odprowadzanie nadmiaru wody z terenów sąsiadujących co ogranicza ryzyko wystąpienia powodzi,
- pozytywnym oddziaływaniem bezpośrednim, długoterminowym i stałym będzie zachowanie powierzchni biologicznie czynnej, co wpłynie na topoklimat, szczególnie ograniczenie nagrzewania się powietrza i zwiększenie jego wilgotności,
- pozytywnym oddziaływaniem bezpośrednim, długoterminowym i stałym będzie zachowanie terenów otwartych zwiększając zdolność przewietrzania terenów, co wpłynie pozytywnie na jakość powietrza,
- pozytywnym, bezpośrednim, długookresowym oddziaływaniem jest zachowanie terenów zieleni urządzonej i zieleni naturalnej, których sąsiedztwo pozytywnie wpływa na jakość miejsca zamieszkania,
- pozytywnym długotrwałym, stałym oddziaływaniem jest wskazanie stref z profilem funkcjonalnym usług sportu i rekreacji,
- pozytywnym, długotrwałym, stałym oddziaływaniem jest objęcie strefami otwartymi większości terenów w bezpośrednim sąsiedztwie drogi ekspresowej co ma pozytywny wpływ na ochronę przed hałasem terenów, na których lokalizowane są obiekty przeznaczone na stały pobyt ludzi,
- pozytywnym długotrwałym, stałym oddziaływaniem jest zachowanie dużych powierzchni terenów jako biologicznie czynnych co ułatwi zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych ograniczając możliwość wystąpienia lokalnych podtopień i wysokiego stanu wód gruntowych w sytuacji silnych opadów lub intensywnych roztopów w okresie wiosennym;

System przyrodniczy

- ustalenia dokumentu planistycznego wpłyną pozytywnie na integralność systemu przyrodniczego gminy przez zachowanie jako stref otwartych przeważającej części obszaru gminy, w szczególności terenów w zasięgu otuliny Kazimierskiego Parku Krajobrazowego,
- pozytywnym, stałym, długotrwałym i bezpośrednim oddziaływaniem jest ustalenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 100 % w strefach otwartych obejmujących obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz lasy oraz 95 % dla terenów łąk i pastwisk wzdłuż cieków wodnych, co pozwoli na zachowanie ciągłości systemu przyrodniczego gminy oraz ochronę obszarów węzłowych i korytarzy ekologicznych, pojedyncze przypadki, w których w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wydzielono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową oraz strefę usługową dotyczącą terenów zagospodarowanych, na których zlokalizowane są istniejące budynki;

Woda

- negatywnym oddziaływaniem długoterminowym i stałym będzie wprowadzenie powierzchni nieprzepuszczalnych wraz z realizacją zabudowy, co będzie powodowało odwadnianie terenu i okresowe przesuszanie – dotyczy to jedynie stref zieleni i rekreacji, dla których w profilu dodatkowym umożliwiono realizację usług,
- pozytywnym, bezpośrednim, długoterminowym i stałym oddziaływaniem jest zachowanie terenów zieleni jako biologicznie czynnych co wpłynie pozytywnie na infiltrację wód, w tym zagospodarowanie wód opadowych i roztopowych;

Powietrze

- pozytywnym, bezpośrednim, długoterminowym i stałym oddziaływaniem jest zachowanie terenów zieleni, które odpowiadają za oczyszczanie powietrza co wpłynie pozytywnie na jego jakość;

Powierzchnia ziemi

- prace związane z zagospodarowaniem terenów będą skutkowały krótkotrwałym i chwilowym przekształceniem powierzchniowej warstwy ziemi;

Krajobraz

- pozytywnym, bezpośrednim, długoterminowym i stałym oddziaływaniem jest zachowanie elementów krajobrazu przyrodniczego,
- negatywne oddziaływanie długoterminowe, bezpośrednie i stałe będzie związane z ewentualną realizacją nowych obiektów na przedmiotowym terenie, a skala i rodzaj oddziaływania związane będą z indywidualnym zagospodarowaniem poszczególnych działek,
- pozytywne oddziaływanie długoterminowe, bezpośrednie i stałe będzie związane z ustaleniem parametrów zagospodarowania i zabudowy w strefach zieleni i rekreacji, dla

których w profilu dodatkowym umożliwiono realizację usług na poziomie korespondującym z otoczeniem oraz istniejącym zagospodarowaniem;

Klimat

- pozytywnym, bezpośrednim, długoterminowym i stałym oddziaływaniem jest zachowanie terenów biologicznie czynnych, co umożliwi dalsze przewietrzanie obszarów oraz pozytywnie wpłynie na topoklimat przez zmniejszenie nagrzewania oraz wzrost wilgotności powietrza;

Zasoby naturalne

- pozytywnym oddziaływaniem bezpośrednim, długoterminowym i stałym jest zachowanie terenów zieleni, w tym szczególnie cennych przyrodniczo takich jak lasy oraz tereny łąk i pastwisk wzdłuż dolin rzek,
- pozytywnym oddziaływaniem bezpośrednim, długoterminowym i stałym jest objęcie znacznej części lasów strefami otwartymi co zapobiega antropopresji na te tereny oraz ogranicza wycinkę na potrzeby realizacji zabudowy oraz związanej z nią infrastruktury technicznej,
- pozytywnym oddziaływaniem bezpośrednim, długoterminowym i stałym jest wskazanie stref otwartych na znacznej części gruntów rolnych stanowiących użytki klas I-III, co ograniczy możliwość przeznaczania tych gruntów na cele budowlane;

Zabytki

- pozytywnym oddziaływaniem będzie zachowanie jako stref otwartych miejsc występowania przeważającej części stanowisk archeologicznych,
- pozytywnym oddziaływaniem będzie objęcie zabytkowych terenów zieleni urządzonej strefami zieleni i rekreacji;

Dobra materialne

- pozytywnym, bezpośrednim, długookresowym oddziaływaniem jest zachowanie terenów zieleni urządzonej i zieleni naturalnej, których sąsiedztwo ma korzystny wpływ na jakość miejsc zamieszkania oraz może wpływać zwiększenie wartości przyległych terenów inwestycyjnych, w szczególności zabudowy mieszkaniowej.

Ustalenia projektowanego planu ogólnego stanowią w dużej mierze kontynuację polityki przestrzennej określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wojciechów lub wynikają z obecnego sposobu użytkowania terenów.

Podsumowując, ustalenia analizowanego dokumentu dotyczą w szczególności uporządkowania struktury funkcjonalno-przestrzennej oraz dążenia do tworzenia zwartych struktur zabudowy przy jednoczesnym uwzględnieniu uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności obszarowych form ochrony przyrody, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, gruntów chronionych, miejsc występowania złóż kopalin oraz lokalizacji infrastruktury społecznej i technicznej. Tereny, które wskazano jako strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniową jednorodzinną oraz zagrodową to tereny zurbanizowane oraz tereny

bezpośrednio z nimi sąsiadujące, a także luki w istniejącej zabudowie, co znacząco ograniczy zjawisko rozlewania się zabudowy, chroniąc tym samym przed presją inwestycyjną tereny otwarte. Ponadto projekt planu ogólnego wyznacza nowe tereny dla rozwoju produkcji i usług, na terenach posiadających dostęp do istniejącej sieci komunikacyjnej, na gruntach słabych klas bonitacyjnych oraz w oddaleniu od zabudowy mieszkaniowej.

Mając na względzie, aktualny stan środowiska, zachodzące procesy rozwojowe, rodzaj dopuszczonych inwestycji w projekcie planu ogólnego oraz wyżej opisane oddziaływania można stwierdzić, że na etapie sporządzania projektu planu ogólnego przewiduje się, że jego oddziaływanie na poszczególne komponenty środowiska nie będzie znaczące.

14. ROZWIĄZANIA ZAPOBIEGAJĄCE LUB OGRANICZAJĄCE NEGATYWNE ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO MOGĄCE WYNIKAĆ Z REALIZACJI USTALEŃ OPRACOWANEGO DOKUMENTU

Podstawowymi środkami minimalizującymi negatywne oddziaływanie projektu planu ogólnego są jego ustalenia dotyczące zasięgu poszczególnych stref planistycznych oraz wskaźników i parametrów zagospodarowania terenu stanowiących wytyczne dla sporządzanych w przyszłości miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ustalenia planu ogólnego dotyczące rozlokowania stref planistycznych uwzględniają występowanie istniejącej zabudowy i infrastruktury technicznej, a także dostępności komunikacyjnej terenów. Odzwierciedleniem tego jest wyznaczenie stref umożliwiających rozwój inwestycji na terenach stanowiących uzupełnienie istniejącej zabudowy oraz jej kontynuację. Dzięki temu zmniejszone zostanie zapotrzebowanie na rozbudowę sieci infrastruktury technicznej, czego efektem będzie ograniczenie prac budowlanych z tym związanych, niekorzystnie wpływających na środowisko przyrodnicze. Nie wyznaczono stref związanych z rozwojem zabudowy mieszkaniowej na terenach niezainwestowanych w oderwaniu od istniejących zwartych struktur urbanistycznych co będzie miało pozytywny wpływ na ograniczenie antropopresji na terenach otwartych, w szczególności istotnych dla zachowania ciągłości systemu przyrodniczego gminy. Ponadto projekt planu ogólnego respektuje występowanie terenów cennych przyrodniczo, w tym korytarzy ekologicznych czego przejawem jest wskazanie na tych terenach stref otwartych.

Podstawowe środki minimalizujące ewentualne negatywne oddziaływanie projektu planu ogólnego na środowisko, wynikające wprost z ustaleń projektu planu, bądź rekomendowane, nie wynikające z jego zakresu to:

Ochrona systemu przyrodniczego gminy

- ograniczono rozwój zabudowy w zasięgu korytarzy ekologicznych, w szczególności dolin rzek Bystrej, Czerki i Ciemięgi, poprzez wyznaczenie stref otwartych, przy czym wyznaczono strefy inwestycyjne tylko dla terenów już zurbanizowanych,
- w zasięgu terenów leśnych, w szczególności zlokalizowanych w otulinie Kazimierskiego Parku Krajobrazowego oraz dolin rzek (korytarzy ekologicznych) wskazano strefy otwarte o minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 95 % - 100 %, dla których nie dopuszczono terenów elektrowni i biogazowni chroniąc te obszary przed inwestycjami sprzecznymi z celami ich ochrony,
- wyznaczono strefy otwarte na terenach lasów, łąk i pastwisk, dolin rzek, korytarzy ekologicznych zabezpieczając je przed rozwojem inwestycji zagrażających ich ochronie;

Ochrona wód powierzchniowych i podziemnych

- wyznaczono strefy otwarte w rejonie dolin rzecznych Bystrej, Czerki i Ciemięgi, w tym na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią, pojedyncze przypadki, w których w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wydzielono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową oraz strefę usługową dotyczącą terenów zagospodarowanych, na których zlokalizowane są istniejące budynki,
- wskazane jest zachowanie i ochrona lokalnych cieków i oczek wodnych oraz tworzenie nowych zbiorników retencyjnych jako ważnych elementów sieci hydrograficznej,
- wskazane jest zachowanie drożności rowów i urządzeń melioracyjnych,
- wskazane jest zachowanie w miarę możliwości naturalnych linii brzegowych rzek,
- wskazane jest kompleksowe objęcie obszaru gminy systemem zbiorczego zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków oraz rezygnacja z indywidualnych ujęć wód podziemnych oraz form odprowadzania ścieków,
- wskazane jest ograniczenie działań i form zagospodarowania stanowiących zagrożenie dla czystości wód oraz ilości i jakości wód podziemnych, w szczególności w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 – Niecka Lubelska (Lublin),
- wskazane jest ograniczenie stosowania nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin,
- wskazane jest stałe monitorowanie zanieczyszczeń;

Ochrona powietrza, klimatu

- wskazane jest stosowanie odnawialnych źródeł ciepła np. pompy ciepła, wykorzystywanie do celów grzewczych paliw niskoemisyjnych, rezygnację z używania miatu, koksu oraz olei ciężkich i przepracowanych,
- wskazana jest modernizacja systemów grzewczych i dociepleń budynków,
- wskazana jest poprawa struktury biocenotycznej obszaru i zdolności pochłaniania dwutlenku węgla przez zbiorowiska roślinne, szczególnie leśne,
- wskazane jest udrażnianie korytarzy napowietrzających, w szczególności dolin rzek Bystrej i Czerki;

Ochrona powierzchni ziemi

- ograniczono przeznaczenie gruntów rolnych klas I-III na cele nierolnicze poprzez wyznaczenie w ich zasięgu głównie stref otwartych, z wyłączeniem terenów już zagospodarowanych oraz luk występujących w zabudowie,
- wskazane jest ponowne wykorzystywanie terenów już przekształconych, w szczególności zdegradowanych terenów przemysłowych pod nowe funkcje – inwestycje brownfields,
- wskazane jest uzbrajanie terenów inwestycyjnych w sieć kanalizacji sanitarnej oraz rezygnacja z indywidualnych form oczyszczania ścieków,
- wskazane jest stałe monitorowanie zanieczyszczeń;

Ochrona krajobrazu

- ochrona krajobrazu w projekcie planu ogólnego następuje zarówno poprzez wyznaczenie układu stref planistycznych o różnych funkcjach, z uwzględnieniem terenów cennych, chronionych przed ekspansją i rozpraszaniem zabudowy, jak również poprzez ustalenie wskaźników dla poszczególnych stref: maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej,
- wskazana jest realizacja nowej zabudowy z uwzględnieniem otoczenia, celem uniknięcia lokalizowania obiektów dysharmonizujących, w tym z poszanowaniem tkanki historycznej o ile występuje w danym otoczeniu,
- wskazana jest eliminacja konfliktów funkcjonalno-przestrzennych i wizualnych, takich jak sytuowanie terenów produkcyjnych w bezpośrednim sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej, poprzez np. realizację zieleni izolacyjnej, stosowanie odpowiednich odległości od budynków, dostosowanie gabarytów obiektów budowlanych do sąsiedztwa,
- wskazana jest realizacja sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia jako podziemne,
- wskazane jest wyeksponowanie obiektów zabytkowych w gminie, poprzez zachowanie i kreowanie otwarc widokowych na cenne dominanty przestrzenne,
- wskazane jest sporządzenie planów miejscowych, w szczególności na terenach inwestycyjnych, celem kompleksowego kształtowania ładu przestrzennego i rozwiązań funkcjonalnych na danym obszarze,
- wskazane jest podjęcie uchwały regulującej zasady i warunki sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, w szczególności obejmującej centrum gminy;

Ochrona dóbr materialnych

- ograniczono możliwość lokalizowania zabudowy na obszarze szczególnego zagrożenia powodzią poprzez wyznaczenie strefy otwartej o minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej 100 %, pojedyncze przypadki, w których w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią wydzielono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową oraz strefę usługową dotyczącą terenów zagospodarowanych, na których zlokalizowane są istniejące budynki,

- wskazane jest racjonalne użytkowanie dolin rzecznych, retencjonowanie wód oraz użytkowanie budowli przeciwpowodziowych, a także sterowanie przepływami wód,
- wskazane jest sporządzenie planów miejscowych, w szczególności na terenach inwestycyjnych, celem kompleksowego kształtowania ładu przestrzennego i rozwiązań funkcjonalnych na danym obszarze;

Ochrona przed hałasem

- w celu ochrony przed hałasem należy zachować normy określone w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (Dz. U. z 2014 r., poz.112, z późn. zm.), przynależność do poszczególnych rodzajów terenów oraz do kategorii ochrony przed hałasem należy określić na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego z uwzględnieniem przepisów odrębnych,
- wskazane jest stosowanie rozwiązań służących ograniczeniu hałasu pochodzącego z terenów komunikacyjnych oraz z terenów przemysłowych, np. poprzez stosowanie pasów zwartej zieleni izolacyjnej, ekranów akustycznych, odpowiednich rozwiązań izolacji budynków;

Ochrona przed promieniowaniem elektromagnetycznym

- w projekcie planu ogólnego uwzględniono uwarunkowania związane z lokalizacją obiektów i sieci infrastruktury technicznej wymagającej zachowanie odpowiednich pasów technologicznych zapewniających ich prawidłowe funkcjonowanie – linia elektroenergetyczna 110 kV – pas technologiczny o szerokości 40 m,
- wskazana jest realizacja sieci elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia jako podziemne.

Rozpatrując rozwiązania zapobiegające lub ograniczające negatywne oddziaływania na środowisko mogące wynikać z realizacji ustaleń projektu planu ogólnego, należy pamiętać o specyfice ustaleń tego dokumentu. Zakres planu ogólnego ma postać dokumentu cyfrowego, a jego zakres jest ograniczony do następujących elementów: strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne (gminy katalog stref planistycznych oraz opcjonalnie gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej), a także fakultatywnie obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary zabudowy śródmiejskiej. Plan ogólny nie zawiera opisowych ustaleń czy wytycznych dotyczących poszczególnych obszarów tematycznych (zasady ochrony środowiska, kształtowanie krajobrazu itp.). Tym bardziej w planie ogólnym nie następuje szczegółowe określenie rozwiązań funkcjonalnych (w ramach danej strefy planistycznej mogą być realizowane różne funkcje, zgodnie z 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) zmienionym Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniającym rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2024 r. poz. 1775) i parametrów technicznych zainwestowania poszczególnych terenów. Te elementy możliwe są do przedstawienia dopiero na etapie planu miejscowego lub projektu inwestycyjnego. Dlatego też

głównym narzędziem zapobiegającym lub ograniczającym negatywne oddziaływania na środowisko jest właściwe kształtowanie struktury przestrzennej gminy, co zostało dokonane w niniejszym projekcie planu ogólnego. Wskazano bowiem strefy planistyczne, kierując się zasadą umożliwienia racjonalnego rozwoju gminy przy minimalnej ingerencji w jej system przyrodniczy.

Generalnie celem minimalizowania uciążliwości funkcji wyznaczonych w planie należy stosować przy ich realizacji najnowsze dostępne technologie oraz wysokiej jakości urządzenia i materiały. Celem uzyskania pewności, że funkcja nie oddziałuje negatywnie na środowisko jest ustalenie obowiązku monitoringu.

Ewentualne negatywne oddziaływania (których wykrycie na etapie prognozy nie było możliwe) nowo wprowadzonych czy też zintensyfikowanych funkcji (wszelkiej zabudowy i działalności gospodarczej) na poszczególne komponenty środowiska można będzie ograniczyć poprzez wprowadzenie następujących działań:

- ograniczających uciążliwości hałasowe:
 - ograniczanie prowadzenia prac realizacyjnych do pory dziennej,
 - optymalizację czasu pracy, tak by ograniczyć liczbę przejazdów ciężkich, samochodów i maszyn,
 - realizację zieleni izolacyjnej o rozbudowanej strukturze pionowej (preferowanie nasadzenia gatunków o największych zdolnościach tłumienia hałasu jak klon, jawor, czy lipa drobnolistna),
 - ostatecznie (po stwierdzeniu przekroczeń dopuszczalnych norm określonych w Rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 r. w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku) zastosowanie barier akustycznych na terenach stałego przebywania ludzi,
 - stosowanie wysokiej jakości urządzeń i materiałów ograniczających hałas,
- zabezpieczenie budynków przeznaczonych na stały pobyt ludzi przed hałasem i drganiami do parametrów izolacyjności akustycznej poprzez: wymianę stolarki okiennej, stosowanie materiałów budowlanych zapewniających właściwą izolacyjność przegród zewnętrznych, czy racjonalne usytuowanie budynku oraz rozmieszczenie poszczególnych pomieszczeń mieszkalnych,
- generalne stosowanie urządzeń proekologicznych i dbałości o utrzymanie ich sprawności i właściwego funkcjonowania,
- wprowadzanie ogrodzeń drewnianych zamiast betonowych,
- maskowanie zielenią elementów dysharmonijnych lub ich usuwanie,
- odtworzenie czystego przedpola ekspozycyjnego, estetycznego tła przy pomocy działań porządkujących,
- stosowanie sprawnych technicznie maszyn i środków transportu podczas etapu budowy,
- odpowiednie zabezpieczenie drzew podczas etapu budowy,
- zabezpieczenie (uszczelnienie) terenów zapleczy budowy,
- ochronę terenu przed zanieczyszczeniami substancjami ropopochodnymi i smarami używanymi w urządzeniach mechanicznych i pojazdach, poprzez zastosowanie mas bitumicznych oraz innych (właściwych) materiałów budowlanych,

- wyposażanie systemów odprowadzania wód opadowych w osadniki, piaskowniki i separatory substancji ropopochodnych,
- racjonalne stosowanie środków do zwalczania śliskości w okresie zimowym oraz używanie chemicznych środków ochrony roślin w okresie wegetacji upraw (np. owadobójczych i chwastobójczych) w sposób zapewniający właściwe działanie, a jednocześnie nie powodujący nadmiernego zanieczyszczenia i degradacji środowiska,
- rekultywacje terenów narażonych na zmianę i degradację.

Zastosowanie się do wszystkich ustaleń planu i powyższych propozycji powinno wystarczająco ograniczyć negatywne oddziaływanie ustaleń planu na środowisko.

15. ROZWIĄZANIA ALTERNATYWNE DO ROZWIĄZAŃ ZAWARTYCH W PROJEKTOWANYM DOKUMENCIE

Rozpatrując możliwość wariantowania ustaleń projektu planu ogólnego należy zaznaczyć, że zgodnie z art. 13d upzp strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3 (strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową), wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b. Suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Jeśli suma chłonności jest większa niż 130 %, nie można wyznaczyć stref wielofunkcyjnych w innych obszarach niż ww. Mając na uwadze powyższe, rozmieszczenie stref wielofunkcyjnych zostało zdeteterminowane poprzez zasięg obszaru uzupełnienia zabudowy oraz obszarów z istniejącą zabudową mieszkaniową. Zasięg obszaru uzupełnienia zabudowy, zgodnie z § 1. ust. 4 i 5 rozporządzenia 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), można ograniczać i rozszerzać uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, przy czym maksymalna powierzchnia obszaru rozszerzenia musi być zgodna z określonym wzorem. Pozostałe strefy planistyczne (inne niż wielofunkcyjne), wyznaczono z uwzględnieniem niezbędnych uwarunkowań oraz polityki przestrzennej gminy.

Analizowano różne alternatywne warianty rozszerzenia obszaru uzupełnienia zabudowy, co ma z kolei przełożenie na zasięg w szczególności wielofunkcyjnych stref planistycznych oraz na możliwość wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Wariantowano również zasięg pozostałych stref, mając na uwadze potrzeby gminy, kierując się jednocześnie zasadą zrównoważonego rozwoju, z poszanowaniem obszarów cennych w systemie przyrodniczym gminy Wojciechów. Rozpatrywano także różne wartości wskaźników dla poszczególnych stref dotyczących zagospodarowania terenu i kształtowania zabudowy. Ostatecznie wybrano taki kształt projektu

planu ogólnego, który uznano za najbardziej racjonalny z punktu widzenia potrzeb rozwoju, względów ekonomicznych oraz ochrony środowiska.

Należy mieć na uwadze, że w związku z utratą mocy studium od dnia 1 lipca 2026 r. brak planu ogólnego skutkował będzie uniemożliwieniem prowadzenia procedur planistycznych w gminie oraz brakiem możliwości wydawania decyzji o warunkach zabudowy, które od 1 lipca 2026 r. mogą być wydawane jedynie na terenach wskazanych jako obszar uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym. Dalszy rozwój mógłby być realizowany jedynie w oparciu o wydane już decyzje administracyjne.

Ustalenia zawarte w projekcie planu ogólnego nie wpływają znacząco negatywnie na cele i przedmiot ochrony obszarów Natura 2000 oraz jego integralność (obszary Natura 2000 w gminie Wojciechów nie występują). Prognozowane nieznaczne negatywne oddziaływania opracowanego projektu planu ogólnego mogą być ograniczone poprzez wskazane w prognozie działania zapobiegawcze. Ponadto większość przewidywanych oddziaływań na środowisko ma charakter pozytywny lub neutralny, w związku z ograniczeniem wyznaczania terenów przeznaczonych pod zabudowę oraz wyznaczeniem na znacznej części gminy stref otwartych.

16. METODY ANALIZY SKUTKÓW REALIZACJI POSTANOWIEŃ DOKUMENTU ORAZ CZĘSTOTLIWOŚCI JEJ PRZEPROWADZANIA

Planowanie przestrzenne jest procesem cyklicznym, który ma za zadanie bieżącą analizę potrzeb inwestycyjnych, stanu zagospodarowania oraz uwarunkowań przyrodniczych. W związku z powyższym gmina Wojciechów powinna monitorować skutki realizacji ustaleń projektu planu ogólnego i konfrontować je z aktualnymi potrzebami mieszkańców i inwestorów oraz stanem i jakością środowiska przyrodniczego. Realizacja postanowień planu ogólnego może odbywać się przede wszystkim poprzez opracowywane na jego podstawie miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, a także wydawane decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu. Efekty tych z kolei odzwierciedlają konkretne inwestycje zrealizowane na podstawie pozwoleń na budowę uwzględniających ich ustalenia. Monitorowanie skutków realizacji postanowień projektu planu ogólnego, w tym m.in. stanu poszczególnych komponentów środowiska przyrodniczego (w zakresie badań nieobjętych monitoringiem krajowym), powinno być realizowane przez władze gminy Wojciechów cyklicznie – corocznie lub w przypadku stwierdzenia braku konieczności przeprowadzania takiej analizy przez Wójta, minimum raz w czasie trwania jego kadencji.

Zgodnie z art. 32 upzp, w celu oceny aktualności planu ogólnego i planów miejscowych, organ sporządzający ww. dokumenty dokonuje m.in. analizy zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy (w tym skutków realizacji postanowień projektowanego dokumentu), co najmniej raz w czasie kadencji. Mając na uwadze powyższe, uznaje się za zasadne przeprowadzenie w ramach ww. oceny również badania dotyczącego wpływu ustaleń planu ogólnego na środowisko, w tym zmian zachodzących w poszczególnych komponentach środowiska.

Przy sporządzaniu analizy skutków realizacji postanowień przedmiotowego dokumentu należy w szczególności podjąć działania polegające na:

- kontroli stanu jakości wód podziemnych i powierzchniowych,
- kontroli stanu jakości gleb w obrębie dróg,
- monitoringu stanu powietrza.

17. STRESZCZENIE W JĘZYKU NIESPECJALISTYCZNYM

Przedmiotem opracowania jest prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu ogólnego Gminy Wojciechów. Do sporządzenia projektu planu ogólnego przystąpiono 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. Podstawę prawną opracowania prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu ogólnego stanowi:

- ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538),
- ustawa 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 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.).

Celem prognozy jest określenie charakteru prawdopodobnych skutków i oddziaływań na środowisko przyrodniczo-kulturowe, które mogą być spowodowane realizacją ustalonych w projekcie planu ogólnego sposobów zagospodarowania terenu. Zgodnie z art. 51 ust. 2 ww. 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 2024 r. poz. 1112 z późn. zm.) prognoza w szczególności określa, analizuje i ocenia przewidywane znaczące oddziaływania na poszczególne komponenty środowiska, między innymi na: różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powietrze, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne, a także system przyrodniczy gminy i powiązania przyrodnicze obszaru oraz prawne formy ochrony przyrody.

Prognozę sporządzono przy zastosowaniu metod opisowych, analiz jakościowych wykorzystujących dostępne wskaźniki stanu środowiska oraz identyfikacji i wartościowania skutków przewidywanych zmian w środowisku. Zakres prac nad prognozą został dostosowany do charakteru, specyfiki i precyzji projektu planu ogólnego. Ważnym etapem prognozy była analiza istniejącego stanu środowiska ze wskazaniem istniejących problemów środowiska oraz identyfikacja zmian rozwojowych w gminie. Charakterystyka środowiska została szczegółowo przedstawiona w *Opracowaniu ekofizjograficznym na potrzeby planu ogólnego Gminy Wojciechów* (IRMiR, Warszawa 2026). Powyższy dokument oraz inne opracowania uwzględnione w prognozie wskazano w rozdziale *Materiały wejściowe*.

Obszar opracowania obejmuje gminę Wojciechów w jej granicach administracyjnych. Gmina jest położona we wschodniej części Polski, w zachodniej części województwa lubelskiego oraz powiatu lubelskiego. Gmina Wojciechów graniczy z powiatami puławskim i opolskim oraz gminami Nałęczów, Wąwolnica, Poniatowa, Bełżyce, Konopnica, Jastków. Największym ośrodkiem miejskim w pobliżu gminy jest Lublin zlokalizowany ok 25 km na wschód od Wojciechowa. Powierzchnia gminy wynosi 8 007 ha, a liczba ludności według stanu na 2025 r. to

5 977 osób. Gmina wojciechów składa się z 21 obrębów: Nowy Gaj, stary Gaj, Góra, Halinówka, Ignaców, Łubki, Łubki-Kolonia, Łubki-Szlachta, Maszki k. wojciechowa, Maszki, Milocin, Palikije Pierwsze, Palikije Drugie, Sporniak, Stasin kolonia, Szczuczki, Szczuczki VI Kolonia, Wojciechów, Wojciechów-kolonia Pierwsza, wojciechów-Kolonia Piąta, Palikije SHR. Centrum gminy jak i największa koncentracja usług znajdują się w obrębie Wojciechów. W gminie dominuje zabudowa zagrodowa oraz zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna. Struktura gruntów gminy charakteryzuje się dominacją użytków rolnych, których powierzchnia wynosi ok. 7 396 ha. Powierzchnia gruntów leśnych wynosi około 460 ha. Największe kompleksy leśne występują w północnej części gminy w otulinie Kazimierskiego Parku Krajobrazowego. Większe skupiska leśne występują także przy zachodniej gracy gminy w obrębach Łubki-Szlachta oraz Szczuczki, a także na wschodzie w obrębach Palikije Pierwsze oraz Sporniak. Przez gminę przepływają rzeki Czerka przepływająca przez zachodnią część gminy, Bystra zlokalizowana w części centralnej oraz Ciemięga płynąca wzdłuż północno-wschodniej granicy gminy.

Celem opracowania projektu planu ogólnego jest zachowanie ciągłości planistycznej gminy w związku z utratą ważności studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania gminy od 1 lipca 2026 r. Dokument ten jest aktem prawa miejscowego i stanowi podstawę wydawania decyzji o warunkach zabudowy, a miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego będą musiały być zgodne z jego ustaleniami.

Dokumenty, które zostały uwzględnione przy sporządzaniu niniejszej prognozy to:

- Audyt krajobrazowy województwa lubelskiego – przyjęty Uchwałą Nr XXIII/380/2026 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 25 czerwca 2026 r.,
- Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody, Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska,
- Dane Narodowego Instytutu Dziedzictwa (Rejestr Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, Wojewódzka Ewidencja Zabytków),
- Gminny Program Opieki nad Zabytkami Gminy Wojciechów na lata 2025-2028 przyjęty Uchwałą Nr XXIV/133/23 Rady Gminy Wojciechów z dnia 28 listopada 2025 r.,
- Karty charakterystyk Jednolitych Części Wód Powierzchniowych,
- Kondracki J., Geografia Polski: mezoregiony fizyczno-geograficzne, Wydawnictwo Naukowe PWN, Warszawa 1994 r.,
- Krajobrazy roślinne i regiony geobotaniczne Polski, Polska Akademia Nauk, Instytut Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania, Prace geograficzne Nr 158, Wrocław, Warszawa, Kraków, Zakład Narodowy Imienia Ossolińskich, Wydawnictwo Polskiej Akademii Nauk, 1993, Jan Marek Matuszkiewicz,
- Mapa zagrożenia powodziowego – format shapefile (SHP) – Otwarte Dane,
- Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby planu ogólnego Gminy Wojciechów, Instytut Rozwoju Miast i Regionów, Warszawa, 2026,
- Państwowy Instytut Geologiczny – CBDG Menedżer pobierania – format shapefile (SHP),
- Państwowy rejestr granic i powierzchni jednostek podziałów terytorialnych kraju - jednostki administracyjne – format shapefile (SHP) - Otwarte Dane,
- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego – przyjęty Uchwałą Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015r. w sprawie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego,

- Prognoza oddziaływania na środowisko zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wojciechów, Joanna Cuch, Lublin 2019,
- Projekt planu ogólnego Gminy Wojciechów wraz z uzasadnieniem – IRMiR – Warszawa 2026 r.,
- Próba wydzielenia dzielnic rolniczo-klimatycznych w Polsce, Prace i Studia Geograficzne, Warszawa 1998, Tom 22, Romuald Gumiński,
- Roczna ocena jakości powietrza w województwie lubelskim raport wojewódzki za rok 2024,
- Solon J. et al., Physico-geographical mesoregions of Poland: verification and adjustment of boundaries on the basis of contemporary spatial data, „Geographia Polonica”, 2018, vol. 91, no. 2, pp. 143-170,
- Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wojciechów przyjęte Uchwałą Nr III/16/02 Rady Gminy Wojciechów z dnia 30 grudnia 2002 r., zmienione Uchwałą Nr XVI/103/19 Rady Gminy Wojciechów z dnia 30 grudnia 2019 r.;
- Szulczewska B., Kaftan J. (red.) 1996. Kształtowanie Systemu Przyrodniczego Miasta, IGPIK, Warszawa 1-72,
- Uchwała Nr XXIX/407/2017 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 28 kwietnia 2017 r. w sprawie Kazimierskiego Parku Krajobrazowego,
- Uzgodnienie zakresu prognozy z Regionalnym Dyrektorem Ochrony Środowiska w Lublinie – pismo z dnia 1 grudnia 2025 r., znak: WOOŚ.411.112.2025.ES,
- Uzgodnienie zakresu prognozy z Państwowym Powiatowym Inspektorem Sanitarnym w Lublinie – pismo z dnia 2 grudnia 2025 r., znak: NZ.9022.1.39.2025.WW;
- Źródła internetowe:
 - <http://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>,
 - <https://klimat.imgw.pl/pl/climate-maps/>,
 - <http://geologia.pgi.gov.pl>,
 - <https://mapy.geoportal.gov.pl>,
 - <https://dm.pgi.gov.pl/>,
 - <https://emgsp.pgi.gov.pl/emgsp/>,
 - <https://geoportal.lodzkie.pl/>,
 - <https://wody.isok.gov.pl>,
 - <http://karty.apgw.gov.pl/>,
 - <https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/>,
 - https://geoportal.pgi.gov.pl/atlas_y_gi/mapy,
 - <https://wojciechow.e-mapa.net/>.

Plan określa gminny katalog stref planistycznych:

- strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową,
- strefę usługową,
- strefę gospodarczą,
- strefę produkcji rolniczej,
- strefę infrastrukturalną,

- strefę zieleni i rekreacji,
- strefę cmentarzy,
- strefę górnictwa, strefę otwartą,
- strefę komunikacyjną,
- dodatkowy profil funkcjonalny stref planistycznych,
- wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału biologicznie czynnej, zgodnie z zassany określonymi w art. 13e upzp

Dla ww. stref planistycznych mogą wystąpić charakterystyczne oddziaływania środowiskowe:

- emisja zanieczyszczeń do atmosfery (wprowadzanie gazów lub pyłów do powietrza),
- emitowanie hałasu i pól elektromagnetycznych,
- wytwarzanie odpadów komunalnych,
- przekształcenie naturalnego ukształtowania terenu,
- zmiany w krajobrazie,
- zmiany szaty roślinnej.

W trakcie opracowywania koncepcji planu ogólnego wariantowano kilka kwestii. Różnicowano strefy planistyczne, starając się uzyskać optymalną strukturę funkcjonalno-przestrzenną oraz wariantowano przebieg granic obszarów uzupełnienia zabudowy, jako terenów, na których możliwe będzie wydawanie decyzji o warunkach zabudowy. Ponadto różnicowano wskaźniki i parametry zagospodarowania terenu.

Prognoza wykazała, że **w planie uwzględnione zostały cele i zasady ochrony środowiska szczebla krajowego i międzynarodowego** (w tym wspólnotowego) i nie wykazała drastycznych sprzeczności wynikających z unormowań prawnych wymagających radykalnych zmian projektu dokumentu. **Ustalenia planu 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.

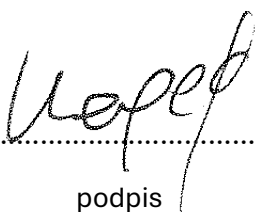
Wskazane kierunki zagospodarowania przestrzennego miasta nie wpłyną znacząco na pogorszenie stanu środowiska – nie prognozuje się przekroczeń określonych prawem standardów jakości środowiska. Nie stwierdza się też transgranicznych oddziaływań ustaleń projektu planu ogólnego. W wyniku przeprowadzonych analiz i ocen stwierdza się, iż zaprojektowane w planie funkcje będą miały w przewadze wpływ neutralny. **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.** Powyższe stwierdzenia są uwarunkowane wypełnieniem wszystkich nakazów i zakazów planu. **Efektywne i pełne wdrożenie ustaleń planu ogólnego powinno stanowić wystarczające zabezpieczenie przed potencjalnymi negatywnymi, przyszłymi zmianami w środowisku przyrodniczym,** a celem uzyskania pewności, że projektowane funkcje nie oddziałują negatywnie na środowisko jest ustalenie obowiązku monitoringu.

ZAŁĄCZNIK

OŚWIADCZENIE KIERUJĄCEJ ZESPOŁEM AUTORSKIM

Na podstawie art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. f ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko z dnia 3 października 2008 r. (Dz. U. z 2024 r., poz. 1112 z późn. zm.) oświadczam, że spełniam wymagania, o których mowa w art. 74a ust. 2 ww. ustawy.

Jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.


.....
podpis