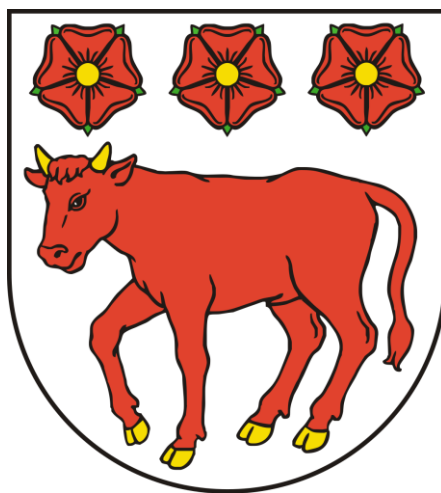


PLAN OGÓLNY GMINY WOJCIESZKÓW



CZĘŚĆ TEKSTOWA UZASADNIENIA

DATA OPRACOWANIA: STYCZEŃ 2026 R.

Autorami „Planu ogólnego dla Gminy Wojcieszków”
są członkowie zespołu specjalistów ds. planowania przestrzennego
spółki REFUNDA z siedzibą we Wrocławiu.



www.refunda.pl

SPIS UŻYTYCH SKRÓTÓW I AKRONIMÓW

BDOT10k – Baza Danych Obiektów Topograficznych, będąca wektorową bazą danych zawierającą lokalizację przestrzenną obiektów topograficznych wraz z ich podstawową charakterystyką opisową w skali 1:10 000.

CBDG – Centralna Baza Danych Geologicznych, będąca zbiorem cyfrowych danych geologicznych.

PIG PIB – Państwowy Instytut Geologiczny - Państwowy Instytut Badawczy

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego - obowiązujący Plan zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego z 2015 roku. (Uchwała Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r.).

Rozporządzenie w sprawie obszaru uzupełnienia zabudowy – rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. 2024 poz. 729 ze zm.).

Rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy – rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 oraz z 2024 poz. 1775 ze zm.).

Rozporządzenie w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy – rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

SUIKZP – Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego

Uchwała o przystąpieniu – Uchwała Nr III/21/2024 Rady Gminy Wojcieszków z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Wojcieszków.

Ustawa o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw – ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz.U. 2025 poz. 527).

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (u.p.z.p.) – ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 poz. 1130 ze zm.).

SPIS TREŚCI

WPROWADZENIE	6
1. Zakres i cel opracowania	6
2. Podstawy prawne opracowania	7
3. Metodyka pracy i źródła danych	8
3.1. Dokumenty planistyczne i strategie	8
3.2. Materiały kartograficzne	8
3.3. Inne źródła informacji	8
WYJAŚNIENIE PRZYCZYŃ USTALEŃ PLANU OGÓLNEGO	9
4. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w Planie ogólnym	9
5. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w Planie ogólnym	12
5.1. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy	12
6. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w Planie ogólnym	13
6.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)	13
6.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)	14
6.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)	19
6.4. Strefa usługowa (SU)	36
6.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH)	37
6.6. Strefa gospodarcza (SP)	38
6.7. Strefa produkcji rolniczej (SR)	38
6.8. Strefa infrastrukturalna (SI)	41
6.9. Strefa zieleni i rekreacji (SN)	42
6.10. Strefa cmentarzy (SC)	43
6.11. Strefa górnictwa (SG)	44
6.12. Strefa otwarta (SO)	44
6.13. Strefa komunikacyjna (SK)	45
SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	47
7. Położenie oraz ogólna charakterystyka gminy	47
8. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	49
9. Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa	50
10. Obszary o szczególnych wymaganiach zagospodarowania i ochrony	51
10.1. Formy ochrony przyrody i ich otuliny	51
10.2. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	54

10.3.	Obszary gruntów zmeliorowanych.....	55
10.4.	Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	56
10.5.	Strefy ochronne ujęć wody	56
10.6.	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	57
10.7.	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	58
10.8.	Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	60
10.9.	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.....	60
10.10.	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 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej.....	61
10.11.	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne.....	61
10.12.	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	61
10.13.	Obszary ograniczonego użytkowania	62
10.14.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	62
10.15.	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	62
10.16.	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.....	63
10.17.	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne	63
10.18.	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	65
10.19.	Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego.....	65
11.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	66
11.1.	Obiekty infrastruktury społecznej oraz przestrzenie zielone	66
11.2.	Sieć transportowa (drogowa, kolejowa, komunikacja publiczna).....	67
11.3.	Infrastruktura techniczna (wodociągi, kanalizacja, energetyka)	69
12.	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska.....	70
13.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	74
14.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Wojcieszków.....	75
15.	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie.....	76
15.1.	Obliczenie chłonności.....	76
15.2.	Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością	77
16.	Załączniki	87
17.	Spis tabel	87
18.	Spis rysunków	88

WPROWADZENIE

1. Zakres i cel opracowania

Przedmiotem niniejszego opracowania jest Plan ogólny Gminy Wojcieszków, na podstawie uchwały Nr III/21/2024 Rady Gminy Wojcieszków z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Wojcieszków.

Plan ogólny zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym sporządza się dla obszaru całej Gminy z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. Opracowanie obejmuje cały obszar Gminy Wojcieszków zlokalizowanej w powiecie łukowskim, w województwie lubelskim, w granicach administracyjnych o łącznej powierzchni 108,6 km².

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego, który uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Stanowi on również podstawę do wydawania decyzji dotyczących lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz warunków zabudowy i zagospodarowania terenu.

Ustalenia Planu ogólnego zostały sporządzone z uwzględnieniem uwarunkowań rozwoju przestrzennego Gminy, które wynikają m.in. z obszarów o szczególnych zasadach zagospodarowania i ochrony występujących na obszarze opracowania, ustaleń Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego oraz rozmieszczenia istniejącej lub planowanej infrastruktury Gminy.

Plan ogólny w formie danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, tworzonych zgodnie z przepisami

wydanymi na podstawie art. 67b w/w ustawy obejmuje określone strefy planistyczne, gminne standardy urbanistyczne, obszar uzupełniania zabudowy oraz obszar zabudowy śródmiejskiej. Wyznaczanie stref planistycznych, determinowano biorąc pod uwagę obszary objęte miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego, dla których wyznaczono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

Plan ogólny Gminy Wojcieszków określa strefy planistyczne zgodnie z art. 13c ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wyznaczając ich profil funkcjonalny oraz określając maksymalne dopuszczalne wskaźniki związane z nadziemną intensywnością zabudowy, wysokością zabudowy, udziałem powierzchni zabudowy oraz minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, z zachowaniem przepisów wydanych na podstawie art. 13m ust 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Opracowanie planu ogólnego zostało wykonane w formie danych przestrzennych, o których mowa w art. 67a ust. 3 i 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, które obejmują m.in.:

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego aktem w postaci wektorowej,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- wskazanie granic stref planistycznych,
- zbiór atrybutów zawierających informacje o obiektach przestrzennych ww.

Cel opracowania Planu ogólnego

Plan ogólny jest dokumentem planistycznym o fundamentalnym znaczeniu dla zrównoważonego rozwoju przestrzennego gminy. Jego wprowadzenie, wraz z nową Strategią Rozwoju Lokalnego, ma na celu zastąpienie dotychczasowych Studiów Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego (SUiKZP), czyniąc Plan ogólny obligatoryjnym aktem prawa miejscowego. Oznacza to, że postanowienia zawarte w Planie ogólnym będą miały charakter wiążący, zarówno w kontekście uchwalania miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, jak i przy wydawaniu decyzji o warunkach zabudowy (WZ). W praktyce oznacza to, że decyzje WZ będą mogły być wydawane wyłącznie na obszarach wyznaczonych w Planie ogólnym, co ma na celu ograniczenie niekontrolowanego rozwoju zabudowy oraz zapewnienie zorganizowanego i spójnego kształtowania przestrzeni gminnej.

Ustawodawca określił termin do 30 czerwca 2026 r. na uchwalenie planów ogólnych, co oznacza, że po tej dacie obowiązujące dotychczas dokumenty, takie jak SUiKZP, stracą swoją moc. Brak planów ogólnych będzie skutkować niemożnością prowadzenia jakichkolwiek prac planistycznych na obszarze gminy, w tym uchwalania planów miejscowych.

Zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w Planie ogólnym Gminy Wojcieszków zostaną określone strefy planistyczne oraz standardy urbanistyczne, dostosowane do specyfiki lokalnej. Katalog stref planistycznych, uwzględniających istniejące uwarunkowania oraz kierunki rozwoju, stanie się podstawą do przyszłych działań w zakresie planowania przestrzennego gminy.

2. Podstawy prawne opracowania

Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw wprowadziła obowiązek dla gmin opracowania nowego dokumentu planistycznego – planu ogólnego, który zastąpi dotychczasowe Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. Studium straci ważność z dniem 30 czerwca 2026 r.

Plan ogólny Gminy Wojcieszków został opracowany na podstawie obowiązujących przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz na podstawie uchwały Nr III/21/2024 Rady Gminy Wojcieszków z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Wojcieszków.

W ramach opracowania uwzględniono wytyczne wynikające z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758), a także z Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz. U. z 2024 r. poz. 729).

3. Metodyka pracy i źródła danych

Przy opracowywaniu Planu ogólnego Gminy Wojcieszków wykorzystano poniższe materiały źródłowe:

- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2025 r. poz. 647 ze zm.),
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (j.t. Dz. U. z 2024 r., poz. 1478 ze zm.),
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2025 r. poz. 960 ze zm.),
- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2024 r. poz. 1292 ze zm.),
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82),
- Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach (Dz. U. z 2025 r. poz. 567),
- Rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. nr 52 poz. 315).

3.1. Dokumenty planistyczne i strategie

- Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (Uchwała Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r.),
- Strategia Rozwoju Ponadlokalnego Łukowskiego Obszaru Funkcjonalnego na lata 2020 – 2030 (Uchwała Nr XXXVII/218/2021 Rady Gminy Wojcieszków z dnia 13 grudnia 2021 r.),
- Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Wojcieszków (Uchwała Nr XXII/136/17 Rady Gminy Wojcieszków z dnia 28 grudnia 2017 r.),
- Strategia Rozwoju Województwa Lubelskiego do 2030 roku (Uchwała Nr XXIV/406/2021 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 29 marca 2021 r.),
- Program Ochrony Środowiska dla Powiatu Łukowskiego na lata 2025 – 2029 (Uchwała Nr XI/78/2024 Rady Powiatu Łukowskiego z dnia 20 grudnia 2024 r.).

3.2. Materiały kartograficzne

- Mapa topograficzna obszaru Gminy Wojcieszków,
- Mapa zasadnicza w postaci wektorowej: licencja nr PODGiK.6640.1.105.2024_0611_P z dnia 13.12.2024 r. (format GML),
- Wektorowa mapa ewidencyjna gminy licencja nr PODGiK.6640.1.105.2024_0611_P z dnia 13.12.2024 r. (format GML),
- Baza obiektów topograficznych BDOT10K dostępna pod adresem <https://geoportal.gov.pl>.

3.3. Inne źródła informacji

- Bazy danych online: <https://zabytek.pl>, kzgw.gov.pl, baza.pgi.gov.pl, <https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/?usedeskto> p=true;
- Analizy i raporty dostępne na stronach: <https://wody.isok.gov.pl>, <https://bdl.stat.gov.pl>, <https://crfop.gdos.gov.pl>, <https://www.bdl.lasy.gov.pl>.

WYJAŚNIENIE PRZYCZYN USTALEŃ PLANU OGÓLNEGO

4. Przyczyny wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w Planie ogólnym

Plan ogólny Gminy Wojcieszków został sporządzony na podstawie uchwały Nr III/21/2024 Rady Gminy Wojcieszków z dnia 27 czerwca 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania planu ogólnego gminy Wojcieszków.

Obszarem objętym Planem ogólnym jest Gmina Wojcieszków w granicach administracyjnych zgodnie z art. 13a ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Na

obszarze Gminy nie występują tereny zamknięte inne niż ustalane przez ministra właściwego do spraw transportu. Powierzchnia obszaru objętego planem ogólnym wynosi 108,6 km².

Zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego i stanowi podstawę do sporządzania planów miejscowych oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Kluczowe założenia Planu ogólnego

Najważniejszymi aspektami przy tworzeniu podziału na poszczególne strefy były przeznaczenia terenów określone w obowiązujących planach miejscowych, istniejące uwarunkowania funkcjonalno-przestrzenne oraz obszary o szczególnych wymaganiach zagospodarowania i ochrony. W przypadku obowiązywania planu miejscowego na danym obszarze, podstawą wyznaczenia danej strefy funkcjonalnej były przeznaczenia określone w planach, zarówno w zakresie przeznaczeń podstawowych, jak i przeznaczeń dopuszczonych. Podobną zasadę przyjęto w odniesieniu do wskaźników urbanistycznych. Ponadto przy wyznaczaniu stref planistycznych wzięto pod uwagę ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego. Plan ogólny uwzględnia dokumenty regulujące zagadnienia związane z planowaniem przestrzennym opracowanych zarówno na szczeblu gminnym, wojewódzkim, jak i krajowym.

Ustalenia Planu ogólnego zachowują i dążą do zachowania oraz ochrony obszarów i obiektów o szczególnych wymaganiach zagospodarowania oraz wartościach dla gminy, w szczególności chronionej przyrody, zabytków oraz stanowisk archeologicznych. Wykonuje się to w ramach określenia poszczególnych stref funkcjonalnych oraz ich profilu podstawowego, fakultatywnie profilu dodatkowego i odpowiednich wskaźników urbanistycznych. W ramach ochrony i kształtowania ładu przestrzennego oraz krajobrazu,

Plan ogólny Gminy określa maksymalne dopuszczalne wysokości zabudowy oraz intensywność zabudowy nadziemnej w różnych strefach, uwzględniając charakterystyczny krajobraz gminy. Ponadto, projekt przewiduje minimalny wymagany udział powierzchni terenu biologicznie czynnego, co umożliwi utrzymanie odpowiedniego poziomu zieleni na obszarach zabudowanych i zagospodarowanych. Zachowanie tych zasad będzie kluczowe dla utrzymania równowagi ekologicznej oraz naturalnych powiązań przyrodniczych w obrębie Gminy Wojcieszków. Te zapisy umożliwią harmonijne połączenie planowanego rozwoju przestrzennego z uwarunkowaniami środowiskowymi regionu oraz pobliskich terenów objętych ochroną. W projekcie Planu ogólnego uwzględniono istniejącą sieć komunikacyjną Gminy, obejmującą infrastrukturę drogową. Strefy komunikacyjne obejmują drogi wojewódzkie oraz powiatowe.

Większość obszaru Gminy Wojcieszków znalazła się w zasięgu stref produkcji rolniczej ze względu na liczne tereny otwartej produkcji rolniczej oraz grunty chronione zlokalizowane na całej powierzchni Gminy. Obszary te będą wymagały analizy i szczegółowego określenia przy ustalaniu przeznaczeń terenów w planach miejscowych sporządzanych na podstawie niniejszego Planu ogólnego.

Ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

Podczas wyznaczania stref planistycznych priorytetowo uwzględniono obowiązujące w Gminie Wojcieszków Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego, ze szczególnym naciskiem na obszary, na których określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej.

Na terenie Gminy Wojcieszków obowiązuje łącznie 17 Miejscowych Planów Zagospodarowania Przestrzennego, które zostały uchwalone w celu określenia zasad zagospodarowania przestrzeni na poszczególnych obszarach Gminy.

Tabela 1. Wykaz obowiązujących Planów Miejscowych na terenie Gminy Wojcieszków

L.p.	Nazwa planu	Nr i data uchwały	Publikacja
1	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Wojcieszków	IV/8/98 30.12.1998 r.	DZ. URZ. WOJ. SIEDLECKIEGO z dnia 31.12.1998 r. poz. 405
2	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Wojcieszków	XVII/96/2000 17.03.2000 r.	DZ. URZ. WOJ. LUB. z dnia 25.10.2000 r. poz. 741
3	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części gminy Wojcieszków	XVII/97/2000 17.03.2000 r.	DZ. URZ. WOJ. LUB. z dnia 25.10.2000 r. poz. 742
4	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Wojcieszków	XXX/145/2001 20.07.2001 r.	DZ. URZ. WOJ. LUB. z dnia 05.10.2001 r. poz. 1219
5	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części wsi Helenów i Kolonia Bystrzyca	XXXI/170/06 27.10.2006 r.	DZ. URZ. WOJ. LUB. z dnia 29.12.2006 r. poz. 3190
6	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wojcieszków	XXXI/171/06 27.10.2006 r.	DZ. URZ. WOJ. LUB. z dnia 29.12.2006 r. poz. 3210
7	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wojcieszków	X/37/07 23.08.2007 r.	DZ. URZ. WOJ. LUB. z dnia 03.10.2007 r. poz. 2765
8	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wojcieszków oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Siedliska i Kolonia Bystrzyca	X/34/11 27.10.2011 r.	DZ. URZ. WOJ. LUB. 2011.190.2964
9	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Burzec, Wola Burzecka, Wojcieszków	X/33/11 27.10.2011 r.	DZ. URZ. WOJ. LUB. 2011.190.2963
10	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Helenów i Kolonia Bystrzyca	X/32/11 27.10.2011 r.	DZ. URZ. WOJ. LUB. 2011.190.2962
11	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wojcieszków oraz miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Siedliska i Kolonia Bystrzyca	XXIX/145/14 12.03.2014 r.	DZ. URZ. WOJ. LUB. 2014.1676

12	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Helenów i Kolonia Bystrzyca	XXXIX/146/14 12.03.2014 r.	DZ. URZ. WOJ. LUB. 2014.1677
13	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wojcieszków I ETAP	XXVI/174/18 24.09.2018 r.	DZ. URZ. WOJ. LUB. 2018.4903
14	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Helenów i Kolonia Bystrzyca – I ETAP	XXVI/177/18 24.09.2018 r.	DZ. URZ. WOJ. LUB. 2018.4938
15	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Siedliska i Kolonia Bystrzycka	XXVI/179/18 24.09.2018 r.	DZ. URZ. WOJ. LUB. 2018.4939
16	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wojcieszków II ETAP	VII/47/19 28.06.2019 r.	DZ. URZ. WOJ. LUB. 2019.4386
17	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla części wsi Helenów i Kolonia Bystrzyca – II ETAP	VII/48/19 28.06.2019 r.	DZ. URZ. WOJ. LUB. 2019.4387

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Dziennika Urzędowego Województwa Lubelskiego.

Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego w całości pokrywają obszar Gminy Wojcieszków. Analiza istniejących planów wykazuje, że w wyznaczonych obszarach przeznaczonych pod zabudowę, na której

określono możliwość realizacji funkcji mieszkaniowej, uwzględniono zabudowę wielorodzinną, jednorodziną w połączeniu z zabudową usługową oraz zagrodową.

Podział na strefy planistyczne

W Planie ogólnym Gminy Wojcieszków wyznacza się w sposób rozłączny następujące strefy planistyczne:

- SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodziną,
- SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- SU – strefy usługowe,
- SH – strefy handlu wielkopowierzchniowego,
- SP – strefy gospodarcze,
- SR – strefy produkcji rolniczej,
- SI – strefy infrastrukturalne,
- SN – strefy zieleni i rekreacji,
- SC – strefy cmentarzy,
- SG – strefy górnictwa,
- SO – strefy otwarte,
- SK – strefy komunikacyjne.

Dla każdej ze stref, z wyjątkiem strefy górnictwa, strefy komunikacyjnej i strefy otwartej określono wartości minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej, nie mniejsze niż wynika to z przepisów Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów.

Dla stref planistycznych wymienionych w lit. od a) do g) ustalono obowiązkowo wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz maksymalnej wysokości zabudowy.

Dla wybranych stref określono również profile dodatkowe.

Wykaz stref planistycznych wraz z ustalonymi profilami funkcjonalnymi oraz parametrami zabudowy zawarto w tabelach w rozdziale 6.

5. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w Planie ogólnym

5.1. Przyczyny wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy

W Gminie Wojcieszków obowiązujące Miejscowe Plany Zagospodarowania Przestrzennego obejmują powierzchnię całej Gminy. Na obszarze Gminy Wojcieszków nie wydaje się decyzji o warunkach zabudowy, dlatego obszar uzupełnienia zabudowy nie został wyznaczony.

5.2. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej

Zgodnie z art. 2 pkt 23 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, obszar zabudowy śródmiejskiej to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej. W Planie ogólnym Gminy Wojcieszków nie wyznacza się obszaru zabudowy śródmiejskiej, ponieważ Gmina Wojcieszków jest gminą wiejską.

6. Przyczyny ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w Planie ogólnym

Zgodnie z art. 13e pkt 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Gminny katalog stref planistycznych zawiera profil funkcjonalny oraz dla określonych stref: wartości maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Gminne standardy urbanistyczne w Planie ogólnym Gminy Wojcieszków zostały sformułowane z uwzględnieniem lokalnych uwarunkowań rozwoju

przestrzennego, zgodnie z art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, oraz w oparciu o zasady wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową, określone w art. 13d. Przy opracowywaniu katalogu stref planistycznych uwzględniono również złożone wnioski w ramach procedury planistycznej, aktualne zagospodarowanie terenu oraz kierunki polityki przestrzennej Gminy, wynikające z wcześniej obowiązujących dokumentów planistycznych.

W Planie ogólnym dla Gminy Wojcieszków nie zostały wyznaczone gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

6.1. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną (SW)

Strefa wielofunkcyjna z zabudową wielorodzinną została wyznaczona dla obszarów, na których znajduje się już zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna oraz zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Określone standardy urbanistyczne stanowią kontynuację polityki

przestrzennej Gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych.

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 2. Katalog wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną

	profil funkcjonalny dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SW	teren zieleni naturalnej	0,6	40	9	30
2SW	teren zieleni naturalnej	0,6	35	9	30

Źródło: Opracowanie własne.

6.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ)

Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ w pierwszej kolejności zostały wyznaczone w miejscach istniejącej oraz przewidzianej, w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Do tych stref zakwalifikowano także tereny usługowe, które będą zlokalizowane w pobliżu planowanej zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną obejmują również tereny, które nie są przeznaczone do funkcji

mieszkaniowej w dotychczasowych planach miejscowych, natomiast uwzględniają aktualne uwarunkowania przestrzenne Gminy oraz odpowiadają na potrzeby rozwoju tej funkcji dla mieszkańców, na podstawie złożonych wniosków podczas konsultacji społecznych.

Profil podstawowy: teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 3. Katalog wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną

	profil funkcjonalny dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SJ	-	0,4	35	9	30
2SJ	-	0,4	35	9	30
3SJ	-	0,4	35	9	30
4SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	35	8	60
5SJ	teren zieleni naturalnej	0,8	40	9	30
6SJ	-	0,4	35	9	30
7SJ	-	0,4	35	9	30
8SJ	-	0,4	35	9	30
9SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	35	9	30
10SJ	-	0,4	40	9	30
11SJ	-	0,8	40	9	30
12SJ	-	0,8	40	9	30
13SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	30	9	30
14SJ	teren zieleni naturalnej	0,6	40	9	30
15SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
16SJ	-	0,4	40	9	30
17SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
18SJ	-	0,4	40	9	30

19SJ	-	0,4	30	9	30
20SJ	-	0,4	40	9	30
21SJ	-	0,4	40	9	30
22SJ	-	0,4	40	9	30
23SJ	-	0,4	40	9	30
24SJ	-	0,4	40	9	30
25SJ	-	0,4	40	9	30
26SJ	-	0,4	40	9	30
27SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
28SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	35	9	30
29SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	35	9	30
30SJ	-	0,4	35	9	30
31SJ	-	0,4	40	9	30
32SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	40	9	30
33SJ	-	0,4	40	9	30
34SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
35SJ	-	0,4	40	9	50
36SJ	-	0,4	40	9	30
37SJ	-	0,4	40	9	30
38SJ	-	0,4	40	9	30
39SJ	-	0,4	40	9	30
40SJ	-	0,4	40	9	30
41SJ	-	0,4	40	9	30
42SJ	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	40	9	30
43SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	40	9	30
44SJ	-	0,4	40	9	30
45SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	35	9	30
46SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
47SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30

48SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
49SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
50SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
51SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
52SJ	-	0,4	40	9	30
53SJ	-	0,4	30	9	30
54SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
55SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
56SJ	-	0,4	40	9	30
57SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	40	9	30
58SJ	-	0,4	40	9	30
59SJ	-	0,4	40	9	30
60SJ	-	0,4	40	9	30
61SJ	-	0,4	40	9	30
62SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
63SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
64SJ	-	0,4	40	9	30
65SJ	-	0,4	40	9	30
66SJ	-	0,4	40	9	30
67SJ	-	0,4	40	9	30
68SJ	-	0,4	40	9	30
69SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	40	9	30
70SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	40	9	30
71SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	30	9	30
72SJ	-	0,4	40	9	30
73SJ	-	0,4	40	9	30
74SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
75SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
76SJ	-	0,4	40	9	30
77SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
78SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
79SJ	-	0,4	40	9	30
80SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30

81SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
82SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
83SJ	-	0,4	40	9	30
84SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	30	9	30
85SJ	-	0,4	40	9	30
86SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	40	9	30
87SJ	-	0,4	40	9	30
88SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	40	9	30
89SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
90SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	40	9	30
91SJ	-	0,4	40	9	30
92SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
93SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
94SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
95SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
96SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
97SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
98SJ	-	0,4	40	9	30
99SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
100SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
101SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	30	9	30
102SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	30	9	30
103SJ	teren zieleni naturalnej	0,6	35	9	30
104SJ	teren zieleni naturalnej	0,6	35	9	30
105SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
106SJ	-	0,6	40	9	30
107SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
108SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
109SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
110SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
111SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	40	9	30
112SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30

113SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
114SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	35	9	30
115SJ	teren zieleni naturalnej	0,6	35	9	30
116SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
117SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
118SJ	teren zieleni naturalnej	0,6	35	9	30
119SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
120SJ	-	0,4	35	9	30
121SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
122SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	30	9	30
123SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
124SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
125SJ	-	0,4	35	9	30
126SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	35	9	30
127SJ	-	0,4	40	9	30
128SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
129SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	35	9	30
130SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	35	9	30
131SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	30	9	30
132SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
133SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
134SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
135SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
136SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
137SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
138SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
139SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
140SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	30	9	30
141SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	30	9	30
142SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	35	9	30
143SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
144SJ	teren zieleni naturalnej	0,6	35	9	30
145SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
146SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
147SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30

148SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
149SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
150SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	30	9	30
151SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
152SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
153SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	30	9	30
154SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
155SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
156SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
157SJ	-	0,4	40	9	30
158SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	30	9	30
159SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	30	9	30
160SJ	teren zieleni naturalnej	0,6	40	9	30
161SJ	-	0,4	40	9	30
162SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
163SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
164SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	40	9	30
165SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
166SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
167SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
168SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
169SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
170SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	30	9	30

Źródło: Opracowanie własne.

6.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ)

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową zostały wyznaczone na terenach, na których znajduje się obecnie oraz jest planowana nowa zabudowa zagrodowa, zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Do tych stref zakwalifikowano także tereny usługowe, które będą zlokalizowane w pobliżu planowanej zabudowy zagrodowej. Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową obejmują również tereny, które nie są przeznaczone do funkcji mieszkaniowej

w dotychczasowych planach miejscowych, natomiast uwzględniają aktualne uwarunkowania przestrzenne Gminy oraz odpowiadają na potrzeby rozwoju tej funkcji dla mieszkańców, na podstawie złożonych wniosków podczas konsultacji społecznych.

Profil podstawowy: teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 4. Katalog wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową

	profil funkcjonalny dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SZ	teren lasu	0,4	35	15	30
2SZ	-	0,4	35	15	30
3SZ	-	0,4	35	15	30
4SZ	-	0,4	35	15	30
5SZ	teren usług	0,4	35	15	30
6SZ	teren usług	0,4	35	15	30
7SZ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	35	15	30
8SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren wód	0,6	40	8	50
9SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren lasu	0,6	40	9	30
10SZ	-	0,4	35	15	30
11SZ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	35	9	30
12SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	40	15	30
13SZ	-	0,4	40	15	30
14SZ	-	0,4	40	15	30
15SZ	teren usług	0,4	40	15	30
16SZ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	40	15	30
17SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	40	15	30
18SZ	-	0,4	40	15	30
19SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30

20SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0,8	40	15	30
21SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,8	40	15	30
22SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	40	15	30
23SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
24SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
25SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
26SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	40	15	30
27SZ	-	0,4	40	15	30
28SZ	-	0,4	40	15	30
29SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
30SZ	-	0,4	40	15	30
31SZ	-	0,4	35	15	30
32SZ	-	0,4	35	15	30
33SZ	-	0,4	35	15	30
34SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	40	15	30
35SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
36SZ	-	0,4	40	15	30

37SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
38SZ	-	0,4	40	15	30
39SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	40	15	30
40SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
41SZ	-	0,4	40	15	30
42SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
43SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
44SZ	-	0,4	40	15	30
45SZ	-	0,4	40	15	30
46SZ	-	0,4	40	15	30
47SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
48SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
49SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
50SZ	-	0,4	40	15	30
51SZ	-	0,4	40	15	30
52SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
53SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	40	15	30

54SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
55SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
56SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
57SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	40	15	30
58SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
59SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
60SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	40	15	30
61SZ	-	0,4	40	15	30
62SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	40	15	30
63SZ	-	0,4	40	15	30
64SZ	-	0,4	40	15	30
65SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,6	35	9	30
66SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,6	35	15	30
67SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	35	15	30
68SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	35	15	30

69SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	35	15	30
70SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,6	35	15	30
71SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
72SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
73SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
74SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
75SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
76SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
77SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
78SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
79SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	40	9	30
80SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
81SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
82SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
83SZ	-	0,4	30	15	30

84SZ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
85SZ	-	0,4	40	15	30
86SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
87SZ	-	0,4	40	15	30
88SZ	-	0,4	40	15	30
89SZ	-	0,4	40	15	30
90SZ	-	0,4	40	15	30
91SZ	-	0,4	40	15	30
92SZ	-	0,4	40	15	30
93SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
94SZ	-	0,4	40	15	30
95SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
96SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
97SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
98SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
99SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	40	15	30
100SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	40	15	30
101SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	40	15	30
102SZ	-	0,4	40	15	30
103SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	40	15	30
104SZ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30

105SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	40	15	30
106SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług	0,4	40	9	30
107SZ	teren usług	0,4	35	15	30
108SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
109SZ	-	0,4	40	15	30
110SZ	-	0,4	40	15	30
111SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
112SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	40	15	30
113SZ	-	0,4	40	15	30
114SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
115SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
116SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
117SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
118SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	40	15	30
119SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
120SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
121SZ	-	0,4	40	15	30

122SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,4	40	15	30
123SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
124SZ	-	0,4	40	9	30
125SZ	-	0,4	40	15	30
126SZ	-	0,4	40	15	30
127SZ	-	0,4	40	15	30
128SZ	-	0,4	40	15	30
129SZ	-	0,4	40	15	30
130SZ	-	0,4	40	15	30
131SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
132SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
133SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
134SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
135SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
136SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
137SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	9	30
138SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	9	30
139SZ	-	0,4	40	15	30
140SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30

141SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
142SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
143SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
144SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
145SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
146SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
147SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
148SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
149SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
150SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
151SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
152SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
153SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
154SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
155SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30

156SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
157SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
158SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
159SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
160SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
161SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
162SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
163SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
164SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
165SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
166SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
167SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
168SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
169SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
170SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30

171SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
172SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
173SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
174SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
175SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
176SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	30	15	30
177SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
178SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
179SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
180SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
181SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
182SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
183SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
184SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
185SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30

186SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
187SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
188SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
189SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
190SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
191SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
192SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
193SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
194SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
195SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
196SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
197SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
198SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
199SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30

200SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
201SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
202SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
203SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
204SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
205SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
206SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
207SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
208SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
209SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
210SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
211SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
212SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
213SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
214SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30

215SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
216SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
217SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	35	15	30
218SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	35	15	30
219SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
220SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
221SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
222SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,6	35	15	30
223SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
224SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
225SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
226SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
227SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	40	15	30

228SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	40	15	30
229SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
230SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
231SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,6	35	15	30
232SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
233SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	40	15	30
234SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
235SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
236SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
237SZ	teren lasu	0,4	35	15	30
238SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	35	9	30
239SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	35	15	30
240SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
241SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	40	15	30

242SZ	-	0,4	40	15	30
243SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
244SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	40	15	30
245SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	40	15	30
246SZ	-	0,4	40	15	30
247SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
248SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
249SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	35	15	30
250SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
251SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
252SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	40	15	30
253SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
254SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
255SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	35	15	30
256SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
257SZ	-	0,4	40	15	30

258SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
259SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
260SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30

Źródło: Opracowanie własne.

6.4. Strefa usługowa (SU)

Strefy usługowe zostały wyznaczone na terenach, na których znajduje się już lub jest planowana zabudowa usługowa oraz na obszarach przewidzianych do rozwoju tej funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych. Określone standardy urbanistyczne stanowią

kontynuację polityki przestrzennej Gminy.

Profil podstawowy: teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 5. Katalog wyznaczonych stref usługowych

	profil funkcjonalny dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SU	-	0,4	40	9	30
2SU	teren składów i magazynów	0,4	40	9	30
3SU	-	0,4	40	9	30
4SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
5SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
6SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
7SU	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
8SU	-	0,4	40	9	30
9SU	-	0,4	40	9	30
10SU	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30

11SU	-	0,4	40	9	30
12SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,6	40	9	30
13SU	teren składów i magazynów	0,5	40	12	30
14SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	0,5	40	12	30
15SU	-	0,4	40	9	30
16SU	-	0,4	40	9	30
17SU	-	0,4	40	9	30
18SU	-	0,4	40	9	30
19SU	-	0,4	40	9	30
20SU	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
21SU	-	0,4	40	9	30
22SU	-	0,4	40	9	30
23SU	-	0,4	40	9	30

Źródło: Opracowanie własne.

6.5. Strefa handlu wielkopowierzchniowego (SH)

Strefa handlu wielkopowierzchniowego została wyznaczona na terenach, na których planowane jest wprowadzenie takiej funkcji. Określone standardy urbanistyczne stanowią kontynuację polityki przestrzennej Gminy.

Profil podstawowy: teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 6. Katalog wyznaczonych stref handlu wielkopowierzchniowego

	profil funkcjonalny dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SH	-	0,6	40	12	30

Źródło: Opracowanie własne.

6.6. Strefa gospodarcza (SP)

Strefy gospodarcze zostały wyznaczone na terenach, na których znajduje się już zabudowa produkcyjna lub produkcyjno-usługowa, oraz na obszarach przewidzianych do rozwoju tej funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych. Określone standardy urbanistyczne stanowią kontynuację polityki przestrzennej Gminy.

Profil podstawowy: teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 7. Katalog wyznaczonych stref gospodarczych

	profil funkcjonalny dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SP	-	0,4	40	9	20
2SP	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	40	9	30
3SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	20
4SP	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	20
5SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,5	40	12	20
6SP	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,5	40	12	20

Źródło: Opracowanie własne.

6.7. Strefa produkcji rolniczej (SR)

Strefy produkcji rolniczej zostały wyznaczone na terenach istniejącej produkcji w gospodarstwach rolnych oraz na obszarach przewidzianych do rozwoju tej funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych. Określone standardy urbanistyczne stanowią kontynuację polityki przestrzennej Gminy.

Profil podstawowy: teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 8. Katalog wyznaczonych stref produkcji rolniczej

	profil funkcjonalny dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	40	15	30
2SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,1	5	10	30
3SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	40	15	30
4SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,4	40	15	30
5SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	40	15	30
6SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni wiatrowej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	40	15	30
7SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
8SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu	0,4	40	15	30
9SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	40	15	30
10SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	40	15	30

11SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
12SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
13SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	40	15	30
14SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	40	15	30
15SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni wiatrowej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	40	15	30
16SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni wiatrowej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	40	15	30
17SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	40	15	30
18SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
19SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni wiatrowej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	40	15	30
20SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
21SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
22SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30

23SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	40	15	30
24SR	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	0,4	40	15	30

Źródło: Opracowanie własne.

6.8. Strefa infrastrukturalna (SI)

Strefy infrastrukturalne zostały wyznaczone na terenach infrastruktury technicznej oraz na obszarach przewidzianych do rozwoju tej funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych, jako kontynuacja polityki

przestrzennej gminy. Określone standardy urbanistyczne stanowią kontynuację polityki przestrzennej gminy.

Profil podstawowy: teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych.

Tabela 9. Katalog wyznaczonych stref infrastrukturalnych

	profil funkcjonalny dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	-	-	-	20
2SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	20
3SI	-	-	-	-	20
4SI	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	20
5SI	-	-	-	-	20
6SI	-	-	-	-	20

Źródło: Opracowanie własne.

6.9. Strefa zieleni i rekreacji (SN)

Strefy zieleni i rekreacji zostały wyznaczone na terenach, gdzie występują lub są planowane tereny zieleni i usług publicznych oraz na obszarach przewidzianych do rozwoju tej funkcji w dotychczasowych dokumentach planistycznych. Określone standardy urbanistyczne stanowią kontynuację polityki przestrzennej Gminy.

Profil podstawowy: teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 10. Katalog wyznaczonych stref zieleni i rekreacji

	profil funkcjonalny dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50
2SN	teren zieleni naturalnej	-	-	-	50
3SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50
4SN	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej	-	-	-	80
5SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50

6SN	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	-	-	-	50
7SN	teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej	-	-	-	50

Źródło: Opracowanie własne.

6.10. Strefa cmentarzy (SC)

Strefy cmentarzy wyznaczone zostały na terenach istniejących cmentarzy oraz na terenach przewidzianych do zagospodarowania pod tę funkcję.

Profil podstawowy: teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 11. Katalog wyznaczonych stref cmentarzy

	profil funkcjonalny dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SC	-	-	-	-	30
2SC	teren usług kultu religijnego	-	-	-	30
3SC	teren usług kultu religijnego	-	-	-	30
4SC	teren usług kultu religijnego	-	-	-	30

Źródło: Opracowanie własne.

6.11. Strefa górnictwa (SG)

Strefa górnictwa została wyznaczona na terenach, które w dotychczasowych dokumentach planistycznych były przeznaczone do eksploatacji złóż. W granicach tej strefy znajdują się udokumentowane złoża, a wskazane ustalenia stanowią kontynuację polityki przestrzennej Gminy.

Profil podstawowy: teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 12. Katalog wyznaczonych stref górnictwa

	profil funkcjonalny dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SG	teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
2SG	teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-	-	-	-
3SG	teren produkcji, teren zieleni naturalnej	-	-	-	-

Źródło: Opracowanie własne.

6.12. Strefa otwarta (SO)

Strefy otwarte zostały wyznaczone na terenach o cennych walorach przyrodniczych, zlokalizowanych poza obszarami zabudowy, w celu ochrony naturalnych ekosystemów i zachowania bioróżnorodności w gminie zgodnie z polityką przestrzenną Gminy.

Profil podstawowy: teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 13. Katalog wyznaczonych stref otwartych.

	profil funkcjonalny dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SO	-	-	-	-	-
2SO	-	-	-	-	-
3SO	teren elektrowni wiatrowej	-	-	-	-
4SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-

5SO	-	-	-	-	-
6SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
7SO	teren elektrowni wiatrowej	-	-	-	-
8SO	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej	-	-	-	-
9SO	-	-	-	-	-
10SO	-	-	-	-	-
11SO	-	-	-	-	-
12SO	-	-	-	-	-
13SO	-	-	-	-	-
14SO	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
15SO	-	-	-	-	-
16SO	-	-	-	-	-

Źródło: Opracowanie własne.

6.13. Strefa komunikacyjna (SK)

Strefa komunikacyjna została wyznaczona na terenach dróg klasy głównej oraz zbiorczej.

Profil podstawowy: teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego,

teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej.

Tabela 14. Katalog wyznaczonych stref komunikacyjnych

	profil funkcjonalny dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
1SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej	-	-	-	-
2SK	teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej	-	-	-	-

3SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
4SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
5SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
6SK	teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
7SK	teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
8SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-
9SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej	-	-	-	-
10SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej	-	-	-	-
11SK	teren drogi zbiorczej, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-	-	-	-

Źródło: Opracowanie własne.

SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

7. Położenie oraz ogólna charakterystyka gminy

Gmina Wojcieszków jest jednostką wiejską zlokalizowaną w północno-zachodniej części województwa lubelskiego, w powiecie łukowskim. Powierzchnia Gminy Wojcieszków wynosi około 108,6 km². Gmina składa się z 22 sołectw. Siedziba Gminy mieści się w miejscowości Wojcieszków.

Gmina Wojcieszków graniczy z następującymi Gminami:

- od północy – Gmina Stanin, Gmina Łuków,
- od wschodu – Gmina Ulan-Majorat, Gmina Borki,
- od zachodu – Gmina Krzywda,
- od południa – Gmina Adamów, Gmina Serokomla.

Rysunek 1. Lokalizacja Gminy Wojcieszków na tle powiatu łukowskiego



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDOT10k.

W obrębie Gminy przeważa zabudowa zagrodowa i jednorodzinna. Przez teren Gminy przebiegają główne szlaki komunikacyjne, zapewniające dobre połączenia między innymi z miastem Łuków.

Na obszarze Gminy znajduje się sieć cieków wodnych, z których najistotniejszym jest rzeka Mała Bystrzyca, przepływająca przez centrum Gminy na kierunku wschodnio-zachodnim.

Tabela 15. Wykaz sołectw Gminy Wojcieszków

Sołectwo	Rodzaj miejscowości w sołectwie	Powierzchnia [ha]
Burzec	wsie	1084,5
Wola Burzecka	wsie	526,4
Zofibór	wsie	126
Świderki	wsie	315,8
Wólka Domaszewska	wsie	704,2
Glinne	wsie	140
Bystrzyca	wsie	700,7
Siedliska	wsie	770
Wojcieszków	wsie	1288
Oszczepalin Drugi	wsie	960,4
Nowinki	wsie	200,8
Kolonia Bystrzycka	wsie	332,2
Oszczepalin Pierwszy	wsie	455,4
Marianów	wsie	690,1
Helenów	wsie	126,5
Ciężkie	wsie	232,7
Hermanów	wsie	186,6
Ciężkie I	wsie	310
Wola Bobrowa	wsie	202,2
Otylin	wsie	256,5
Wola Bystrzycka	wsie	746,1
Zofijówka	wsie	531,2

Źródło: Opracowanie własne.

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

Art. 10a ust.1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r, o zasadach prowadzenia polityki rozwoju wskazuje konieczność przeprowadzenia w zakresie strategii rozwoju gminy diagnozy i sytuacji przestrzennej, funkcjonalnej, społecznej, gospodarczej z uwzględnieniem obszarów,

w tym miejskich obszarów funkcjonalnych. Gmina Wojcieszków nie posiada aktualnej Strategii Rozwoju, więc diagnoza, o której mowa w art. 10a ust. 1 ustawy z dnia 6 grudnia 2006 r. o zasadach prowadzenia polityki rozwoju, nie została opracowana.

9. Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa

Obszar Gminy Wojcieszków został zakwalifikowany w **Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (PZPWL)**, przyjętym przez Sejmik Województwa Lubelskiego Uchwałą Nr XI/162/2015 z dnia 30 października 2015 r., do obszarów funkcjonalnych o znaczeniu ponadregionalnym wymagających wsparcia procesów rozwojowych.

W Gminie Wojcieszków, z uwagi na jej polno-leśny charakter oraz występowanie w obszarze funkcjonalnym Dolny Wieprz wyznacza się następujące kierunki rozwoju.

Wśród działań ukierunkowanych na zachowanie wartości obiektów dziedzictwa kulturowego jako priorytetowe uznaje się ratowanie obiektów sakralnego budownictwa drewnianego, przede wszystkim kościołów m. in. w miejscowościach: Wojcieszków oraz Zofibór.

W ramach rozwoju gospodarki rybackiej uznaje się za niezbędne utrzymanie w użytkowaniu istniejących obiektów stawowych w Burcu.

Jako wiodące kierunki zagospodarowania wyznacza się:

- wykorzystanie rezerw obszarów ogroblowanych dla potrzeb gospodarki rybackiej,
- wykorzystanie gleb do uprawy roślin energetycznych,
- rozwój infrastruktury turystycznej i usług obsługi turystyki,
- rozwój gospodarstw agroturystycznych i ekologicznych.

Wyznacza się następujące zasady i warunki zagospodarowania:

- zachowanie drożności i walorów przyrodniczych krajowych korytarzy ekologicznych,
- użytkowanie terenu sprzyjające naturalnej retencji wód powodziowych,
- przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy na terenach otwartych,
- zalesienia gruntów o najniższej przydatności dla rolnictwa oraz terenów na kierunkach powiązań przyrodniczych.

W opracowaniu PZPWL wyszczególnia się następujące zadania inwestycyjne:

- rozbudowa drogi Nr 808,
- rozbudowa i modernizacja oczyszczalni ścieków.

10. Obszary o szczególnych wymaganiach zagospodarowania i ochrony

10.1. Formy ochrony przyrody i ich otuliny

Na terenie Gminy Wojcieszków występują wyłącznie punktowe formy ochrony przyrody, które pełnią istotną rolę w zachowaniu bioróżnorodności oraz wartości ekosystemów.

a. Parki Narodowe

Na terenie Gminy Wojcieszków nie występują Parki Narodowe.

b. Rezerваты Przyrody

Na terenie Gminy Wojcieszków nie występują Rezerваты Przyrody.

c. Parki Krajobrazowe

Na terenie Gminy Wojcieszków nie występują Parki Krajobrazowe.

d. Obszary Chronionego Krajobrazu

Na terenie Gminy Wojcieszków nie występują Obszary Chronionego Krajobrazu.

e. Obszary Natura 2000

Na terenie Gminy Wojcieszków nie występują Obszary Natury 2000.

f. Pomniki Przyrody

Pomniki przyrody to pojedyncze obiekty przyrodnicze, takie jak okazałe drzewa, grupy drzew, formy skalne, jaskinie czy źródła, które zostały objęte ochroną ze względu na ich wyjątkowe walory przyrodnicze. Pomniki przyrody są chronione przed wszelkimi formami ingerencji, a ich stan zdrowia i trwałość są monitorowane. Na terenie Gminy Wojcieszków występują 3 Pomniki Przyrody:

- Jednoobiektowy - drzewo (gatunek: Buk pospolity (Buk zwyczajny) - *Fagus sylvatica*; pierśnica: 78cm; obwód: 245cm; wysokość: 27m) – na podstawie

Rozporządzenia Nr 11/95 Wojewody Siedleckiego z dnia 20 marca 1995 r.,

- Jednoobiektowy - drzewo (gatunek: Wiąz szypułkowy - *Ulmus laevis* (*Ulmus pedunculata*; *Ulmus effusa*); pierśnica: 106cm; obwód: 333cm; wysokość: 22m) – na podstawie Orzeczenia Nr 114 Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody w Urzędzie Wojewódzkim w Siedlcach z dnia 17 października 1981 r. o uznaniu za pomnik przyrody,
- Wieloobiektowy – aleja różnogatunkowa – na podstawie Orzeczenia Nr 115 Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody w Urzędzie Wojewódzkim w Siedlcach z dnia 17 października 1981 r. o uznaniu za pomnik przyrody.

Pomniki Przyrody w Planie ogólnym Gminy Wojcieszków zostały ujęte w strefach zieleni i rekreacji (SN), produkcji rolniczej (SR) oraz otwartych (SO) w sąsiedztwie zabudowy mieszkaniowej.

g. Stanowiska Dokumentacyjne

Na terenie Gminy Wojcieszków nie występują Stanowiska Dokumentacyjne.

h. Użytki Ekologiczne

Na terenie Gminy Wojcieszków nie występują Użytki Ekologiczne.

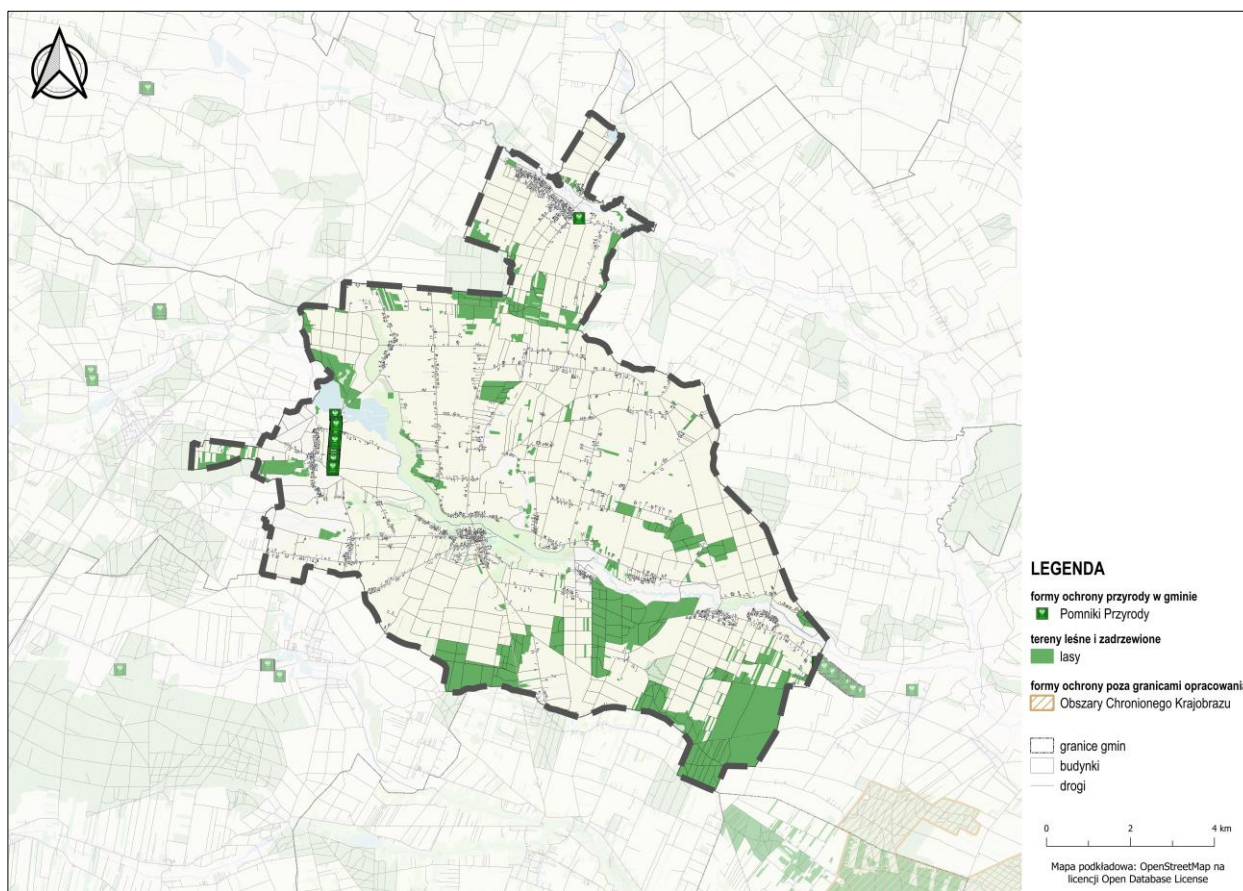
i. Zespoły Przyrodniczo-Krajobrazowe

Na terenie Gminy Wojcieszków nie występują Zespoły Przyrodniczo-Krajobrazowe.

j. Ochrona Gatunkowa Roślin, Zwierząt i Grzybów

Na terenie Gminy Wojcieszków nie występuje Ochrona Gatunkowa Roślin, Zwierząt ani Grzybów.

Rysunek 2. Obszar występowania form ochrony przyrody oraz ich otuliny na terenie Gminy Wojcieszków



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBDG oraz BDOT10k.

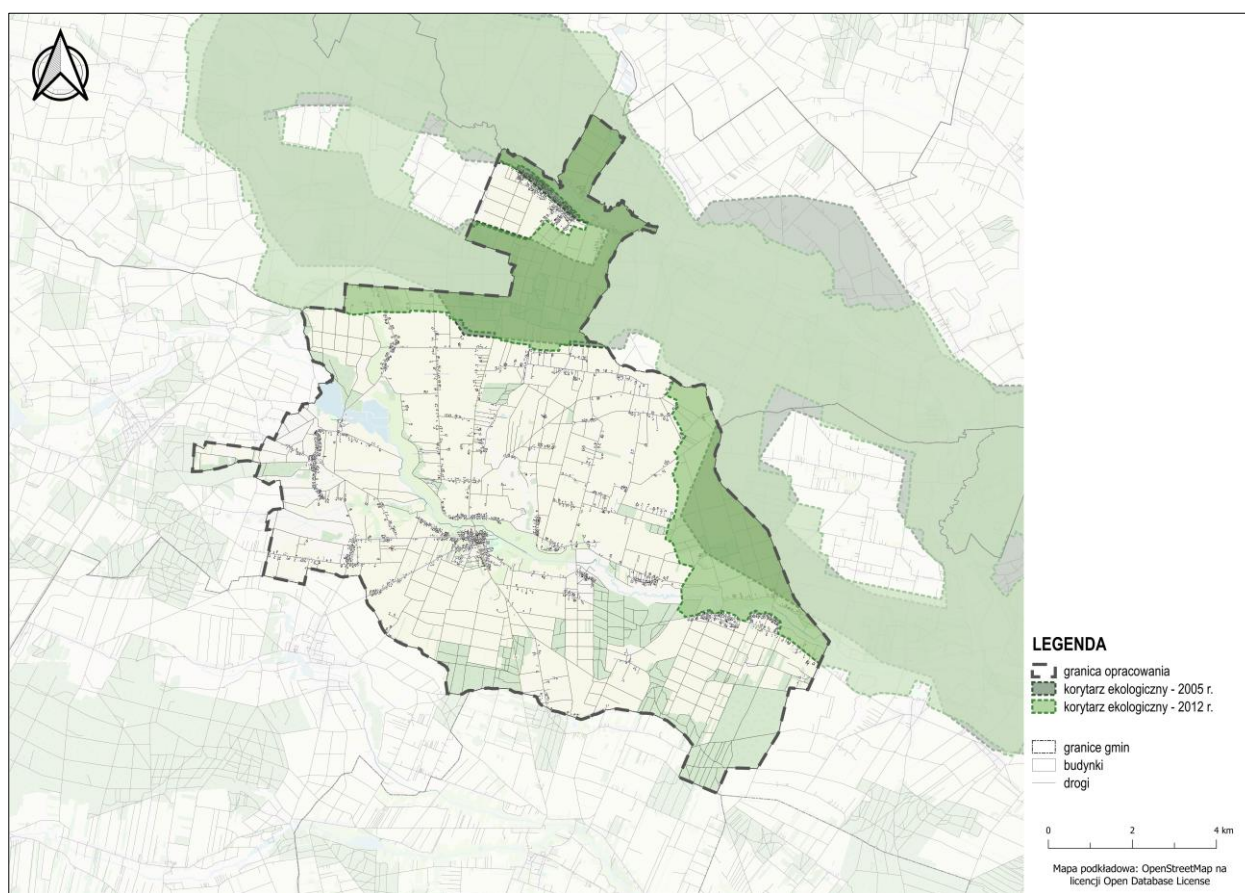
k. Korytarze Ekologiczne

Korytarze ekologiczne to ciągi terenów umożliwiające migrację roślin, zwierząt i innych organizmów, łączące różne siedliska i ekosystemy. W Gminie Wojcieszków znajdują się wyznaczone obszary pełniące rolę korytarzy ekologicznych, szczególnie w północnej części Gminy. Ich ochrona ma na celu zachowanie bioróżnorodności i minimalizację fragmentacji środowiska naturalnego.

W ramach ochrony korytarzy ekologicznych podejmowane są działania mające na celu zachowanie naturalnych tras migracyjnych oraz ograniczenie wpływu zabudowy i działalności ludzkiej. Korytarze Ekologiczne w Gminie:

- „Łuków - Radzyń Podlaski” (2005 r.),
- „Lasy Łukowskie – Dolina Wieprza” (2012 r.).

Rysunek 3. Przebieg korytarzy ekologicznych na terenie Gminy Wojcieszków



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBDG oraz BDOT10k.

Na obszarach objętych korytarzami ekologicznymi w Planie ogólnym Gminy Wojcieszków w głównej mierze wyznaczono strefy otwarte (SO) oraz strefy produkcji rolniczej (SR).

Każda z tych form ochrony przyrody w Gminie Wojcieszków pełni odmienną rolę w zabezpieczaniu zasobów naturalnych i wspiera zrównoważony rozwój lokalnych ekosystemów, który nie tylko zabezpiecza różnorodność biologiczną, ale także przyczynia się do ochrony zasobów wodnych, jakości powietrza oraz zrównoważonego rozwoju gospodarczego regionu.

Wszystkie te formy ochrony przyrody stanowią fundament strategii ochrony zasobów naturalnych Gminy Wojcieszków i wymagają ścisłego przestrzegania

regulacji dotyczących użytkowania terenów w ich obrębie, co zapewnia zgodność z polityką ochrony środowiska na poziomie regionalnym, krajowym i międzynarodowym.

W Planie ogólnym Gminy Wojcieszków uwzględniono występowanie form ochrony przyrody, zgodnie z art. 13b pkt 3 lit. a ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obiekty objęte ochroną miały bezpośredni wpływ na wyznaczenie stref planistycznych. Przyjęte rozwiązania są zgodne z dokumentami ochrony przyrody, planami zadań ochronnych, danymi z CRFOP i opracowań ekofizjograficznych, a ich celem było zachowanie równowagi między ochroną środowiska a możliwością rozwoju przestrzennego gminy.

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

Zgodnie z art. 163 pkt 5 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. – Prawo Wodne, ochrona przed powodzią powinna uwzględniać mapy zagrożenia powodziowego, mapy ryzyka powodziowego oraz plany zarządzania ryzykiem powodziowym. Z kolei, na mocy art. 166 pkt 1 tej ustawy, w celu ochrony ludności i mienia przed powodzią, obszary o szczególnym ryzyku powodziowym muszą być uwzględnione w planie ogólnym gminy.

a. Obszar szczególnego zagrożenia powodzią:

- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi **10%** (raz na 10 lat). Jest to obszar, na którym ryzyko zalania w wyniku powodzi jest znaczące.
- Obszar szczególnego zagrożenia powodzią, na którym prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi **1%** (raz na 100 lat). Jest to teren, w którym ryzyko powodzi występuje rzadziej, ale nadal może wystąpić w okresie długoterminowym.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią wyznaczono strefy produkcji rolniczej (SR), strefę infrastrukturalną (SI), strefę gospodarczą (SP) oraz strefy komunikacyjne (SK).

b. Obszar zagrożenia powodzią o niskim prawdopodobieństwie wystąpienia powodzi:

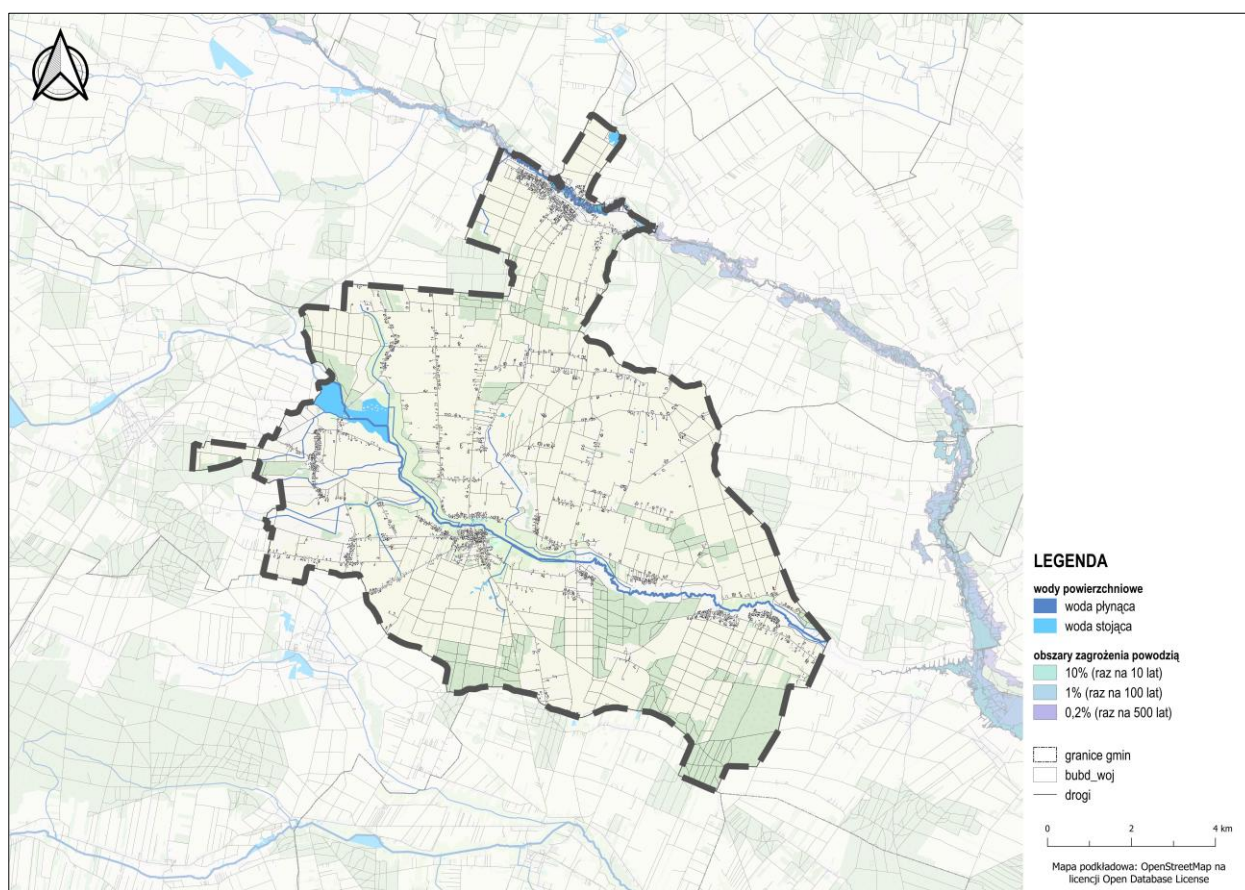
- Obszar o niskim zagrożeniu powodzią, gdzie prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi wynosi **Q=0,2%** (raz na 500 lat). Jest to teren, na którym powódź jest mało prawdopodobna, ale mimo to występuje konieczność wzięcia pod uwagę ryzyka wystąpienia powodzi przy planowaniu i użytkowaniu gruntów.

Na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią obowiązują zakazy i wymagania zgodnie z ustawą Prawo wodne.

c. Wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Na terenie Gminy Wojcieszków nie występują wały przeciwpowodziowe.

Rysunek 4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią na terenie Gminy Wojcieszków



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych ISOK oraz BDOT10k.

W Planie ogólnym Gminy Wojcieszków uwzględniono uwarunkowania wynikające z występowania obszarów szczególnego zagrożenia powodzią, zgodnie z art. 13b pkt 3 lit. b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tereny te, wskazane na mapach zagrożenia i ryzyka powodziowego, zostały wyłączone z lokalizacji stref planistycznych dopuszczających intensywną zabudowę, takich jak: strefa wielofunkcyjna z zabudową wielorodzinną, jednorodzinną i zagrodową, strefa usługowa, handlu wielkopowierzchniowego.

W pasach technicznych wałów zastosowano wyłącznie strefy otwarte, eliminując możliwość realizacji nowej zabudowy kubaturowej. Dobór stref został oparty na danych z ISOK, dokumentach PGW Wody Polskie oraz opracowaniach ekofizjograficznych, a przyjęte rozwiązania zapewniają ochronę ludności i mienia, zachowanie zdolności retencyjnych terenu oraz zgodność z polityką przeciwdziałania skutkom zmian klimatu.

10.3. Obszary gruntów zmeliorowanych

Grunty zmeliorowane na terenie Gminy Wojcieszków zajmują łączną powierzchnię 1049,12 ha. Na gruntach ornych grunty zdrenowane zajmują powierzchnię 123,4 ha, natomiast na użytkach zielonych, grunty nawadniane – 140 ha, a zdrenowane – 68,89 ha. Sumaryczna długość rowów melioracyjnych w Gminie Wojcieszków wynosi 118,9 km.

Zgodnie z zapisami Prawa Wodnego, urządzeniami melioracji wodnych są m.in.: rowy z budowlami z nimi związanymi, systemy drenarskie, rurociągi, stacje pomp wykorzystywane wyłącznie do celów rolniczych, ziemne stawy rybne, groble na obszarach nawadnianych, a także systemy nawodnień grawitacyjnych i ciśnieniowych, które służą regulacji stosunków wodnych. Przepisy te odnoszą

się również do budowli mających na celu zapobieganie erozji wodnej, dróg dojazdowych umożliwiających użytkowanie terenów zmeliorowanych, fitomelioracji, agromelioracji, systemów przeciwoerozyjnych oraz zagospodarowania zmeliorowanych łąk i pastwisk. Na terenie Gminy Wojcieszków, we właściwości Zarządu Zlewni w Zamościu, występują:

- urządzenia melioracji wodnych, tj. sieć drenarska oraz rowy melioracyjne w obrębach: Burzec, Bystrzyca, Siedliska, Wojcieszków, Wola Burzecka;
- urządzenia melioracji wodnych, tj. kanały uszczelnione oraz rowy szczegółowe w obrębach: Burzec, Bystrzyca, Helenów, Marianów, Oszczepalin Pierwszy, Oszczepalin Drugi, Otylin, Siedliska, Świderki, Wojcieszków, Wola Bobrowa, Wola Burzecka, Wola Bystrzycka.

W Planie ogólnym Gminy Wojcieszków uwzględniono występowanie obszarów gruntów zmeliorowanych, zgodnie z art. 13b pkt 3 lit. c ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tereny te, ze względu na istniejącą sieć urządzeń melioracyjnych, zostały objęte ograniczeniami w zakresie możliwego zagospodarowania. Przy wyznaczaniu stref planistycznych starano się ograniczyć przypisywanie im funkcji wymagających intensywnej zabudowy, takich jak strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową, usługową czy gospodarczą, aby nie naruszać funkcji odwodnieniowej ani nie doprowadzić do pogorszenia stosunków wodnych. Grunty te w większości objęto strefą produkcji rolniczej, strefą otwartą.

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

Na terenie Gminy Wojcieszków nie występują tereny zagrożone ruchami masowymi ani osuwiska.

10.5. Strefy ochronne ujęć wody

Gmina Wojcieszków zaopatrywana jest w wodę ze zbiorczego systemu wodociągowego opartego na jednym ujęciu głębinowym, pracującym w oparciu o cztery studnie głębinowe. Do głównych ujęć wód w Gminie Wojcieszków należą:

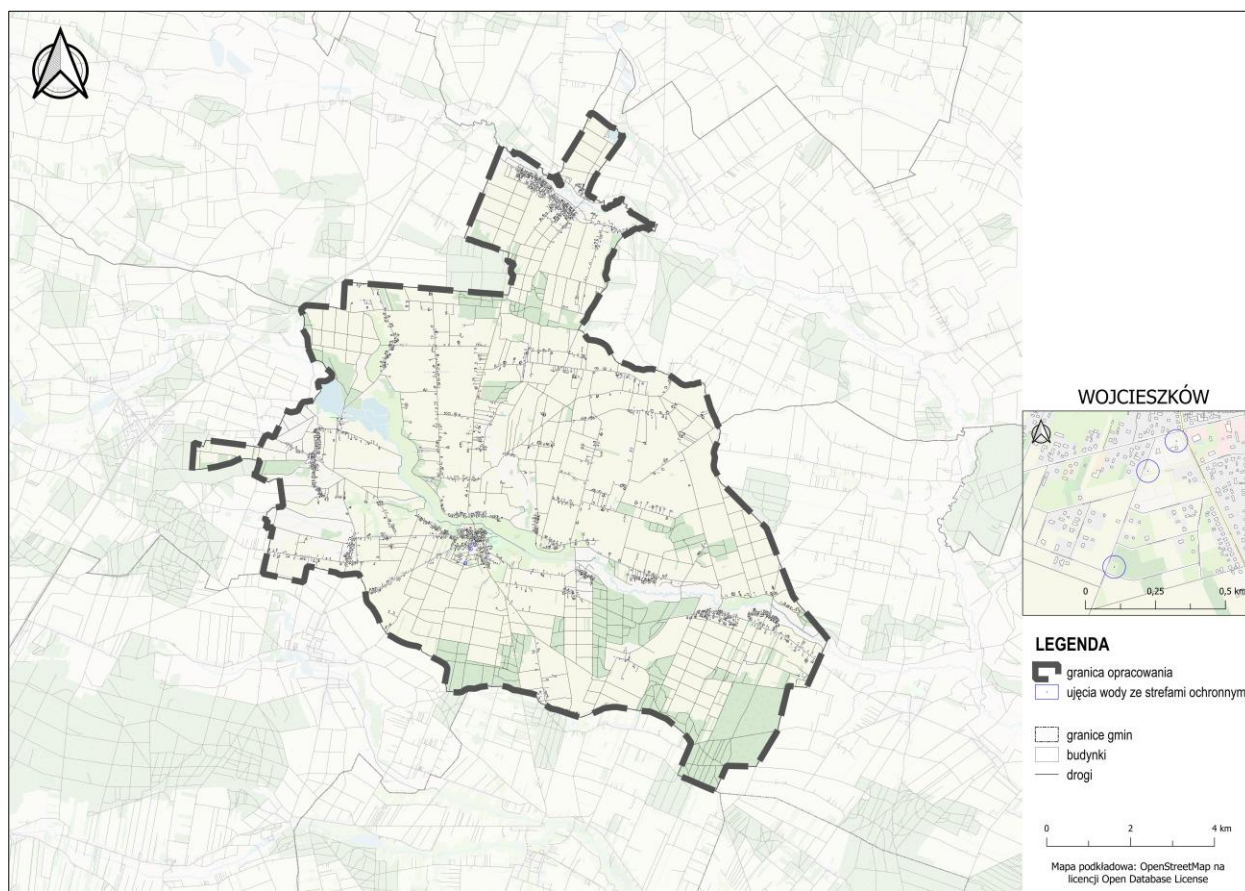
- W miejscowości Wojcieszków, dz. 1439, ul. Gen. Franciszka Kleeberga 30, obręb Wojcieszków – głębokości studni: 41 m, 23 m,
- W miejscowości Wojcieszków, dz. 1440, ul. Graniczna, obręb Wojcieszków – głębokość studni: 56 m,

- W miejscowości Wojcieszków, dz. 1486, ul. Graniczna, obręb Wojcieszków – głębokość studni: 32 m

W Gminie Wojcieszków wyznaczono strefy ochrony pośredniej dla wyżej wymienionych ujęć wód.

Na obszarach stref ochronnych ujęć wody wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) oraz z zabudową zagrodową (SZ) a także strefę usługową (SU) oraz komunikacyjną (SK).

Rysunek 5. Obszar występowania ujęć wód oraz stref ochronnych na terenie Gminy Wojcieszków



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Wojcieszków oraz BDOT10k.

W Planie ogólnym Gminy Wojcieszków uwzględniono występowanie stref ochronnych ujęć wody, zgodnie z art. 13b pkt 3 lit. e ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obszary te zostały wyznaczone na podstawie danych z dokumentacji hydrogeologicznej

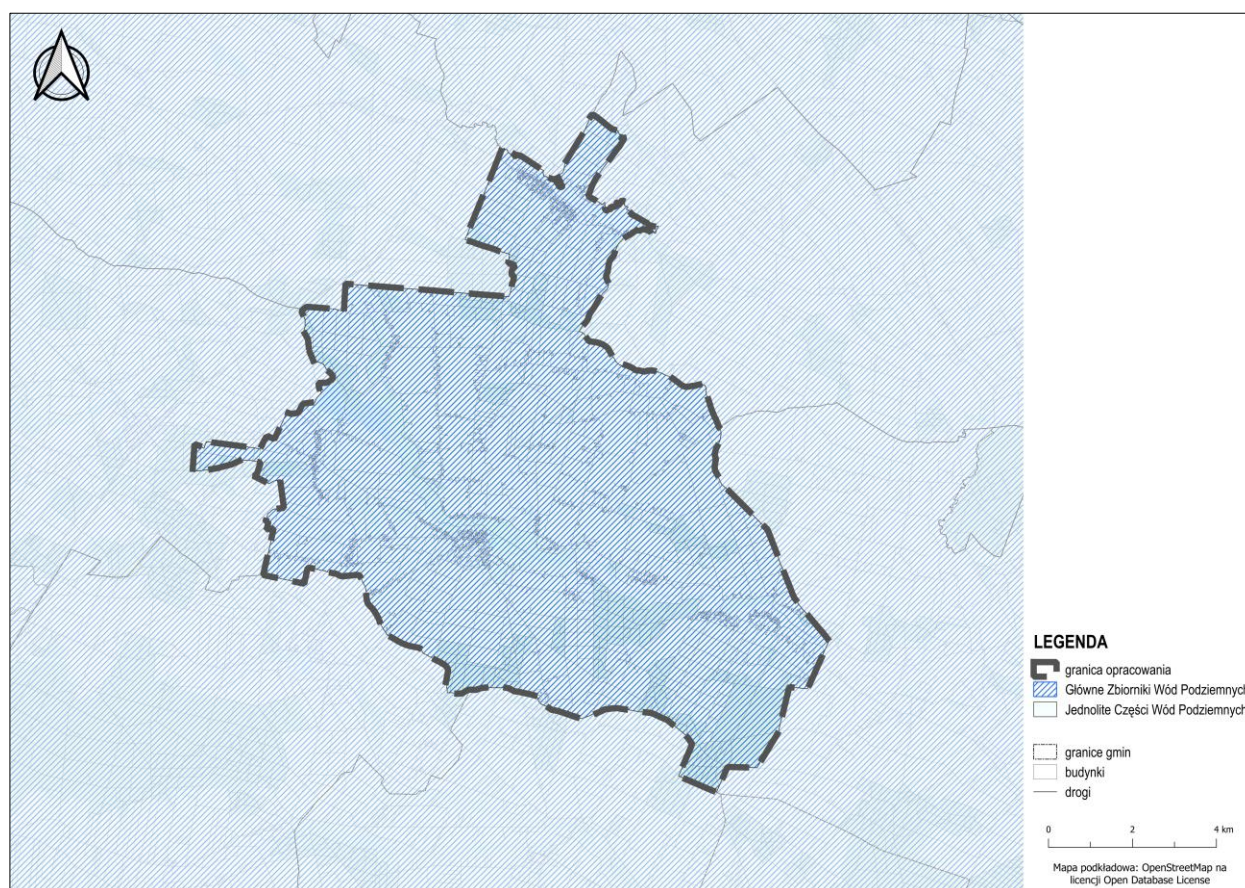
oraz decyzji ustanawiających strefy ochronne ujęć wody, w tym ochrony bezpośredniej i pośredniej. Strefy planistyczne, na których występują ujęcia wody, w profilach funkcjonalnych uwzględniają tereny infrastruktury technicznej.

10.6. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Zgodnie z art. 59 Prawa wodnego, obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych, zwane dalej "obszarami ochronnymi", to tereny, na których wprowadzane są zakazy, nakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wód, mające na celu ochronę tych zasobów przed degradacją. Na takich obszarach może być zakazane wznoszenie nowych obiektów budowlanych oraz przeprowadzanie robót czy innych

działań, które mogłyby prowadzić do trwałego zanieczyszczenia gruntów lub wód, w tym lokalizowania inwestycji, które mogą znacząco wpływać na środowisko. Na terenie Gminy Wojcieszków nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych. Natomiast obszar objęty opracowaniem znajduje się w granicach Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 215 – „Subniecka warszawska”.

Rysunek 6. Obszar występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych na terenie Gminy Wojcieszków



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBDG oraz BDOT10k.

10.7. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi

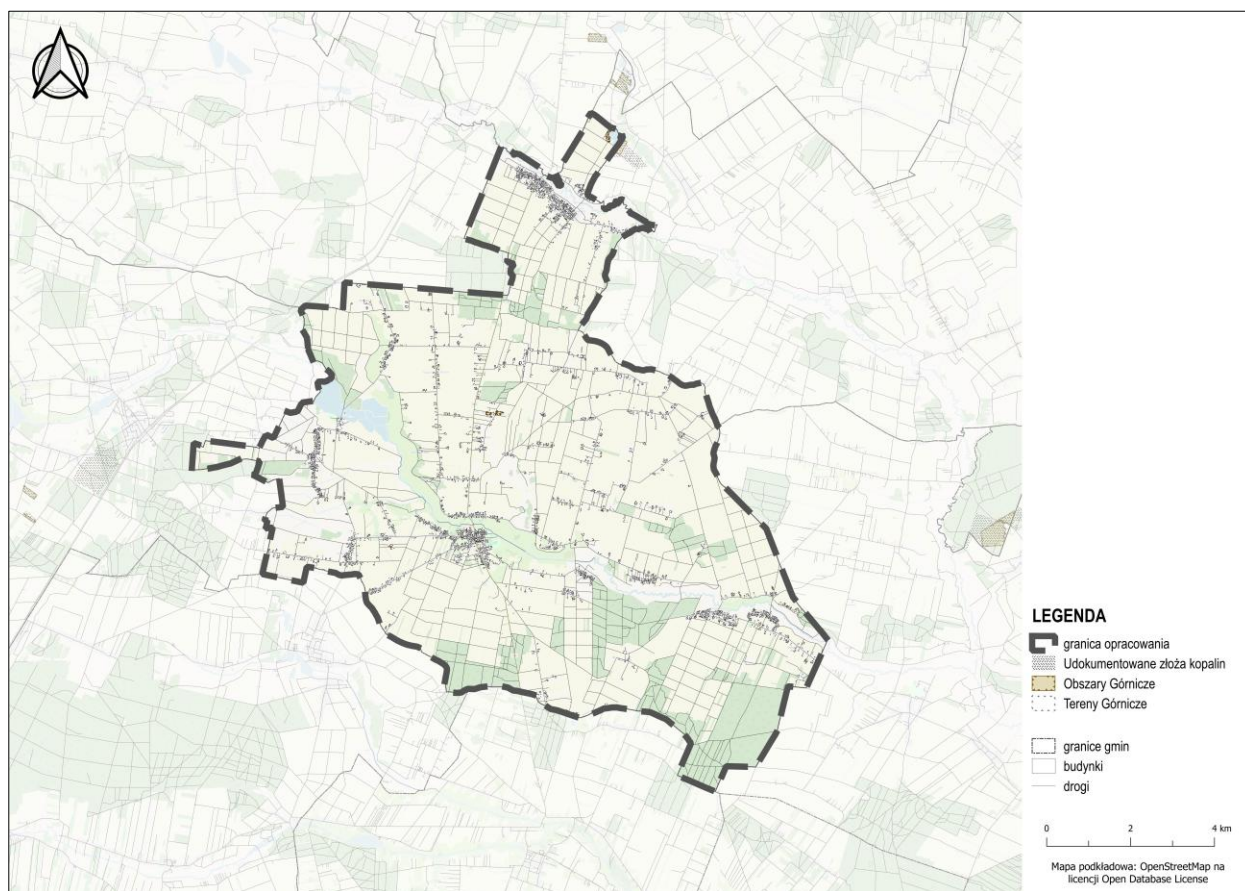
Gmina Wojcieszków jest uboga w zasoby surowców mineralnych. Na jej terenie znajdują się następujące obszary i tereny górnicze:

- Teren górniczy (ID: 10191) – „Helenów – Pole I” (ID złoża: 10931);
- Obszar górniczy (ID: 11107) – „Helenów – Pole I” (ID złoża: 10931);
- Teren górniczy (ID: 10192) – „Helenów – Pole II/I” (ID złoża: 10931);

Obszar górniczy (ID: 11108) – „Helenów – Pole II/I” (ID złoża: 10931);

- Teren górniczy (ID: 141304) – „Kol. Wólka Domaszewska I” (ID złoża: 6798);
- Obszar górniczy (ID: 141303) – „Kol. Wólka Domaszewska I” (ID złoża: 6798).

Wskazane poniżej, obszary i tereny górnicze obejmują złoża znajdujące się pod nadzorem Okręgowego Urzędu Górniczego w Lublinie.

Rysunek 7. Obszar występowania złóż oraz terenów i obszarów górniczych na terenie Gminy Wojcieszków

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBDG oraz BDOT10k.

W Planie ogólnym Gminy Wojcieszków uwzględniono występowanie terenów górniczych oraz obszarów górniczych, zgodnie z art. 13b pkt 3 lit. g ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obszary te, ze względu na prowadzone eksploatacje złóż kopalin oraz istniejące zagrożenia geotechniczne, zostały

wyłączone z lokalizacji nowych funkcji mieszkaniowych, usługowych i intensywnie inwestycyjnych. Nie przypisano im stref wielofunkcyjnych z zabudową ani stref gospodarczych. Uwzględniając lokalne uwarunkowania geologiczne, tereny te objęto strefami górnictwa (SG).

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

Tabela 16. Udokumentowane złoża kopalin na terenie Gminy Wojcieszków

L.p.	ID złoża	Nazwa złoża	Rodzaj kopaliny	Pow. złoża (m ²)
1	10931	Helenów - pole I	piaski i żwiry	4 614
		Helenów - pole II	piaski i żwiry	13 460
		Helenów - pole III	piaski i żwiry	4 285
		Helenów - pole IV	piaski i żwiry	7 555
2	3830	Kol. Bystrzycka	piaski i żwiry	3 971
3	6798	Kol. Wólka Domaszewska I	piaski i żwiry	18 648
4	6777	Kol. Wólka Domaszewska II	piaski i żwiry	11 763
5	8086	Kol. Domaszewska II	piaski i żwiry	58 808

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych CBDG.

W Planie ogólnym Gminy Wojcieszków uwzględniono występowanie udokumentowanych złóż kopalin, zgodnie z art. 13b pkt 3 lit. h ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tereny te objęto szczególnymi ograniczeniami funkcjonalnymi, wynikającymi z konieczności zachowania dostępu do złóż oraz bezpieczeństwa eksploatacji i magazynowania. Nie przypisano im stref dopuszczających intensywną

zabudowę mieszkaniową, usługową ani produkcyjną, aby nie kolidować z możliwością przyszłego wydobycia lub prowadzenia działalności w zakresie magazynowania substancji. Obszary te objęto strefą górnictwa, a w ich otoczeniu zastosowano strefy otwarte lub produkcji rolniczej, ograniczając zagospodarowanie do funkcji nieutrudniających wykorzystania przestrzeni geologicznej.

10.9. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie Gminy Wojcieszków nie znajdują się obszary uzdrowiskowe ani obszary ochrony uzdrowiskowej.

10.10. 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 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951, 1688 i 1904), lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Obiekty chronione na podstawie przepisów prawa

Na podstawie informacji uzyskanych od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków, na terenie Gminy Wojcieszków znajdują się następujące zabytki:

a. Obiekty oraz obszary wpisane do rejestru zabytków:

- Kościół parafialny pw. Św. Zofii, dzwonnica – wpis do rejestru zabytków pod nr A/1167;
- Zespół dworski - wpis do rejestru zabytków pod nr A/1168 – Burzec:
 - Budynek gorzelni,
 - Pozostałości parku krajobrazowego;
- Kościół parafialny rzymskokatolicki pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa – wpis do rejestru zabytków pod nr A/1608 – Wojcieszków;
- Park krajobrazowy z aleją dojazdową – wpis do rejestru zabytków pod nr A/1172 – Wojcieszków.

b. Obiekty i obszary ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków

Na terenie Gminy Wojcieszków występują 43 obiekty wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków (Załącznik nr 1).

c. Stanowiska archeologiczne

Na terenie Gminy Wojcieszków występuje 138 stanowisk archeologicznych znajdujących się w ewidencji zabytków (Załącznik nr 2).

W Planie ogólnym Gminy uwzględniono występowanie zabytków objętych formami ochrony prawną, zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, a także obiektów ujętych w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dóbr kultury współczesnej, zgodnie z art. 13b pkt 3 lit. j ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla obszarów tych zastosowano rozwiązania planistyczne umożliwiające zachowanie wartości kulturowych i historycznych oraz ochronę kontekstu przestrzennego obiektów. Nie przypisano im stref planistycznych przewidujących funkcje mogące powodować degradację zabytkowej substancji lub otoczenia, takich jak strefa gospodarcza, handlu wielkopowierzchniowego czy górnictwa. W zależności od lokalizacji, zabytki i ich otoczenie objęto strefami zieleni i rekreacji, strefami usług przypadku zabytków punktowych strefą zabudowy zagrodowej lub mieszkaniowej z ograniczoną intensywnością. Uwzględniono również zalecenia konserwatorskie oraz wytyczne wynikające z miejscowych planów, decyzji o wpisie do rejestru zabytków lub ustaleń ewidencji.

10.11. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie Gminy Wojcieszków nie znajdują się obszary pomników zagłady ani ich strefy ochronne.

10.12. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Zgodnie z decyzjami administracyjnymi dotyczącymi ochrony bezpieczeństwa i porządku publicznego, w Gminie Wojcieszków nie występują obszary, które

zostały wyłączone z Planu ogólnego z uwagi na ich przeznaczenie związane z obronnością, transportem oraz innymi celami strategicznymi.

10.13. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie Gminy Wojcieszków nie zostały wyznaczone obszary ograniczonego użytkowania.

10.14. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie Gminy Wojcieszków nie zostały wyznaczone obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji ani remediacji.

10.15. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na terenie Gminy Wojcieszków na podstawie Uchwały Nr XL/238/2002 Rady Gminy Wojcieszków z dnia 24 lutego 2022 r., wyznaczone zostały obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji.

Obszar zdegradowany

Obszar może zostać uznany za zdegradowany, jeśli występują na nim kryzysowe zjawiska społeczne, gospodarcze, środowiskowe lub przestrzenne. Teren taki charakteryzuje się koncentracją negatywnych problemów, takich jak:

- Wysoki poziom bezrobocia,
- Ubóstwo i marginalizacja społeczną,
- Wysoki wskaźnik przestępczości,
- Niska jakość edukacji,
- Niskie zaangażowanie mieszkańców w życie społeczne i kulturalne,
- Brak dostępu do podstawowych usług publicznych,
- Złe warunki techniczne budynków, infrastruktury i przestrzeni publicznych.

W takim przypadku teren ten jest uznawany za obszar zdegradowany, na którym należy przeprowadzić działania naprawcze w celu przywrócenia go do użyteczności społecznej i gospodarczej.

Obszar rewitalizacji

Obszar rewitalizacji to fragment obszaru zdegradowanego, który charakteryzuje się szczególną

koncentracją negatywnych zjawisk, a jego rewitalizacja ma kluczowe znaczenie dla poprawy jakości życia lokalnej społeczności oraz rozwoju gospodarczego Gminy. Obszar rewitalizacji jest wyznaczany na podstawie następujących kryteriów:

- Musi obejmować obszar dotknięty wieloma negatywnymi zjawiskami społeczno-gospodarczymi, który wymaga interwencji w zakresie modernizacji infrastruktury, wsparcia społecznego i aktywizacji zawodowej,
- Jego powierzchnia nie może przekraczać 20% całkowitej powierzchni Gminy ani obejmować więcej niż 30% jej populacji,
- Zawiera w sobie obszary, które mają istotne znaczenie dla rozwoju społeczno-gospodarczego Gminy.

Na podstawie przeprowadzonych analiz i diagnoz w Gminie Wojcieszków zostały wyznaczone następujące obszary zdegradowane oraz obszary rewitalizacji:

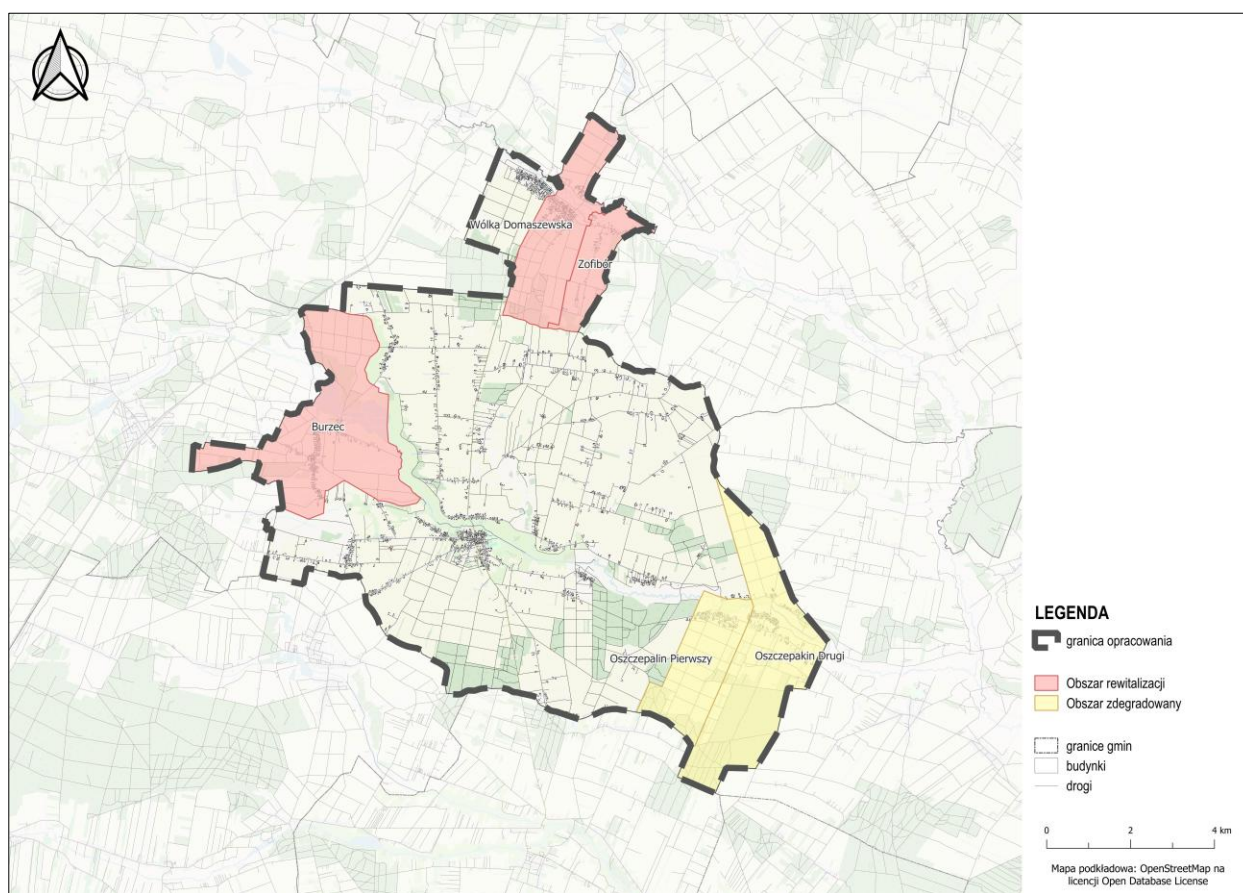
Obszar zdegradowany obejmuje:

- Wieś Oszczepalin Pierwszy – pow. 454,7 ha;
- Wieś Oszczepalin Drugi – 961,4 ha.

Obszar rewitalizacji obejmuje:

- Wieś Burzec – pow. 1 083,9 ha;
- Wieś Wólka Domaszewska – pow. 570,7 ha;
- Wieś Zofibór – pow. 260,5 ha.

Rysunek 8. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji na terenie Gminy Wojcieszków



Źródło: Opracowanie własne na podstawie Uchwały Nr XL/238/2002 Rady Gminy Wojcieszków z dnia 24 lutego 2002 r.

W Planie ogólnym Gminy uwzględniono występowanie obszarów zdegradowanych oraz obszarów rewitalizacji, zgodnie z art. 13b pkt 3 lit. o ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Tereny te zostały wyznaczone na podstawie diagnozy stanu przestrzeni i zapisów gminnego programu rewitalizacji, uwzględniając kryteria społeczne, gospodarcze, środowiskowe, przestrzenne i techniczne. W zależności od charakteru danego obszaru przypisano mu strefy umożliwiające jego odnowę i aktywizację,

w szczególności: strefę wielofunkcyjną z zabudową jednorodinną lub zagrodową, strefę usługową, a także – w uzasadnionych przypadkach – strefę zieleni i rekreacji lub otwartą. W planie przewidziano również zachowanie i adaptację istniejącej zabudowy przy równoczesnym zwiększeniu dostępności przestrzeni publicznych, usług lokalnych i infrastruktury społecznej. Podejście to wspiera procesy rewitalizacji w sposób zrównoważony, zwiększając atrakcyjność obszarów zdegradowanych oraz poprawiając jakość życia mieszkańców.

10.16. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Rada powiatu łukowskiego nie wyznaczyła na obszarze powiatu, w tym także na terenie Gminy Wojcieszków,

żadnych obszarów cichych w obrębie aglomeracji ani poza nią.

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

Na terenie Gminy Wojcieszków grunty rolne klasy I-III oraz grunty leśne mają znaczący wpływ na strukturę użytkowania ziemi. Grunty rolne stanowiące użytki klasy

I-III występują nierównomiernie na obszarze całej Gminy Wojcieszków podobnie jak grunty leśne, które tworzą większe skupiska.

a. Grunty rolne klasy I-III:

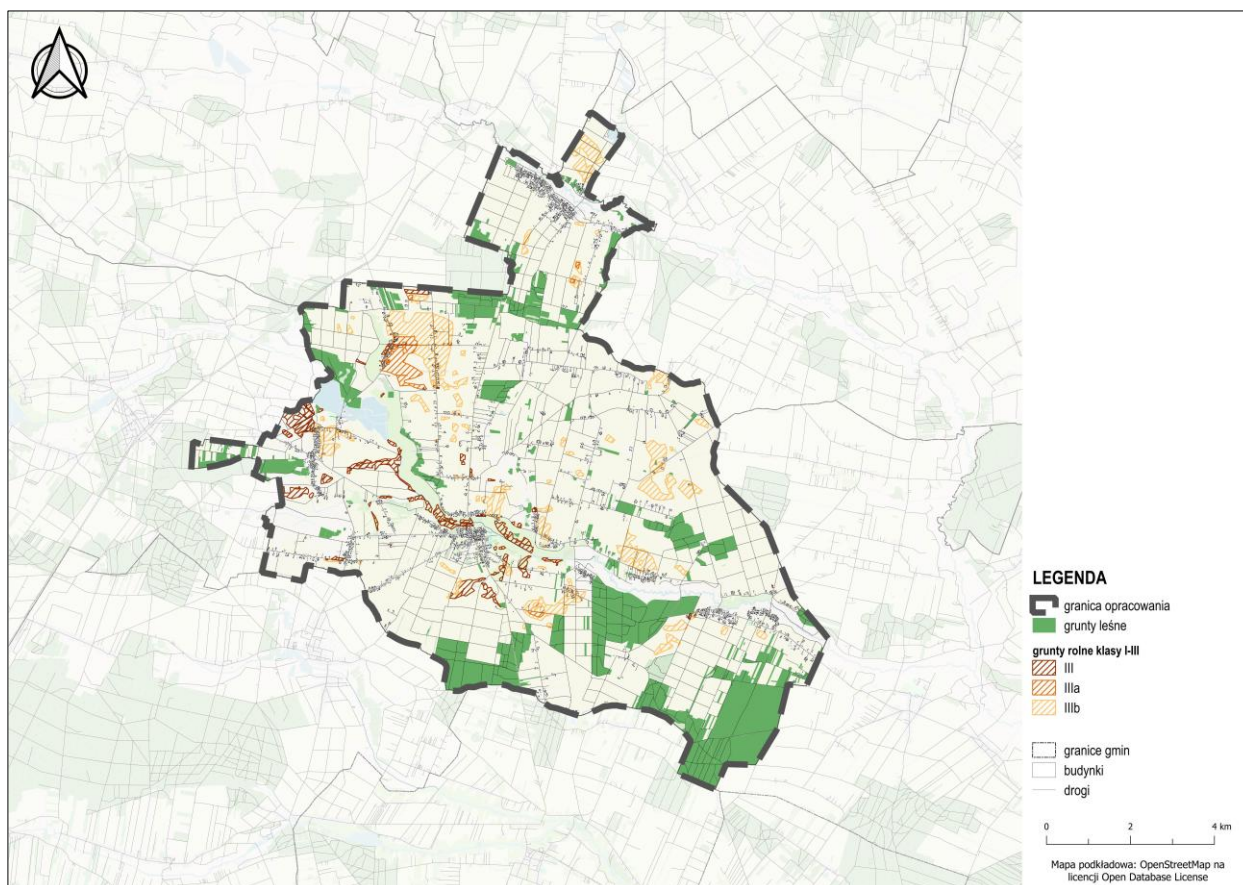
Powierzchnia gruntów rolnych stanowiących użytki klasy I-III w Gminie Wojcieszków wynosi około 744,6 ha, co stanowi około 7% powierzchni całkowitej Gminy. Wśród tych gruntów wyróżnia się jedynie grunty klasy III, IIIa oraz IIIb. Grunty klasy III zlokalizowane są głównie w sąsiedztwie obszarów zurbanizowanych, natomiast klasy IIIa oraz IIIb, w skupiskach na całym obszarze Gminy.

b. Grunty leśne:

Grunty leśne w Gminie Wojcieszków obejmują powierzchnię około 1589,7 ha, co stanowi około 15 %

powierzchni Gminy. Największe obszary lasów zlokalizowane są w południowej części Gminy, a powierzchnia największego skupiska wynosi około 450 ha. Lasem w rozumieniu Ustawy z dnia 28 września 1991 r. o lasach jest m.in. grunt związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywany na parkingi leśne i urządzenia turystyczne.

Rysunek 9. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne na terenie Gminy Wojcieszków



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zawartych w ewidencji gruntów Gminy Wojcieszków oraz BDOT10k.

W Planie ogólnym Gminy Wojcieszków uwzględniono występowanie gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III oraz gruntów leśnych, zgodnie z art. 13b pkt 3 lit. q ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Obszary te zostały zidentyfikowane na podstawie danych ewidencji gruntów i budynków. Grunty rolne o najwyższej bonitacji (klasy I-III) objęto ochroną

zgodnie z przepisami ustawy o ochronie gruntów rolnych i leśnych. Zostały one w głównej mierze przypisane do stref produkcji rolniczej lub stref otwartych umożliwiając ich dalsze wykorzystywanie zgodnie z ich funkcją, natomiast w niektórych przypadkach, na tych gruntach zostały wyznaczone strefy wielofunkcyjne z zachowaniem przepisów art. 13d u.p.z.p. Tereny leśne

zostały ujęte w strefach otwartych (SO), produkcji rolniczej (SR), zieleni i rekreacji (SN) oraz strefach wielofunkcyjnych - umożliwiającymi lokalizowanie budynków i budowli na terenach leśnych, związanych z gospodarką leśną - uwzględniając teren lasu w profilach funkcjonalnych danych stref, co umożliwia dalsze użytkowanie gruntów leśnych zgodnie z ich przeznaczeniem.

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

Na terenie Gminy Wojcieszków oraz w jej najbliższym otoczeniu nie znajdują się zakłady, które wiązałyby się z podwyższonym lub dużym ryzykiem wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

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

Na terenie Gminy Wojcieszków nie znajdują się obszary pasa nadbrzeżnego.

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

11.1. Obiekty infrastruktury społecznej oraz przestrzenie zielone

Na terenie Gminy Wojcieszków funkcjonują różnorodne jednostki edukacyjne oraz obiekty kulturalno-społeczne, które pełnią kluczową rolę w zapewnieniu dostępu do usług publicznych dla mieszkańców Gminy. W ramach infrastruktury społecznej wyróżnia się:

a. Szkoły podstawowe

- Szkoła podstawowa w Oszczepalinie Drugim,
- Szkoła podstawowa w Burcu,
- Szkoła podstawowa w Woli Bystrzyckiej,
- Szkoła podstawowa w Hermanowie,
- Zespół szkół im. Henryka Sienkiewicza w Wojcieszkowie,
- Szkoła podstawowa w Wólce Domaszewskiej,
- Szkoła podstawowa w Siedliskach.

b. Obiekty sportowe

Boiska i place sportowe, które zazwyczaj znajdują się w sąsiedztwie szkół podstawowych lub świetlic wiejskich, a także inne obiekty, między innymi boisko gminne zlokalizowane w sąsiedztwie zespołu szkół w Wojcieszkowie.

c. Obiekty kulturalno-społeczne

- Świetlica wiejska z remizą strażacką w miejscowości Burzec,
- Świetlica wiejska z remizą strażacką w miejscowości Wola Bystrzycka,
- Świetlica wiejska z remizą strażacką w miejscowości Wojcieszków,
- Świetlica wiejska z remizą strażacką w miejscowości Świderki,
- Świetlica wiejska z remizą strażacką w miejscowości Wólka Domaszewska,
- Świetlica wiejska w miejscowości Wola Burzecka,
- Świetlica wiejska w miejscowości Helenów,

- Świetlica wiejska w miejscowości Oszczepalin Drugi,
- Świetlica wiejska w miejscowości Oszczepalin Pierwszy.

d. Służba zdrowia

- Ośrodek Zdrowia w Wojcieszkowie.

e. Przestrzenie zielone:

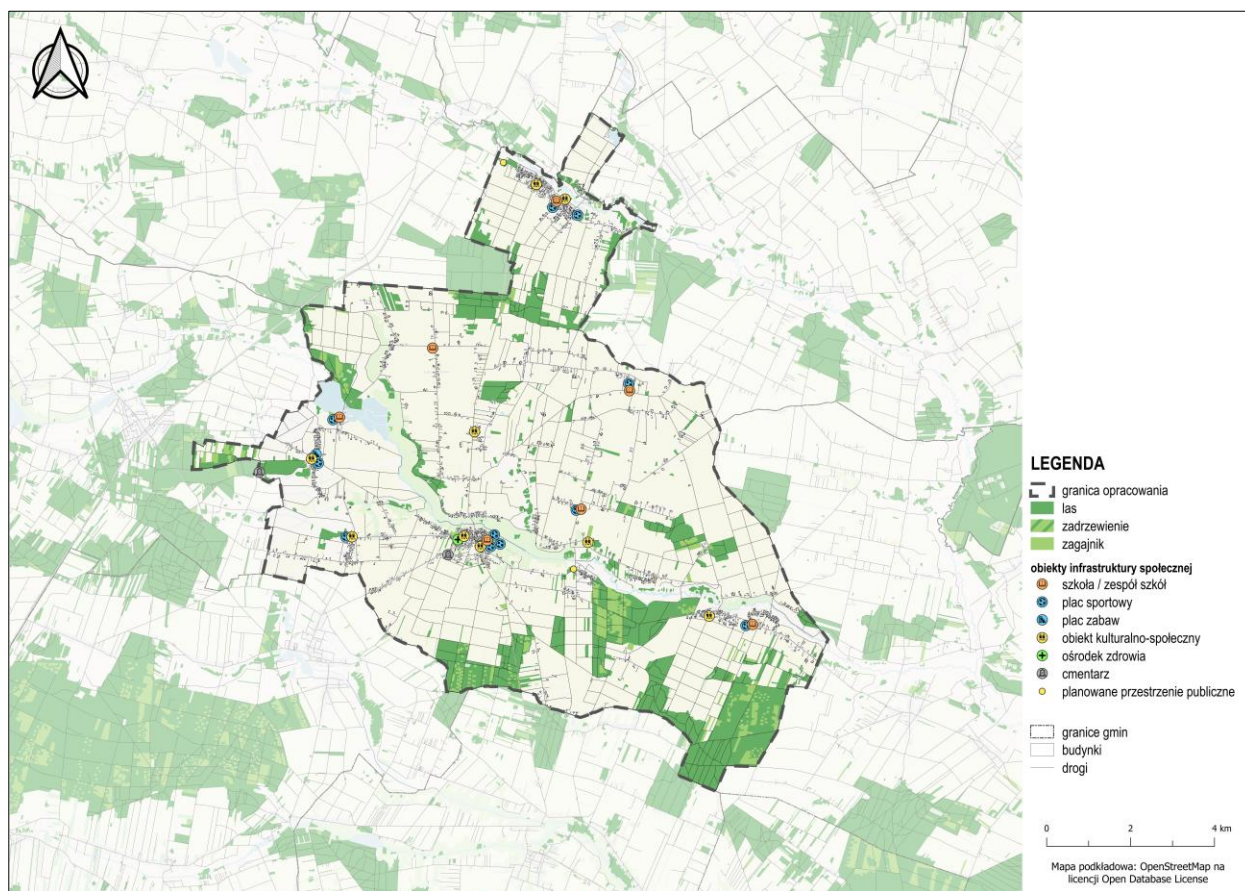
Na terenie Gminy Wojcieszków występuje szereg terenów zieleni urządzonej, parków oraz obszarów z naturalną roślinnością, które pełnią istotną rolę w poprawie jakości życia mieszkańców. Do głównych obszarów zieleni miejskiej należą parki, skwery oraz zieleńce, które stanowią miejsca rekreacji i wypoczynku. W Burcu znajdują się zabytkowe pozostałości parku dworskiego, w Wojcieszkowie zabytkowy park dworski z aleją oraz inne przestrzenie zielone, takie jak Skwer Różyckiego w Wojcieszkowie, które zapewniają odpowiednie warunki do spacerów, aktywności fizycznej oraz relaksu na świeżym powietrzu. Dodatkowo, w obrębie Gminy występują obszary z naturalną roślinnością, takie jak lasy czy łąki, które mają istotne znaczenie ekologiczne. Tereny te pełnią funkcje ochrony bioróżnorodności, a także stanowią ważne zasoby przyrodnicze.

f. Cmentarze

- Cmentarz parafialny w Szczalbie,
- Cmentarz parafialny w Wojcieszkowie.

Dla terenów cmentarzy w Gminie Wojcieszków obowiązują odpowiednie strefy ochronne – sanitarne o szerokości 50 m i 150 m, w obrębie których obowiązują ograniczenia dotyczące zabudowy, zgodnie z przepisami rozporządzenia Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze (Dz. U. z 1959 r. nr 52 poz. 315).

Rysunek 10. Obiekty infrastruktury społecznej oraz przestrzeń zieloną na terenie Gminy Wojcieszków



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Urzędu Gminy Wojcieszków oraz BDOT10k.

W Planie ogólnym Gminy Wojcieszków uwzględniono lokalizację obiektów infrastruktury społecznej, takich jak szkoły, placówki medyczne, obiekty sportowe, a także przestrzeni zielonych, zgodnie z art. 13b pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. W ich bezpośrednim otoczeniu przypisano strefy planistyczne wspierające rozwój funkcji publicznych i integracyjnych,

w szczególności strefy usługowe (SU), zieleni i rekreacji (SN) oraz wielofunkcyjne z zabudową jednorodziną (SJ). Przestrzeń zieloną objęto strefami zieleni i rekreacji (SN) lub strefami otwartymi (SO), w celu utrzymania ich ogólnodostępnego charakteru, funkcji przyrodniczej i wypoczynkowej. Na obszarach istniejących cmentarzy wyznaczono strefy cmentarzy (SC).

11.2. Sieć transportowa (drogowa, kolejowa, komunikacja publiczna)

Sieć drogowa w Gminie Wojcieszków obejmuje drogi wojewódzkie, powiatowe, gminne oraz drogi wewnętrzne. System komunikacyjny stanowi fundament rozwoju przestrzennego i funkcjonalnego Gminy, decydując o jej dynamice rozwoju, ale również wprowadzając pewne ograniczenia w zakresie zabudowy i zagospodarowania przestrzennego.

Do najistotniejszych dróg w Gminie należy droga wojewódzka nr 808 sklasyfikowana jako droga główna

przebiegająca na kierunku północ-południe, która umożliwia przejazd na trasie Łuków – Serokomla.

Dodatkowo, sieć dróg powiatowych składa się z dróg klasy zbiorczej oraz lokalnej, które wyznaczają główne kierunki przepływu ruchu transportowego w Gminie. Wśród najistotniejszych dróg powiatowych na terenie Gminy Wojcieszków wyróżnia się:

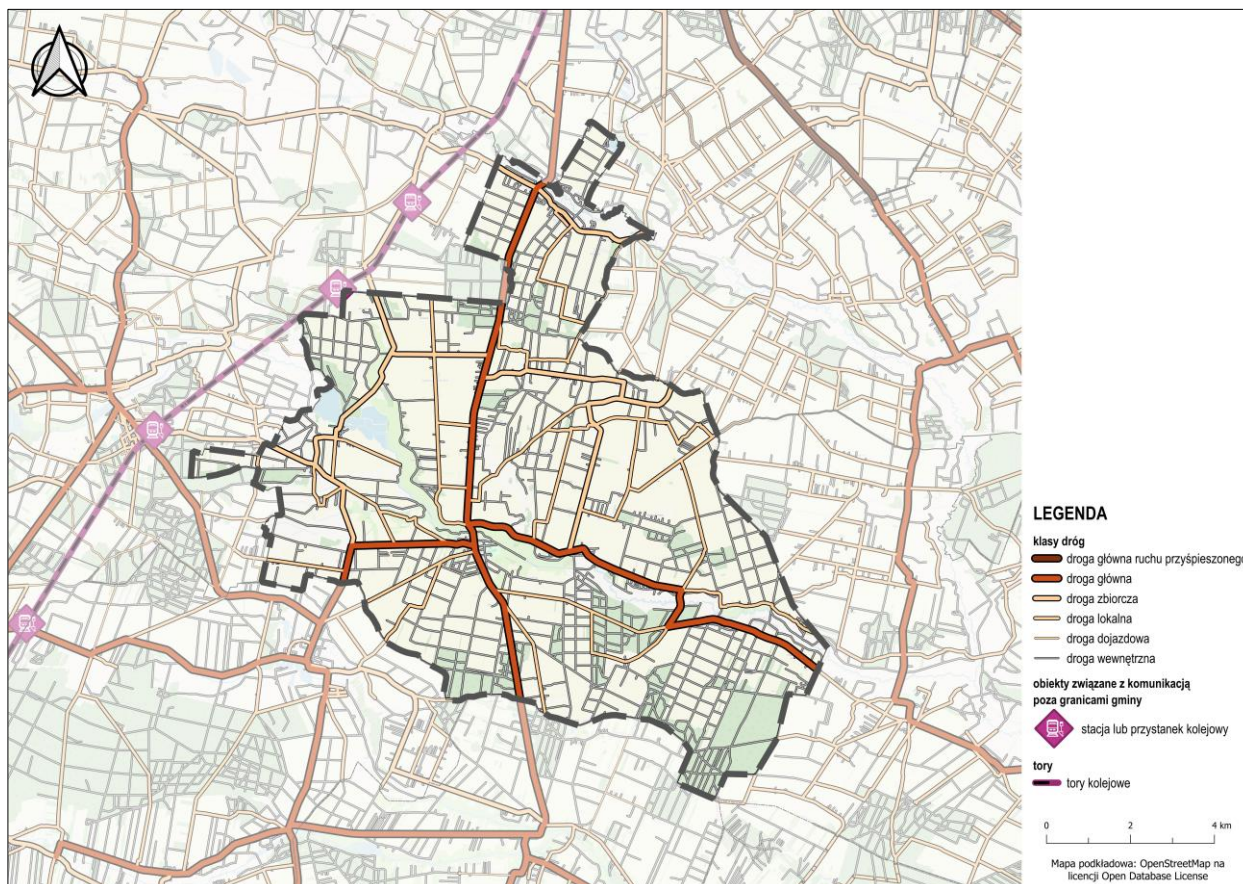
- **Nr 1354L – droga zbiorcza,**
- **Nr 1355L – droga zbiorcza,**

- Nr 1356L – droga zbiorcza,
- Nr 1351L – droga zbiorcza,
- Nr 1357L – droga główna,
- Nr 1220L – droga główna,

- Nr 1215L – droga zbiorcza.

Przez obszar Gminy Wojcieszków nie przebiegają linie kolejowe.

Rysunek 11. Sieć transportowa na terenie Gminy Wojcieszków



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDOT10k.

Podstawowy system komunikacyjny Gminy Wojcieszków zapewnia sprawny transport w obrębie Gminy, łącząc ją z sąsiednimi gminami oraz większymi ośrodkami miejskimi.

W Planie ogólnym Gminy Wojcieszków uwzględniono istniejącą sieć transportową, zgodnie z art. 13b pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu

przestrzennym. Wzdłuż głównych ciągów transportowych wyznaczono strefy komunikacyjne (SK), zapewniające ciągłość infrastruktury i możliwość jej rozbudowy, modernizacji lub przebudowy zgodnie z dokumentami strategicznymi i potrzebami rozwojowymi. Drogi niższych klas niż zbiorcza, uwzględniono w innych strefach niż komunikacyjnych (SK), zachowując profil funkcjonalny terenu komunikacji.

11.3. Infrastruktura techniczna (wodociągi, kanalizacja, energetyka)

Na terenie Gminy Wojcieszków zlokalizowane są różne obiekty i sieci infrastruktury technicznej, które zapewniają podstawowe usługi dla mieszkańców i wspierają rozwój Gminy. Wśród nich znajdują się m.in.:

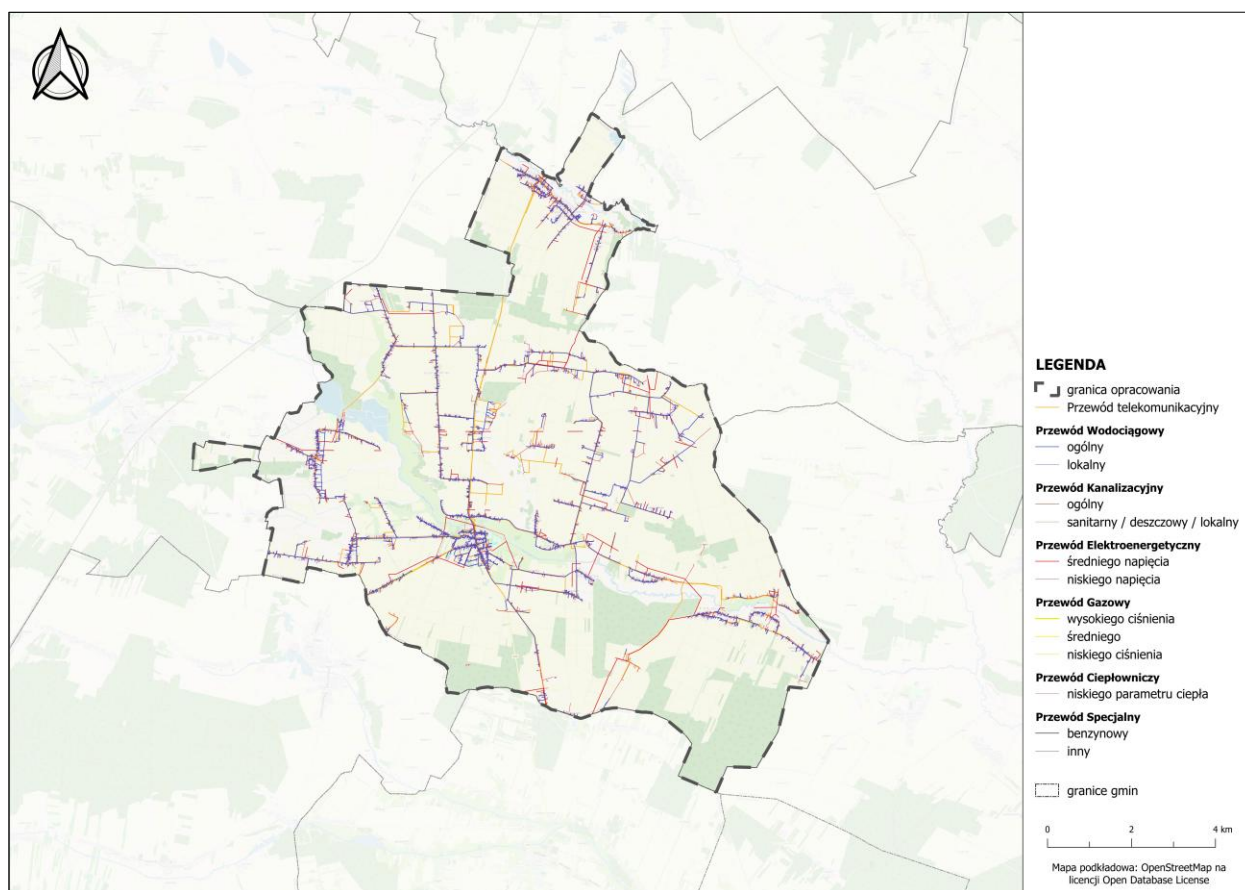
a. Sieć elektroenergetyczna:

- **Sieć dystrybucyjna średniego napięcia** – Pas technologiczny napowietrznej linii SN 30kV oraz 15 kV wynosi 12,0 m (po 6,0 m od osi linii), natomiast dla kablowych linii SN 15 kV pas wynosi 2,0 m (po 1,0 m od osi linii).

b. Sieć gazowa – Zarządzana przez Polską Spółkę Gazownictwa sp. z o.o.:

- **Gazociągi wysokiego ciśnienia:** Szerokość strefy kontrolowanej gazociągu wynosi 6,0 m (po 3,0 m od osi gazociągu w obydwie strony). W strefach tych nie wolno wznosić obiektów budowlanych, urządzać stałych składów i magazynów ani podejmować działań, które mogłyby uszkodzić gazociąg. W strefach kontrolowanych nie mogą rosnąć drzewa w odległości mniejszej niż 2,0 m. Prace w tych strefach muszą być uzgodnione z operatorem sieci gazowej.

Rysunek 12. Infrastruktura techniczna na terenie Gminy Wojcieszków



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych zawartych na mapie zasadniczej Gminy Wojcieszków oraz BDOT10k.

W Planie ogólnym Gminy Wojcieszków uwzględniono istniejącą i planowaną infrastrukturę techniczną, zgodnie z art. 13b pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Istniejące obiekty infrastruktury technicznej w Gminie zostały uwzględnione poprzez wyznaczenie stref planistycznych, których profil funkcjonalny jest zgodny z przeznaczeniem

poszczególnych obiektów. Dla terenów zajętych przez obiekty infrastrukturalne lub przewidzianych do ich rozwoju przypisano strefę infrastrukturalną (SI), umożliwiającą ich modernizację, rozbudowę i utrzymanie zgodnie z wymaganiami bezpieczeństwa i ciągłości dostaw.

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

Pomimo naporu antropopresji zagrażającej wszystkim wartościom naturalnym i kulturowym, tereny objęte Opracowaniem stwarzają szansę na prawidłowe, zgodne z polityką ekorozwoju atrakcyjne zagospodarowanie. Gospodarowanie to bezwzględnie musi zostać podporządkowane nadrzędnym priorytetom ochrony przyrody i krajobrazu.

Formy Ochrony Przyrody

W granicach Gminy nie powołano obszarowych form ochrony przyrody. W Gminie Wojcieszków znajdują się 3 pomniki przyrody.

Wody powierzchniowe i podziemne

Na obszarze można dopuszczać odprowadzanie ścieków do bezodpływowych zbiorników na nieczystości ciekłe, w przypadku braku dostępu do sieci kanalizacyjnej. W przypadku nieszczelności indywidualnych zbiorników, środowisko wodno – gruntowe narażone jest na niebezpieczeństwo zanieczyszczenia. Inne uciążliwości z tym związane należą do obniżenia komfortu aerosanitarnego podczas ich opróżniania. Zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 roku w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. 2019 poz. 1065) zbiorniki na nieczystości ciekłe mogą być stosowane tylko na działkach budowlanych niemających możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej. Realizacja i usytuowanie zbiorników bezodpływowych na nieczystości ciekłe powinna spełniać warunki określone w ww. rozporządzeniu.

W zakresie systemu odprowadzania wód opadowych i roztopowych plan może dopuścić stosowanie bezodpływowych zbiorników na nieczystości stałe, stosowanie studni chłonnych oraz odprowadzanie wód opadowych i roztopowych na nieutwardzony teren działki budowlanej. Zgodnie z § 26 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. 2019 poz. 1065) działka budowlana, przewidziana pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi, powinna mieć

zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i ciepłowniczej. Biorąc od uwagę zapewnienie racjonalizacji zaopatrzenia ludności oraz sektorów gospodarczych w wodę zasobów podziemnych oraz otoczenia ich ochroną przed ilościową degradacją dopuszczenie zaopatrzenia z indywidualnych ujęć wody powinno być możliwe wyłącznie:

- w przypadku braku sieci wodociągowej do czasu jej realizacji,
- w przypadku niewystarczającej przepustowości sieci wodociągowej lub
- niewystarczających zasobów eksploatacyjnych ujęcia komunalnego,
- a także w przypadku braku warunków przyłączenia sieci wodociągowej.

Zgodnie z § 34 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. 2019 poz. 1065) zbiorniki na nieczystości ciekłe mogą być stosowane tylko na działkach budowlanych niemających możliwości przyłączenia do sieci kanalizacyjnej, przy czym nie dopuszcza się ich stosowania na obszarach podlegających szczególnej ochronie środowiska i narażonych na powódzie oraz zalewanie wodami opadowymi.

Zgodnie z przepisami art. 152 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (t.j. Dz. U. z 2020 r. poz. 1219 ze zm.) każdy właściciel nieruchomości zabudowanej budynkiem mieszkalnym przystępujący do eksploatacji przydomowej oczyszczalni ścieków powinien dokonać zgłoszenia zamiaru przystąpienia do eksploatacji Wójtowi Gminy. Zgłoszenia dokonuje się niezależnie od obowiązku zgłoszenia Staroście budowy indywidualnej przydomowej oczyszczalni ścieków o wydajności do 7,50 m² na dobę bądź uzyskania pozwolenia na budowę w przypadku budowy o indywidualnej przydomowej oczyszczalni ścieków o większej wydajności niż 7,50 m². Oczyszczalnie należy

eksploatować zgodnie z instrukcją (dotyczy to częstotliwości opróżnienia osadnika wstępnego) oraz przepisami wykonawczymi do ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1087, z późn.zm.). Przy realizacji przydomowych oczyszczalni ścieków i bezodpływowych zbiorników na ścieki proponuje się wybierać takie technologie oczyszczalni ścieków z wykorzystaniem osadu czynnego lub złóż biologicznych, gdzie (pod warunkiem właściwej eksploatacji) uzyskuje się redukcję zanieczyszczeń na poziomie 90%.

W zakresie kanalizacji deszczowej, działka budowlana, na której sytuowane są budynki, powinna być wyposażona w kanalizację umożliwiającą odprowadzenie wód opadowych do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej. W razie braku możliwości przyłączenia do sieci kanalizacji deszczowej lub ogólnospławnej, dopuszcza się odprowadzanie wód opadowych na własny teren nieutwardzony, do dolów chłonnych lub do zbiorników retencyjnych.

Należy zaznaczyć, że zgodnie z § 26 ust. 1 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 12 kwietnia 2002 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (t.j. Dz. U. 2019 poz. 1065) działka budowlana, przewidziana pod zabudowę budynkami przeznaczonymi na pobyt ludzi, powinna mieć zapewnioną możliwość przyłączenia uzbrojenia działki lub bezpośrednio budynku do sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, elektroenergetycznej i ciepłowniczej. Biorąc pod uwagę zapewnienie racjonalizacji zaopatrzenia ludności oraz sektorów gospodarczych w wodę zasobów podziemnych oraz otoczenia ich ochroną przed ilościową degradacją dopuszczenie zaopatrzenia z indywidualnych ujęć wody powinno być możliwe tylko i wyłącznie: w przypadku braku sieci wodociągowej do czasu jej realizacji, w przypadku niewystarczającej przepustowości sieci wodociągowej lub niewystarczających zasobów eksploatacyjnych ujęcia komunalnego, a także w przypadku braku warunków przyłączenia sieci wodociągowej.

Ustala się potrzebę kontroli i monitoringu jakości odprowadzanych z terenu objętego planem wód powierzchniowych oraz kontrolę szczelności bezodpływowych zbiorników na nieczystości (zadanie własne gminy). Stosowanie się do przepisów prawnych dotyczących ochrony środowiska oraz stosowanie

odpowiednich metod, materiałów i technologii, zapewni ochronę środowiska wodnego i powierzchni ziemi.

Strefy ochrony sanitarnej od cmentarzy

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 roku w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze, wskazuje się na strefy ochrony sanitarnej 50 m od cmentarzy, w obrębie której powinny obowiązywać:

- ograniczenie zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym zakaz lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywności oraz zakaz lokalizacji studni i indywidualnych ujęć wody do picia i potrzeb gospodarczych,
- dopuszcza się utrzymanie istniejącego zagospodarowania.

Wskazuje się na strefy ochrony sanitarnej 150m od cmentarzy, w obrębie której powinny obowiązywać:

- ograniczenia dotyczące zabudowy i zagospodarowania terenu, w tym zakaz lokalizacji studni i indywidualnych ujęć wody do picia i potrzeb gospodarczych,
- dopuszczenie lokalizacji zabudowań mieszkalnych, zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego i zakładów przechowujących artykuły żywności, pod warunkiem przyłączenia do sieci wodociągowej.

Dziedzictwo kulturowe

Zgodnie z ustawą z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami istnieje wymóg uwzględnienia i objęcia ochroną konserwatorską wszystkich obiektów nieruchomych wpisanych do rejestru zabytków, innych zabytków nieruchomych znajdujących się w gminnej ewidencji zabytków oraz stref ochrony konserwatorskiej, podanych w wykazie Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Wszelka działalność w tych obiektach i ich ochronnym otoczeniu oraz w strefach ochrony konserwatorskiej musi być każdorazowo uzgadniana na etapie planowania, projektowania i wykonawstwa z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Zgodnie z przepisami ww. ustawy:

- a) W strefie archeologicznej ochrony biernej, ochrona archeologicznej substancji zabytkowej sprowadza się do zapewnienia przez przyszłościowego inwestora warunków dla prawidłowej eksploracji i dokumentacji przy wszelkich pracach ziemnych prowadzonych na obszarze objętym planem. Istnieje tu konieczność objęcia ewentualnych prac ziemnych nadzorem archeologicznym lub wykonania wyprzedzających badań ratowniczych prowadzonych na koszt inwestora,
- b) Ochrona zabytków polega, w szczególności, na podejmowaniu przez organy administracji publicznej działań mających na celu:
- zapewnienie warunków prawnych, organizacyjnych i finansowych umożliwiających trwałe zachowanie zabytków oraz ich zagospodarowanie i utrzymanie,
 - zapobieganie zagrożeniom mogącym spowodować uszczerbek dla wartości zabytków,
 - udaremnienie niszczenia i niewłaściwego korzystania z zabytków,
 - przeciwdziałania kradzieży, zaginięciu lub nielegalnemu wywózowi zabytków za granicę,
 - kontrolę stanu zachowania i przeznaczenia zabytków,
 - uwzględnienie zadań ochronnych w planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przy kształtowaniu środowiska.

Pola elektromagnetyczne

Do urządzeń emitujących promieniowanie elektromagnetyczne na obszarze opracowania należą:

- linie elektroenergetyczne niskiego i średniego.
- stacje transformatorowe.

Dopuszczalne poziomy pól elektromagnetycznych w środowisku oraz sposoby sprawdzania dotrzymania tych poziomów zostały określone w Rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 19 grudnia 2019 r. (Dz. U. poz. 2448) w sprawie dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku. Zgodnie z rozporządzeniem częstotliwość sieci elektroenergetycznej wynosi 50 Hz.

W planach miejscowych powinno się uwzględnić pas technologiczny 100m, 50m, 40m i 15m wzdłuż istniejących i planowanych napowietrznych linii

elektroenergetycznych 400 kV, 220kV, 110kV i 15 kV (M. P. 1985, nr 3, poz. 24).

Pasy technologiczne, będące strefami oddziaływania uciążliwości elektroenergetycznych napowietrznych linii elektroenergetycznych powinny być wolne od zabudowy i wysokiej roślinności. Odległość może być zmniejszona po zasięgnięciu opinii zarządcy linii, popartej obliczeniami wykonanymi na podstawie przepisów odrębnych, uzasadniającymi istnienie dostatecznej ochrony przed promieniowaniem szkodliwym dla ludzi i środowiska. Podobnie, zasięg oddziaływania przyłącza wysokiego napięcia 110kV wynosi: ca 22m (po 11,0m w każdą stronę od osi podłużnej linii 110kV). Zwykle przyjmowany w planach zagospodarowania pas technologiczny wynosi: 40m (po 20m w każdą stronę od osi podłużnej linii 110kV).

Hałas komunikacyjny

Do środków zapobiegających i minimalizujących ten rodzaj hałasu jest przede wszystkim utrzymanie dobrego stanu nawierzchni drogi oraz utrzymanie płynności ruchu. Proponuje się również pozostawienie istniejącego stanu zagospodarowania wzdłuż drogi. W przypadku przekroczenia dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku, w celu ochrony ludzi przed tym zanieczyszczeniem będzie podejmowane środki minimalizujące oddziaływanie, a w pierwszej kolejności jest to instalowanie ekranów akustycznych. Ekran akustyczny, nawet w najlepszej formie, wykonane estetycznie, zamykają wgląd w krajobraz, co ma ogromne znaczenie w przypadku gmin, których najcenniejsze dziedzictwo stanowi nieprzekształcone środowisko naturalne.

Normy dotyczące dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku reguluje Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 14 czerwca 2007 roku w sprawie dopuszczalnych poziomów hałasu w środowisku (t.j. Dz. U. 2014 poz. 112 ze zm.).

Ochrona gruntów rolnych i leśnych

Ochrona gleb III i IV klasy bonitacyjnej i pochodzenia organicznego narzuca ograniczenia proceduralne i finansowe co do przeznaczenia na cele nierolnicze i nieleśne (ustawa z 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 82). Dla powyższych gruntów w przypadku wejścia inwestycyjnego należy uzyskać zgodę na zmianę ich przeznaczenia na inne cele.

Zgodnie z art. 7 ust. 2 w/w ustawy przeznaczenie na cele nierolnicze i nieleśne:

1. gruntów rolnych stanowiących użytki rolne klas I-III, jeżeli ich zwarty obszar projektowany do takiego przeznaczenia przekracza 0,5 ha – wymaga uzyskania zgody Ministra Rolnictwa i Gospodarki Żywnościowej,
 2. gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa – wymaga uzyskania zgody Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa lub upoważnionej przez niego osoby,
 3. (skreślony),
 4. (skreślony),
 5. pozostałych gruntów leśnych
- wymaga uzyskania zgody marszałka województwa wyrażanej po uzyskaniu opinii izby rolniczej.

Ochrona drzew, zadrzewień śródpolnych, miejsc lęgowych

Zadrzewienie – to zgodnie z definicją ustawy o ochronie przyrody drzewa i krzewy w granicach pasa drogowego, pojedyncze drzewa lub krzewy albo ich skupiska niebędące lasem w rozumieniu art. 3 ustawy z dnia 28

września 1991 r. o lasach (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1356, z późn.zm.) wraz z terenem, na którym występują i pozostałymi składnikami szaty roślinnej tego terenu, spełniające cele ochronne, produkcyjne lub społeczno-kulturowe.

Ochronę terenów zieleni i zadrzewień, w tym zakładanie, utrzymanie i usuwanie regulują rozdział 4 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 roku o ochronie przyrody (t.j. Dz.U. z 2023 r. poz. 1336, z późn.zm.).

Usługi i sieci telekomunikacyjne

W związku z obowiązywaniem ustawy z dnia 7 maja 2010 roku o wspieraniu rozwoju usług i sieci telekomunikacyjnych (t.j. Dz. U. z 2019 r. poz. 2410 ze zm.) plan nie może ustanawiać zakazów, a przyjmowane w nim rozwiązania nie mogą uniemożliwiać lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej. W zakresie ochrony przed polem elektromagnetycznym obowiązują zasady określone przepisami odrębnymi. Poziom pola elektromagnetycznego nie może przekroczyć parametrów określonych w rozporządzeniu Ministra Zdrowia z dnia 19 grudnia 2019 r. (Dz. U. poz. 2448) w/s dopuszczalnych poziomów pól elektromagnetycznych w środowisku.

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

W odniesieniu do krajobrazów priorytetowych, określonych w art. 13b pkt. 5 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, na terenie Gminy Wojcieszków w chwili obecnej nie został jeszcze opracowany Audyt Krajobrazowy. Z uwagi na trwające prace nad tym dokumentem, w projekcie Planu ogólnego

Gminy Wojcieszków nie uwzględniono konkretnych rekomendacji wynikających z Audytu. Po zakończeniu prac nad Audytem, planowane jest wprowadzenie ewentualnych zmian w Planie, mających na celu ochronę krajobrazów priorytetowych i wdrożenie zaleceń zawartych w opracowywanym dokumencie.

14. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Wojcieszków

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Wojcieszków zostało obliczone przy użyciu wzoru:

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

Gdzie:

ZAP - zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M₂₀ - prognozowana liczba mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększona o 5%,

PUM₀ - łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie zgodna z najnowszymi danymi,

P₂₀ - prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowana liczba mieszkańców (M₂₀)

Na podstawie dostępnych danych Głównego Urzędu Statystycznego (GUS) o prognozowanej liczbie ludności Gminy Wojcieszków w latach 2023-2060, przyjęto prognozę demograficzną na rok 2044, powiększoną o 5%. Na podstawie tego założenia prognozowana liczba mieszkańców gminy na rok 2044 (M₂₀) wynosi:

M₂₀ = prognozowana liczba mieszkańców na rok 2044 + 5% = 5 486 + 274,3 ≈ 5 760

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w Gminie Wojcieszków (PUM₀)

Zgodnie z danymi GUS (na rok 2024) całkowita powierzchnia użytkowa mieszkań w Gminie wynosi 213 029 m².

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca (P₂₀)

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w Gminie Wojcieszków została obliczona według następującego wzoru:

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

Gdzie:

- **P₀** – powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w gminie, zgodnie z danymi GUS na rok 2024, wynosi **33,1 m²/os.**,
- **P₋₁₀** – powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w gminie 10 lat wcześniej (w roku 2014), wynosi **23,4 m²/os.**

Po obliczeniu tej wartości uzyskujemy prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań na jednego mieszkańca (P₂₀) wynoszącą **52,5**.

Obliczenie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową

Na podstawie wyników obliczeń dla Gminy Wojcieszków zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wynosi **1703**.

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

15.1. Obliczenie chłonności

Zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów „chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, oblicza się uwzględniając:

1. Powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
2. Chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.”

Na podstawie ww. rozporządzenia sporządzono wzór:

$$Ch = I * P * W_{kr} * W_{pro}$$

gdzie:

- **Ch** – oznacza chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w danej strefie planistycznej, wyrażoną w liczbie mieszkańców,
- **I** – oznacza maksymalną nadziemną intensywność zabudowy określoną dla danej strefy planistycznej,
- **P** – oznacza łączną powierzchnię terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie w danej strefie planistycznej, wyrażoną w hektarach,
- **W_{kr}** – oznacza wskaźnik korelacji określający prognozowaną liczbę mieszkańców zamieszkującą obszar o powierzchni 1 ha w danym typie strefy planistycznej. Wartość wskaźnika obliczono uwzględniając inwentaryzację urbanistyczną istniejącej zabudowy oraz dane GUS. Dla każdej

strefy oszacowano ilość mieszkańców wykorzystując wartość przeciętnej powierzchni użytkowej mieszkania na 1 osobę (GUS) porównując ją z danymi dotyczącymi budynków na podstawie danych ewidencyjnych oraz zasobu BDOT10k. Szacowaną liczbę mieszkańców podzielono przez powierzchnie każdej ze stref planistycznych uwzględniając wskaźnik proporcji (W_{pro}). W wyniku analizy przyjęto średnią wartość dla danego typu stref jako wskaźnik korelacji:

SW – 15

SJ – 10

SZ – 10

- **W_{pro}** – oznacza wskaźnik prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami w strefie planistycznej (rozumiany jako udział zabudowy mieszkaniowej w ramach strefy wielofunkcyjnej). Do wskazanych analiz wykorzystano dane zawarte w zasobie BDOT10k oraz na podstawie granic użytków gruntowych. Na podstawie inwentaryzacji urbanistycznej istniejących obszarów zabudowanych w odniesieniu do powierzchni projektowanych stref planistycznych ustalono następujące wskaźniki dla danego typu stref:

SW – 80%

SJ – 40%

SZ – 40%

Chłonność terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie, o której mowa w §3 ust. 11 ww. rozporządzenia oblicza się jako sumę chłonności poszczególnych stref planistycznych, o których mowa art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy.

Tabela 17. Chłonność stref planistycznych wyznaczonych zgodnie z art. 13d Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w Gminie Wojcieszków

Symbol strefy planistycznej	I (maksymalna intensywność zabudowy w strefie)	Wkr (wskaźnik korelacji)	Wpro (wskaźnik proporcji)	P (łącznie powierzchnia terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie)	Ch (chłonność stref planistycznych)
SW	0,6	15	80%	0 ha	0 os.
SJ	0,4 - 0,8	10	40%	76,8 ha	154 os.
SZ	0,4 - 0,8	10	40%	906,2 ha	1523 os.
SUMA:				983 ha	1677 os.

Źródło: Opracowanie własne.

15.2. Porównanie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością

Zgodnie z obliczeniami zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w Gminie Wojcieszków, całkowite zapotrzebowanie wynosi 1710 osób. Zgodnie z art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w strefach planistycznych, które są określone w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, całkowita chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz nie może przekroczyć 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową. W związku z tym, suma chłonności terenów niezabudowanych powinna mieścić się w przedziale:

- $Ch_{min} = 1192$ osób
- $Ch_{max} = 2214$ osób

Zgodnie z art. 13d ust. 3 ww. ustawy, w przypadku, gdy chłonność terenów niezabudowanych w strefach planistycznych przekroczy 130% zapotrzebowania na nową zabudowę, możliwe jest wyznaczenie stref

planistycznych: SW, SJ, SZ, wyłącznie na obszarach, dla których w obowiązujących Miejscowych Planach Zagospodarowania Przestrzennego wyznaczono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz na terenach objętych Obszarem Uzupełnienia Zabudowy zgodnie z Rozporządzeniem w sprawie obszaru uzupełnienia zabudowy. Na pozostałych obszarach gminy nie wyznacza się takich stref.

W przypadku Gminy Wojcieszków, chłonność terenów niezabudowanych wynosi 1677 i zawiera się w przedziale 70% - 130% zapotrzebowania na nową zabudowę, w związku z czym dopuszcza się wyznaczenie dodatkowych stref planistycznych.

$$70\%ZAP < Ch < 130\%ZAP$$

$$1192 < 1677 < 2214$$

Tabela 188. Katalog stref planistycznych wyznaczonych na podstawie rezerwy wynikającej z chłonności

	profil funkcjonalny dodatkowy	maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	maksymalny udział powierzchni zabudowy (%)	maksymalna wysokość zabudowy (m)	minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (%)
18SJ	-	0,4	40	9	30
22SJ	-	0,4	40	9	30
24SJ	-	0,4	40	9	30
25SJ	-	0,4	40	9	30
26SJ	-	0,4	40	9	30
28SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	35	9	30
29SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	35	9	30
31SJ	-	0,4	40	9	30
35SJ	-	0,4	40	9	50
40SJ	-	0,4	40	9	30
41SJ	-	0,4	40	9	30
42SJ	teren zabudowy lotniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	40	9	30
43SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	40	9	30
46SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
47SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
48SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
49SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
50SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
51SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
52SJ	-	0,4	40	9	30
53SJ	-	0,4	30	9	30
54SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
55SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
56SJ	-	0,4	40	9	30
57SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	40	9	30
58SJ	-	0,4	40	9	30

59SJ	-	0,4	40	9	30
60SJ	-	0,4	40	9	30
61SJ	-	0,4	40	9	30
62SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
63SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
64SJ	-	0,4	40	9	30
65SJ	-	0,4	40	9	30
66SJ	-	0,4	40	9	30
68SJ	-	0,4	40	9	30
69SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	40	9	30
70SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	40	9	30
71SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	30	9	30
72SJ	-	0,4	40	9	30
73SJ	-	0,4	40	9	30
74SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
75SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
76SJ	-	0,4	40	9	30
77SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
78SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
79SJ	-	0,4	40	9	30
80SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
81SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
82SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
83SJ	-	0,4	40	9	30
84SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	30	9	30
85SJ	-	0,4	40	9	30
86SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	40	9	30
87SJ	-	0,4	40	9	30
88SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	40	9	30
89SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
90SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	40	9	30

91SJ	-	0,4	40	9	30
92SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
93SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
94SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
95SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
96SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
97SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
98SJ	-	0,4	40	9	30
99SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
100SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
103SJ	teren zieleni naturalnej	0,6	35	9	30
105SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
106SJ	-	0,6	40	9	30
110SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
111SJ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	40	9	30
112SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
113SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
114SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	35	9	30
115SJ	teren zieleni naturalnej	0,6	35	9	30
116SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
117SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
119SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
121SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
122SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	30	9	30
123SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
126SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	35	9	30
128SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
129SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	35	9	30
130SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	35	9	30
132SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
133SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
135SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
137SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
138SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30

139SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
140SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	30	9	30
141SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	30	9	30
142SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	35	9	30
144SJ	teren zieleni naturalnej	0,6	35	9	30
145SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
149SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
150SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	30	9	30
153SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	30	9	30
155SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
156SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
157SJ	-	0,4	40	9	30
158SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	30	9	30
160SJ	teren zieleni naturalnej	0,6	40	9	30
161SJ	-	0,4	40	9	30
162SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
163SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
164SJ	teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	40	9	30
165SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
166SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
167SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
168SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
169SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	40	9	30
170SJ	teren zieleni naturalnej	0,4	30	9	30
7SZ	teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	35	15	30
48SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
108SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
110SZ	-	0,4	40	15	30
114SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30

115SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
116SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
117SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
118SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	40	15	30
119SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
120SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
121SZ	-	0,4	40	15	30
122SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy	0,4	40	15	30
123SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
124SZ	-	0,4	40	9	30
125SZ	-	0,4	40	15	30
126SZ	-	0,4	40	15	30
127SZ	-	0,4	40	15	30
128SZ	-	0,4	40	15	30
129SZ	-	0,4	40	15	30
130SZ	-	0,4	40	15	30
131SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
138SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	9	30
145SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30

152SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
156SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
163SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
164SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
166SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
173SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
182SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
199SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
218SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	35	15	30
220SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
221SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
222SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,6	35	15	30
223SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30

224SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
225SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
226SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
227SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	40	15	30
228SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	40	15	30
229SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
230SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
231SZ	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,6	35	15	30
232SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
234SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
235SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
236SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	30	15	30
238SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	35	9	30

239SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,6	35	15	30
240SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
241SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,4	40	15	30
242SZ	-	0,4	40	15	30
243SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
244SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,4	40	15	30
246SZ	-	0,4	40	15	30
248SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
249SZ	teren usług, teren zieleni naturalnej	0,6	35	15	30
250SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
251SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
253SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
254SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
255SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	35	15	30
256SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
257SZ	-	0,4	40	15	30

258SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30
259SZ	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej	0,4	40	15	30

Źródło: Opracowanie własne.

Tabela 199. Chłonność stref planistycznych wyznaczonych w Planie ogólnym Gminy Wojcieszków

Symbol strefy planistycznej	I (maksymalna intensywność zabudowy w strefie)	Wkr (wskaźnik korelacji)	Wpro (wskaźnik proporcji)	P (łączna powierzchnia terenów niezabudowanych i luk w istniejącej zabudowie)	Ch (chłonność stref planistycznych)
SW	0,6	15	80%	0 ha	0 os.
SJ	0,4 - 0,8	10	40%	168,8 ha	303 os.
SZ	0,4 - 0,8	10	40%	994,9 ha	1667 os.
SUMA:				1163,7 ha	1970 os.

Źródło: Opracowanie własne.

W związku z powyższym wyznaczone wielofunkcyjne strefy planistyczne z zabudową mieszkaniową (jednorodzinna i wielorodzinna) oraz strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową nie naruszają zasad wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową lub zagrodową określonych w art.13d ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu

i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130).

Przy określaniu stref planistycznych, wyznaczonych w oparciu o rezerwy wynikające z chłonności terenów niezabudowanych, uwzględniono potrzeby mieszkańców Gminy przekazane w procesie konsultacji społecznych.

16. Załączniki

1. Wykaz obiektów zabytkowych wpisanych do wojewódzkiej ewidencji zabytków.
2. Wykaz stanowisk archeologicznych zlokalizowanych na terenie Gminy Wojcieszków.

17. Spis tabel

Tabela 1. Wykaz obowiązujących Planów Miejscowych na terenie Gminy Wojcieszków	10
Tabela 2. Katalog wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną.....	13
Tabela 3. Katalog wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną	14
Tabela 4. Katalog wyznaczonych stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową.....	20
Tabela 5. Katalog wyznaczonych stref usługowych	36
Tabela 6. Katalog wyznaczonych stref handlu wielkopowierzchniowego	37
Tabela 7. Katalog wyznaczonych stref gospodarczych	38
Tabela 8. Katalog wyznaczonych stref produkcji rolniczej.....	39
Tabela 9. Katalog wyznaczonych stref infrastrukturalnych	41
Tabela 10. Katalog wyznaczonych stref zieleni i rekreacji.....	42
Tabela 11. Katalog wyznaczonych stref cmentarzy.....	43
Tabela 12. Katalog wyznaczonych stref górnictwa	44
Tabela 13. Katalog wyznaczonych stref otwartych.....	44
Tabela 14. Katalog wyznaczonych stref komunikacyjnych	45
Tabela 15. Wykaz sołectw Gminy Wojcieszków.....	48
Tabela 16. Udokumentowane złoża kopalin na terenie Gminy Wojcieszków	60
Tabela 17. Chłonność stref planistycznych wyznaczonych zgodnie z art. 13d Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w Gminie Wojcieszków	77
Tabela 18. Katalog stref planistycznych wyznaczonych na podstawie rezerwy wynikającej z chłonności	78
Tabela 19. Chłonność stref planistycznych wyznaczonych w Planie ogólnym Gminy Wojcieszków	86

18. Spis rysunków

Rysunek 1. Lokalizacja Gminy Wojcieszków na tle powiatu łukowskiego.....	47
Rysunek 2. Obszar występowania form ochrony przyrody oraz ich otuliny na terenie Gminy Wojcieszków.....	52
Rysunek 3. Przebieg korytarzy ekologicznych na terenie Gminy Wojcieszków	53
Rysunek 4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią na terenie Gminy Wojcieszków	55
Rysunek 5. Obszar występowania ujęć wód oraz stref ochronnych na terenie Gminy Wojcieszków.....	57
Rysunek 6. Obszar występowania Głównego Zbiornika Wód Podziemnych na terenie Gminy Wojcieszków.....	58
Rysunek 7. Obszar występowania złóż oraz terenów i obszarów górniczych na terenie Gminy Wojcieszków	59
Rysunek 8. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji na terenie Gminy Wojcieszków.....	63
Rysunek 9. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne na terenie Gminy Wojcieszków	64
Rysunek 10. Obiekty infrastruktury społecznej oraz przestrzenie zielone na terenie Gminy Wojcieszków.....	67
Rysunek 11. Sieć transportowa na terenie Gminy Wojcieszków.....	68
Rysunek 12. Infrastruktura techniczna na terenie Gminy Wojcieszków	69

Wykaz obiektów i obszarów ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków				
Lp.	Miejscowość	Nr rejestru zabytków	Nazwa obiektu wg karty	Uwagi
1.	Burzec	A/1168	Park dworski	Zakres wpisu do rejestru: park krajobrazowy
2.	Burzec	A/1168	Zespół folwarczny	Zakres wpisu: zespół dworski: budynek gorzelni, pozostałości parku krajobrazowego, w gran. wg opisu w decyzji i załączonej mapy
3.	Burzec	A/1168	Gorzelnia w zespole folwarcznym	Zakres wpisu: jw.
4.	Burzec	-	Czworak w zespole folwarcznym	
5.	Burzec	-	Rządcówka w zespole folwarcznym	
6.	Burzec	-	Dwór ob. szkoła	
7.	Burzec	-	Kapliczka przydrożna	
8.	Helenów	-	Kapliczka przydrożna	Przy drodze wojewódzkiej nr 808
9.	Hermanów	-	Kapliczka przydrożna	
10.	Oszczepalin Drugi	-	Kapliczka przydrożna	Na skrzyżowaniu dróg Oszczepalin Drugi Zawodzie
11.	Oszczepalin Drugi	-	Kapliczka przydrożna	Przy drodze Oszczepalin Drugi-Wola Osowińska
12.	Przytulín (obręb: Wólka Domaszewska)	-	Zespół dworsko – parkowy w Przytulínie	
13.	Przytulín (obręb: Wólka Domaszewska)	-	Kapliczka – figura MP w zespole dworskim w Przytulínie	
14.	Siedliska	-	Krzyż przydrożny	
15.	Siedliska	-	Krzyż	

16.	Siedliska	-	Kapliczka przydrożna	
17.	Świderki	-	Kapliczka przydrożna	
18.	Świderki	-	Kapliczka przydrożna z figurą św. Barbary	
19.	Wojcieszków	A/1172	Ogród pałacowy (ob. park podworski)	Zakres wpisu do rejestru: park krajobrazowy z aleją dojazdową, obszaru wskazanego na załączonym planie, który odpowiada działkom geodezyjnym nr: 1281 (z wyłączeniem fragmentu cz. wsch.), 1278, 1557, części północnej i wschodniej działki 1276, części północno wschodniej działki 1275 oraz dz. nr 1324, w granicach wg załączonej do decyzji mapy
20.	Wojcieszków	-	Zespół folwarczny	Część terenu wpisana do rejestru zabytków pod nr A/1172
21.	Wojcieszków	-	Kościół parafialny pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa	Zakres wpisu do rejestru: kościół parafialny rzymskokatolicki pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa, wraz z gruntem pod budowlą, na działce nr 1175
22.	Wojcieszków	-	Plebania	Przy kościele parafialnym pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa
23.	Wojcieszków	-	Stary budynek Gminy	
24.	Wojcieszków	-	Krzyż Pamięci Bohaterom 1920 r. (Miejsce Pamięci Narodowej)	
25.	Wojcieszków	-	Kapliczka przydrożna	
26.	Wojcieszków	-	Spichlerz	w zespole pałacowym

27.	Wojcieszków	-	Budynek mieszkalny (d. dom Gorzelanego) w zespole pałacowym	
28.	Wojcieszków	-	Rymarnia w zespole pałacowym	
29.	Wojcieszków	-	Cmentarz parafialny	
30.	Wola Burzecka	-	Dwór	
31.	Wola Burzecka	-	Zespół dworski	
32.	Wola Burzecka	-	Kapliczka przydrożna	
33.	Wólka Domaszewska	-	Założenie dworsko-parkowe	
34.	Wólka Domaszewska	-	Kapliczka przydrożna	
35.	Wólka Domaszewska	-	Figura Matki Boskiej w zespole dworskim	
36.	Wólka Domaszewska	-	Rządcówka w zespole (gorzelni dworskiej)	
37.	Wólka Domaszewska	-	Gorzelnia	
38.	Wólka Domaszewska	-	Magazyn spirytusowy	
39.	Zofibór (obręb Wólka Domaszewska)	A/1167	Kościół parafialny pw. św. Zofii	Zakres wpisu do rejestru: kościół parafialny pw. św. Zofii i dzwonnica w Zofiborze
40.	Zofibór (obręb Wólka Domaszewska)	A/1167	Dzwonnica w zespole kościoła parafialnego	Zakres wpisu do rejestru: jw.
41.	Zofibór (obręb Wólka Domaszewska)	A/1167	Zespół kościoła parafialnego pw. św. Zofii	Zakres wpisu: jw.
42.	Zofibór (obręb Wólka Domaszewska)	-	Brama główna w zespole kościoła św. Zofii	
43.	Zofibór (obręb Wólka Domaszewska)	-	Plebania w zespole kościoła św. Zofii	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.

Wykaz stanowisk archeologicznych zlokalizowanych na terenie Gminy Wojcieszków				
Lp.	Miejscowość	Obszar AZP	Funkcja obiektu	Chronologia
1.	Wola Bystrzycka	066-079	ślad osadniczy	średniowiecze
2.	Wola Bystrzycka	066-079	ślad osadniczy	średniowiecze
3.	Kol. Wola Bystrzycka	066-079	ślad osadniczy	średniowiecze
4.	Wojcieszków	066-079	ślad osadniczy	średniowiecze
5.	Bystrzyca	066-079	ślad osadniczy	średniowiecze
6.	Kol. Siedliska	066-079	ślad osadniczy	średniowiecze
7.	Wojcieszków	066-079	ślad osadniczy	średniowiecze
8.	Wólka Domaszewska	065-079	osada	nowożytność
9.	Wojcieszków	066-079	ślad osadniczy	średniowiecze
10.	Burzec	065-078	osada	nowożytność
11.	Burzec	065-078	osada	pradzieje
12.	Wólka Domaszewska	065-079	osada	średniowiecze
13.	Oszczepalin A	067-079	ślad osadniczy	nowożytność
14.	Wojcieszków	067-079	osada	nowożytność
15.	Wojcieszków	067-079	osada	nowożytność
16.	Wólka Domaszewska	065-079	osada	średniowiecze
17.	Burzec	066-078	osada	epoka brązu
18.	Wólka Domaszewska	065-079	osada	nowożytność
19.	Wojcieszków	066-079	ślad osadniczy	średniowiecze
20.	Wola Burzecka	066-078	ślad osadniczy	pradzieje
21.	Wola Burzecka	066-078	osada	średniowiecze
22.	Wólka Domaszewska	065-079	cmentarzysko	nieznana
23.	Wola Burzecka	066-078	osada	nowożytność
24.	Burzec	066-078	osada	nowożytność

25.	Oszczepalin B	067-080	osada	średniowiecze
26.	Wola Bystrzycka	066-079	osada	średniowiecze
27.	Wola Bystrzycka	066-079	osada	średniowiecze
28.	Wola Bystrzycka	066-079	osada	średniowiecze
29.	Burzec	066-078	osada	nowożytność
30.	Burzec	066-078	osada	średniowiecze
31.	Burzec	066-078	osada	nowożytność
32.	Wola Burzecka	066-078	osada	nowożytność
33.	Burzec	066-078	osada	nowożytność
34.	Burzec	066-078	osada	nowożytność
35.	Burzec	066-078	osada	nowożytność
36.	Wólka Domaszewska	065-079	relikty architektury	współczesność
37.	Wólka Domaszewska	065-079	śląd osadniczy	pradzieje
38.	Wólka Domaszewska	065-079	śląd osadniczy	epoka żelaza
39.	Burzec	066-078	osada	nowożytność
40.	Siedliska	066-078	osada	nowożytność
41.	Wola Burzecka	066-078	osada	nowożytność
42.	Wólka Domaszewska	065-079	wieś	nowożytność
43.	Wólka Domaszewska	065-079	osada	nowożytność
44.	Burzec	066-078	osada	nowożytność
45.	Wola Burzecka	066-078	osada	nowożytność
46.	Oszczepalin B	067-080	śląd osadniczy	średniowiecze
47.	Oszczepalin B	067-080	śląd osadniczy	epoka kamienia
48.	Oszczepalin B	067-080	śląd osadniczy	średniowiecze
49.	Oszczepalin B	067-080	śląd osadniczy	średniowiecze
50.	Oszczepalin B	067-080	śląd osadniczy	pradzieje
51.	Wojcieszków	067-079	śląd osadniczy	epoka brązu
52.	Wojcieszków	066-079	osada	średniowiecze

53.	Wojcieszków	066-079	osada	średniowiecze
54.	Wojcieszków	066-079	osada	średniowiecze
55.	Wola Bystrzycka	066-079	osada	średniowiecze
56.	Oszczepalin A	067-080	osada	nowożytność
57.	Siedliska	066-078	osada	nowożytność
58.	Siedliska	065-078	osada	nowożytność
59.	Wojcieszków	066-079	śląd osadniczy	epoka żelaza
60.	Wojcieszków	066-079	śląd osadniczy	epoka żelaza
61.	Wojcieszków	066-079	śląd osadniczy	epoka żelaza
62.	Kolonia Domaszewska	065-079	osada	nowożytność
63.	Oszczepalin A	067-080	śląd osadniczy	pradzieje
64.	Oszczepalin A	067-080	osada	epoka żelaza
65.	Oszczepalin B	067-080	śląd osadniczy	pradzieje
66.	Oszczepalin A	067-080	obozowisko	epoka kamienia
67.	Wola Burzecka	066-078	osada	nowożytność
68.	Oszczepalin B	067-080	osada	epoka brązu
69.	Burzec	066-078	śląd osadniczy	pradzieje
70.	Burzec	066-078	osada	nowożytność
71.	Siedliska	066-078	osada	nowożytność
72.	Wola Bystrzycka	066-079	śląd osadniczy	średniowiecze
73.	Wola Bystrzycka	066-079	śląd osadniczy	średniowiecze
74.	Otylin	066-079	śląd osadniczy	średniowiecze
75.	Burzec	066-078	osada	nowożytność
76.	Bystrzyca	066-079	śląd osadniczy	średniowiecze
77.	Kol. Siedliska	066-079	śląd osadniczy	nowożytność
78.	Wola Bystrzycka	066-079	punkt osadniczy	średniowiecze
79.	Bystrzyca	066-079	śląd osadniczy	średniowiecze
80.	Kol. Siedliska	066-079	śląd osadniczy	średniowiecze

81.	Bystrzyca	066-079	ślad osadniczy	nowożytność
82.	Burzec	066-078	ślad osadniczy	pradzieje
83.	Burzec	066-078	osada	nowożytność
84.	Wojcieszków	066-078	osada	epoka brązu
85.	Burzec	066-078	ślad osadniczy	epoka brązu
86.	Siedliska	066-078	osada	nowożytność
87.	Wojcieszków	066-079	ślad osadniczy	średniowiecze
88.	Wojcieszków	066-079	punkt osadniczy	średniowiecze
89.	Wola Bobrowa	066-079	ślad osadniczy	średniowiecze
90.	Wola Bobrowa	066-079	ślad osadniczy	średniowiecze
91.	Wola Bobrowa	067-079	osada	nowożytność
92.	Oszczepalin A	067-079	osada	nowożytność
93.	Wola Bystrzycka	066-079	punkt osadniczy	średniowiecze
94.	Burzec	066-078	ślad osadniczy	pradzieje
95.	Burzec	066-078	osada	nowożytność
96.	Wojcieszków	066-079	ślad osadniczy	średniowiecze
97.	Wola Bystrzycka	066-079	ślad osadniczy	średniowiecze
98.	Wojcieszków	066-078	osada	nowożytność
99.	Wola Bystrzycka	066-079	ślad osadniczy	średniowiecze
100.	Wola Bystrzycka	066-079	ślad osadniczy	średniowiecze
101.	Bystrzyca	066-078	osada	epoka brązu
102.	Bystrzyca	066-079	ślad osadniczy	średniowiecze
103.	Bystrzyca	066-079	ślad osadniczy	średniowiecze
104.	Burzec	066-078	osada	epoka brązu
105.	Bystrzyca	066-079	ślad osadniczy	średniowiecze
106.	Bystrzyca	066-079	ślad osadniczy	epoka kamienia
107.	Wojcieszków	066-078	osada	nowożytność
108.	Wola Bobrowa	067-079	osada	nowożytność

109.	Oszczepalin A	067-080	śląd osadniczy	epoka kamienia
110.	Wojcieszków	067-079	osada	nowożytność
111.	Oszczepalin A	067-080	śląd osadniczy	średniowiecze
112.	Oszczepalin A	067-080	śląd osadniczy	epoka brązu
113.	Oszczepalin A	067-080	śląd osadniczy	epoka kamienia
114.	Siedliska	066-078	osada	nowożytność
115.	Oszczepalin B	067-080	śląd osadniczy	epoka kamienia
116.	Siedliska	066-078	osada	średniowiecze
117.	Oszczepalin B	067-080	śląd osadniczy	średniowiecze
118.	Oszczepalin A	067-079	osada	nowożytność
119.	Wojcieszków	066-079	osada	średniowiecze
120.	Wojcieszków	066-079	osada	średniowiecze
121.	Wojcieszków	067-079	osada	nowożytność
122.	Oszczepalin A	067-079	osada	nowożytność
123.	Wojcieszków	067-079	osada	nowożytność
124.	Oszczepalin B	067-080	śląd osadniczy	średniowiecze
125.	Oszczepalin B	067-080	osada	średniowiecze
126.	Wojcieszków	067-079	osada	nowożytność
127.	Oszczepalin A	067-080	śląd osadniczy	epoka żelaza
128.	Oszczepalin A	067-080	osada	średniowiecze
129.	Oszczepalin B	067-080	śląd osadniczy	średniowiecze
130.	Wojcieszków	067-079	osada	nowożytność
131.	Wojcieszków	067-079	osada	nowożytność
132.	Wojcieszków	067-079	osada	nowożytność
133.	Wojcieszków	067-079	osada	nowożytność
134.	Wola Bobrowa	067-079	osada	nowożytność
135.	Oszczepalin B	067-080	śląd osadniczy	epoka kamienia
136.	Wojcieszków	067-079	śląd osadniczy	średniowiecze

137.	Oszczepalin B	067-080	śląd osadniczy	epoka kamienia
138.	Wojcieszków	066-078	depozyt	epoka żelaza

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków.