



UZASADNIENIE

PLANU OGÓLNEGO GMINY WOJCIECHÓW



OPRACOWANIE:

Instytut Rozwoju Miast i Regionów
ul. Targowa 45
03 - 728 Warszawa

W SKŁADZIE:

mgr inż. arch. Cezary Maliszewski
mgr inż. Zuzanna Kopeć
mgr inż. Agnieszka Odolecka
mgr inż. Anna Uszkur

WARSZAWA 2026

Spis treści

1.	Wprowadzenie	1
2.	Przedmiot i zakres opracowania	1
3.	Materiały wejściowe	3
4.	Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy oraz sposób ich uwzględnienia.....	4
4.1.	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego.....	4
4.2.	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego	4
4.3.	Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	15
4.3.1.	Otulina Kazimierskiego Parku Krajobrazowego.....	15
4.3.2.	Pomniki przyrody.....	16
4.4.	Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.....	17
4.5.	Obszary gruntów zmeliorowanych	18
4.6.	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy.	18
4.7.	Strefy ochronne ujęć wody	18
4.8.	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	19
4.9.	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	20
4.10.	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	20
4.11.	Obszary uzdrowiska oraz obszary ochrony uzdrowskiej.....	21
4.12.	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.....	21
4.13.	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	30
4.14.	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne.....	30
4.15.	Obszary ograniczonego użytkowania.....	30
4.16.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	31
4.17.	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	31
4.18.	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	31
4.19.	Grunty rolne stanowiące użytki klas I-III oraz grunty leśne	31
4.20.	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	32
4.21.	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.....	32

4.22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	32
4.22.1. Infrastruktura społeczna.....	32
4.22.2. Infrastruktura transportowa.....	33
4.22.3. Infrastruktura techniczna	35
4.23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	36
4.24. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.....	48
5. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.....	51
6. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy	54
7. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie	57
8. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych i ustalenia gminnych standardów urbanistycznych	59
8.1. SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	61
8.2. SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	61
8.3. SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową.....	62
8.4. SU – strefa usługowa.....	63
8.5. SP – strefa gospodarcza	63
8.6. SR – strefa produkcji rolniczej.....	63
8.7. SI – strefa infrastrukturalna	64
8.8. SN – strefa zieleni i rekreacji	64
8.9. SC – strefa cmentarzy	65
8.10. SO – strefa otwarta	65
8.11. SK – strefa komunikacyjna	65

1. Wprowadzenie

Przedmiotem opracowania jest uzasadnienie do projektu planu ogólnego Gminy Wojciechów, zwanego dalej planem ogólnym. Do sporządzenia 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 opracowania uzasadnienia do planu ogólnego stanowi art. 13h ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2026 r. poz. 538), zwanej dalej upzp. Celem dokumentu jest wyjaśnienie przyczyn rozstrzygnięć zawartych w planie ogólnym oraz sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego występujących na obszarze gminy. Uzasadnienie zawiera także część graficzną stanowiącą prezentację danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego oraz ww. uwarunkowań rozwoju.

2. Przedmiot i zakres opracowania

Gmina Wojciechów położona jest w województwie lubelskim, w zachodniej części powiatu lubelskiego. Powierzchnia gminy wynosi 8 007 ha, a liczba ludności według stanu na 2025 r. to 5 980 osób. Gmina graniczy z powiatami opolskim oraz puławskim. Gmina Wojciechów sąsiaduje z gminami Wąwolnica, Nałęczów, Jastków, Konopnica, Bełżyce oraz Poniatowa.

Plan ogólny obejmuje swym zasięgiem całą gminę Wojciechów, w jej granicach administracyjnych.

Opracowanie dotyczy sporządzonego projektu planu ogólnego Gminy Wojciechów. Zgodnie z art. 13h upzp wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

Część tekstowa uzasadnienia zawiera wyjaśnienie:

- 1) przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3 upzp;
- 2) przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia;
- 3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;
- 4) sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b upzp.

Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b upzp to:

- 1) polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego (wymóg wchodzi w życie z dn. 01.09.2026 r.), przy czym zgodnie z art. 51 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. 1688, z 2024 poz. 1824, z 2025 r. poz. 527, 1543, z 2026 r. poz. 781), zwanej dalej ustawą o zmianie upzp, 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;
- 2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
 - 3) znajdujące się na obszarze gminy:
 - a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
 - c) obszary gruntów zmeliorowanych,
 - d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
 - e) strefy ochronne ujęć wody,
 - f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
 - g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
 - h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
 - i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowskiej,
 - j) 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,
 - k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
 - l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
 - m) obszary ograniczonego użytkowania,
 - n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
 - o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
 - p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
 - q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
 - r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
 - 4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
 - 5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
 - 6) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;
 - 7) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna:

- 1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego, o których mowa w art. 67a ust. 3 pkt 1 i ust. 3a pkt 1 upzp;
- 2) granic działek ewidencyjnych pochodzących z bazy danych, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne;
- 3) obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

Zgodnie z art. 13h ust 4 upzp część graficzną uzasadnienia planu ogólnego może stanowić prezentacja graficzna obiektów przestrzennych w rozumieniu ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 4, przy czym jeżeli te obiekty przestrzenne pochodzą ze zbiorów danych przestrzennych zgłoszonych do ewidencji zbiorów oraz usług danych przestrzennych, o której mowa w art. 13 ust. 2 ustawy z dnia 4 marca 2010 r. o infrastrukturze informacji przestrzennej, wykorzystuje się geometrię tych obiektów przestrzennych.

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego sporządza się w postaci elektronicznej w obowiązującym państwowym systemie odniesień przestrzennych, w skali nie mniejszej niż 1:25 000.

3. Materiały wejściowe

Przy sporządzaniu analizy uwarunkowań rozwoju przestrzennego uwzględniono w szczególności następujące materiały:

- 1) Analiza Ryzyka. Ocena zagrożeń zdrowotnych dla ujęcia wód podziemnych w miejscowości Cyganówka, gmina Wojciechów, Agencja Wspierania Ochrony Środowiska sp. z o.o., Wojciechów, 2024 r.;
- 2) Analiza Ryzyka. Ocena zagrożeń zdrowotnych dla ujęcia wód podziemnych w miejscowości Palikije, gm. Wojciechów, Agencja Wspierania Ochrony Środowiska sp. z o.o., Wojciechów, 2024 r.;
- 3) Audyt krajobrazowy województwa lubelskiego – przyjęty Uchwałą Nr XXIII/380/2026 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 25 czerwca 2026 r.,
- 4) BDOT10k - https://opendata.geoportal.gov.pl/bdot10k/schemat2021/SHP/10/1012_SHP.zip;
- 5) Biuletyn Informacji Publicznej gminy Wojciechów <https://ugwojciechow.bip.lubelskie.pl/?id=6>;
- 6) Centralna Baza Danych Geologicznych - <https://dm.pgi.gov.pl/>;
- 7) Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska <https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/search.jsf>;
- 8) Dane ewidencyjne, mapa ewidencyjna oraz BDOT500 udostępnione przez Starostę Lubelskiego;
- 9) Dane z Gminnej Ewidencji Zabytków udostępnione przez Urząd Gminy Wojciechów;
- 10) Dane z Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków oraz rejestru zabytków Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków udostępnione przez Narodowy Instytut Dziedzictwa;
- 11) Ewidencja zbiorów i usług danych przestrzennych <https://integracja.gugik.gov.pl/eziudp/index.php?teryt=&rodzaj=centralne&nazwa=%C5%9Br%20dowiska&zbiór=&temat=&usługa=&adres=>;
- 12) Geoportal Infrastruktury Informacji Przestrzennej – https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgp_2.html;
- 13) Geoportal Infrastruktury Informacji Przestrzennej <https://www.geoportal.gov.pl/>;
- 14) Geoportal Państwowego Instytutu Geologicznego <https://epsh.pgi.gov.pl/epsh/>;
- 15) Geoportal Województwa Lubelskiego <https://lubelskie.e-mapa.net/>;
- 16) Geoserwis Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska <https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>;
- 17) Główny Urząd Statystyczny - <https://stat.gov.pl/>.
- 18) MIDAS System Gospodarki i Ochrony Bogactw Mineralnych Polski <https://midas-app.pgi.gov.pl/ords/r/public/midas/start>;

- 19) Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego – przyjęty Uchwałą Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r. w sprawie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego;
- 20) Prognoza gospodarstw domowych na lata 2016-2050, 2016, Główny Urząd statystyczny;
- 21) Prognoza ludności na lata 2023-2060, 2023, Główny Urząd Statystyczny;
- 22) SOPO – <https://geoportal.pgi.gov.pl/portal/page/portal/SOPO/Wyszukaj3>;
- 23) 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.;
- 24) System Informacji Przestrzennej Urzędu Gminy Wojciechów <https://wojciechow.e-mapa.net/>;
- 25) Tereny zamknięte - <https://www.gov.pl/web/infrastruktura/du-mi-2020-poz38>;
- 26) Uchwała Nr VII/28/24 Rady Gminy Wojciechów z dnia 23 sierpnia 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego Gminy Wojciechów;
- 27) Zakłady stwarzające zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej - <https://www.gov.pl/web/gios/di-zaklady-stwarzajace-zagrozenie-wystapienia-powaznej-awarii-przemyslowej>;

4. Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy oraz sposób ich uwzględnienia

4.1. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego

Zgodnie z art. 51 ust. 1 ustawy o zmianie upzp 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. Dla gminy Wojciechów nie opracowano jeszcze strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy.

4.2. Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, zwany dalej planem województwa lubelskiego, został przyjęty Uchwałą Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015r. w sprawie uchwalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego.

Jako elementy obligatoryjne ustaleń PZPWL (zapewniające realizację celu wiodącego i celów szczegółowych rozwoju przestrzennego województwa) wymagające uwzględnienia w suikzp, wskazuje 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.*

Jako elementy fakultatywne PZPWL (wynikające z funkcji kreacyjnej Planu) wskazuje się do uwzględnienia w studiach gmin:

- *rekommendacje dla podmiotów realizujących politykę przestrzenną w regionie, jako działania uzupełniające w ramach przyjętych kierunków działań oraz propozycje rozwiązań przestrzennych.*

W odniesieniu do mpzp, jako elementy obligatoryjne, wskazuje się zadania samorządu województwa obejmujące inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

Ze względu na czas sporządzenia planu województwa lubelskiego jego ustalenia nie odnoszą się wprost do planu ogólnego gminy. Wobec powyższego przyjęto, że w planie ogólnym należy uwzględnić elementy obligatoryjne wymagające uwzględnienia w studium.

W planie województwa lubelskiego zostały wyszczególnione zasady ogólne i szczegółowe odnoszące się do poszczególnych sfer i dziedzin zagospodarowania przestrzennego:

- *osadnictwa i infrastruktury społecznej:*

Zasada ogólna

1. Dążenie do zwartości i wielofunkcyjności zabudowy terenów zabudowy (skupianie zabudowy i zapewnianie bliskiej dostępności podstawowych funkcji).

Zasady szczegółowe

- a) Efektywne wykorzystywanie terenów przeznaczonych pod zabudowę minimalizujące jej ekspansję na tereny otwarte.*
- b) Harmonizowanie układów osadniczych z siecią ekologiczną.*
- c) Projektowanie wielofunkcyjnych jednostek urbanistycznych z zapewnieniem pełnej obsługi w infrastrukturę techniczną i społeczną.*
- d) Segregacja i strefowanie funkcji wykluczające prawdopodobieństwo wystąpienia kolizji.*
- e) Restytucja powierzchni biologicznie czynnych i włączanie ich w systemy zieleni miejskiej w projektach rewitalizacji terenów zdegradowanych.*
- f) Lokalizowanie szpitali na terenach o korzystnych warunkach sozologicznych.*

- *środowiska przyrodniczego:*

Zasady ogólne:

1. Dostosowanie zagospodarowania przestrzennego do cech naturalnych, predyspozycji, walorów i odporności środowiska na antropopresję.

2. Zapewnienie spójności i ciągłości przestrzeni przyrodniczej.

Zasady szczegółowe:

- a) Przeznaczanie wód podziemnych na cele komunalne (pitne) i dla gałęzi przemysłu wymagających wód szczególnie dobrej jakości (spożywczego i farmaceutycznego), a wód powierzchniowych na cele technologiczne w pozostałych gałęziach przemysłu, a także do nawodnień i na cele energetyczne.*
- b) Trwałe utrzymywanie terenów zalesionych w strefach wododziałowych i mokradł sprzyjających retencjonowaniu wody w glebie.*
- c) Ochrona złóż surowców mineralnych przed zagospodarowaniem utrudniającym w przyszłości podjęcie eksploatacji.*
- d) Ochrona przed fragmentacją zwartych kompleksów gleb o najwyższej przydatności w produkcji rolniczej.*
- e) Przeciwdziałanie fragmentacji środowiska prowadzącej do izolacji poszczególnych populacji.*
- f) Zachowywanie ciągłości morfologicznej rzek dla osiągnięcia ich dobrego stanu i potencjału dla potrzeb ichtiofauny.*
- g) Ochrona różnorodności biologicznej w użytkowanym rolniczo środowisku przyrodniczym.*
- h) Dostosowywanie zagospodarowania terenów do wymogów ochrony właściwości leczniczych klimatu na obszarach potencjalnych uzdrowisk.*
- i) Oszczędne wykorzystywanie otwartej przestrzeni na cele inwestycyjne.*
- j) Dbłość o integralność obszarów cennych przyrodniczo i ich łączność z innymi obszarami.*
- k) Zwiększanie przenikalności barier utrudniających migrację zwierząt.*
- l) Minimalizowanie kolizji inwestycji transportowych ze środowiskiem przyrodniczym, w tym w szczególności z siecią ekologiczną.*
- m) Przywracanie drożności dolinnym korytarzom ekologicznym.*
- n) Kompleksowa ochrona ekosystemów rzecznych przed degradacją obejmująca koryta rzek oraz obszary przyrzeczne z podziemnymi zasobami wód aluwialnych.*
- o) Komplementarne stosowanie działań ekologicznych i technicznych w podnoszeniu odporności środowiska na zagrożenia.*
- p) Preferowanie gospodarki niskoemisyjnej.*
- q) Zwiększanie zasobów wodnych i leśnych w sposób zapewniający ochronę siedlisk cennych przyrodniczo i walorów krajobrazowych.*
- r) Wzbogacanie przestrzeni zabudowanych i ciągów komunikacyjnych zielenią towarzyszącą, służącą zaspokajaniu instynktownych potrzeb ludzi żyjących w środowisku przekształconym antropomorficznie (zurbanizowanym).*

- *środowiska kulturowego:*

Zasada ogólna:

- 1. Integrowanie walorów kulturowych z przestrzenią społeczno-gospodarczą regionu.*

Zasady szczegółowe:

- a) Koordynacja ochrony i zachowania dziedzictwa kulturowego z polityką ochrony środowiska przyrodniczego i rozwoju turystyki.*
- b) Zintegrowane podejście do ochrony oraz wykorzystywania zasobów kulturowych w planowaniu przestrzennym.*
- c) Zachowywanie i ucztyelnianie istniejących wartości estetyczno-widokowych związanych z rzeźbą terenu oraz jego naturalnym i kulturowym pokryciem.*

- d) Dążenie do redukowania kolizji krajobrazowych i estetycznych we wszelkich zmianach zagospodarowania.
- e) Dbłość o estetykę i integralność wizualną zespołów zabudowy.
- f) Promowanie wzorów architektury rodzimej w obszarach o wysokich walorach krajobrazowych.
- gospodarki:
 - Zasady ogólne:
 1. Równoważenie rozwoju gospodarczego poszczególnych części obszaru województwa.
 2. Wzbogacanie funkcjonalne obszarów wiejskich.
 - Zasady szczegółowe:
 - a) Przeznaczanie gruntów najniższej jakości (kl. V, VI) pod zalesienia i do produkcji biomasy na cele energetyczne.
 - b) Użytkowanie gruntów rolnych w dostosowaniu do chłonności, odporności i sposobu funkcjonowania środowiska.
 - c) Stosowanie w kształtowaniu i użytkowaniu rolniczej przestrzeni produkcyjnej rozwiązań zawartych w Kodeksie dobrej praktyki rolniczej.
 - d) Uwzględnianie wielofunkcyjności terenów związanych z gospodarką rybacką (wędkarstwo, rekreacja, retencja).
 - e) Trwałość funkcji gospodarki stawowej w zagospodarowaniu przestrzennym.
 - f) Podnoszenie standardu zagospodarowania w obszarach rekreacyjnych w zakresie infrastruktury sozotechnicznej i wypoczynkowej.
 - g) Dostosowanie form zagospodarowania i intensywności użytkowania turystycznego do chłonności środowiska przyrodniczego.
 - h) Zapewnianie ogólnej dostępności stref przybrzeżnych użytkowanych rekreacyjnie naturalnych zbiorników wodnych.
 - i) Prowadzenie trwałej i zrównoważonej gospodarki leśnej.
 - j) Lokalizowanie obszarów aktywności gospodarczej w sposób minimalizujący naruszanie zasobów gruntów rolnych wysokiej klasy.
- infrastruktury technicznej:
 - transportu:
 - Zasada ogólna:
 1. Optymalizacja sieci transportowej.
 - Zasady szczegółowe:
 - a) Kształtowanie zagospodarowania sprzyjającego integrowaniu publicznego transportu miejskiego i pozamiejskiego.
 - b) Uwzględnianie potrzeb ruchu rowerowego i pieszego w planowaniu i projektowaniu układów komunikacyjnych.
 - c) Lokalizowanie elementów infrastruktury komunikacyjnej umożliwiające optymalną organizację usług transportowych.
 - d) Zapewnianie warunków przestrzennych niezbędnych dla budowy bezkolizyjnych skrzyżowań z linią kolejową przy lokalizacji ciągów komunikacyjnych lub przebudowy istniejących skrzyżowań jednopoziomowych.
 - energetyki:
 - Zasada ogólna:

2. Tworzenie układów przestrzennych sieci dystrybucyjnych sprzyjających rozwojowi społeczno-gospodarczemu.

Zasady szczegółowe:

- a) Uwzględnianie warunków środowiskowych w lokalizowaniu urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych.
- b) Wprowadzanie rozwiązań zmniejszających zużycie energii pierwotnej (surowce energetyczne) i finalnej (elektrycznej i ciepłej), a także strat w przesyłach.
- c) Wykorzystywanie istniejących korytarzy technicznych przy realizacji nowych linii.
- d) Zmniejszenie uciążliwości energetyki dla środowiska.

– teleinformatyki:

Zasada ogólna:

3. Optymalizacja rozmieszczenia infrastruktury telekomunikacyjnej.

Zasada szczegółowa:

- a) Dbłość o walory krajobrazowe i unikanie kolizji z terenami zabudowy mieszkaniowej przy lokalizowaniu masztów telefonii komórkowej.

– gospodarki wodno-ściekowej:

Zasada ogólna:

4. Zintegrowanie zarządzania poborem wody i odprowadzaniem ścieków w obrębie jednostek bilansowych zlewni.

Zasady szczegółowe:

- a) Równoległa realizacja sieci wodociągowej i sieci kanalizacyjnej na terenach zwartej zabudowy.
- b) Stosowanie wodooszczędnych technologii.

– gospodarki odpadami:

Zasada ogólna:

5. Kompleksowe i systemowe prowadzenie gospodarki odpadami.

Zasady szczegółowe:

- c) Lokalizowanie urządzeń i obiektów infrastruktury gospodarki odpadami w sposób bezpieczny dla środowiska człowieka i możliwie najmniej ingerujący w krajobraz.
- d) Wykorzystywanie biomasy z odpadów do produkcji energii elektrycznej lub ciepłej.

- obronności i bezpieczeństwa publicznego:

Zasady ogólne:

1. Zapobieganie w zagospodarowaniu przestrzennym kolizjom funkcjonalnym tworzącym zagrożenia dla bezpieczeństwa publicznego. 2015 r.

Zasady szczegółowe:

- a) Zapewnianie bezpiecznego i bezkolizyjnego funkcjonowania terenów zamkniętych i obiektów wojskowych.
- b) Uwzględnianie wymogów obronności w rozwoju elementów infrastruktury cywilnej, możliwej do wykorzystania w przypadku zagrożenia granic.
- c) Wprowadzanie ograniczeń w sposobie zagospodarowania i użytkowania terenu na obszarach zagrożonych powodzią.
- d) Preferowanie możliwie najmniej inwazyjnych w środowisko rozwiązań przestrzennych służących ochronie przed powodzią.
- e) Zachowanie drożności fluwialnej dolin dla zapewnienia naturalnego spływu wód wezbraniowych.

f) *Kształtowanie układów infrastruktury zapewniających bezpieczny i sprawny przebieg działań ratowniczych.*

g) *Zapewnianie alternatywnych kierunków zaopatrzenia ludności i obiektów o znaczeniu strategicznym w nośniki energii i wodę.*

h) *Uwzględnianie w sposobie zagospodarowania możliwości wystąpienia zagrożeń na terenach wokół zakładów o zwiększonym ryzyku oraz zakładów o dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.*

Zgodnie z 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.

Zgodnie z 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.

Na 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.

Na 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).

Na rys. 10 *Gospodarka – rolnictwo i leśnictwo* na terenie gminy Wojciechów wskazano główne elementy infrastruktury agrobiznesu – ośrodki naukowo – wdrożeniowe do obsługi sektora rolnego.

Na rys. 11 *Gospodarka – Turystyka* gminę Wojciechów w całości zaliczono do głównych obszarów rozwoju turystyki wypoczynkowej oraz wskazano ośrodki turystyczne etnografii.

Na 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.

Na 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.

Na rys. 16 *Infrastruktura – Gospodarka wodno-ściekowa* Wojciechów zostało wskazane jako gmina priorytetowa w zakresie budowy i rozbudowy zbiorowych systemów kanalizacyjnych.

Na 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.

Na 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 wskazana 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 Rztocza.*

W dokumencie *przyjmuje się zasadę nadrzędności działań służących utrzymaniu i wzmacnianiu ich funkcji podstawowych (wiodących) oraz preferencje rozwojowe, tj. w odniesieniu do (poniżej wymieniono te, które odnoszą się do gminy Wojciechów):*

- *elementów węzłowych układu antropogenicznego – intensywny rozwój społeczno-gospodarczy z zapewnieniem prawidłowego funkcjonowania lokalnych systemów przyrodniczych decydujących o jakości przestrzeni zamieszkania, tj. odpowiednio w odniesieniu do podstawowych elementów sieci osadniczej – koncentracja urbanizacji (w tym rozwoju gospodarczego) i jej rozwój na terenach podmiejskich w zorganizowanych układach przestrzennych,*
- *elementów liniowych układu antropogenicznego – rozwój infrastruktury transportowej zapewniającej sprawność powiązań komunikacyjnych, minimalizującej zagrożenia bezpieczeństwa publicznego oraz kolizje z elementami regionalnej sieci ekologicznej,*
- *elementów obszarowych układu naturalnego – podporządkowanie wszelkiej działalności utrzymaniu wartości przyrodniczych,*
- *elementów pasmowych układu naturalnego – podporządkowanie wszelkich działań utrzymaniu ciągłości powiązań ekologicznych,*
- *elementów strefowych, odpowiednio:*
 - *w obszarach rolniczych – zachowanie naturalnych wartości zasobów rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz zrównoważony rozwój gospodarki rolnej i funkcji towarzyszących,*
 - *w obszarach oddziaływania ośrodków miejskich – rozwój przestrzennych struktur gospodarczych oraz infrastruktury komunikacyjnej, komunalnej i społecznej służącej wzmacnianiu powiązań funkcjonalnych.*

W planie województwa lubelskiego wskazano następujące kierunki działań niezbędne do realizacji priorytetów i celów rozwojowych województwa w podziale na obszary tematyczne:

- sieć osadnicza i infrastruktura społeczna:

Kierunek 1. Kształtowanie policentrycznej miejskiej sieci osadniczej

Kierunek 2. Kształtowanie wiejskiej sieci osadniczej

Kierunek 3. Kształtowanie zagospodarowania na terenach podmiejskich

Kierunek 4. Rewitalizacja zdegradowanych obszarów miast

Kierunek 5. Kształtowanie przyjaznej przestrzeni życia

W tej sferze zagospodarowania przestrzennego, w przestrzennych warunkach realizacji regionalnej polityki rozwoju, gmina Wojciechów została wymieniona jako ośrodek wzmacniania i rozwoju funkcji specjalistycznych związanych z działalnością kulturową tworzący większą strukturę osadniczą.

- gospodarowanie zasobami naturalnymi:

Kierunek 1. Racjonalne gospodarowanie ograniczonymi zasobami wód śródlądowych (powierzchniowych i podziemnych)

Kierunek 2. Gospodarowanie złożami kopalin

Kierunek 3. Gospodarowanie zasobami glebowymi i leśnymi

Kierunek 4. Gospodarowanie zasobami uzdrowiskowymi

Kierunek 5. Gospodarowanie zasobami przyrodniczymi parków narodowych

Kierunek 6. Gospodarowanie w przestrzeni krajobrazowej

W tej sferze zagospodarowania przestrzennego, w przestrzennych warunkach realizacji regionalnej polityki rozwoju, do ochrony planistycznej wskazano zlewnię Bystrej, zlewnię Ciemęgi oraz zlewnię Krężniczanki, w zasięgu których zlokalizowana jest gmina Wojciechów.

- ochrona przyrody i kształtowanie środowiska:

Kierunek 1. Ochrona i kształtowanie Krajowego Systemu Obszarów Chronionych

Kierunek 2. Zapewnienie spójności i ciągłości przestrzeni przyrodniczej

Kierunek 3. Ochrona walorów przyrody żywej

Kierunek 4. Ochrona przyrody nieożywionej

- odporność środowiska:

Kierunek 1. Zwiększanie odporności środowiska na zagrożenia naturalne (ekstremalne)

- jakość środowiska:

Kierunek 1. Poprawa warunków aerasanitarnych

Kierunek 2. Poprawa warunków hydrosanitarnych

Kierunek 3. Poprawa klimatu akustycznego i ograniczanie oddziaływania pól elektromagnetycznych

Kierunek 4. Rewaloryzacja obszarów o zdegradowanym środowisku przyrodniczym

- dziedzictwo kulturowe:

Kierunek 1. Ochrona obiektów dziedzictwa kulturowego o znaczeniu światowym, europejskim i krajowym

Kierunek 2. Ochrona i opieka nad zabytkami nieruchomymi

Kierunek 3. Ochrona zabytkowego krajobrazu kulturowego

W tej sferze zagospodarowania przestrzennego, w przestrzennych warunkach realizacji regionalnej polityki rozwoju, wśród działań ukierunkowanych na zachowanie wartości obiektów dziedzictwa kulturowego jako priorytetowe uznano ratowanie obiektów sakralnego budownictwa drewnianego, tj. przede wszystkim kościołów m.in. w miejscowości Wojciechów.

- dobra kultury współczesnej:
Kierunek 1. Ochrona dóbr kultury współczesnej
- przedsiębiorczość pozarolnicza:
Kierunek 1. Rozwój infrastruktury badawczo-rozwojowej integrującej naukę ze sferą gospodarczą
Kierunek 2. Kształtowanie struktur przestrzennych służących rozwojowi przedsiębiorczości pozarolniczej
Kierunek 3. Restrukturyzacja ośrodków gospodarczych
Kierunek 4. Rozwój ośrodków i centrów usługowych
- rolnictwo:
Kierunek 1. Poprawa jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej
Kierunek 2. Rozwój rolnictwa na obszarach o szczególnych warunkach gospodarowania
Kierunek 3. Wzmacnianie zaplecza rozwoju nowoczesnego rolnictwa
Kierunek 4. Różnicowanie działalności gospodarczej na obszarach wiejskich
Kierunek 5. Rozwój rolnictwa ukierunkowanego na produkcję biomasy dla celów energetycznych
- gospodarka rybacka:
Kierunek 1. Rozwój terenów i urządzeń gospodarki rybackiej
Kierunek 2. Rozwój przetwórstwa ryb i produktów rybołówstwa
- gospodarcze wykorzystanie lasu:
Kierunek 1. Rozwój przetwórstwa opartego o zasoby leśne
- turystyka:
Kierunek 1. Wzbogacanie atrakcyjności obszarów turystycznych
Kierunek 2. Udostępnianie obszarów o walorach turystycznych
W tej sferze zagospodarowania przestrzennego, w przestrzennych warunkach realizacji regionalnej polityki rozwoju, ze względu na kierunki napływu turystów, natężenie i rodzaj ruchu turystycznego wskazuje się rozwój infrastruktury turystycznej i służącej ochronie walorów turystycznych w zakresie turystyki wypoczynkowej w strefach o walorach wypoczynkowych znaczących w skali kraju, m.in. w gminie Wojciechów.
- transport drogowy:
Kierunek 1. Kształtowanie zewnętrznych drogowych powiązań transportowych
Kierunek 2. Kształtowanie wewnątrzregionalnego systemu transportowego
Kierunek 3. Poprawa sprawności i bezpieczeństwa ruchu w obszarach miejskich i zurbanizowanych
W tej sferze zagospodarowania przestrzennego, w przestrzennych warunkach realizacji regionalnej polityki rozwoju, uwzględniając istniejące i projektowane elementy infrastruktury drogowej ustala się docelowy układ funkcjonalny podstawowych powiązań drogowych – dla gminy Wojciechów - w układzie ponadlokalnym – drogi powiatowe (w tym przede wszystkim klasy G) – nr 2229L Wojciechów – Palikije – Sporniak – Motycz, nr 2236L Niezabitów – Łubki – Wojciechów.
- transport kolejowy:
Kierunek 1. Podwyższanie parametrów użytkowych sieci kolejowej
Kierunek 2. Rozwój infrastruktury obsługi ruchu kolejowego
- transport lotniczy:
Kierunek 1. Rozwój komunikacji lotniczej

Kierunek 2. Wzbogacanie funkcjonalne lotnisk i lądowisk

- infrastruktura logistyczna:

Kierunek 1. Rozwój węzłów logistycznych

- infrastruktura obsługi ruchu granicznego:

Kierunek 1. Kompleksowy rozwój istniejących przejść granicznych

Kierunek 2. Rozwój sieci przejść granicznych

- żegluga śródlądowa:

Kierunek 1. Rozwój żeglugi śródlądowej

- infrastruktura rowerowa:

Kierunek 1. Rozwój infrastruktury transportu rowerowego w miastach i ich obszarach funkcjonalnych

- publiczny transport zbiorowy:

Kierunek 1. Rozwój sieci transportu zbiorowego

- elektroenergetyka:

Kierunek 1. Rozwój krajowego systemu elektroenergetycznego

Kierunek 2. Wyrównanie poziomu zaopatrzenia w media energetyczne na obszarze województwa

- odnawialne źródła energii:

Kierunek 1. Wykorzystanie zasobów biomasy w produkcji energii

Kierunek 2. Wykorzystanie energii słońca w produkcji energii

Kierunek 3. Zrównoważone wykorzystanie pozostałych zasobów OZE (wiatru, wody i wód termalnych) do produkcji energii

- gospodarka paliwowa:

Kierunek 1. Rozbudowa sieci gazociągów przesyłowych i dystrybucyjnych

Kierunek 2. Rozwój infrastruktury przesyłu i magazynowania paliw płynnych

- teleinformatyka:

Kierunek 1. Rozwój infrastruktury sieci telekomunikacyjnej

- zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków:

Kierunek 1. Rozwój infrastruktury wodociągowej

Kierunek 2. Porządkowanie gospodarki ściekowej

W tej sferze zagospodarowania przestrzennego, w przestrzennych warunkach realizacji regionalnej polityki rozwoju, ze względu na szczególnie niski wskaźnik zwodociągowania, jako priorytetowe w zakresie budowy i rozbudowy zbiorowych systemów zaopatrzenia w wodę wskazano m.in. gminę Wojciechów, w której odsetek korzystających z sieci nie przekracza 25%. Ze względu na szczególnie niski wskaźnik skanalizowania (w tym szczególnie w odniesieniu do projektowanych obszarów ochrony GZWP), jako priorytetowe w zakresie budowy i rozbudowy zbiorowych systemów kanalizacyjnych wskazano m.in. gminę Wojciechów, w której z kanalizacji zbiorowej korzysta mniej niż 16%.

- gospodarka odpadami:

Kierunek 1. Ograniczanie ilości odpadów podlegających składowaniu

Kierunek 2. Eliminowanie negatywnego wpływu składowisk odpadów na środowisko

Kierunek 3. Ograniczanie negatywnego oddziaływania energetyki na środowisko

- obronność i bezpieczeństwo publiczne:

Kierunek 1. Zapewnienie warunków przestrzennych do funkcjonowania systemu obronności państwa

Kierunek 2. Przeciwdziałanie zagrożeniom naturalnym i ich skutkom

Kierunek 3. Poprawa bezpieczeństwa publicznego.

Zgodnie z planem województwa lubelskiego 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.

Gmina Wojciechów zaliczona została do obszaru funkcjonalnego o znaczeniu regionalnym – Powiśle, dla którego określono:

- *Priorytet rozwojowy:*
 - *rozwój przetwórstwa rolno-spożywczego*
- *Funkcje rozwojowe:*
 - *podstawowe – rolnicza, turystyczna,*
 - *towarzyszące – uzdrowiskowa.*
- *Wiodące kierunki zagospodarowania:*
 - *realizacja przepraw mostowych na Wiśle (Kamień, Annopol),*
 - *wykorzystanie walorów przyrodniczych i kulturowych dla rozwoju turystyki,*
 - *rozbudowa infrastruktury przeciwpowodziowej (głównie budowa polderów),*
 - *rozwój infrastruktury leczniczo-uzdrowiskowej i turystycznej,*
 - *wzmacnianie bazy rekreacyjnej i obsługi turystyki w ośrodkach miejskich,*
 - *rozwój bazy przetwórstwa rolno-spożywczego.*
- *Zasady i warunki zagospodarowania*
 - *użytkowanie doliny Wisły zapewniające zachowanie drożności i walorów przyrodniczych paneuropejskiego korytarza ekologicznego,*
 - *zagospodarowanie doliny Wisły w dostosowaniu do wymogów ochrony przeciwpowodziowej.*

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, dla którego określono:

- *Priorytet rozwojowy:*
 - *optymalne wykorzystanie potencjału produkcyjnego gleb oraz aktywizacja gospodarcza poprzez rozwój przetwórstwa rolno-spożywczego,*
- *Funkcje rozwojowe:*
 - *podstawowe – gospodarcza (ukierunkowana na produkcję rolniczą),*
 - *towarzyszące – turystyczna,*
- *Wiodące kierunki zagospodarowania:*
 - *produkcja roślinna,*
 - *rozwój bazy przetwórstwa rolno-spożywczego,*
 - *rozwój agroturystyki jako formy wzbogacenia funkcjonalnego obszarów wiejskich,*
 - *rozwój infrastruktury turystycznej (głównie szlaków turystycznych),*
 - *produkcja zdrowej żywności,*

- *rozwój infrastruktury technicznej i transportowej.*
- *Zasady i warunki zagospodarowania:*
 - *utrzymanie w użytkowaniu rolniczym gleb o najwyższej przydatności dla produkcji roślinnej,*
 - *utrzymanie trwałych użytków zielonych dla przeciwdziałania skutkom zmian klimatycznych,*
 - *przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy na terenach otwartych,*
 - *wzbogacanie przyrodnicze agroekosystemów poprzez fitomelioracje,*
 - *dostosowanie struktury agrarnej do potrzeb wysokotowarowego rolnictwa,*
 - *aktywna ochrona walorów krajobrazu kulturowego i dbałość o jakość przestrzenną zagospodarowania.*

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: obsługa 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.

4.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

Na terenie gminy Wojciechów występują formy ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2026 r., poz. 13, z późn. zm.). W gminie Wojciechów występuje 8 pomników przyrody, z czego jeden jest pomnikiem wieloobiekto- wym składającym się z 3 drzew. Ponadto gmina położona jest w zasięgu otuliny Kazimierskiego Parku Krajobrazowego.

Rozmieszczenie obszarowych form ochrony przyrody oraz pomników przyrody wskazano w części graficznej uzasadnienia.

4.3.1. Otulina Kazimierskiego Parku Krajobrazowego

Zgodnie z Uchwałą Nr XXIX/407/2017 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 28 kwietnia 2017 r. w sprawie 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, Nałęczów, Puławy i Miasta Puławy, w powiecie opolskim na terenie gmin: Karczmiska i Wilków oraz w powiecie lubelskim na terenie gminy Wojciechów.*

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.¹

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).

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

4.3.2. Pomniki przyrody

Na terenie gminy Wojciechów występuje 8 pomników przyrody, z czego jeden stanowi pomnik wieloobiektowy (grupa drzew).

Tabela 1 Pomniki przyrody na terenie gminy Wojciechów

Lp.	Gatunek	Wysokość [m]	Pierśnica [cm]	Obwód [cm]	Akt ustanawiający
1	Lipa drobnolistna - Tilia cordata	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 - Tilia cordata	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 - Tilia cordata	-	-	-	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 - Tilia cordata	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)

¹ Centralny rejestr Form Ochrony Przyrody Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska (<https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/widok/viewparkkrajobrazowy.jsf?fop=PL.ZIPOP.1393.PK.30>)

Lp.	Gatunek	Wysokość [m]	Pierśnica [cm]	Obwód [cm]	Akt ustanawiający
5	Dąb szypułkowy - Quercus robur	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 - Quercus robur	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 - Quercus robur	25	140	440	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)
	Dąb szypułkowy - Quercus robur	25	96	302	
	Dąb szypułkowy - Quercus robur	26	151	474	
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)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska

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).

4.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Zgodnie z art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r., poz. 960 z późn. zm.) obszary szczególnego zagrożenia powodzią stanowią:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1%,
- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10%,
- obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska, o których mowa w art. 224, stanowiące działki ewidencyjne,
- pas techniczny.

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.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2 % wskazano w części graficznej uzasadnienia.

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz tereny, na których ryzyko wystąpienia powodzi wynosi 0,2 % objęto strefami otwartymi o minimalnym udziale powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 100 %, co zabezpieczy teren przed realizacją inwestycji sprzecznych z zasadami ochrony przeciwpowodziowej. 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.

4.5. Obszary gruntów zmeliorowanych

Zgodnie z § 2 ust. 3. Rozporządzenia Ministra Gospodarki Morskiej i Żeglugi Śródlądowej oraz Ministra Rolnictwa i Rozwoju Wsi z dnia 5 czerwca 2020 r. w sprawie sposobu prowadzenia ewidencji urządzeń melioracji wodnych oraz zmeliorowanych gruntów i ustalania obszaru, na który urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ (Dz. U. 2020, poz. 1165) zmeliorowane grunty są wprowadzane do ewidencji melioracji wodnych jako suma powierzchni użytków rolnych, na które urządzenia melioracji wodnych wywierają korzystny wpływ.

Na terenie Gminy Wojciechów nie występują grunty zmeliorowane zgodnie z powyższą definicją.

4.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na podstawie danych publicznie udostępnionych na SOPO (System Osłony Przeciwosuwiskowej) stwierdza się, że na terenie gminy Wojciechów nie występują osuwiska oraz tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi.

4.7. Strefy ochronne ujęć wody

Na terenie gminy Wojciechów występują 2 ujęcia wody podziemnej:

- 1) Ujęcie wody podziemnej w obrębie Palikije SHR 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: Qd.śr = 912,0 m³ /d, Qmax.h = 55,0 m³ /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 $Se = 11,0 - 19,8 \text{ m}$ w tym: ST.1 QST.1e = $60 \text{ m}^3/\text{h}$ przy depresji $Se = 11,0 \text{ m}$, ST.2 QST.2e = $40 \text{ m}^3/\text{h}$ przy depresji $Se = 19,0 \text{ m}$. Aktualnie trwa postępowanie administracyjne w sprawie wydania pozwolenia wodnoprawnego na wykonanie urządzeń wodnych.

Zgodnie z art. 127 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2024 r., poz. 1087) na terenie ochrony bezpośredniej zakazuje się użytkowania gruntów do celów niezwiązanych z eksploatacją ujęcia wody. Ponadto na terenie ochrony bezpośredniej należy (art. 128 ww. ustawy):

- 1) odprowadzać wody opadowe lub roztopowe w sposób uniemożliwiający przedostawanie się ich do urządzeń służących do poboru wody;
- 2) zagospodarować teren zielenią;
- 3) odprowadzać poza granicę terenu ochrony bezpośredniej ścieki z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku dla osób zatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody;
- 4) ograniczyć wyłącznie do niezbędnych potrzeb przebywanie osób niezatrudnionych przy obsłudze urządzeń służących do poboru wody.

Dla ww. ujęć tereny ochrony bezpośredniej nie zostały zatwierdzone decyzją przez odpowiedni organ.

Rozmieszczenie ujęć wód podziemnych wraz ze strefami ochrony bezpośredniej wskazano w części graficznej uzasadnienia.

Ujęcia wód podziemnych wraz ze strefami ochrony bezpośredniej zlokalizowane w obrębie Wojciechów objęto strefą infrastrukturalną (1SI). Ujęcie wód podziemnych wraz ze strefą ochrony bezpośredniej i sąsiadującym terenem usługowym zlokalizowane w obrębie Palikije SHR objęto strefą usługową (26SU).

4.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Zgodnie z art. 23 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r., poz. 960, z późn. zm.) śródlądowymi wodami stojącymi są wody śródlądowe w jeziorach oraz innych naturalnych zbiornikach wodnych niezwiązanych bezpośrednio, w sposób naturalny, z powierzchniowymi śródlądowymi wodami płynącymi. Ochrona zbiorników wód śródlądowych została uregulowana w rozdziale 6 ww. ustawy. Dla zapewnienia odpowiedniej jakości wód ujmowanych do zaopatrzenia ludności w wodę przeznaczoną do spożycia przez ludzi oraz zaopatrzenia zakładów wymagających wody wysokiej jakości, a także ochronie zasobów wodnych, służy ustanawianie:

- stref ochronnych ujęć wody,
- obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

Zgodnie z art. 141 ust. 1 ww. ustawy wojewoda, na wniosek Wód Polskich, ustanawia obszar ochronny, w drodze aktu prawa miejscowego, wskazując ograniczenia lub zakazy dotyczące użytkowania gruntów oraz korzystania z wód na terenie obszaru ochronnego oraz granicę tego obszaru.

Na terenie gminy Wojciechów nie występują zbiorniki wód śródlądowych z obszarami ochronnymi ustalonymi na podstawie ww. przepisów Prawa wodnego.

4.9. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

Zgodnie z art. 152a ustawy Prawo geologiczne i górnicze z dnia 9 czerwca 2011 r. (Dz.U. z 2026 r., poz. 69) rejestr obszarów górniczych i zamkniętych podziemnych składowisk dwutlenku węgla stanowi szczegółową ewidencję wszystkich obszarów górniczych wyznaczonych w Polsce. Rejestr prowadzony jest przez państwowe służby geologiczne oraz w aktualizowanej na bieżąco, ogólnodostępnej bazie danych MIDAS (podsystem Rejestr Obszarów Górniczych).

Na podstawie danych Państwowego Instytutu Geologicznego na terenie gminy Wojciechów nie występują tereny i obszary górnicze.

4.10. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji

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

W granicach gminy nie ma zamkniętych podziemnych składowisk dwutlenku węgla.

Granice ww. złóż kopalin wskazano w części graficznej uzasadnienia.

Udokumentowane złoża kopalin zostały objęte strefami otwartymi, ponieważ nie jest prowadzona w ich zasięgu eksploatacja surowców.

4.11. Obszary uzdrowiska oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Gmina Wojciechów nie stanowi uzdrowiska i nie znajduje się w obszarze ochrony uzdrowiskowej.

4.12. 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

Na terenie gminy Wojciechów zlokalizowanych jest 16 zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków wojewódzkiego konserwatora zabytków, 27 zabytków nieruchomych oraz 129 zabytków archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków, a także 30 zabytków nieruchomych ujętych w gminnej ewidencji zabytków, z których 14 jest niewpisanych do rejestru zabytków.

Tabela 2 Wykaz zabytków nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków

Rejestr Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków				
Lp.	Miejscowość	Zakres wpisu (wg Obwieszczenia nr 1/2026)	Nazwa (wg danych NID)	Nr Rejestru
1.	Łubki	dwór wraz z pozostałościami d. parku dworskiego, w gran. wg opisu w dec.	dwór	A/703
2.			park	
3.	Palikije	zespół dworski: dwór, park, w gran. działek wskazanych w dec., wg zał. planu	dwór	A/122
4.			zespół dworski	
5.			park	
6.	Wojciechów	d. zamek - tzw. Wieża Ariańska oraz przyległe wały i fosy obronne wraz z najbliższym otoczeniem i zadrzewieniem, pozostałości murów ze strzelnicami, ruiny pałacu położone na północ od wieży, w gran. wg zał. planu	ruiny pałacu	A/308
7.			zadrzewienie	
8.			mur ze strzelnicami	
9.			d. zamek tzw. Wieża Ariańska	
10.			wały i fosy	
11.			strefa ochrony konserwatorskiej	
12.	Wojciechów	kaplica grobowa rodziny Świeżawskich wraz z kryptą na cmentarzu paraf., na działce wskazanej w dec., wg zał. mapy	kaplica grobowa rodziny Świeżawskich	A/1606
13.	Wojciechów	kościół paraf. pw. św. Teodora z wyposażeniem wnętrza, otaczający drzewostan, ogrodzenie z bramkami oraz dzwonnica	ogrodzenie z bramkami	A/124
14.			kościół parafialny pw. św. Teodora	
15.			dzwonnica	
16.			drzewostan	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Obwieszczenia nr 1/2026 Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie oraz danych udostępnionych przez Narodowy Instytut Dziedzictwa

Tabela 3 Wykaz zabytków nieruchomych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków

Wojewódzka Ewidencja Zabytków		
Lp.	Nazwa	Data objęcia ochroną
1.	cmentarz wojenny z 1916 r.	23.10.1991
2.	zespół dworski	01.10.1996
3.	zespół dworsko-parkowy	01.09.1994
4.	ogrodzenie	01.01.1992
5.	ogrodzenie z furtkami	01.09.1994
6.	dzwonnica	01.10.1958
7.	cmentarz rzymskokatolicki przykościelny	04.08.1990
8.	zespół kościoła par. pw. św. Teodora	01.09.1965
9.	kaplica grobowa Świeżawskich na cmentarzu par.	01.01.1910
10.	cmentarz rzymskokatolicki	01.06.1985
11.	wieża ariańska	brak danych
12.	zespół „wieży ariańskiej”	01.10.1999
13.	dwór	01.10.1996
14.	park w Łubkach Starych	01.05.1983
15.	dwór	01.01.1958
16.	park w Palikijach	01.11.1982
17.	stajnie	01.09.1994
18.	obora	01.09.1994
19.	magazyn	01.09.1994
20.	spichlerz	01.09.1994
21.	budynek browarny	01.09.1994
22.	dwunastak	01.09.1994
23.	kostnica	01.10.1958
24.	kościół par. pw. św. Teodora	01.10.1958
25.	dwór Grodzickich, ob. budynek administracyjny UG Wojciechów	30.09.1924
26.	mogiła ludności cywilnej z 1939 r.	01.06.1985
27.	ogród użytkowo-ozdobny	01.10.1987

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Narodowy Instytut Dziedzictwa

Tabela 4 Wykaz zabytków archeologicznych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków

Wojewódzka Ewidencja Zabytków				
Lp.	Funkcja	Obręb	Obszar AZP	Data objęcia ochroną
1.	grób	Palikije Drugie	078-079	24.10.1999
2.	dwór	Palikije Drugie	078-079	24.10.1999
3.	ślad osadniczy	Góra	078-078	30.11.1987
4.	ślad osadniczy	Góra	078-078	30.11.1987
5.	ślad osadniczy	Kol. Czajki	077-079	01.10.1983
6.	ślad osadniczy	Wojciechów	078-078	30.11.1987
7.	ślad osadniczy	Wojciechów	078-078	20.11.1987
8.	ślad osadniczy	Łubki	078-078	30.11.1987
9.	ślad osadniczy	Góra	078-078	30.11.1987
10.	osada	Masзки	077-079	01.10.1983
11.	ślad osadniczy	Góra	078-078	30.11.1987
12.	ślad osadniczy	Miłocin	077-079	01.10.1983
13.	osada	Góra	078-078	30.11.1987
14.	ślad osadniczy	Góra	078-078	30.11.1987
15.	ślad osadniczy	Łubki	078-078	30.11.1987
16.	ślad osadniczy	Kolonia Miłocin	077-079	01.10.1983
17.	ślad osadniczy	Łubki Szlachta	078-077	20.02.1989
18.	ślad osadniczy	Szczuczki	078-078	30.11.1987
19.	ślad osadniczy	Łubki Szlachta	078-077	20.02.1989
20.	ślad osadniczy	Kol. Szczuczki	078-078	30.11.1987
21.	ślad osadniczy	Łubki Szlachta	078-077	20.02.1989
22.	osada	Łubki Szlachta	078-077	20.02.1989
23.	ślad osadniczy	Mas�ki	077-078	01.10.1983
24.	osada	Łubki	078-078	30.11.1987
25.	osada	Kol. Miłocin	077-079	01.10.1983
26.	ślad osadniczy	Miłocin	077-079	01.10.1983
27.	ślad osadniczy	Kol. Szczuczki	078-078	30.11.1987
28.	osada	Łubki Szlachta	078-077	20.02.1989
29.	ślad osadniczy	Kol. Wojciechów	077-078	06.10.1983
30.	ślad osadniczy	Kol. Wojciechów V	077-078	06.10.1983
31.	ślad osadniczy	Kol. Szczuczki	078-078	30.11.1987
32.	ślad osadniczy	Mas�ki	077-078	01.10.1983

Wojewódzka Ewidencja Zabytków				
Lp.	Funkcja	Obręb	Obszar AZP	Data objęcia ochroną
33.	ślad osadniczy	Kolonia Szczuczki	078-077	20.02.1989
34.	ślad osadniczy	Kol. Wojciechów	077-078	06.10.1983
35.	ślad osadniczy	Kolonia Wojciechów	077-078	06.10.1983
36.	ślad osadniczy	Kol. Szczuczki	078-078	30.11.1987
37.	ślad osadniczy	Palikije	077-079	01.10.1983
38.	ślad osadniczy	Kol. Czajki	077-079	01.10.1983
39.	ślad osadniczy	Kol. Szczuczki	078-078	30.11.1987
40.	ślad osadniczy	Kol. Szczuczki	078-078	30.11.1987
41.	ślad osadniczy	Kol. Szczuczki	078-078	30.11.1987
42.	osada	Kol. Szczuczki	078-078	30.11.1987
43.	osada	Kol. Miłocin	077-079	01.10.1983
44.	ślad osadniczy	Łubki	078-078	30.11.1987
45.	ślad osadniczy	Góra	078-078	30.11.1987
46.	ślad osadniczy	Łubki	078-078	30.11.1987
47.	ślad osadniczy	Łubki	078-078	30.11.1987
48.	ślad osadniczy	Łubki	078-078	30.11.1987
49.	osada	Kol. Miłocin	077-079	01.10.1983
50.	ślad osadniczy	Łubki	077-077	13.04.1980
51.	ślad osadniczy	Kol. Miłocin	077-079	01.10.1983
52.	osada	Kol. Wojciechów V	077-078	06.10.1983
53.	ślad osadniczy	Kol. Wojciechów V	077-078	06.10.1983
54.	ślad osadniczy	Kol. Szczuczki	078-078	30.11.1987
55.	cmentarzysko	Stary Gaj	077-078	01.10.2008
56.	ślad osadniczy	Kol. Szczuczki	078-078	30.11.1987
57.	osada	Miłocin	077-079	01.10.1983
58.	osada	Stary Gaj	077-078	01.10.2008
59.	ślad osadniczy	Kol. Szczuczki	078-078	30.11.1987
60.	ślad osadniczy	Kol. Wojciechów V	077-078	05.10.1983
61.	ślad osadniczy	Kol. Wojciechów V	077-078	05.10.1983
62.	ślad osadniczy	Kol. Wojciechów V	077-078	01.10.1983
63.	osada	Kolonia Wojciechów V	077-078	06.10.1983
64.	miejsce produkcji	Wojciechów	077-078	01.10.2008
65.	ślad osadniczy	Stary Gaj	077-078	01.10.2008

Wojewódzka Ewidencja Zabytków				
Lp.	Funkcja	Obręb	Obszar AZP	Data objęcia ochroną
66.	ślad osadniczy	Stary Gaj	077-078	01.10.2008
67.	ślad osadniczy	Nowy Gaj	077-078	01.10.2008
68.	osada	Kolonia Wojciechów V	077-078	01.10.2008
69.	osada	Kolonia Wojciechów V	077-078	01.10.2008
70.	osada	Stary Gaj	077-078	01.10.2008
71.	osada	Nowy Gaj	077-078	01.10.2008
72.	osada	Nowy Gaj	077-078	01.10.2008
73.	osada	Stary Gaj	077-078	01.10.1983
74.	osada	Maszki	077-078	01.10.1983
75.	ślad osadniczy	Kol. Wojciechów V	077-078	06.10.1983
76.	ślad osadniczy	Stary Gaj	077-078	01.10.1983
77.	osada	Palikije	078-079	24.10.1999
78.	osada	Kol. Wojciechów	077-078	06.10.1983
79.	grób	Stary Gaj	077-078	01.10.1983
80.	ślad osadniczy	Stary Gaj	077-078	01.10.2008
81.	miejsce produkcji	Stary Gaj	077-078	01.10.1983
82.	ślad osadniczy	Kolonia Wojciechów V	077-078	01.10.2008
83.	osada	Wojciechów Kolonia V	077-078	01.10.2008
84.	osada	Stary Gaj	077-078	01.10.1983
85.	ślad osadniczy	Wojciechów	077-078	01.10.2008
86.	ślad osadniczy	Wojciechów	077-078	01.10.2008
87.	ślad osadniczy	Wojciechów Kolonia V	077-078	01.10.2008
88.	ślad osadniczy	Stary Gaj	077-078	01.10.2008
89.	ślad osadniczy	Kolonia Wojciechów V	077-078	01.10.2008
90.	ślad osadniczy	Wojciechów Kolonia V	077-078	01.10.2008
91.	osada	Palikije Drugie	078-079	24.10.1999
92.	osada	Łubki	077-078	01.10.2008
93.	ślad osadniczy	Stary Gaj	077-078	01.10.2008
94.	ślad osadniczy	Maszki	077-078	01.10.2008
95.	osada	Palikije	078-079	24.10.1999
96.	ślad osadniczy	Kolonia Wojciechów V	077-078	01.10.2008
97.	osada	Palikije Drugie	078-079	24.10.1999
98.	ślad osadniczy	Kolonia Wojciechów V	077-078	01.10.2008

Wojewódzka Ewidencja Zabytków				
Lp.	Funkcja	Obręb	Obszar AZP	Data objęcia ochroną
99.	ślad osadniczy	Sporniak Palikijski	078-079	26.10.1999
100.	ślad osadniczy	Palikije	078-079	25.10.1999
101.	osada	Palikije	078-079	25.10.1999
102.	ślad osadniczy	Nowy Gaj	077-078	01.10.2008
103.	ślad osadniczy	Nowy Gaj	077-078	01.10.2008
104.	osada	Sporniak Palikijski	078-079	26.10.1999
105.	osada	Sporniak Palikijski	078-079	26.10.1999
106.	ślad osadniczy	Sporniak Palikijski	078-079	26.10.1999
107.	osada	Palikije	078-079	25.10.1999
108.	osada	Nowy Gaj	077-078	01.10.2008
109.	ślad osadniczy	Wojciechów	077-078	01.10.2008
110.	ślad osadniczy	Stary Gaj	077-078	01.10.2008
111.	osada	Palikije	078-079	24.10.1999
112.	osada	Palikije	078-079	25.10.1999
113.	ślad osadniczy	Stary Gaj	077-078	01.10.2008
114.	osada	Sporniak Palikijski	078-079	25.10.1999
115.	osada	Sporniak Palikijski	078-079	25.10.1999
116.	osada	Sporniak Palikijski	078-079	26.10.1999
117.	osada	Sporniak Palikijski	078-079	26.10.1999
118.	osada	Palikije Drugie	078-079	24.10.1999
119.	ślad osadniczy	Kolonia Wojciechów V	077-078	02.10.2008
120.	osada	Palikije	078-079	25.10.1999
121.	osada	Palikije	078-079	25.10.1999
122.	osada	Palikije	078-079	25.10.1999
123.	osada	Palikije	078-079	24.10.1999
124.	ślad osadniczy	Palikije	078-079	25.10.1999
125.	osada	Palikije	078-079	24.10.1999
126.	nieznana	Kol. Miłocin	077-079	01.10.1983
127.	nieznana	Kol. Miłocin	077-079	01.10.1983
128.	ślad osadniczy	Kol. Miłocin	077-079	01.10.1983
129.	ślad osadniczy	Góra	078-078	30.11.1987

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Narodowy Instytut Dziedzictwa

Tabela 5 Wykaz zabytków nieruchomych ujętych w gminnej ewidencji zabytków

Gminna Ewidencja Zabytków			
L.p.	Obiekt	Adres, nazwa, nr obrębu i nr działki	Rejestr zabytków
1.	Pomnik partyzanta poległego w 1943 r.	Ignaców na działce geodez.: 181 (droga) obręb: IGNACÓW Id działki: 060913_2.0005.181	-
2.	Cmentarz wojenny z I wojny światowej	Ignaców na działkach geodez.: 387/1 i 387/2 obręb: IGNACÓW Id działki: 060913_2.0005.387/1 i 387/2	-
3.	Zespół dworsko-parkowy	Łubki na działkach geodez.: 642 (droga), 641, 808 (droga), 644/4, 638/1 (droga), 643/1, 644/2, 639 (droga), 644/1, 647 obręb: ŁUBKI Id działki: 060913_2.0006. patrz wyżej	A/703
4.	Dwór w zespole, ob. szkoła podstawowa	Łubki nr 58 na działce geodez.: 643/1 obręb: ŁUBKI Id działki: 060913_2.0006. 643/1	A/703
5.	Park (pozostałości) w zespole	Łubki na działkach geodez.: 642 (droga), 641, 808 (droga), 644/4, 638/1 (droga), 643/1, 644/2, 639 (droga), 644/1, 647 obręb: ŁUBKI Id działki: 060913_2.0006. patrz wyżej	A/703
6.	Młyn wodny, ob. gospodarstwo agroturystyczne, Muzeum Minerałów	Nowy Gaj nr 18 na działce geodez.: 225/1 obręb: NOWY GAJ Id działki: 060913_2.0001.225/1	-
7.	Zespół dworsko-parkowo-folwarczny	Palikije Drugie między innymi na działkach geodez.: 2/26, 2/27, 2/5, 2/36, 2/4, 8 obręb: PALIKIJE SHR, Id działki: 060913_2.0021.jak wyżej na działce geodez.: 324, obręb: PALIKIJE II, Id działki: 060913_2.0013.324	A/122
8.	Dwór w zespole dworskim	Palikije Drugie na działce geodez.: 2/26 obręb: PALIKIJE SHR, Id działki: 060913_2.0021.2/26	A/122

Gminna Ewidencja Zabytków			
L.p.	Obiekt	Adres, nazwa, nr obrębu i nr działki	Rejestr zabytków
9.	Park w zespole dworskim	Palikije Drugie między innymi na działkach geodez.: 2/26, 2/27, 2/5, 8 (droga) obręb: PALIKIJE SHR, Id działki: 060913_2.0021.jak wyżej	A/122
10.	Stajnie w zespole dworskim	Palikije Drugie na działce geodez.: 2/5, obręb: PALIKIJE SHR, Id działki: 060913_2.0021.2/5	-
11.	Spichlerz w zespole dworskim	Palikije Drugie na działce geodez.: 2/36, obręb: PALIKIJE SHR, Id działki: 060913_2.0021.2/36	-
12.	Obora w zespole dworskim	Palikije Drugie na działce geodez.: 2/36, obręb: PALIKIJE SHR, Id działki: 060913_2.0021.2/36	-
13.	Magazyn w zespole dworskim	Palikije Drugie na działce geodez.: 2/36, obręb: PALIKIJE SHR, Id działki: 060913_2.0021.2/36	-
14.	Dwunastak w zespole dworskim	Palikije Drugie na działce geodez.: 2/4, obręb: PALIKIJE SHR, Id działki: 060913_2.0021.2/4	-
15.	Ogrodzenie z furtkami w zespole dworskim	Palikije Drugie między innymi na działkach geodez.: 2/26, 2/27, 2/5, 2/36, 2/4, 8 obręb: PALIKIJE SHR, Id działki: 060913_2.0021.jak wyżej obręb: PALIKIJE SHR, Id działki: 060913_2.0021.jak wyżej	-
16.	Budynek browarny zespole dworskim, ob. filia Gminnej Biblioteki Publicznej	Palikije Drugie nr 96 na działce geodez.: 324 obręb: PALIKIJE II, Id działki: 060913_2.0013.324	-
17.	Cmentarz wojenny – pomnik zamordowanych przez Niemców w dniu 1.X.1939 r. mieszkańców wsi Szczuczki	Szczuczki na działce geodez.: 40/8 obręb: SZCZUCZKI VI KOLONIA Id działki: 060913_2.0017.40/8	-

Gminna Ewidencja Zabytków			
L.p.	Obiekt	Adres, nazwa, nr obrębu i nr działki	Rejestr zabytków
18.	Zespół kościelny kościoła parafialnego pw. św. Teodora	Wojciechów na działce geodez.: 1497 obręb: WOJCIECHÓW Id działki: 060913_2.0018.1497	A/124
19.	Kościół parafialny pw. św. Teodora w zespole kościelnym	Wojciechów na działce geodez.: 1497 obręb: WOJCIECHÓW Id działki: 060913_2.0018.1497	A/124
20.	Mur ogrodzenia zespołu kościoła parafialnego pw. św. Teodora	Wojciechów na działce geodez.: 1497 obręb: WOJCIECHÓW Id działki: 060913_2.0018.1497	A/124
21.	Drzewostan w zespole kościoła parafialnego pw. św. Teodora	Wojciechów na działce geodez.: 1497 obręb: WOJCIECHÓW Id działki: 060913_2.0018.1497	A/124
22.	Dzwonnica w zespole kościoła parafialnego pw. św. Teodora	Wojciechów na działce geodez.: 1497 obręb: WOJCIECHÓW Id działki: 060913_2.0018.1497	-
23.	Cmentarz przykościelny w zespole kościoła parafialnego pw. św. Teodora	Wojciechów na działce geodez.: 1497 obręb: WOJCIECHÓW Id działki: 060913_2.0018.1497	-
24.	Zespół zamkowy z wałami obronnymi i murem obronnym ze strzelnicami, ob. Muzeum Kowalstwa i GOK	24-204 Wojciechów na działkach geodez.: 1391, 1392, 1393/1, 1393/2, 1394, 1395,/1, 1395/2, 1395/3, 1396, 1397, 1398/2, 1398/3, 1398/4 1875, 1876 obręb: WOJCIECHÓW Id działki: 060913_2.0018. nr jak wyżej na działkach geodez.: 466, 467/3, 467/4 obręb: WOJCIECHÓW KOLONIA PIĄTA Id działki: 060913_2.0020. nr jak wyżej	A/308
25.	Zespół zamkowy z wałami obronnymi i murem obronnym ze strzelnicami, ob. Muzeum Kowalstwa i GOK	24-204 Wojciechów na działkach geodez.: 1391, 1392, 1393/1, 1393/2, 1394, 1395,/1, 1395/2, 1395/3, 1396, 1397, 1398/2, 1398/3, 1398/4 1875, 1876 obręb: WOJCIECHÓW Id działki: 060913_2.0018. nr jak wyżej na działkach geodez.: 466, 467/3, 467/4 obręb: WOJCIECHÓW KOLONIA PIĄTA Id działki: 060913_2.0020. nr jak wyżej	A/308

Gminna Ewidencja Zabytków			
L.p.	Obiekt	Adres, nazwa, nr obrębu i nr działki	Rejestr zabytków
26.	Zamek – wieża Ariańska, ob. Muzeum Kowalstwa i GOK	Wojciechów nr 9 na działce geodez.: 1875 obręb: WOJCIECHÓW Id działki: 060913_2.0018. 1875	A/308
27.	Mur obronny (odcinek południowy)	Wojciechów na działkach geodez.: 1397, 1875 obręb: WOJCIECHÓW Id działki: 060913_2.0018. 1397 i 1875	A/308
28.	Mur obronny (odcinek północno-wschodni)	Wojciechów na działkach geodez.: 1391 obręb: WOJCIECHÓW Id działki: 060913_2.0018. 1391	A/308
29.	Cmentarz parafialny	Wojciechów na działce geodez.: 1260 obręb: WOJCIECHÓW Id działki: 060913_2.0018. 1260	-
30.	Kaplica grobowa Świeżawskich na cmentarzu parafialnym	Wojciechów na działce geodez.: 1260 obręb: WOJCIECHÓW Id działki: 060913_2.0018. 1260	A/1606

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Urząd Gminy Wojciechów

Poglądową lokalizację ww. zabytków, w oparciu o dane Narodowego Instytutu Dziedzictwa i karty adresowe zabytków wpisanych do gminnej ewidencji zabytków, wskazano w części graficznej uzasadnienia.

4.13. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Wojciechów nie znajdują się obszary pomników zagłady oraz ich strefy ochronne.

4.14. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Wojciechów nie występują tereny zamknięte oraz ich strefy ochronne.

4.15. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy Wojciechów nie występują obszary ograniczonego użytkowania.

4.16. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy Wojciechów nie zidentyfikowano obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji lub remediacji.

4.17. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Zgodnie z art. 8. ust. 1. ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r., poz. 278 z późn. zm.) w przypadku, gdy gmina zamierza realizować zadania własne, o których mowa w art. 3 ust. 1, rada gminy wyznacza, w drodze uchwały, z własnej inicjatywy albo na wniosek wójta, burmistrza albo prezydenta miasta, obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji.

Rada Gminy Wojciechów, nie podjęła uchwały o wyznaczeniu na terenie gminy Wojciechów obszaru zdegradowanego i obszaru rewitalizacji.

4.18. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na terenie gminy Wojciechów nie wyznaczono obszarów cichych.

4.19. Grunty rolne stanowiące użytki klas I-III oraz grunty leśne

Na terenie gminy Wojciechów występują grunty rolne klas II, III, IIIa oraz IIIb. Ich łączna powierzchnia wynosi 6 866,82 ha, co stanowi ponad 85 % powierzchni gminy.

Zgodnie z danymi Głównego Urzędu Statystycznego za rok 2024 powierzchnia lasów w gminie wynosi 462,17 ha, z czego 459 ha stanowią lasy prywatne. Lesistość gminy wynosi 5,7 %. 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.

Lasy objęto w większości strefami otwartymi, przy czym dla dużych zwartych kompleksów leśnych ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 90 – 100 %.

Grunty rolne klas I-III w większości objęto strefami otwartymi. Jednak ze względu na wysoki udział gruntów rolnych klas I-III w strukturze gruntów gminy, część z nich została już zagospodarowana budynkami związanymi z rolnictwem, budynkami o funkcji mieszkalnej oraz lokalnie obiektami o innych funkcjach, m. in. usługowych. Mając na względzie istniejące zabudowania część terenów w zasięgu gruntów rolnych najwyższych klas została włączona w strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową, strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub wielorodzinną oraz strefy usługowe zgodnie z aktualnym sposobem użytkowania tych terenów. Ponadto ww. strefami objęto także luki w istniejącej zabudowie obejmujące tereny położone w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej, w związku z ograniczeniem w rozszerzeniu obszaru uzupełnienia zabudowy wynikającym z § 1 ust. 6 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), zwanego dalej Rozporządzeniem w sprawie OUZ.

4.20. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Zgodnie z danymi udostępnionymi przez Główny Inspektorat Ochrony Środowiska według stanu na 31.12.2025 r. na terenie gminy Wojciechów nie ma zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

4.21. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego

Gmina Wojciechów nie leży w zasięgu pasa nadbrzeżnego oraz pasa technicznego.

4.22. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu

4.22.1. Infrastruktura społeczna

W ramach analizy uwarunkowań zweryfikowano pod względem ilościowym oraz lokalizacyjnym dostęp do infrastruktury społecznej, w tym: oświaty, opieki społecznej, rekreacji i wypoczynku oraz zdrowia. Ponadto uwzględniono ważne społecznie funkcje – cmentarze.

Obecnie na terenie gminy Wojciechów funkcjonuje 5 szkół podstawowych:

- Szkoła Podstawowa w Wojciechowie im. Stanisława Marusarza,
- Szkoła Podstawowa w Łubkach,
- Szkoła Podstawowa w Miłocinie im. Polskich Olimpijczyków,
- Szkoła Podstawowa w Palikijach,
- Publiczna Szkoła Podstawowa w Maszkach im. Szarych Szeregów.

W obrębie Wojciechów-Kolonia Piąta zlokalizowane są Urząd Gminy, Ośrodek Pomocy Społecznej oraz Gminny Ośrodek Zdrowia w ramach Samodzielnego Publicznego Zakładu Opieki Zdrowotnej Nr 1 w Bełżycach. W obrębie Góra zlokalizowana jest Pracownia Fizjoterapii w ramach ww. SPZOZ. W obrębie Szczuczki VI Kolonia zlokalizowany jest Wiejski Ośrodek Zdrowia.

Na terenie gminy Wojciechów zlokalizowane są trzy cmentarze w obrębach Wojciechów, Łubki oraz Palikije SHR. Zgodnie z § 3 ust. 1 Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. 1959 poz. 315) w strefie 150 m od cmentarza obowiązuje zakaz lokalizowania zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących żywność, zakładów żywienia zbiorowego, bądź zakładów przechowujących żywność oraz studni służących do czerpania wody do picia i celów gospodarczych, przy czym odległość ta może być zmniejszona do 50 m pod warunkiem, że teren w granicach od 50 m

do 150 m odległości od cmentarza posiada sieć wodociągową i wszystkie budynki korzystające z wody są do tej sieci podłączone.

Ww. obiekty infrastruktury społecznej wskazano w części graficznej uzasadnienia.

Szkoły podstawowe, Urząd Gminy, Ośrodek Pomocy Społecznej, Gminny Ośrodek Zdrowia, Pracownię Fizjoterapii oraz Wiejski Ośrodek Zdrowia objęto strefami usługowymi. Cmentarze w obrębach Wojciechów, Łubki oraz Palikije SHR objęto strefami cmentarzy. Tereny wokół cmentarzy objęto strefami otwartymi oraz strefą komunikacyjną. Wyjątki stanowią fragmenty stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (565SZ i 608SZ), które częściowo zlokalizowane są w strefie 50 m od cmentarza. Są to strefy obejmujące istniejącą już zabudowę o funkcji zagrodowej i nie obejmują terenów niezagospodarowanych przewidzianych na rozwój nowej zabudowy. Ponadto podkreśla się, że w zasięgu strefy 50 m od cmentarza możliwym jest lokalizowanie zabudowań innych niż wymienione w ww. Rozporządzeniu w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze, które mogą być realizowane w ramach stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową.

4.22.2. Infrastruktura transportowa

Przez centralną część gminy Wojciechów w kierunku północ-południe przebiega droga wojewódzka nr 827. Zgodnie z danymi Zarządu Dróg Powiatowych w gminie zlokalizowane są drogi powiatowe o numerach:

Tabela 6 Drogi powiatowe w gminie Wojciechów

Lp.	Numer drogi	Przebieg drogi	Klasa drogi
1.	2229L	Wojciechów – Palikije – Sporniak – Motycz	G
2.	2233L	Miłocin – Stasin – Podole	G
3.	2234L	Nałęczów (ul. 1Maja – od dr. woj. 830, ul. Powstańców 1863) – Charz – Wojciechów	L
4.	2235L	Wąwolnica – Stary Gaj	Z
5.	2236L	Niezabitów – Łubki – Wojciechów	G
6.	2237L	Poniatowa (ul. Kraczevetica – część) – Kraczevice – Szczuczki	Z
7.	2238L	Halinówka – Góra – Bełżyce	G

Układ komunikacyjny składa się także z publicznych dróg gminnych klasy lokalnej lub dojazdowej, których wykaz przedstawia poniższa tabela:

Tabela 7 Drogi gminne publiczne w gminie Wojciechów

Lp.	Numer drogi	Przebieg drogi	Klasa drogi
1.	106901L	Borek – Kolonia Łubki	D
2.	106902L	Łubki (droga powiatowa nr 2236L) – (droga gminna nr 107370L) Łubki Szlachta	L
3.	106903L	Łubki Szlachta – Szczuczki (droga powiatowa nr 2237L)	D
4.	106904L	Szczuczki – Chmielnik (droga powiatowa nr 2237L – droga powiatowa nr 2239L)	D

Lp.	Numer drogi	Przebieg drogi	Klasa drogi
5.	106905L	Łubki – droga powiatowa nr 2235L (granica gminy Wąwolnica)	D
6.	106906L	Łubki (wieś)	L
7.	106907L	Stary Gaj – Kolonia Halinówka – Szczuczki VI	D
8.	106908L	Kolonia Szczuczki VI – Cyganówka (droga powiatowa nr 2238L)	D
9.	106909L	(droga powiatowa nr 2238L) Cyganówka – Kukawka	D
10.	106910L	Stary Gaj – Nowy Gaj – Kolonia Palikije – droga powiatowa nr 2233L	D
11.	106912L	Stary Gaj – Wojciechów Kolonia V	D
12.	106913L	Wojciechów Kolonia I – Romanówka – Księżde – droga wojewódzka nr 827	D
13.	106914L	Wojciechów I – Księżde – Ignaców – Choiny – Podole II	D
14.	106915L	Wojciechów I – Ignaców – Kukawka	D
15.	106916L	Wojciechów – droga wojewódzka nr 827	L
16.	106917L	Wojciechów – Maszki – Kolonia Maszki – droga wojewódzka nr 830	D
17.	106918L	Palikije – Maszki	D
18.	106919L	Kolonia Palikije I – droga powiatowa nr 2233L	L
19.	106920L	Maszki – droga wojewódzka nr 830	D
20.	106921L	Kolonia Czajki – Kolonia Palikije	D
21.	106922L	Kolonia Palikije I – droga powiatowa nr 2229L	D
22.	106923L	Kolonia Miłocin – Kolonia Palikije	D
23.	106924L	Kolonia Palikije II – Palikije – Kolonia Palikije I	D
24.	106925L	Kolonia Palikije I – Palikije – droga powiatowa nr 2229L	D
25.	106926L	droga gminna nr 106924L – Palikije I	L
26.	106927L	Kolonia Palikije II – Saganów – Sporniak Palikijski	D
27.	106928L	droga powiatowa nr 2233L – Palikije II	L
28.	106929L	Stasin – granica gminy Bełżyce	L
29.	106930L	Wojciechów – Tomaszówka – droga powiatowa nr 2233L	D
30.	107370L	Łubki – Łubki Szlachta	D
31.	108047L	Łubki Kolonia do granicy administracyjnej gminy	L
32.	112532L	od drogi powiatowej nr 2229L do granicy administracyjnej gminy Wojciechów	D
33.	112533L	od drogi gminnej 106910L do drogi wewnętrznej (na działce nr ewid. 535)	L
34.	112534L	od drogi gminnej nr 106914L do drogi gminnej nr 106909L	L
35.	112574L	od drogi wojewódzkiej nr 827 do drogi powiatowej nr 2234L	D
36.	112575L	od drogi powiatowej nr 2229L do drogi gminnej nr 106917L	D
37.	112576L	od drogi gminnej nr 106917L do drogi wojewódzkiej nr 827	D
38.	112577L	w ciągu drogi gminnej 106917L	L

Lp.	Numer drogi	Przebieg drogi	Klasa drogi
39.	112528L	od drogi gminnej nr 106923L do drogi wewnętrznej (działka nr ewid. 131)	L
40.	128529L	od drogi gminnej nr 106910L do drogi powiatowej nr 2234L	L

Ponadto wzdłuż fragmentów granicy gminy Wojciechów przebiegają drogi publiczne zlokalizowane w gminach sąsiednich: ul. Nałęczowska zlokalizowana z gminie Jastków po północnej stronie granicy gminy Wojciechów w obrębie Miłocin oraz kontynuacja drogi powiatowej o nr 2237L zlokalizowana w gminie Poniatowa w obrębie Szczuczki-Kolonia.

Drogi na terenie gminy Wojciechów nie są objęte Programem Ochrony Środowiska przed hałasem dla województwa lubelskiego przyjętym Uchwałą Nr III/44/2024 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 19 czerwca 2024 r.

Przebieg publicznych dróg gminnych, dróg powiatowych oraz drogi wojewódzkiej wskazano w części graficznej uzasadnienia.

Drogę wojewódzką oraz drogi powiatowe o klasach głównej i zbiorczej objęto strefami komunikacyjnymi. Drogi powiatowe o klasie lokalnej oraz publiczne drogi gminne objęto strefami infrastrukturalnymi.

4.22.3. Infrastruktura techniczna

Przez gminę Wojciechów przebiega linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN-110 kV relacji GPZ Poniatowa Pachanki – GPZ Nałęczów. Linia ta wymaga pasa technicznego o szerokości 40 m (20 m po obu stronach od osi linii wysokiego napięcia)². Główne punkty zasilania zlokalizowane są poza terenem gminy. Linia przebiega z północy na zachód przez obręby Wojciechów-Kolonia Piąta, Maszki, Wojciechów, Szczuczki VI Kolonia.

Na terenie gminy Wojciechów nie są zlokalizowane elektrownie wiatrowe, elektrownie słoneczne oraz biogazownie.

Rozmieszczenie ww. obiektów infrastruktury technicznej wskazano w części graficznej uzasadnienia.

W zasięgu uciążliwości linii wysokiego napięcia w pasie o szerokości 40 m wyznaczono przede wszystkim strefy otwarte. Lokalizacja innych stref planistycznych, tj. stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, stref usługowych, stref komunikacyjnych i stref infrastrukturalnych obejmujących drogi, w pasie technicznym wynika z istniejącego zagospodarowania. W strefach planistycznych w których dopuszczalna jest zabudowa, w zasięgu pasa technologicznego linii wysokiego napięcia 110 kV obowiązują ograniczenia w sposobie użytkowania terenu związane z zakazem lokalizowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi

² na podstawie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wojciechów przyjętego Uchwałą Nr III/16/02 Rady Gminy Wojciechów z dnia 30 grudnia 2002 r., zmienionego Uchwałą Nr XVI/103/19 Rady Gminy Wojciechów z dnia 30 grudnia 2019 r.

4.23. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

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 8 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.

Tabela 9 Rekomendacje i wnioski w odniesieniu do poziomu regionalnego wskazane w Audycie krajobrazowym województwa lubelskiego

REKOMENDACJE I WNIOSKI W ODNIESIENIU DO POZIOMU REGIONALNEGO	
Zadania polityki przestrzennej województwa	Zasady zagospodarowania przestrzennego realizujące zadania polityki przestrzennej województwa
1) Zrównoważony rozwój ośrodków osadniczych z zachowaniem walorów krajobrazowych	Dbłość o estetykę i integralność wizualną zespołów zabudowy z uwzględnieniem potrzeb rewitalizacyjnych. Kształtowanie struktur przestrzennych z uwzględnieniem ochrony walorów krajobrazowych. Kształtowanie przestrzeni publicznych wysokiej jakości w oparciu o zasady projektowania uniwersalnego. Dążenie do zwartości terenów zabudowy oraz efektywne wykorzystywanie terenów przeznaczonych pod zabudowę w sposób minimalizujący jej ekspansję na tereny otwarte. Zachowanie otwartej przestrzeni pomiędzy jednostkami osadniczymi. Stosowanie stref buforowych (w tym ochronnych) w postaci pasów zieleni redukujących negatywny wpływ obiektów, elementów liniowych i obszarów na odbiór wizualny krajobrazu. Kształtowanie układów osadniczych w obszarach objętych procesami suburbanizacyjnymi.
2) Kształtowanie przestrzeni w sposób umożliwiający zachowanie unikatowych wartości środowiska przyrodniczego	Dostosowanie zagospodarowania przestrzennego do cech naturalnych, predyspozycji, walorów i odporności środowiska na antropopresję. Kompleksowa ochrona ekosystemów rzecznych i mokradłowych przed degradacją. Zachowywanie ciągłości morfologicznej rzek dla osiągnięcia ich dobrego stanu i potencjału dla potrzeb ichtiofauny.
3) Wzmacnianie tożsamości kulturowej regionu poprzez eksponowanie zasobów kulturowych	Kształtowanie struktur przestrzennych z uwzględnieniem potrzeb ochrony wartości zasobów dziedzictwa kulturowego. Promowanie wzorów architektury rodzimej w obszarach o wysokich walorach krajobrazowych. Zachowywanie i uczytelnianie istniejących wartości estetyczno-widokowych związanych z rzeźbą terenu oraz jego naturalnym i kulturowym pokryciem. Odtwarzanie historycznych struktur kompozycji przestrzennych w otoczeniu obiektów i obszarów cennych kulturowo. Ochrona dziedzictwa kulturowego poprzez rozwijanie funkcji użytkowych w obiektach zabytkowych. Zachowanie historycznego charakteru otoczenia obiektów i zespołów zabytkowych.
4) Zrównoważone, gospodarcze wykorzystanie potencjałów rozwojowych tkwiących	Integrowanie walorów przyrodniczych i kulturowych z przestrzenią społeczno-gospodarczą regionu.

REKOMENDACJE I WNIOSKI W ODNIESIENIU DO POZIOMU REGIONALNEGO	
Zadania polityki przestrzennej województwa	Zasady zagospodarowania przestrzennego realizujące zadania polityki przestrzennej województwa
w zasobach naturalnych i kulturowych województwa	Prowadzenie skoordynowanej polityki rozwoju turystyki oraz ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego.
5) Rozwój infrastruktury technicznej z uwzględnieniem potrzeb zachowania walorów krajobrazowych oraz ciągłości systemu przyrodniczego	Wykorzystywanie istniejących korzyści technicznych przy realizacji nowych inwestycji z zakresu energetyki.
6) Kształtowanie warunków przestrzennych służących ochronie ludności i jej mienia przed zagrożeniami naturalnymi i cywilizacyjnymi	Preferowanie możliwie najmniej inwazyjnych w środowisko rozwiązań przestrzennych służących ochronie przed powodzią.

Tabela 10 Rekomendacje i wnioski w odniesieniu do poziomu lokalnego wskazane w Audycie krajobrazowym województwa lubelskiego

REKOMENDACJE I WNIOSKI W ODNIESIENIU DO POZIOMU LOKALNEGO
1) Wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów: wielofunkcyjny rozwój obszaru, w tym w zakresie funkcji mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej, w sposób niewywołujący kolizji i konfliktów przestrzennych związanych z różnym sposobem zagospodarowania i użytkowania terenu, kształtowanie struktury przestrzennej obszaru z uwzględnieniem znaczenia terenów niezabudowanych (w tym sadów, nieużytków i zagajników) w utrzymaniu lokalnych powiązań przyrodniczych, dopuszczanie lokalizacji nowej zabudowy - preferowanie lokalizacji nowych obiektów budowlanych w ramach uzupełniania lub kontynuacji zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych.
2) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: stosowanie wskaźników intensywności nowej zabudowy zgodnie z parametrami przeważającymi w danej strefie zainwestowania, wynikającymi z określonej funkcji i przeznaczenia terenu, stosowanie wskaźników minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w całkowitej powierzchni działki budowlanej zgodnie z parametrami przeważającymi w danej strefie zainwestowania, wynikającymi z określonej funkcji i przeznaczenia terenu.
3) Kształtowanie linii zabudowy, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy: kształtowanie linii zabudowy zgodnie z parametrami przyjętymi dla właściwej jednostki osadniczej lub w nawiązaniu do linii posadowienia frontowych ścian budynków zlokalizowanych na działkach sąsiednich.
4) Zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy: kształtowanie kompozycji przestrzennej nowej zabudowy z uwzględnieniem cech charakterystycznych istniejących obiektów o tożsamej funkcji i sposobie użytkowania, zlokalizowanych w sąsiedztwie planowanej inwestycji,

REKOMENDACJE I WNIOSKI W ODNIESIENIU DO POZIOMU LOKALNEGO	
	harmonizowanie planowanej zabudowy z istniejącą zabudową w obrębie określonych stref funkcjonalnych poprzez stosowanie parametrów określających wielkość i proporcje bryły budynków, ich orientację względem linii zabudowy, a także kształt dachu oraz kolorystykę elewacji, kształtowanie kompozycji przestrzennej oraz harmonizowanie planowanej zabudowy o funkcji niemieszkalnej (w tym przede wszystkim w odniesieniu do obiektów, które ze względu na swoją wysokość oraz gabaryty stanowią czytelne dominanty krajobrazowe) z uwzględnieniem: a) możliwości wzbogacania krajobrazu nowymi wyróżnikami kompozycji przestrzennej, które pozytywnie wpływają na utrwalanie tożsamości miejsca, b) stosowania rozwiązań minimalizujących negatywny wpływ planowanej zabudowy na walory estetyczno-widokowe istniejącego krajobrazu.
5) Zasady kształtowania form budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:	
	nie określa się
6) Zasady stosowania i eksponowania elementów konstrukcyjnych i zdobniczych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:	
	nie określa się
7) Rodzaje i standardy jakościowe stosowanych materiałów wykończeniowych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych:	
	nie określa się
8) Charakterystyczne cechy elewacji budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:	
	lokalizowanie urządzeń technicznych m.in. urządzeń przemysłowych, klimatyzatorów i urządzeń wentylacyjnych, w sposób niezaburzający estetyki i kompozycji elewacji frontowej budynków oraz niezakłócający odbioru wizualnego obiektu z ulic i innych przestrzeni dostępnych publicznie i nie mających negatywnego wpływu na walory ekspozycyjne obszarów zabytkowych.
9) Charakterystyczne cechy dachów budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:	
	nie określa się
10) Zasady i warunki dotyczące sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzaje materiałów budowlanych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych, w tym dla przestrzeni dostępnych publicznie:	
	nie określa się
11) Zasady dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni dostępnych publicznie:	
a) urządzania i sytuowania zieleni, w tym struktury przestrzennej nasadzeń, preferowanych lub wykluczonych gatunków roślin, wysokości zieleni i pełnionej funkcji:	
	stosowanie gatunków rodzimych, właściwych dla danych warunków siedliskowych, z wyłączeniem parków, ogrodów i innych form zieleni komponowanej wpisanych do rejestru zabytków, w obrębie których dopuszcza się wprowadzanie gatunków obcych, nienależących do IGO.
b) sposobów wykorzystywania terenów przestrzeni publicznych, w tym wykorzystywania tymczasowego:	
	możliwość tymczasowego wykorzystania przestrzeni dostępnych publicznie w sposób niewpływający negatywnie na trwałość walorów krajobrazowych.
c) powiązań widokowych terenów przestrzeni publicznych z otoczeniem:	
	wykluczanie zagospodarowania negatywnie wpływającego na istniejące powiązania widokowe.

REKOMENDACJE I WNIOSKI W ODNIESIENIU DO POZIOMU LOKALNEGO	
12) Określanie warunków działalności usługowej, w tym handlowej, w szczególności maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalnej liczby:	
	nie określa się
13) Wytyczne odnośnie określenia walorów ekspozycji, w szczególności elementów takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe oraz zasad ich ochrony i kształtowania, w tym nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów:	
	stosowanie rozwiązań technicznych (np. kablowanie sieci elektroenergetycznej) i lokalizacyjnych (alternatywne warianty) minimalizujących negatywny wpływ infrastruktury technicznej na krajobraz, realizacja nowej zabudowy w sposób zapewniający zachowanie walorów i elementów ekspozycji krajobrazu.

Tabela 11 Rekomendacje i wnioski dotyczące zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego krajobrazu wskazane w Audycie krajobrazowym województwa lubelskiego

REKOMENDACJE I WNIOSKI DOTYCZĄCE ZADAŃ MAJĄCYCH NA CELU ZACHOWANIE DOTYCHCZASOWEGO STANU LUB DOPROWADZENIE DO STANU POŻĄDANEGO KRAJOBRAZU	
1) Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:	
	kontynuacja działań w zakresie prowadzonej gospodarki leśnej, zgodnie z obowiązującym Planem Urządzenia Lasu / Uproszczonym Planem Urządzania Lasu z uwzględnieniem potrzeby zwiększania udziału drzewostanów ponad 100letnich i udziału martwego drewna oraz ograniczania zrębów zupełnych, prowadzenie gospodarki rolniczej z zastosowaniem rozwiązań wskazanych w Kodeksie Dobrej Praktyki Rolniczej, prowadzenie gospodarki wodnej na podstawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły.
2) Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:	
	wykluczanie możliwości wprowadzania do ekosystemu obcych gatunków roślin oraz eliminowanie gatunków inwazyjnych obcego pochodzenia, z wyłączeniem parków, ogrodów i innych form zieleni komponowanej wpisanych do rejestru zabytków, w obrębie których dopuszcza się wprowadzanie gatunków obcych, nienależących do IGO, realizacja zabiegów renaturalizacyjnych rzek z zastosowaniem rozwiązań wskazanych w Podręczniku dobrych praktyk renaturyzacji wód powierzchniowych, rewitalizacja obiektów kultury materialnej poprzez rozwijanie ich funkcji użytkowej.
3) Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:	
	inicjowanie przez samorządy gminne działań, dotyczących ochrony obiektów lub obszarów o walorach przyrodniczych lub kulturowych, ukierunkowanych na ustanawianie pomników przyrody, stanowisk dokumentacyjnych, użytków ekologicznych, zespołów przyrodniczo-krajobrazowych oraz parków kulturowych, realizowanie procesów inwestycyjnych w obszarach występowania obiektów zabytkowych oraz w obrębie historycznych układów przestrzennych w uzgodnieniu z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
4) Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	

REKOMENDACJE I WNIOSKI DOTYCZĄCE ZADAŃ MAJĄCYCH NA CELU ZACHOWANIE DOTYCHCZASOWEGO STANU LUB DOPROWADZENIE DO STANU POŻĄDANEGO KRAJOBRAZU

realizacja działań zapewniających utrzymanie ciągłości i drożności rzecznej korytarza regionalnej sieci ekologicznej,

planowanie lokalnych systemów przyrodniczych w nawiązaniu do regionalnej sieci ekologicznej,

stosowanie rozwiązań technicznych i lokalizacyjnych (alternatywne warianty) minimalizujących negatywny wpływ infrastruktury na funkcjonalność powiązań przyrodniczych,

zachowanie i kształtowanie zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, w tym alei drzew.

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.

Tabela 12 Rekomendacje i wnioski w odniesieniu do poziomu regionalnego wskazane w Audycie krajobrazowym województwa lubelskiego

REKOMENDACJE I WNIOSKI W ODNIESIENIU DO POZIOMU REGIONALNEGO	
Zadania polityki przestrzennej województwa	Zasady zagospodarowania przestrzennego realizujące zadania polityki przestrzennej województwa
1) Zrównoważony rozwój ośrodków osadniczych z zachowaniem walorów krajobrazowych	Dbłość o estetykę i integralność wizualną zespołów zabudowy z uwzględnieniem potrzeb rewitalizacyjnych. Kształtowanie struktur przestrzennych z uwzględnieniem ochrony walorów krajobrazowych. Kształtowanie przestrzeni publicznych wysokiej jakości w oparciu o zasady projektowania uniwersalnego. Dążenie do zwartości terenów zabudowy oraz efektywne wykorzystywanie terenów przeznaczonych pod zabudowę w sposób minimalizujący jej ekspansję na tereny otwarte. Harmonizowanie układów osadniczych z siecią ekologiczną. Zachowanie otwartej przestrzeni pomiędzy jednostkami osadniczymi. Zachowanie i odtwarzanie ciągłości istniejących elementów miejskich systemów przyrodniczych. Restytucja powierzchni biologicznie czynnych i włączanie ich w systemy zieleni miejskiej w projektach rewitalizacji terenów zdegradowanych. Stosowanie stref buforowych (w tym ochronnych) w postaci pasów zieleni redukujących negatywny wpływ obiektów, elementów liniowych i obszarów na odbiór wizualny krajobrazu.
2) Kształtowanie przestrzeni w sposób umożliwiający zachowanie unikatowych wartości środowiska przyrodniczego	Dostosowanie zagospodarowania przestrzennego do cech naturalnych, predyspozycji, walorów i odporności środowiska na antropopresję. Utrzymanie funkcjonalności regionalnej sieci ekologicznej poprzez zachowanie różnorodności biologicznej obszarów węzłowych (biocentrów) oraz zapewnienie ciągłości i drożności powiązań przyrodniczych (korytarzy ekologicznych). Kompleksowa ochrona ekosystemów rzecznych i mokradłowych przed degradacją. Zachowywanie ciągłości morfologicznej rzek dla osiągnięcia ich dobrego stanu i potencjału dla potrzeb ichtiofauny.

REKOMENDACJE I WNIOSKI W ODNIESIENIU DO POZIOMU REGIONALNEGO	
Zadania polityki przestrzennej województwa	Zasady zagospodarowania przestrzennego realizujące zadania polityki przestrzennej województwa
	Ochrona oraz właściwe kształtowanie ekotonów stref brzegowych cieków i zbiorników wodnych, w postaci pasów zieleni, redukujących dopływ zanieczyszczeń pochodzenia rolniczego. Ochrona różnorodności biologicznej w użytkowanym rolniczo środowisku przyrodniczym. Zwiększanie przenikalności barier infrastrukturalnych utrudniających migrację zwierząt.
3) Wzmacnianie tożsamości kulturowej regionu poprzez ekspozycję zasobów kulturowych	Kształtowanie struktur przestrzennych z uwzględnieniem potrzeb ochrony wartości zasobów dziedzictwa kulturowego. Promowanie wzorów architektury rodzimej w obszarach o wysokich walorach krajobrazowych. Zachowywanie i ucztylnianie istniejących wartości estetyczno-widokowych związanych z rzeźbą terenu oraz jego naturalnym i kulturowym pokryciem. Odtwarzanie historycznych struktur kompozycji przestrzennych w otoczeniu obiektów i obszarów cennych kulturowo. Ochrona dziedzictwa kulturowego poprzez rozwijanie funkcji użytkowych w obiektach zabytkowych. Zachowanie cennych elementów tradycyjnego krajobrazu wiejskiego, w tym historycznych cech zabudowy oraz rozplanowania wiejskich jednostek osadniczych (zagród i podziałów gruntów), zieleni przydrożnej, zadrzewień śródpolnych, enklaw leśnych i łąkowych, cieków wodnych oraz małej architektury. Zachowanie historycznego charakteru otoczenia obiektów i zespołów zabytkowych.
4) Zrównoważone, gospodarcze wykorzystanie potencjałów rozwojowych tkwiących w zasobach naturalnych i kulturowych województwa	Integrowanie walorów przyrodniczych i kulturowych z przestrzenią społeczno-gospodarczą regionu. Prowadzenie skoordynowanej polityki rozwoju turystyki oraz ochrony zasobów dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego. Zrównoważony rozwój zagospodarowania służącego wykorzystaniu turystycznemu szlaków wodnych. Użytkowanie gruntów rolnych w dostosowaniu do chłonności, odporności i sposobu funkcjonowania środowiska. Gospodarowanie kopalinami oraz prowadzenie procesów rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych z uwzględnieniem walorów krajobrazowych. Prowadzenie prac scaleniowo-wymiennych z uwzględnieniem aspektów krajobrazowych.
5) Rozwój infrastruktury technicznej z uwzględnieniem potrzeb zachowania walorów krajobrazowych oraz ciągłości systemu przyrodniczego	Minimalizowanie kolizji inwestycji transportowych (drogowych i kolejowych) ze środowiskiem przyrodniczym, w tym w szczególności z siecią ekologiczną. Uwzględnianie walorów krajobrazowych w lokalizowaniu urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych. Wykorzystywanie istniejących korytarzy technicznych przy realizacji nowych inwestycji z zakresu energetyki. Optymalizacja rozmieszczenia infrastruktury telekomunikacyjnej (w tym przede wszystkim masztów telefonii komórkowej) w dostosowaniu do potrzeb zachowania wizualnych walorów krajobrazu.

REKOMENDACJE I WNIOSKI W ODNIESIENIU DO POZIOMU REGIONALNEGO	
Zadania polityki przestrzennej województwa	Zasady zagospodarowania przestrzennego realizujące zadania polityki przestrzennej województwa
6) Kształtowanie warunków przestrzennych służących ochronie ludności i jej mienia przed zagrożeniami naturalnymi i cywilizacyjnymi	Preferowanie możliwie najmniej inwazyjnych w środowisko rozwiązań przestrzennych służących ochronie przed powodzią.

Tabela 13 Rekomendacje i wnioski w odniesieniu do poziomu lokalnego wskazane w Audycie krajobrazowym województwa lubelskiego

REKOMENDACJE I WNIOSKI W ODNIESIENIU DO POZIOMU LOKALNEGO
1) Wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów: zachowanie wiodącej funkcji rolnej obszaru z uwzględnieniem potrzeb rozwojowych gospodarstw rolnych, rozwój zagospodarowania, użytkowanie terenów oraz prowadzenie procesów scalania gruntów w sposób zapewniający zachowanie istniejącego wstęgowego układu pól, ograniczenie przekształcania terenów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, dopuszczanie lokalizacji nowej zabudowy - preferowanie lokalizacji nowych obiektów budowlanych w ramach uzupełniania lub kontynuacji zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych, rozwój zagospodarowania turystycznego terenów w dostosowaniu do chłonności ekosystemu i przyjętych celów ochrony, możliwość realizacji infrastruktury technicznej w sposób niezagrożający wiodącej funkcji obszaru.
2) Parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu, maksymalna i minimalna intensywność zabudowy jako wskaźnik powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej, minimalny udział procentowy powierzchni biologicznie czynnej w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej: stosowanie wskaźników intensywności nowej zabudowy zgodnie z parametrami przeważającymi w danej strefie zainwestowania, wynikającymi z określonej funkcji i przeznaczenia terenu, stosowanie wskaźników minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w całkowitej powierzchni działki budowlanej zgodnie z parametrami przeważającymi w danej strefie zainwestowania, wynikającymi z określonej funkcji i przeznaczenia terenu.
3) Kształtowanie linii zabudowy, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy: kształtowanie linii zabudowy zgodnie z parametrami przyjętymi dla właściwej jednostki osadniczej lub w nawiązaniu do linii posadowienia frontowych ścian budynków zlokalizowanych na działkach sąsiednich.
4) Zasady kompozycji przestrzennej nowej zabudowy i harmonizowania planowanej zabudowy z zabudową istniejącą, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy: kształtowanie kompozycji przestrzennej nowej zabudowy z uwzględnieniem cech charakterystycznych istniejących obiektów o tożsamej funkcji i sposobie użytkowania, zlokalizowanych w sąsiedztwie planowanej inwestycji, harmonizowanie planowanej zabudowy z istniejącą zabudową w obrębie określonych stref funkcjonalnych poprzez stosowanie parametrów określających wielkość i proporcje bryły budynków, ich orientację względem linii zabudowy, a także kształt dachu oraz kolorystykę elewacji, kształtowanie kompozycji przestrzennej oraz harmonizowanie planowanej zabudowy o funkcji niemieszkalnej (w tym przede wszystkim w odniesieniu do obiektów, które ze względu na swoją wysokość oraz gabaryty stanowią czytelne dominanty krajobrazowe) z uwzględnieniem:

REKOMENDACJE I WNIOSKI W ODNIESIENIU DO POZIOMU LOKALNEGO	
a) możliwości wzbogacania krajobrazu nowymi wyróżnikami kompozycji przestrzennej, które pozytywnie wpływają na utrwalanie tożsamości miejsca, b) stosowania rozwiązań minimalizujących negatywny wpływ planowanej zabudowy na walory estetyczno-widokowe istniejącego krajobrazu.	
5) Zasady kształtowania form budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:	
realizacja nowej zabudowy w nawiązaniu do przeważających form istniejących obiektów o tożsamej funkcji i sposobie użytkowania, zlokalizowanych w obrębie określonych stref funkcjonalnych.	
6) Zasady stosowania i eksponowania elementów konstrukcyjnych i zdobniczych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:	
nie określa się	
7) Rodzaje i standardy jakościowe stosowanych materiałów wykończeniowych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych:	
stosowanie materiałów wykończeniowych, które są charakterystyczne i powszechnie wykorzystywane na obszarze realizacji inwestycji.	
8) Charakterystyczne cechy elewacji budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:	
lokalizowanie urządzeń technicznych m.in. urządzeń przemysłowych, klimatyzatorów i urządzeń wentylacyjnych, w sposób niezaburzający estetyki i kompozycji elewacji frontowej budynków oraz niezakłócający odbioru wizualnego obiektu z ulic i innych przestrzeni dostępnych publicznie i nie mających negatywnego wpływu na walory ekspozycyjne obszarów zabytkowych.	
9) Charakterystyczne cechy dachów budynków, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych zabudowy:	
projektowanie i realizacja nowej zabudowy z uwzględnieniem charakterystycznych cech dachów obiektów (w szczególności takich jak: kształt, spadek dachu, układ kalenicy względem drogi) występujących przy poszczególnych ulicach lub w kwartałach zabudowy.	
10) Zasady i warunki dotyczące sytuowania obiektów małej architektury, tablic reklamowych i urządzeń reklamowych oraz ogrodzeń, ich gabarytów, standardów jakościowych oraz rodzaje materiałów budowlanych, z uwzględnieniem lokalnych form architektonicznych, w tym dla przestrzeni dostępnych publicznie:	
nie określa się	
11) Zasady dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni dostępnych publicznie:	
a) urządzenia i sytuowania zieleni, w tym struktury przestrzennej nasadzeń, preferowanych lub wykluczonych gatunków roślin, wysokości zieleni i pełnionej funkcji:	
stosowanie gatunków rodzimych, właściwych dla danych warunków siedliskowych, z wyłączeniem parków, ogrodów i innych form zieleni komponowanej wpisanych do rejestru zabytków, w obrębie których dopuszcza się wprowadzanie gatunków obcych, nienależących do IGO.	
b) sposobów wykorzystywania terenów przestrzeni publicznych, w tym wykorzystywania tymczasowego:	
możliwość tymczasowego wykorzystania przestrzeni dostępnych publicznie w sposób niewpływający negatywnie na trwałość walorów krajobrazowych.	
c) powiązań widokowych terenów przestrzeni publicznych z otoczeniem:	
wykluczanie zagospodarowania negatywnie wpływającego na istniejące powiązania widokowe.	
12) Określanie warunków działalności usługowej, w tym handlowej, w szczególności maksymalnej powierzchni sprzedaży obiektów handlowych, obszarów rozmieszczenia obiektów handlowych o maksymalnej powierzchni sprzedaży i ich dopuszczalnej liczby:	

REKOMENDACJE I WNIOSKI W ODNIESIENIU DO POZIOMU LOKALNEGO
lokalizowanie nowych obiektów handlowych o dużej powierzchni sprzedaży w sposób niewpływający negatywnie na istniejące walory krajobrazowe.
13) Wytyczne odnośnie określenia walorów ekspozycji, w szczególności elementów takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe oraz zasad ich ochrony i kształtowania, w tym nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów:
stosowanie rozwiązań technicznych (np. kablowanie sieci elektroenergetycznej) i lokalizacyjnych (alternatywne warianty) minimalizujących negatywny wpływ infrastruktury technicznej na krajobraz, realizacja nowej zabudowy w sposób zapewniający zachowanie walorów i elementów ekspozycji krajobrazu.

Tabela 14 Rekomendacje i wnioski dotyczące zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego krajobrazu wskazane w Audycie krajobrazowym województwa lubelskiego

REKOMENDACJE I WNIOSKI DOTYCZĄCE ZADAŃ MAJĄCYCH NA CELU ZACHOWANIE DOTYCHCZASOWEGO STANU LUB DOPROWADZENIE DO STANU POŻĄDANEGO KRAJOBRAZU
1) Rozpoczęcia, kontynuacji lub zaniechania różnych form gospodarowania terenem, w tym działalności rolniczej, leśnej oraz gospodarki wodnej:
kontynuacja działań w zakresie prowadzonej gospodarki leśnej, zgodnie z obowiązującym Planem Urządzenia Lasu / Uproszczonym Planem Urządzenia Lasu z uwzględnieniem potrzeby zwiększania udziału drzewostanów ponad 100letnich i udziału martwego drewna oraz ograniczania zrębów zupełnych, prowadzenie gospodarki rolniczej z zastosowaniem rozwiązań wskazanych w Kodeksie Dobrej Praktyki Rolniczej, z uwzględnieniem: działań ograniczających fizyczną i chemiczną degradację siedlisk lądowych, działań sprzyjających ograniczaniu naturalnej i przyspieszonej przez działalność człowieka sukcesji zbiorowisk zaroślowych i leśnych na naturalne i półnaturalne zbiorowiska nieleśne, działań ograniczających rozdrabnianie struktury przestrzennej (fragmentację) i geometryzację naturalnych i półnaturalnych ekosystemów, działań sprzyjających zachowaniu szerokości naturalnych i półnaturalnych stref ekotonowych, potrzeb zachowania istniejącej różnorodności biologicznej, działań ograniczających erozję gleb, działań sprzyjających ochronie drobnoskalowych siedlisk i ekosystemów nieleśnych, prowadzenie gospodarki wodnej na podstawie Planu gospodarowania wodami na obszarze dorzecza Wisły, planowanie zagospodarowania przestrzennego na poziomie lokalnym (w tym w zakresie wyznaczania stref funkcjonalnych) z uwzględnieniem potrzeb ochrony komponentów krajobrazu, w tym przede wszystkim naturalnych i półnaturalnych ekosystemów.
2) Zabiegów renaturalizacyjnych oraz zabiegów odnowy obiektów kultury materialnej:
utrzymywanie lub przywracanie do właściwego stanu ochrony siedlisk przyrodniczych, wykluczanie możliwości wprowadzania do ekosystemu obcych gatunków roślin oraz eliminowanie gatunków inwazyjnych obcego pochodzenia, z wyłączeniem parków, ogrodów i innych form zieleni komponowanej wpisanych do rejestru zabytków, w obrębie których dopuszcza się wprowadzanie gatunków obcych, nienależących do IGO, realizacja zabiegów renaturalizacyjnych rzek z zastosowaniem rozwiązań wskazanych w Podręczniku dobrych praktyk renaturyzacji wód powierzchniowych, przebudowa drzewostanów w celu ich dostosowania do warunków siedliskowych lasu, rewitalizacja obiektów kultury materialnej poprzez rozwijanie ich funkcji użytkowej, stosowanie rozwiązań technicznych i lokalizacyjnych (alternatywne warianty) minimalizujących negatywny wpływ inwestycji na krajobraz.
3) Koordynacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody, o których mowa w art. 6 ust. 1 pkt 1-9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, oraz form ochrony zabytków, o których mowa w art. 7 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami:

REKOMENDACJE I WNIOSKI DOTYCZĄCE ZADAŃ MAJĄCYCH NA CELU ZACHOWANIE DOTYCHCZASOWEGO STANU LUB DOPROWADZENIE DO STANU POŻĄDANEGO KRAJOBRAZU

opracowanie lub aktualizacja planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000,
gospodarowanie na obszarze Natura 2000 zgodnie z obowiązującym planem ochrony / planem zadań ochronnych,
opracowanie planu ochrony / planu zadań ochronnych dla rezerwatu przyrody,
gospodarowanie na obszarze rezerwatu przyrody zgodnie z obowiązującym planem ochrony / planem zadań ochronnych dla rezerwatu przyrody,
inicjowanie przez samorządy gminne działań, dotyczących ochrony obiektów lub obszarów o walorach przyrodniczych lub kulturowych, ukierunkowanych na ustanawianie pomników przyrody, stanowisk dokumentacyjnych, użytków ekologicznych, zespołów przyrodniczo-krajobrazowych oraz parków kulturowych,
realizowanie procesów inwestycyjnych w obszarach występowania obiektów zabytkowych oraz w obrębie historycznych układów przestrzennych w uzgodnieniu z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków,
włączanie służb parków krajobrazowych i obszarów chronionego krajobrazu w proces sporządzania lokalnych aktów planowania,
podejmowanie działań edukacyjnych dotyczących zagrożeń związanych z niekontrolowanym pozyskiwaniem złóż surowców oraz funkcjonowaniem "dzikich" wysypisk śmieci.

4) Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:

realizacja działań zapewniających utrzymanie ciągłości i drożności leśnego korytarza regionalnej sieci ekologicznej,
realizacja działań zapewniających utrzymanie ciągłości i drożności dolinnego korytarza regionalnej sieci ekologicznej,
realizacja działań zapewniających utrzymanie ciągłości i drożności rzeczno-korytarza regionalnej sieci ekologicznej,
planowanie lokalnych systemów przyrodniczych w nawiązaniu do regionalnej sieci ekologicznej,
stosowanie rozwiązań technicznych i lokalizacyjnych (alternatywne warianty) minimalizujących negatywny wpływ infrastruktury na funkcjonalność powiązań przyrodniczych, w szczególności w zakresie ograniczania powstawania barier ekologicznych w krajobrazie,
zachowanie i kształtowanie zadrzewień śródpolnych i przydrożnych, w tym alei drzew,
prowadzenie scaleń w sposób zapewniający utrzymanie istniejących walorów krajobrazu wstęgowego,
podejmowanie działań edukacyjnych dotyczących roli i znaczenia obszarów wodno-błotnych w krajobrazie.

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.

Zasięg ww. krajobrazów priorytetowych wskazano w części graficznej uzasadnienia.

4.24. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

Zgodnie z art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r., poz. 647, z późn. zm.) określając ustalenia planu ogólnego gminy oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, zapewnia się warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska, w szczególności przez:

- 1) ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami;
- 2) uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż;
- 3) zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni;
- 4) uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;
- 5) zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych;
- 6) uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom;
- 7) uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

W odniesieniu do obszarów zdegradowanych w wyniku działalności człowieka, klęsk żywiołowych oraz ruchów masowych ziemi w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego określa się zasady kształtowania zagospodarowania przestrzennego, a w planach miejscowych – sposób zagospodarowania tych obszarów.

Wymagania, o których mowa powyżej, określa się na podstawie opracowań ekofizjograficznych, stosownie do rodzaju sporządzanego dokumentu, cech poszczególnych elementów przyrodniczych i ich wzajemnych powiązań.

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.

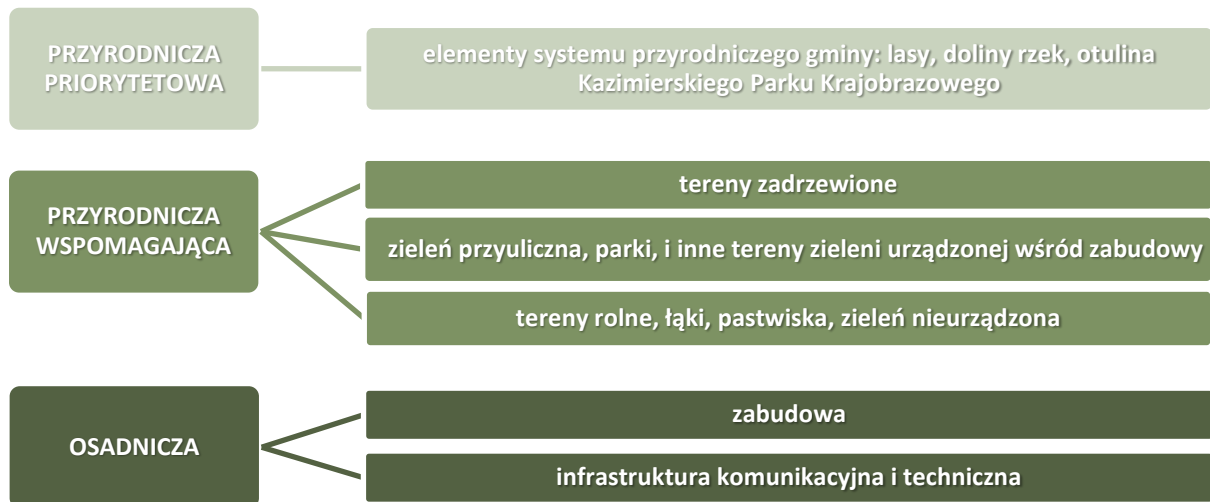
W opracowaniu ekofizjograficznym dokonano analiz służących ocenie komponentów środowiska całego obszaru w granicach administracyjnych gminy. Zgodnie z tym dokumentem określono System Przyrodniczy Gminy, na który składają się:

- 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 ciek i 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 miasta. 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 ciek i 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 1 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 (lasy, grunty rolne 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 jednak minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej w wysokości 40 – 50 %, co pozwoli na utrzymanie ekstensywnego zagospodarowania i zachowanie ciągłości elementów systemu przyrodniczego.

5. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie

Zgodnie z § 3 ust. 1 Rozporządzenia w sprawie planu ogólnego, zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oraz chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych wyraża się w liczbie mieszkańców.

Tok postępowania zgodnie z ww. rozporządzeniem jest następujący:

- 1) Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5 %,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

- 2) Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

W ww. obliczeniach, o których mowa w pkt 1 i 2 przez najnowsze dane rozumie się dane udostępniane przez statystykę publiczną z tego samego roku, z którego pochodzą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępniane przez statystykę publiczną.

W obliczeniach przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną.

W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) obliczona zgodnie z wzorem w punkcie 2 jest mniejsza niż powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodna z najnowszymi danymi (P_0), za prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) przyjmuje się powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi (P_0).

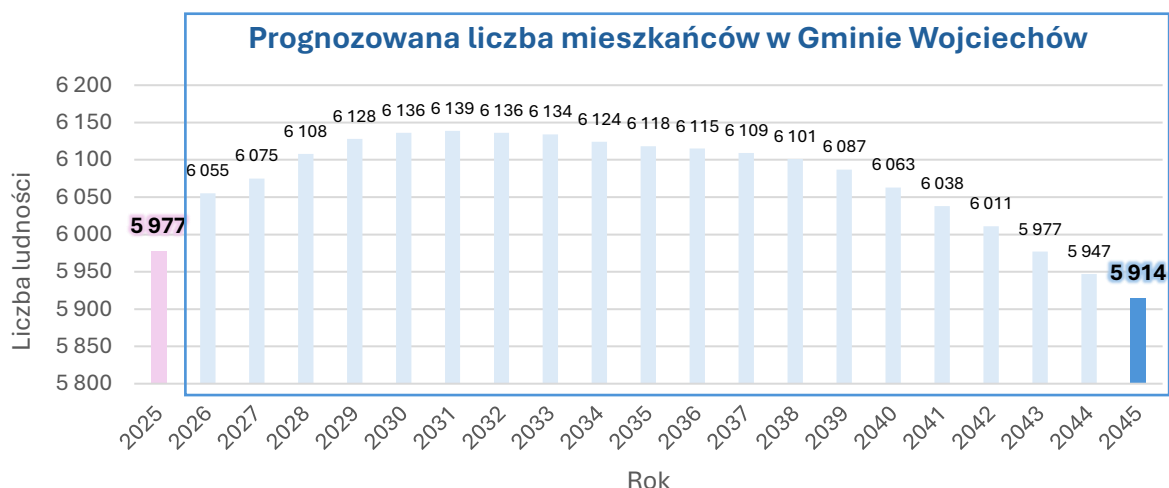
W przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) wyznaczona zgodnie punktami 2 i 4 jest mniejsza niż 40 m² na jednego mieszkańca lub brak jest danych udostępnionych przez statystykę publiczną umożliwiających wykonanie obliczeń zgodnie ze wzorami, o których mowa w punkcie 2, przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m² na jednego mieszkańca.

W przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z punktem 1 wynosi mniej niż:

- 1000 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi nie mniej niż 5000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 1000;
- 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500;
- 300 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 300.

Zapotrzebowanie wyznaczone zostało z wykorzystaniem danych udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny, zwany dalej GUS. Najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy są aktualne na 20.05.2026 r. według stanu na 2025 r. Prognozowaną liczbę mieszkańców przyjmuje się na 2045 rok zgodnie z opracowaniem zawierającym prognozę dla gmin na lata 2023-2060 zaktualizowaną w dniu 18.07.2024 r. Zgodnie z danymi GUS wg ww. aktualizacji w Gminie Wojciechów przewidywana liczba ludności w 2045 roku to 5 914 mieszkańców. Obecna liczba mieszkańców zgodnie z danymi GUS za 2025 r. zaktualizowanymi dnia 13.08.2026 r. to 5 977 osób (stan na 31 grudnia 2025 r.), co oznacza spadek w perspektywie dwudziestoletniej o 63 osoby.

Wykres 1 Liczba mieszkańców w gminie Wojciechów



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny

Mając na względzie powyższe oraz zakładane podwyższenie wartości o 5 % - przewidywana liczba mieszkańców gminy Wojciechów w perspektywie 20-letniej (**M₂₀**) to **6 210 osób**. W celu wyznaczenia wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową pozyskano aktualne dane dotyczące zasobów mieszkaniowych w gminie zaktualizowane dnia 04.08.2026 r. Dane te zawierają informacje na temat zasobu mieszkaniowego za rok 2025 i lata wcześniejsze. Do obliczeń przyjęto dane z lat 2005, 2015 oraz 2025.

Tabela 15 Powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Wojciechów

Rok	2005	2015	2025
Oznaczenie we wzorze	P ₋₂₀	P ₋₁₀	P ₀
Powierzchnia użytkowa mieszkania na 1 osobę [m ² /os.]	27,6	32,1	35,2

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny

Według danych GUS za 2025 rok łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Wojciechów (**PUM₀**) wynosi **210 345 m²**.

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Wojciechów na jednego mieszkańca obliczona wg wzorów:

1) $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$ przy danych wg GUS za 2025 r. i 2015 r.: $P_0 = 35,2 \text{ m}^2$ oraz $P_{-10} = 32,1 \text{ m}^2$

$$P_{20} = 3 \times 35,2 \text{ m}^2 - 2 \times 32,1 \text{ m}^2 = 41,4 \text{ m}^2$$

Lub

2) $P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$ przy danych wg GUS za 2025 r. i 2005 r.: $P_0 = 35,2 \text{ m}^2$ oraz $P_{-20} = 27,6 \text{ m}^2$

$$P_{20} = 2 \times 35,2 \text{ m}^2 - 27,6 \text{ m}^2 = 42,8 \text{ m}^2$$

Mając na względzie wyniki obliczeń przyjmuje się, że prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w gminie Wojciechów (**P_{20}**) **wynosi 42,8 m²**.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Wojciechów wynosi:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

$$ZAP = 6\,210 - \frac{210\,345}{42,8} = 1\,350 \text{ osób}$$

Reasumując, na podstawie najnowszych danych udostępnionych przez GUS w korelacji z danymi z 2005 r. i 2015 r. zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Wojciechów (**ZAP**) **wynosi 1 350 osób**.

6. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 upzp w planie ogólnym można określić obszary uzupełnienia zabudowy. Zatem obszar uzupełnienia zabudowy, zwany dalej OUZ, jest nieobligatoryjnym elementem planu ogólnego. Jednakże zgodnie z art. 61 ust 1 pkt 1a upzp wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku łącznego spełnienia warunków, z których jeden stanowi, że teren, którego dana decyzja dotyczy, jest położony na obszarze uzupełnienia zabudowy.

W związku z tym, że na terenie gminy Wojciechów nie obowiązuje żaden miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego niewyznaczenie OUZ skutkowałoby zahamowaniem rozwoju przestrzennego gminy. Mając na uwadze zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową, a także uwzględniając umożliwienie rozwoju działalności gospodarczych związanych z realizacją zabudowy podjęto decyzję o wyznaczeniu OUZ.

Zgodnie § 1 Rozporządzenia w sprawie OUZ, w celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy:

- 1) określa się zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu, przy czym uwzględnia się następujące rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, o której mowa w przepisach wydanych na podstawie art. 40 ust. 2 ustawy z dnia 29 czerwca 1995 r. o statystyce publicznej (Dz. U. z 2024 r. poz. 1799 z późn. zm.):
 - a) budynki przemysłowe o symbolu 101,
 - b) budynki handlowo-usługowe o symbolu 103,

- c) budynki biurowe o symbolu 105,
 - d) budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
 - e) budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
 - f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
 - g) budynki mieszkalne o symbolu 110;
- 2) wyznacza się obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt 1;
 - 3) do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2;
 - 4) wewnątrz obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, wyznacza się krzywą poprowadzoną w odległości 40 m od granicy tych obszarów;
 - 5) od obszarów, które powstały w wyniku wykonania czynności, o których mowa w pkt 2 i 3, odejmuje się obszary znajdujące się między krzywą będącą granicą tych obszarów a krzywą, o której mowa w pkt 4.

Informacje o budynkach, o których mowa pkt 1, zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie OUZ pozyskuje się na podstawie danych pochodzących z baz danych:

- 1) ewidencji gruntów i budynków, o której mowa w art. 4 ust. 1a pkt 2 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2024 r. poz. 1151 z późn. zm.);
- 2) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:500–1:5000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 12 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne – wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazie danych, o której mowa w pkt 1;
- 3) obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000–1:100 000, o których mowa w art. 4 ust. 1a pkt 8 ustawy z dnia 17 maja 1989 r. – Prawo geodezyjne i kartograficzne – wyłącznie w przypadku budynków niewykazanych w bazach danych, o których mowa w pkt 1 i 2.

Do wyznaczania OUZ wykorzystuje się dane pozyskane z państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego nie wcześniej niż w dniu przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy.

Granice OUZ zostały wyznaczone z wykorzystaniem danych ewidencji gruntów i budynków, o których mowa w § 1 ust. 2 pkt 1 ww. rozporządzenia udostępnionych przez Starostę Lubelskiego w Ewidencji Zbiorów i Usług Danych Przestrzennych (wg stanu na dzień 14.11.2025 r.) oraz danych BDOT10k (wg stanu na dzień 14.11.2025 r.).

Do opracowania OUZ wykorzystano Wtyczkę APP2 opracowaną z oprogramowaniem QGIS. Wtyczka ta umożliwia tworzenie i sprawdzanie danych przestrzennych dla aktów planowania przestrzennego (APP). Sekwencja czynności określonych w § 1 ust. 1 ww. Rozporządzenia w sprawie OUZ z wykorzystaniem Wtyczki APP2 stanowi proces zautomatyzowany. Zgodnie z § 1 ust. 4 Rozporządzenia w sprawie OUZ obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone w sposób, o którym mowa w ust. 1, można ograniczać, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, następnie na podstawie z § 1 ust. 5 Rozporządzenia w sprawie OUZ dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

$$P_p = 25 \% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 ww. rozporządzenia, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 pkt 1–3 ww. rozporządzenia,

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w § 1 w ust. 1 ww. rozporządzenia.

Zgodnie z wynikami działań przeprowadzonymi dla gminy Wojciechów uzyskano następujące dane powierzchniowe:

- $P_u = 3\,371\,974,98\text{ m}^2$;
- $P_b = 11\,164\,623,31\text{ m}^2$;
- $P_p = 1\,948\,162,08\text{ m}^2$.

Podsumowując, łączna maksymalna powierzchnia powiększenia OUZ wyznaczonego w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 Rozporządzenia w sprawie OUZ wynosi **1 948 162,08 m²**.

Mając na względzie powyższe OUZ został powiększony w oparciu o następujące kryteria:

- włączenie całości działek zabudowanych lub zabudowanej części długich działek porolnych lub wykorzystywanych rolniczo w pozostałej części, czego celem jest umożliwienie dalszego rozwoju tych terenów w oparciu o decyzje o warunkach zabudowy,
- zwiększenie OUZ do wielkości umożliwiającej racjonalne zagospodarowanie działki zabudowanej zgodnie z jej przeznaczeniem,
- co do zasady granicę OUZ wyznaczano w sposób zgodny z przebiegiem granic działek ewidencyjnych, jednak w przypadku długich działek zasięg OUZ ograniczano do fragmentu działki z istniejącą zabudową lub w przypadku działek niezabudowanych do pasa zgodnego z linią istniejącej zabudowy w sąsiedztwie, najczęściej wzdłuż ciągów komunikacyjnych,
- włączenie działek sąsiednich stanowiących luki w zabudowie, przy jednoczesnym uwzględnieniu uwarunkowań przestrzennych,
- ograniczanie rozszerzania OUZ na grunty oznaczone w ewidencji gruntów i budynków jako las,
- ograniczanie rozszerzania OUZ na grunty rolne klas I-III tylko do pasa gruntu o szerokości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej zgodnie z § 2 Rozporządzenia w sprawie OUZ,
- rozszerzanie OUZ na tereny posiadające dostęp do infrastruktury technicznej i komunikacyjnej, o korzystnych warunkach gruntowo-wodnych dla sytuowania nowej zabudowy oraz zlokalizowane w sąsiedztwie terenów zurbanizowanych,
- kontynuacja obszarów funkcjonalnych w oparciu o stan istniejący oraz wnioski i uwagi złożone w trakcie procedury,
- możliwości realizacji inwestycji na podstawie decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu,
- niewyznaczanie OUZ w otwartych przestrzeniach rolniczych lub cennych przyrodniczo, poza terenami z istniejącą zabudową, dla których OUZ został wyznaczony w wyniku działań, o których mowa w § 1 ust. 1 Rozporządzenia w sprawie OUZ,

- niewyznaczanie OUZ w oderwaniu od wyznaczonego OUZ w sposób, o którym mowa w § 1 ust. 1 Rozporządzenia w sprawie OUZ.

Zdecydowana większość obszaru uzupełnienia zabudowy została wyznaczona w celu umożliwienia wyznaczenia stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną oraz stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową, ponieważ są to rodzaje inwestycji dominujące na terenie gminy Wojciechów, a ich realizacja ma kluczowe znaczenie dla rozwoju gminy.

Zasięg obszaru uzupełnienia zabudowy po uwzględnieniu jego rozszerzenia o ww. powierzchnię został wskazany w części graficznej uzasadnienia.

7. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie wyznaczono zgodnie z § 3 ust. 11 Rozporządzenia w sprawie planu ogólnego. Do obliczeń przyjęto tereny niezabudowane oraz luki w istniejącej zabudowie na terenach, które znajdują się w zasięgu stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (zwane dalej strefami SJ) oraz stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową (zwane dalej strefami SZ). W strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną nie zidentyfikowano terenów niezabudowanych oraz luk w istniejącej zabudowie.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie obliczono uwzględniając powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy oraz z uwzględnieniem prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami.

Delimitacji terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie dokonano w drodze oceny eksperckiej. Zidentyfikowano zwarte tereny w strefach SJ i SZ o powierzchni i kształcie umożliwiającym sytuowanie nowej zabudowy mieszkaniowej. Uwzględniono zarówno działki niezabudowane jak i luki w istniejącej zabudowie zlokalizowane na działkach częściowo zagospodarowanych. Z dalszej analizy wyłączono działki użytkowane jako drogi wewnętrzne, tereny w przeważającej części zagospodarowane oraz pojedyncze działki o kształcie (długie i wąskie) i powierzchni uniemożliwiającej sytuowanie nowych budynków mieszkalnych. Powyższej analizy dokonano na podstawie danych pochodzących z ewidencji gruntów i budynków raz bazy obiektów topograficznych o szczegółowości zapewniającej tworzenie standardowych opracowań kartograficznych w skalach 1:10 000 – 1:100 000 (BDOT10k). Ponadto analizę uzupełniono weryfikacją istniejącego zagospodarowania w oparciu o ortofotomapę.

Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie zostały podzielone na 4 grupy ze względu na rodzaj strefy planistycznej, w której się znajdują oraz prognozowany sposób zagospodarowania. Grupy 1 i 2 obejmują tereny w strefach SJ, grupy 3 i 4 w strefach SZ. Podział na ww. grupy wynika z maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy planowanej w strefie oraz chłonności terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie.

Do dalszych obliczeń przyjęto założenie, że udział funkcji mieszkaniowej w odniesieniu do innych funkcji w strefach SJ wynosi 0,95, a w strefach SZ – 0,99.

Tabela 16 Tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie w podziale na grupy

Grupa	Strefa planistyczna	$I_{\max}$ - maksymalna nadziemna intensywność zabudowy w strefie planistycznej	M - udział funkcji mieszkaniowej w odniesieniu do innych funkcji	P_N - powierzchnia terenów niezabudowanych [m ²]
1	SJ	0,3	0,95	7 132,56
2	SJ	0,4	0,95	132 880,31
3	SZ	0,3	0,99	57 304,90
4	SZ	0,4	0,99	707 216,97

Na podstawie analizy istniejącej zabudowy mieszkaniowej na terenach zabudowanych wyznaczono powierzchnię terenu przypadającą na jeden budynek mieszkalny jednorodzinny w podziale na 4 ww. grupy. Na tej podstawie wyznaczono liczbę budynków mieszkalnych (liczbę gospodarstw domowych), które mogą pojawić się na terenach niezabudowanych, w tym lukach w istniejącej zabudowie.

$$L_G = \frac{P_N}{P_M}$$

gdzie:

L_G – liczba gospodarstw na terenach niezabudowanych, w tym lukach w istniejącej zabudowie

P_N – powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [m²]

P_M – powierzchnia terenu przypadająca na jeden budynek mieszkalny [m²]

Następnie z wykorzystaniem prognozowanej na 2045 r. przeciętnej liczby osób przypadającej na jedno gospodarstwo domowe na terenach wiejskich w województwie lubelskim zgodnym z opracowaną przez GUS „Prognozą gospodarstw domowych na lata 2016-2050”, wynoszącej 2,728 osoby, wyznaczono chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, zgodnie z poniższym wzorem:

$$Ch = L_G \times 2,728 \times M$$

gdzie:

Ch – chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

L_G – liczba gospodarstw na terenach niezabudowanych, w tym lukach w istniejącej zabudowie

M – prognozowana proporcja między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami

W wyniku dokonanych obliczeń otrzymano następujące wartości w każdej z grup:

Tabela 17 Chłonność terenów niezabudowanych w tym luk w istniejącej zabudowie

Grupa	M - udział funkcji mieszkaniowej w odniesieniu do innych funkcji	P _M - powierzchnia terenu przypadająca na jeden budynek mieszkalny [m ²]	P _N - powierzchnia terenów niezabudowanych [m ²]	L _G - liczba gospodarstw na terenach niezabudowanych, w tym lukach w istniejącej zabudowie	Ch - chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie
1	0,95	1 204,12	7 132,56	6	16
2	0,95	1 587,07	132 880,31	84	218
3	0,99	1 878,54	57 304,90	31	84
4	0,99	2 205,69	707 216,97	321	867
				SUMA	1 185

Zgodnie z art. 13d ust. 2 upzp w strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 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.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Wojciechów wyznaczone zgodnie z § 3 Rozporządzenia w sprawie projektu planu ogólnego gminy **wynosi 1 350 osób**.

Wyznaczona **chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie wynosi 1 185 osób co stanowi 88 % zapotrzebowania** na nową zabudowę mieszkaniową w gminie. Zgodnie z art. 13d ust. 3 upzp w przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

8. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych i ustalenia gminnych standardów urbanistycznych

Zgodnie z art. 13d ust. 1 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 (zostały opisane w rozdziale 4 niniejszego uzasadnienia).

Na terenie gminy Wojciechów nie obowiązują żadne miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, wobec powyższego ww. strefami wielofunkcyjnymi objęto tereny w granicach obszaru

uzupełnienia zabudowy podlegającego rozszerzeniu zgodnie z zasadami opisanymi w rozdziale 6 oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej. Delimitacji obszarów z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej dokonano z uwzględnieniem danych z ewidencji gruntów i budynków, na podstawie informacji o funkcji budynków oraz użytkach gruntowych oraz dane z BDOT10k. W przypadku rozbieżności między danymi z ewidencji gruntów i budynków oraz danymi z BDOT10k decydująca była informacja zawarta w ewidencji gruntów i budynków. Do ustalenia granic ww. obszarów brano pod uwagę grunty rolne zabudowane (Br) oraz tereny mieszkaniowe (B), w zasięgu których zlokalizowane są istniejące budynki mieszkalne. Ze względu na ograniczony zakres materiałów udostępnionych przez Starostę Lubelskiego, który na dzień pozyskania danych ewidencji gruntów i budynków nie posiadał danych wektorowych o użytkach gruntowych i konturach klasyfikacyjnych posługiwano się udostępnioną przez Starostę Lubelskiego mapą zasadniczą w formacie rastrowym GeoTIFF (aktualną na dzień 04.11.2025 r.), która nie obejmuje swym zasięgiem całego obszaru gminy. Dla obszarów, dla których wymieniona mapa zasadnicza w formacie rastrowym nie posiada danych lub są one niepełne, w zakresie informacji dotyczącej użytków gruntowych i konturów klasyfikacyjnych posługiwano się Krajową Integracją Ewidencji Gruntów (KIEG) udostępnioną jako usługa przeglądania WMS. W związku z wprowadzaniem zmian do projektu planu ogólnego wynikających z uzyskanych opinii i uzgodnień dokonywano korekt w oparciu o zaktualizowaną bazę KIEG. W przypadku braku użytków gruntowych Br oraz B w każdym z ww. źródeł wykorzystano dane o ogrodzeniach pochodzące z mapy zasadniczej oraz faktyczny sposób zagospodarowania na podstawie ortofotomapy.

Podstawę wyznaczenia stref planistycznych stanowiły poniższe założenia:

- zachowanie istniejących terenów z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, wielorodzinną i zagrodową oraz wyznaczenie w lukach w tej zabudowie i na terenach do niej przyległych obszarów dla rozwoju nowej zabudowy o ww. funkcjach,
- rozwój zabudowy mieszkaniowej głównie wzdłuż ciągów komunikacyjnych, na terenach z dostępem do infrastruktury technicznej,
- zachowanie istniejącej zabudowy usługowej, której największa koncentracja występuje w obrębie Wojciechów, obejmującej przede wszystkim placówki oświaty, kultury, zdrowia oraz urząd gminy, a także usługi handlu oraz składy i magazyny,
- wyznaczenie terenów przeznaczonych na realizację nowych obiektów usługowych i produkcyjnych, zgodnie z rezerwami na te funkcje przewidzianymi w studium oraz zgodnie z przyszłymi planami rozwojowymi gminy,
- zachowanie terenów cennych przyrodniczo takich jak lasy, tereny nadrzeczne, korytarze ekologiczne, oraz gruntów ornych, w szczególności najwyższych klas bonitacyjnych, łąk i pastwisk jako tereny otwarte, chroniąc je przed presją urbanizacyjną,
- zachowanie ciągłości połączeń elementów systemu przyrodniczego,
- ochrona obszarów zagrożenia powodziowego przed rozwojem inwestycji sprzecznych z ochroną przeciwpowodziową,
- zachowanie terenów istniejącej zieleni urządzonej,
- zachowanie istniejących cmentarzy,
- zachowanie najważniejszych elementów układu sieci komunikacyjnej w gminie.

W granicach planu 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.

W granicach planu nie wskazano stref handlu wielkopowierzchniowego, ponieważ na terenie gminy Wojciechów nie zidentyfikowano terenów handlu wielkopowierzchniowego oraz aktualnie nie jest planowana lokalizacja takich obiektów. Ponadto nie wyznaczono stref górnictwa, ze względu na brak terenów i obszarów górniczych w gminie.

Wpływ uwarunkowań rozwoju przestrzennego, o których mowa w art. 13b upzp na sposób wyznaczenia stref planistycznych, ich zasięg, profile funkcjonalne oraz parametry i wskaźniki zagospodarowania terenu zostały szczegółowo opisane w rozdziale 4 niniejszego uzasadnienia w podziale na podrozdziały dot. poszczególnych uwarunkowań. W podrozdziałach 8.1 – 8.11 wskazano ogólne przyczyny objęcia terenów poszczególnymi strefami, ze wskazaniem na profile dodatkowe oraz parametry i wskaźniki uzupełnione o informacje nieomówione we wcześniejszych rozdziałach.

8.1. SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

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

Dla stref SW wskazano w profilu dodatkowym teren zieleni naturalnej, teren lasu i teren wód. Ponadto dla strefy 5SW wyznaczono profil dodatkowy teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

W zasięgu stref 3SW, 4SW, 5SW wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy.

Dla strefy 1SW ustalono maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,9, maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30 %, maksymalną wysokość zabudowy – 12 m oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 %. Dla strefy 2SW ustalono maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,6, maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30 %, maksymalną wysokość zabudowy – 9 m oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 %. Dla strefy 3SW ustalono maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,8, maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50 %, maksymalną wysokość zabudowy – 12 m oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %. Dla strefy 4SW ustalono maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 1,0, maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50 %, maksymalną wysokość zabudowy – 12 m oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %. Dla strefy 5SW przyjęto maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,4, maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40 %, maksymalną wysokość zabudowy – 10 m oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 %. Dla strefy 5SW przyjęto maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,4, maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40 %, maksymalną wysokość zabudowy – 10 m oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 %.

8.2. SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną, zwane dalej strefami SJ, obejmują tereny z istniejącą zabudową mieszkaniową jednorodziną, luki w tej zabudowie oraz niezabudowane tereny do niej przylegające wskazane jako obszar uzupełnienia zabudowy. Przy czym na użytkach

rolnych klas I-III rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy umożliwiającego lokalizację stref SJ poza terenami z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej ograniczono do 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej zgodnie z § 1 ust. 6 Rozporządzenia w sprawie OUZ.

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

Dla stref SJ wskazano w profilu dodatkowym teren zieleni naturalnej, teren lasu i teren wód. Ponadto dla stref 1SJ, 59SJ, 106SJ, 107SJ i 156SJ wyznaczono profil dodatkowy teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej.

Dla większości stref SJ ustalono maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,4, maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40 %, maksymalną wysokość zabudowy – 10 m oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 %, co stanowi kontynuację polityki przestrzennej wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wojciechów. Dla stref SJ zlokalizowanych w zasięgu otuliny Kazimierskiego Parku Krajobrazowego ustalono maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,3, maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30 %, maksymalną wysokość zabudowy – 10 m oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 %. Wyjątek stanowi strefa 74SJ, dla której ze względu na ograniczoną powierzchnię podyktowaną zasięgiem użytku B ustalono maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 1,2, maksymalny udział powierzchni zabudowy – 60 %, maksymalną wysokość zabudowy – 10 m oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %.

8.3. SZ – strefa wielofunkcyjna 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.

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

Dla większości stref SZ ustalono maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,4, maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40 %, maksymalną wysokość zabudowy – 10 m oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 %, co stanowi kontynuację polityki przestrzennej wyrażonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wojciechów. Dla stref SZ zlokalizowanych w zasięgu otuliny Kazimierskiego Parku Krajobrazowego ustalono maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,3, maksymalny udział powierzchni zabudowy – 30 %, maksymalną wysokość zabudowy – 10 m oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej –

50 %. Z wyjątkiem stref 118SZ, 122SZ i 137SZ, w których ze względu na ograniczoną powierzchnię w związku z występowaniem w zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz istniejące zagospodarowanie ustalono maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,4, maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40 %.

8.4. SU – strefa usługowa

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.

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

Wskaźniki zagospodarowania terenu dla stref SU ustalono różne w zależności o położenia danej strefy, istniejącego zagospodarowania oraz planowanych funkcji. Dla większości stref, w szczególności obejmujących tereny już zagospodarowane, ustalono maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,8, maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50 %, maksymalną wysokość zabudowy – 12 m oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %. Dla stref SU obejmujących tereny niezagospodarowane, w tym tereny sąsiadujące bezpośrednio z zabudową mieszkaniową jednorodzinną lub zagrodową ustalono maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,4, maksymalny udział powierzchni zabudowy – 40 %, maksymalną wysokość zabudowy – 10 m oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 40 %, co ma na celu ograniczenie rozwoju zbyt intensywnej zabudowy usługowej na terenach otwartych lub pośród zabudowy mieszkaniowej. Pojedyncze strefy SU, dla których ustalono inne niż ww. wartości wskaźników zagospodarowania terenu wynikają z istniejącego w ich zasięgu zagospodarowania, w szczególności obiektów zabytkowych.

8.5. SP – strefa gospodarcza

Wyznaczono jedną strefę gospodarczą obejmującą młyn w obrębie Wojciechów Kolonia Piąta. Dla strefy tej wskazano w zakresie profilu dodatkowego teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu i teren wód oraz ustalono maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 1,0, maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50 %, maksymalną wysokość zabudowy – 12 m oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %.

8.6. SR – strefa produkcji rolniczej

Wyznaczono strefę produkcji rolniczej obejmującą teren dużego gospodarstwa rolnego zlokalizowanego w obrębie Palikije SHR. Dla strefy tej wskazano w zakresie profilu dodatkowego teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu i teren wód oraz ustalono maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,2, maksymalny udział

powierzchni zabudowy – 25 %, maksymalną wysokość zabudowy – 12 m oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 60 %.

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.

8.7. SI – strefa infrastrukturalna

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).

W strefach infrastrukturalnych obejmujących ciągi komunikacyjne nie wyznaczono profili dodatkowych oraz ustalono minimalny udział powierzchnio biologicznie czynnej w wysokości 20 %.

Dla strefy 1SI obejmującej ujęcia wód podziemnych wskazano profil dodatkowy teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu i teren wód oraz ustalono maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,2, maksymalny udział powierzchni zabudowy – 20 %, maksymalną wysokość zabudowy – 5 m oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 50 %.

Dla strefy 10SI, w zasięgu, której planowana jest realizacja PSZOK, wskazano w profilu dodatkowym teren usług, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu i teren wód oraz ustalono maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,8, maksymalny udział powierzchni zabudowy – 50 %, maksymalną wysokość zabudowy – 12 m oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %.

8.8. SN – strefa 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,
- strefy 2SN i 12 SN obejmują zespół dworsko-parkowy w Palikijach SHR,
- 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.

Profile dodatkowe oraz wskaźniki zagospodarowania terenu w każdej ze stref SN zależą od istniejącego zagospodarowania, sąsiedztwa, w szczególności terenów cennych przyrodniczo – korytarzy ekologicznych oraz ustaleń konserwatorskich. Strefami, dla których nie wyznaczono usług w ramach profili dodatkowych oraz ustalono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 90 % są strefy 1SN i 2SN obejmujące obszary i obiekty wpisane do rejestru zabytków oraz ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków i gminnej ewidencji zabytków.

8.9. SC – strefa cmentarzy

Strefy cmentarzy, zwane dalej strefami SC, obejmują trzy istniejące na terenie gminy Wojciechów cmentarze zlokalizowane w obrębach Wojciechów, Łubki i Palikije SHR oraz mogiła poległych podczas II wojny Światowej w obrębie Szczuczki.

Dla stref SC w Łubkach (2SC, 3SC), Palikijach SHR (4SC) i Szczuczkach (5SC) wskazano profil dodatkowy teren zieleni naturalnej oraz ustalono maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,1, maksymalny udział powierzchni zabudowy – 10 % (dla 2SC, 3SC, 4SC) lub 5 % (dla 5SC), maksymalną wysokość zabudowy – 5 m oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %.

Dla strefy 1SC obejmującej cmentarz w obrębie Wojciechów wskazano w profilu dodatkowym teren usług kultu religijnego i teren zieleni naturalnej oraz ustalono maksymalną nadziemną intensywność zabudowy – 0,1, maksymalny udział powierzchni zabudowy – 0,5 %, maksymalną wysokość zabudowy – 9 m oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – 30 %.

8.10. SO – strefa otwarta

Strefy otwarte, zwane dalej strefami SO, obejmują tereny cenne przyrodniczo, w szczególności lasy, korytarze ekologiczne, tj. ciek wodny wraz z przyległymi terenami zadrzewionymi, łąkami i pastwiskami, obszary szczególnego zagrożenia powodzią oraz obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie, tereny rolnicze, w tym w szczególności użytki rolne klas I-III, łąki i pastwiska.

Dla stref SO nie wskazano profilu dodatkowego.

Dla stref SO obejmujących zwarte kompleksy leśne 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 %.

8.11. SK – strefa komunikacyjna

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

Dla stref komunikacyjnych wskazano profil dodatkowy teren drogi zbiorczej.