

PLAN OGÓLNY GMINY WOJCIECHOWICE

CZĘŚĆ TEKSTOWA UZASADNIENIA

PROJEKT

Wojciechowice, maj 2026 r.

SPIS TREŚCI

I.	WPROWADZENIE	3
1.	CEL, PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA.....	3
2.	CHARAKTERYSTYKA GMINY	4
3.	MATERIAŁY I DANE	5
4.	OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	5
5.	WNIOSKI ZŁOŻONE DO PLANU OGÓLNEGO	6
II.	UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY	8
1.	POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO.....	9
2.	USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO.....	9
3.	OBSZARY CHRONIONE I SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA.....	11
4.	ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU	14
5.	REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE	15
6.	OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 ROKU – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA.....	15
7.	ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE	17
III.	USTALENIA PLANU OGÓLNEGO.....	19
1.	OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY.....	19
2.	CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH.....	20
3.	STREFY PLANISTYCZNE I GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE	23
4.	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY ...	32

I. WPROWADZENIE

1. CEL, PRZEDMIOT I ZAKRES OPRACOWANIA

Nowelizacja ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 7 lipca 2023 r. wprowadziła dla gmin obowiązek sporządzenia planu ogólnego. Procedura i zasady opracowania planu ogólnego zostały określone w art. 13a-13m ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.).

Przedmiotem opracowania jest Plan Ogólny Gminy Wojciechowice (POG) w jej granicach administracyjnych, do którego przystąpiono na mocy uchwały Nr VI/23/2024 Rady Gminy w Wojciechowicach z dnia 26 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Planu ogólnego gminy Wojciechowice”.

Zakres opracowania zawiera ustalenia i wymogi określone w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn.zm.) oraz w rozporządzeniu 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). POG Wojciechowice sporządzony jest w formie danych przestrzennych (plik GML) zawierających strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne.

Zgodnie z art. 13h ustawy wraz z projektem planu ogólnego sporządza się **uzasadnienie** składające się z części tekstowej i graficznej.

Część tekstowa uzasadnienia planu ogólnego zawiera wyjaśnienie:

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

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna:

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

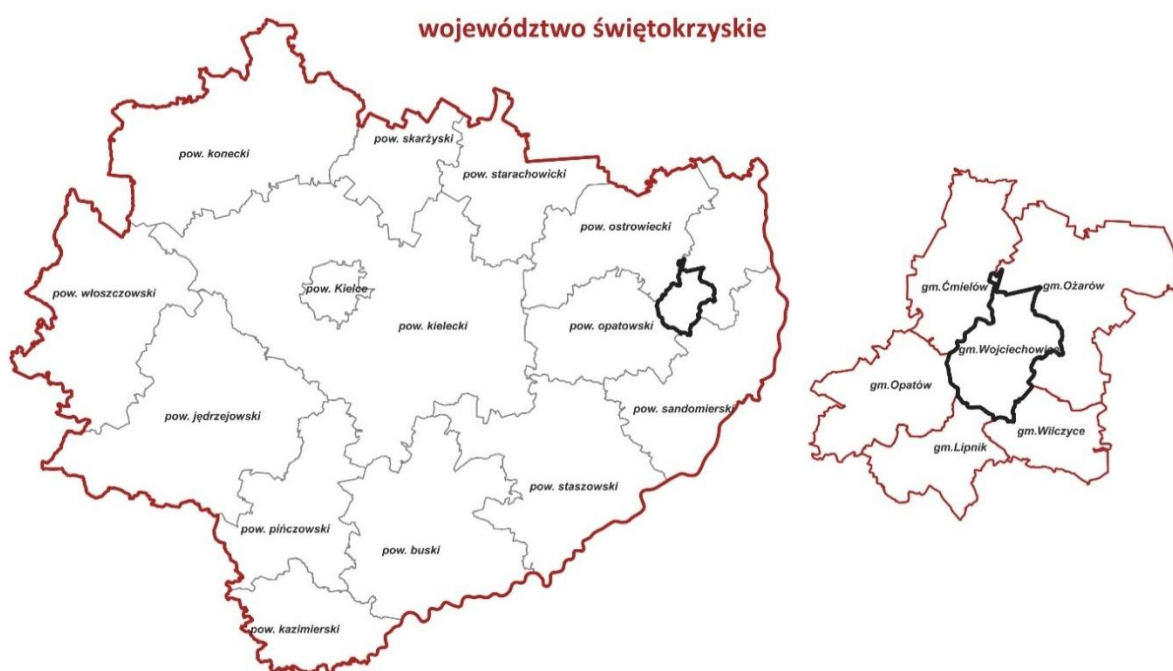
Zgodnie z ww. przepisami zastosowane w POG Wojciechowice rozwiązania zostały wyjaśnione w niniejszym uzasadnieniu. Do uzasadnienia dołączono także załącznik graficzny.

2. CHARAKTERYSTYKA GMINY

Gmina wiejska Wojciechowice jest zlokalizowana w powiecie opatowskim na wschodzie województwa świętokrzyskiego. Powierzchnia gminy Wojciechowice wynosi 87 km². W 2024 r. gminę zamieszkiwało 3734 osób¹. Gmina Wojciechowice graniczy:

- z gminą Ćmielów - od północy i zachodu,
- z gminą Ożarów – od północy i wschodu,
- z gminą Wilczyce – od południa i wschodu,
- z gminą Lipnik – od południa,
- z gminą Opatów – od zachodu.

Rys. 1 Położenie administracyjne gminy Wojciechowice.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Państwowego Rejestru Granic (GUGiK, usługa pobierania, wrzesień, 2025 r.)

Przez teren gminy Wojciechowice przebiegają następujące szlaki komunikacyjne o znaczeniu ponadregionalnym:

- odcinek drogi krajowej Nr 74 relacji Kielce-Kraśnik (łączy drogę S8 na węźle Wieluń z przejściem granicznym z Ukrainą w Zosinie),
- odcinek drogi krajowej Nr 79 relacji Warszawa-Tarnobrzeg,
- odcinek drogi wojewódzkiej Nr 755 relacji Ostrowiec Świętokrzyski-Kosin.

Uzupełnieniem powiązań komunikacyjnych gminy Wojciechowice z otoczeniem są drogi powiatowe i gminne. Ponadto przez teren Gminy przebiega linia kolejowa Skarżysko Kamienna - Rzeszów.

W skład gminy Wojciechowice wchodzi 20 obrębów geodezyjnych: Bidziny, Drygulec, Gierczyce, Jasice, Kaliszany Folwark, Kaliszany Wieś, Koszyce, Kunice, Lisów, Łopata, Ługi, Łukawka, Mierzanowice, Mikułowice, Sadłowice, Smugi, Stodoły Kolonia, Stodoły Wieś, Włonice, Wojciechowice.

¹ Wg danych GUS, 2024.

3. MATERIAŁY I DANE

Dane przestrzenne (w wersji wektorowej i rastrowej) pozyskane od instytucji na potrzeby sporządzenia POG Wojciechowice:

- Powiatowy Ośrodek Geodezji i Kartografii Starostwo Powiatowe w Opatowie - bazy danych gminy Wojciechowice (Licencja nr G-II.6642.521.2025_2606_CL1 z dn. 30.04.2025 r.):

1. pełny zbiór danych GESUT,
2. pełny zbiór danych BDOT500,
3. zbiór danych bazy danych EGiB,
4. mapa ewidencji gruntów i budynków w postaci wektorowej.

- Urząd Marszałkowski Województwa Świętokrzyskiego - WODGiK - mapy: topograficzne, glebowo-rolnicza, hydrograficzna, sozologiczna (Licencja nr NGP-III.7522.1.44.2025_26_P z dn. 14.04.2025 r.);

- PGW Wody Polskie - RZGW Kraków, RZGW Warszawa, Zarząd Zlewni w Sandomierzu - dane w formacie *.shp dot. urządzeń melioracji wodnych oraz obszarów zmeliorowanych.

Pozostałe dane pozyskane zostały z ogólnodostępnych baz danych, m.in. zgodnie z informacjami zamieszczonymi w odpowiedziach instytucji na udostępnienie danych.

Źródła pozyskania danych przestrzennych ogólnodostępnych:

- Główny Urząd Geodezji i Kartografii <https://www.geoportal.gov.pl/#>
- Geoportal Powiatu Opatowskiego <http://opatow.geoportal2.pl/>
- Centralna Baza Danych Geologicznych <https://baza.pgi.gov.pl/>
- Centralny Bank Danych Hydrogeologicznych <https://spd.pgi.gov.pl/PSH/Psh.html>
- Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska <https://www.gov.pl/web/gdos/dostep-do-danych-geoprzestrzennych>
- Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody <https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/>
- Bank Danych o Lasach <https://www.bdl.lasy.gov.pl/porta/>
- Główny Urząd Statystyczny <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/start>
- Informatyczny System Ośłony Kraju <https://isok.gov.pl/inspire.html>

Na podstawie zgłoszenia z dnia 24.04.2025 r. zbioru danych przestrzennych dla planu ogólnego gminy do ewidencji zbiorów i usług danych przestrzennych Główny Geodeta Kraju przydzielił mu identyfikator: **PL.ZIPPZP.11683**.

4. OBOWIĄZUJĄCE MIEJSCOWE PLANY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Wykaz obowiązujących uchwał dot. miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Wojciechowice:

- 1) Uchwała Nr XV/91/96 Rady Gminy w Wojciechowicach z dnia 23 lutego 1996 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy jednorodzinnej na działkach nr 276 i nr 245 w Jasicach;
- 2) Uchwała Nr XV/65/2004 Rady Gminy w Wojciechowicach z dnia 6 kwietnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wojciechowice Nr 1 w sołectwie Stodoły Kolonie;
- 3) Uchwała Nr XLV/231/2018 Rady Gminy w Wojciechowicach z dnia 28 czerwca 2018 r. w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na obszarze gminy Wojciechowice, w obrębie Smugi, na działkach ewidencyjnych numer: 40/7, 39/5, 40/8, 39/6, 40/4, 39/4.

Na terenie gminy Wojciechowice stopień pokrycia planami miejscowymi wynosi ok. 0,15% powierzchni gminy. Z tego względu na prawie całym terenie gminy realizacja inwestycji, w tym nowej zabudowy, opiera

się o procedury administracyjne w drodze decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, czyli decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego oraz decyzji o warunkach zabudowy.

5. WNIOSKI ZŁOŻONE DO PLANU OGÓLNEGO

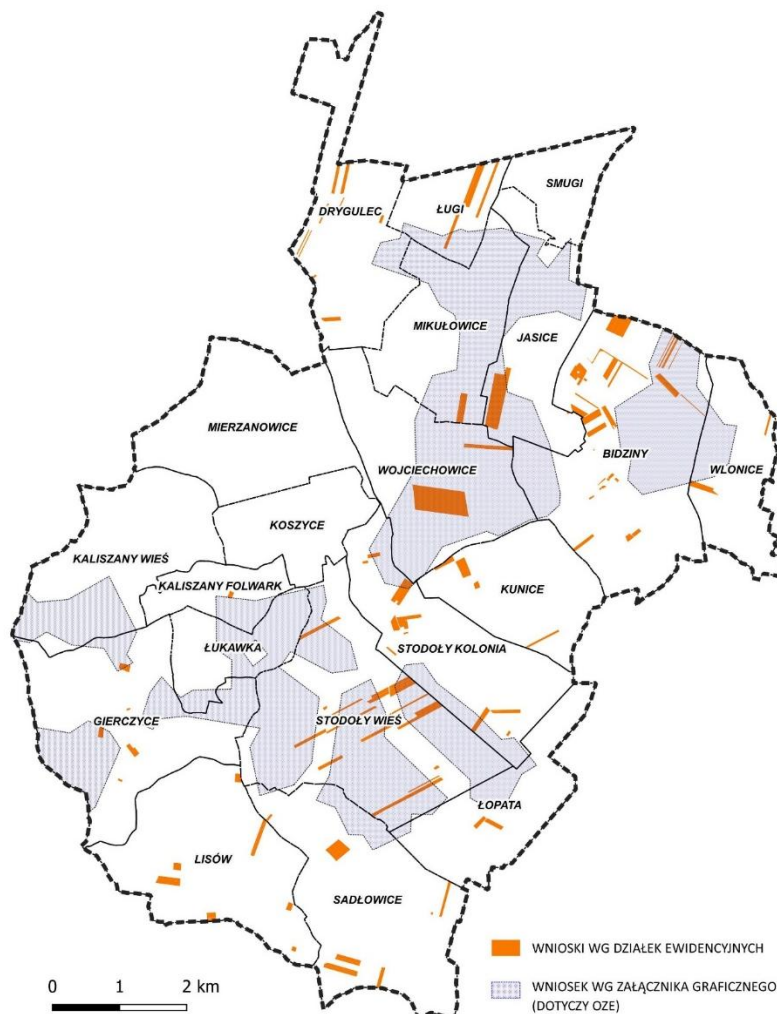
Gmina Wojciechowice wypełniając zapisy podjętej uchwały o przystąpieniu do sporządzenia planu ogólnego ogłosiła o możliwości składania wniosków do projektu planu ogólnego **od dnia 7 kwietnia do dnia 5 maja 2025 r.** - Ogłoszenie Wójta Gminy Wojciechowice z dnia 7 kwietnia 2025 r. znak: RGR.6721.9.2025.IK o przystąpieniu do sporządzania Planu Ogólnego gminy Wojciechowice oraz prognozy oddziaływania na środowisko do Planu Ogólnego gminy Wojciechowice (na podstawie podjętej przez Radę Gminy Wojciechowice Uchwały Nr VI/23/2024 z dnia 26 września 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia „Planu ogólnego gminy Wojciechowice”).

We wskazanym terminie wpłynęło **59 wniosków**, które dotyczyły **172 działek** ewidencyjnych oraz terenu wyznaczonego na załączniku graficznym obejmującym kilka obszarów na terenie gminy.

Do analizy wzięto pod uwagę wnioski przekazane przez gminę, które złożono przed/po ww. terminie - 34 wniosków dot. 78 działek ewid. oraz dwa wnioski dot. terenu całej gminy). Wnioski, które wpływały poza terminem nie zostały rozpatrzone w załączniku nr 3A.

Rejestrowanym wnioskowi nadawano kolejne numery (wg kolejności wpływu). W przypadku wymienienia w jednym wniosku kilku działek przyjęto ich kolejną numerację wg systemu 1/1, 1/2, 1/3 itd. wskazując tym samym dla każdej działki identyfikator, który pozwala na połączenie z wnioskiem.

Rys. 2 Poglądowa lokalizacja terenów / działek, których dotyczyły złożone w terminie wnioski.



Wnioski organów i instytucji.

W odpowiedzi na zawiadomienie znak: RGR.6721.11.2025.IK z dnia 07.04.2025 r. dot. zgłaszania wniosków do POG Wojciechowice wpłynęło 15 odpowiedzi przekazanych przez:

- Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Warszawie.
- Świętokrzyski Urząd Wojewódzki, Wydział Bezpieczeństwa i Zarządzania Kryzysowego.
- Ministerstwo Rolnictwa i Rozwoju Wsi.
- Komenda Powiatowa Państwowej Straży Pożarnej w Opatowie.
- Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Regionalny Zarząd Gospodarki Wodnej w Krakowie.
- PSE Polskie Sieci Elektroenergetyczne Departament Eksploatacji, Wydział Zarządzania Majątkiem Sieciowym Radom.
- PKP Polskie Linie Kolejowe S.A., Centrala Biuro Terenów Kolejowych i Ochrony Środowiska.
- Polska Spółka Gazownictwa sp. z o.o. Oddział Zakład Gazowniczy w Kielcach.
- Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Radomiu.
- Urząd Marszałkowski Województwa Świętokrzyskiego.
- Generalna Dyrekcja Dróg Krajowych i Autostrad Oddział w Kielcach.
- Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji, Ośrodek Zamiejscowy w Kielcach.
- Orange Polska Hurt, Infrastruktura i Serwis Usług Zarządzanie Zasobami Infrastruktury i Obsługi Klienta.
- Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie, Zarząd Zlewni w Sandomierzu.
- Operator Gazociągów Przesyłowych GAZ-SYSTEM S.A. Oddział w Tarnowie.

Ponadto w ramach procedury strategicznej oceny oddziaływania na środowisko wystąpiono o uzgodnienie zakresu i stopnia szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko (pismo znak: RGR.6721.10.2025.IK z dnia 07.04.2025 r.).

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Opatowie uzgodnił ww. zakres pismem znak: ZNS.9022.2.2.2025 z dnia 11.04.2025 r.

Regionalny Dyrektor Ochrony Środowiska w Kielcach uzgodnił ww. zakres pismem znak: WOO-III.411.2.16.2025.DB z dnia 17.11.2025 r. (po wcześniejszym wniesieniu o uzupełnienie pismami z dnia 07.05.2025 r., 08.09.2025 r., 15.10.2025 r.).

Wykazy wniosków do projektu POG wraz ze sposobem ich rozpatrzenia i uzasadnieniem stanowią część obligatoryjną dokumentacji - załączniki nr 3 część A oraz część B.

II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

Na podstawie art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.) ustalenia planu ogólnego określa się uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, w szczególności:

- 1) politykę przestrzenną gminy określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego;
- 2) ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa;
- 3) znajdujące się na obszarze gminy:
 - a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny,
 - b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału,
 - c) obszary gruntów zmeliorowanych,
 - d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy,
 - e) strefy ochronne ujęć wody,
 - f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych,
 - g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi,
 - h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji,
 - i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej,
 - j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 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,
 - k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne,
 - l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne,
 - m) obszary ograniczonego użytkowania,
 - n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji,
 - o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji,
 - p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją,
 - q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne,
 - r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej,
 - s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego;
- 4) rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu;
- 5) rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe;
- 6) opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska;
- 7) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zagadnienia zawarte w art. 13b przeanalizowano i dostosowano do problematyki występującej na obszarze gminy Wojciechowice.

Zgodnie z art. 13h ust. 2 pkt 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym część tekstowa uzasadnienia zawiera sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b

1. POLITYKA PRZESTRZENNA GMINY OKREŚLONA W STRATEGII ROZWOJU GMINY LUB STRATEGII ROZWOJU PONADLOKALNEGO

Dla gminy Wojciechowice obowiązuje Strategia Rozwoju Gminy Wojciechowice na lata 2023-2030 przyjęta uchwałą Nr L/334/2023 Rady Gminy w Wojciechowicach z dnia 22 czerwca 2023 roku. [Aktualnie w trakcie procedowania jest aktualizacja ww. Strategii, do której przystąpiono uchwałą Nr XI/59/2025 Rady Gminy w Wojciechowicach z dnia 27 lutego 2025 r.](#)

Zgodnie z art. 10e ust. 3 pkt 4 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym strategia rozwoju gminy określa w szczególności „model struktury funkcjonalno – przestrzennej gminy”. Model ten stanowi ilustrację założeń ukierunkowanej terytorialnie polityki rozwoju lokalnego. Przedstawia długookresową strategiczną wizję rozwoju gminy, wynikającą z uwarunkowań związanych z jej położeniem, trendami rozwojowymi oraz kierunkami zmian oczekiwanych w wyniku realizacji strategii. Prezentuje cele jakościowe i ilościowe w kontekście przestrzennym.

Obowiązująca Strategia Rozwoju Gminy Wojciechowice zawiera informacje dot. modelu funkcjonalno-przestrzennego gminy Wojciechowice, które należy uznać za zgodne z założeniami Planu Ogólnego Gminy Wojciechowice.

W Strategii przyjęto następujący zakres modelu struktury funkcjonalno-przestrzennej w gminie Wojciechowice:

- kierunki zmian w przestrzeni wynikające z celów strategii rozwoju gminy oraz uwzględniające ustalenia, zalecenia (rekommendacje) i zasady wynikające z dokumentów wojewódzkich i krajowych,
- elementy struktury osadniczej,
- dziedzictwo przyrodnicze i kulturowe,
- obszary o kluczowych funkcjach dla rozwoju gminy,
- schemat powiązań infrastrukturalnych i funkcjonalnych.

Ponadto w Strategii wskazano ośrodki determinujące rozwój gminy Wojciechowice:

- dipolowe ośrodki gminne: Wojciechowice i Mikułowice;
- ośrodki dominacji aktywności społeczno-gospodarczej: Bidziny, Gierczyce, Stodoły-Wieś;
- ośrodki dominacji aktywności gospodarczej: Jasice;
- ośrodek dominacji aktywności turystycznej: Lisów;
- ośrodki lokalne: Drygulec, Kaliszany, Orłowiny, Koszyce, Kunice, Łopata, Ługi, Łukawka, Mierzanowice, Sadłowice, Stodoły-Kolonie;
- ośrodki lokalne z obszarem aktywności gospodarczej przy drodze wojewódzkiej i drodze krajowej: Smugi i Włonice.

[Gmina Wojciechowice przystąpiła do opracowania nowego dokumentu Strategii Rozwoju Gminy Wojciechowice, który między innymi będzie posiadał zaktualizowany model przestrzenno - funkcjonalny jaki jest obligatoryjny w ramach obowiązujących przepisów prawa. Projekt strategii jest na etapie opiniowania i uzgodnień – luty 2026 r.](#)

2. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA ŚWIĘTOKRZYSKIEGO

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego został przyjęty Uchwałą Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego Nr XLVII/833/14 z dnia 22 września 2014 r. W planie zostały określone kierunki polityki przestrzennej województwa świętokrzyskiego na podstawie uwarunkowań rozwoju, dotyczących: środowiska przyrodniczego, sfery społecznej i gospodarczej, systemów infrastruktury

technicznej. Podsumowanie uwarunkowań stanowi ich synteza. W ślad za misją i celem „strategii rozwoju województwa świętokrzyskiego”. Plan formuje misję i cel generalny: wielostronna poprawa warunków życia ludności na obszarze województwa oraz wzrost atrakcyjności województwa dla rozwoju społecznego i gospodarczego.

Plan ten, stanowi istotny materiał wyjściowy, tj. wytyczne do polityki przestrzennej regionu, które obowiązują dla niższych dokumentów planistycznych i są wiążące przy sporządzaniu gminnych dokumentów planistycznych i ich zmian.

Założenia polityki przestrzennej gminy Wojciechowice powinny wyrażać uszczegółowienie polityki województwa, czy też pozostawać z nią w zgodzie poprzez realizację rozwoju gminy w skali lokalnej w sposób spójny z zapisami planu województwa.

Rys. 3 Gmina Wojciechowice w systemie polityki regionalnej



Źródło: załącznik Nr 1 do uchwały Nr XLVII/833/14 - Kierunki Polityki Przestrzennej – Synteza

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego wyróżnia 8 głównych obszarów funkcjonalnych i 4 podobszary funkcjonalne posiadające wielofunkcyjny potencjał rozwojowy oraz zbliżone uwarunkowania i cele rozwoju przestrzennego. Według klasyfikacji funkcjonalnej gminę Wojciechowice zaklasyfikowano do obszaru funkcjonalnego o największym potencjale rolniczym oraz do podobszaru kumulacji działań w zakresie poprawy dostępności do usług.

Biorąc pod uwagę wiodące funkcje ośrodków osadniczych gminę Wojciechowice wskazano jako ośrodek obsługi funkcji rolniczej. W południowej części gminy wskazano obszar koncentracji działań przeciwerozwojowych.

Na terenie gminy Wojciechowice planuje się realizację następujących inwestycji celu publicznego:

- przebudowę drogi krajowej nr 74 do parametrów drogi głównej ruchu przyspieszonego (GP), docelowo postulowana do przebudowy do parametrów drogi ekspresowej (S),
- przebudowę i elektryfikację linii kolejowej 25 na odcinku Sandomierz - Skarżysko-Kamienna².

² Na podstawie pisma Urzędu Marszałkowskiego Woj. znak: NGP-I.7634.3.12.2025 z dnia 29.04.2025 r.

3. OBSZARY CHRONIONE I SZCZEGÓLNEGO ZAGOSPODAROWANIA

FORMY OCHRONY PRZYRODY ORAZ ICH OTULINY

W granicach gminy Wojciechowice brak jest obszarowych form ochrony przyrody w rozumieniu art. 6 ust. 1 pkt 1-9 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r o ochronie przyrody (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1478), zlokalizowanych jest natomiast 16 pomników przyrody (wg danych Centralnego Rejestru Form Ochrony Przyrody), które obejmują ochroną drzewa (13 pomników jednoobektowych oraz 3 pomniki grupowe). Pomniki przyrody znajdują się w miejscowościach: Wojciechowice, Gierczyce, Mikułowice, Bidziny, są to:

- buk pospolity (PL.ZIPOP.1393.PP.2606082.2223) w Gierczycach,
- wiąz szypułkowy (PL.ZIPOP.1393.PP.2606082.2224) w Gierczycach,
- klon pospolity (PL.ZIPOP.1393.PP. 2606082.450) w Wojciechowicach,
- klon pospolity (PL.ZIPOP.1393.PP. 2606082.451) w Wojciechowicach,
- wiąz szypułkowy - grupa 3 drzew (PL.ZIPOP.1393.PP. 2606082.452) w Mikułowicach,
- wiąz szypułkowy (PL.ZIPOP.1393.PP. 2606082.453) w Mikułowicach,
- modrzew europejski grupa 7 drzew (PL.ZIPOP.1393.PP. 2606082.454) w Mikułowicach³,
- klon jawor (PL.ZIPOP.1393.PP. 2606082.455) w Mikułowicach,
- klon jawor (PL.ZIPOP.1393.PP. 2606082.456) w Mikułowicach,
- klon jawor (PL.ZIPOP.1393.PP. 2606082.458) w Bidzinach,
- klon jawor (PL.ZIPOP.1393.PP. 2606082.459) w Bidzinach,
- wiąz szypułkowy (PL.ZIPOP.1393.PP. 2606082.460) w Gierczycach,
- klon jawor (PL.ZIPOP.1393.PP. 2606082.461) w Gierczycach,
- Aleja bukowa - 22 buków zwyczajnych (PL.ZIPOP.1393.PP. 2606082.462) w Gierczycach,
- jesion wyniosły (PL.ZIPOP.1393.PP. 2606082.483) w Wojciechowicach,
- jesion wyniosły (PL.ZIPOP.1393.PP. 2606082.484) w Wojciechowicach.

OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ, WAŁY PRZECIWPOWODZIOWE ORAZ PASY O SZEROKOŚCI 50 M OD STOPY WAŁU

Na terenie gminy Wojciechowice nie występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.

OBSZARY GRUNTÓW ZMELIOROWANYCH

W granicach gminy Wojciechowice występują obszary zmeliorowane. Stanowią je grunty zdrenowane jak również tereny odwodnione rowami. Odpowiednie ustalenia dla lokalizacji nowej zabudowy są przedmiotem uszczegółowienia na etapie planu miejscowego (stosownie do skali dokumentu).

TERENY ZAGROŻONE RUCHAMI MASOWYMI ZIEMI ORAZ TERENY, NA KTÓRYCH WYSTĘPUJĄ TE RUCHY

Zgodnie z Systemem Ostry Przeciwsuwiskowej (SOPO) Państwowego Instytutu Geologicznego na terenie gminy Wojciechowice nie występują osuwiska, brak jest również obszarów zagrożonych ruchami masowymi ziemi.

³ Liczba 7 drzew wynika z aktu prawnego, natomiast wg danych przestrzennych CRFOP w terenie znajdują się 4 drzewa.

STREFY OCHRONNE UJĘĆ WODY

Na terenie gminy Wojciechowice pobór wód podziemnych dla potrzeb zaopatrzenia wodociągu grupowego odbywa się z ujęcia w „Gierczyce”, z wyjątkiem miejscowości Wlonice zaopatrywanej w wodę z wodociągu grupowego „Śmitów” eksploatowanego na terenie sąsiedniej gminy Ożarów. Ujęcia wód posiadają strefy ochrony bezpośredniej (w granicach działek ewid.). Nie posiadają stref ochrony pośredniej.

OBSZARY OCHRONNE ZBIORNIKÓW WÓD ŚRÓDLĄDOWYCH

Na terenie gminy Wojciechowice nie ustalono obszarów ochronnych zbiorników wód śródlądowych.

TERENY GÓRNICZE I OBSZARY GÓRNICZE WRAZ Z FILARAMI OCHRONNYMI

Na terenie gminy Wojciechowice nie zarejestrowano terenów ani obszarów górniczych.

UDOKUMENTOWANE ZŁOŻA KOPALIN, KOMPLEKSY PODZIEMNEGO SKŁADOWANIA DWUTLENKU WĘGLA I PODZIEMNE BEZZBIORNIKOWE MAGAZYNY SUBSTANCJI

Na terenie gminy Wojciechowice nie występują udokumentowane złoża kopalin.

OBSZARY UZDROWISK ORAZ OBSZARY OCHRONY UZDROWISKOWEJ

Na terenie gminy Wojciechowice nie występują obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej.

ZABYTKI OBJĘTE FORMAMI OCHRONY, O KTÓRYCH MOWA W USTAWIE Z DNIA 23 LIPCA 2003 R. O OCHRONIE ZABYTKÓW I OPIECIE 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 WSPÓŁCZESNEJ⁴

Rejestr Zabytków Nieruchomych Województwa Świętokrzyskiego (stan lipiec 2025r.):

- kościół parafialny pw. św. Piotra i Pawła w msc. Bidziny – A.576 (PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_26_BK.67709);
- cmentarz parafialny w msc. Bidziny – A.577 (PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_26_CM.7608);
- zbiorowa mogiła żołnierzy WP w msc. Drygulec – A.578 (PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_26_CM.8326);
- zespół kościoła parafialnego w msc. Gierczyce – A.579.1-4:
 - kościół parafialny pw. św. Mikołaja (PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_26_BK.68440),
 - dzwonnica (PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_26_BL.20044),
 - kostnica (PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_26_BK.68446),
 - ogrodzenie (PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_26_BL.20052);
- cmentarz parafialny w msc. Gierczyce – A.580 (PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_26_CM.7616);
- cmentarz choleryczny w msc. Gierczyce – A.581 (PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_26_CM.7898);
- park podworski wraz z aleją dojazdową – A.582 (PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_26_ZZ.16050);
- park w msc. Jasice – A.583 (PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_26_ZZ.17364);
- zespół dworsko-parkowy w msc. Kaliszany – A.584 (PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_26_ZE.21797);
- park podworski w msc. Mierzanowice – A.585 (PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_26_ZZ.16056);
- kościół parafialny pw. Św. Teresy w msc. Stodoły – A.586 (PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_26_BK.67813);
- cmentarz parafialny w msc. Wojciechowice – A.587 (PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_26_CM.7692);

⁴ Na podstawie przekazanych danych przestrzennych z Narodowego Instytutu Dziedzictwa (dalej: dane NID).

- zespół kościoła parafialnego w msc. Wojciechowice – A.588.1-3:
 - kościół parafialny pw. św. Wojciecha (PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_26_BK.68509),
 - kostnica (PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_26_BK.68528),
 - ogrodzenie cmentarza kościelnego z bramką na plebanię (PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_26_BL.20087);
- cmentarz parafialny w msc. Wojciechowice – A.589 (PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_26_CM.7690);
- park podworski w msc. Wojciechowice – A.590 (PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_26_ZZ.17408);
- park w msc. Bidziny/Jasice – 615 (obiekt oczekuje na nadanie nr rejestrowego).

Ponadto na północy obrębu Wlonice nachodzi fragment strefy konserwatorskiej parku w miejscowości Wyszmontów (gmina Ożarów) - A.560 (PL.1.9.ZIPOZ.NID_N_26_OT.16932).

Zewidencjonowane w danych NID zabytki nieruchome: 57 (40 obszarowych, 16 punktowych, 1 liniowy).

Rejestr Zabytków Archeologicznych Województwa Świętokrzyskiego

- kurhan z epoki brązu w msc. Łopata - nr 279A (PL.1.9.ZIPOZ.NID_A_26_AR.23194),
- kurhan z epoki brązu w msc. Stodoły-Kolonia - nr 280A (PL.1.9.ZIPOZ.NID_A_26_AR.23201).

Zewidencjonowane w danych NID obiekty archeologiczne: 845 (781 obszarowych i 64 punktowych).

Gminny Program Opieki nad Zabytkami Gminy Wojciechowice

W 2021 r. została podjęta uchwała Nr XXIX/201/2021 Rady Gminy w Wojciechowicach z dnia 29 października 2021 r. w sprawie przyjęcia Gminnego Programu Opieki nad Zabytkami Gminy Wojciechowice na lata 2021-2024 (Dz. Urz. Woj. Świąt. z 2021 r. poz. 3489).

W wykazie zabytków ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków gminy wymieniono 36 obiektów (w tym 2 stanowiska archeologiczne wpisane do rejestru oraz 17 obiektów nieruchomych z nadanym nr rejestrowym). Zgodnie z tabelą nr 1 do ww. uchwały na terenie gminy Wojciechowice znajduje się 25 zabytków nieruchomych oraz 187 stanowisk archeologicznych – wg tabeli nr 2, ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków. Z kolei w tabeli nr 3 wymieniono 68 figurek i krzyży przydrożnych na terenie gminy.

OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREFY OCHRONNE

Na terenie gminy Wojciechowice nie występują pomniki zagłady i ich strefy ochronne.

TERENY ZAMKNIĘTE I ICH STREFY OCHRONNE

Na terenie gminy Wojciechowice tereny zamknięte stanowią, w myśl ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne, działki zajęte pod linią kolejową nr 25 relacji Łódź Kaliska – Dębica.

W sołectwach: Dygulec, Ługi, Mikułowice, Jasice, Bidziny i Wlonice znajdują się tereny zamknięte, będące terenami kolei i przebiegu linii kolejowych – zastrzeżone ze względu na obronność i bezpieczeństwo kraju. Zostały one wskazane w Decyzji Nr 14 Ministra Infrastruktury z dnia 18 września 2020 r. w sprawie ustalenia terenów, przez które przebiegają linie kolejowe (Dz.Urz.MI.2020.38).

Na terenie gminy Wojciechowice nie występują strefy ochronne od terenów zamkniętych.

OBSZARY OGRANICZONEGO UŻYTKOWANIA

Na terenie gminy Wojciechowice nie występują obszary ograniczonego użytkowania.

OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Na terenie gminy Wojciechowice nie występują obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

OBSZARY ZDEGRADOWANE I OBSZARY REWITALIZACJI

W gminie Wojciechowice brak jest wyznaczonych obszarów zdegradowanych i obszarów rewitalizacji. Gmina Wojciechowice nie posiada aktualnego programu rewitalizacji (ostatni obowiązywał w latach 2018-2023).

OBSZARY CICHE W AGLOMERACJI ORAZ OBSZARY CICHE POZA AGLOMERACJĄ

Na terenie gminy Wojciechowice nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją.

GRUNTY ROLNE STANOWIĄCE UŻYTKI ROLNE KLAS I-III ORAZ GRUNTY LEŚNE

Powierzchnia użytków rolnych w gminie Wojciechowice wynosi 8320 ha, co stanowi ok. 92,7% powierzchni ogólnej gminy. Ze struktury użytków rolnych wynika, że na terenie gminy Wojciechowice gleby należące do I-III klasy bonitacyjnej stanowią ok. 91% powierzchni ogólnej gruntów rolnych.

Powierzchnia gruntów leśnych w 2024 r. wynosiła w gminie Wojciechowice 191,20 ha, z czego 80,39 ha stanowiły grunty leśne publiczne (czyli 42 %), a 110,81 ha stanowiły grunty leśne prywatne (czyli 58 %). Z kolei powierzchnia lasów ogółem wynosiła 190,01 ha (w tym 79,20 ha lasów publicznych ha i 110,81 ha lasów prywatnych). Lesistość gminy to 2,2 %.

ZAKŁADY O ZWIĘKSZONYM I DUŻYM RYZYKU WYSTĄPIENIA POWAŻNEJ AWARII PRZEMYSŁOWEJ

Na terenie gminy Wojciechowice nie występują zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej.

OBSZARY PASA NADBRZEŻNEGO, W TYM W SZCZEGÓLNOŚCI PASA TECHNICZNEGO

Gmina Wojciechowice znajduje się poza pasem nadbrzeżnym.

4. ROZMIESZCZENIE ISTNIEJĄCYCH I PLANOWANYCH OBIEKTÓW INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ, TRANSPORTOWEJ I TECHNICZNEJ WRAZ Z OBOWIĄZUJĄCYMI DLA NICH OGRANICZENIAMI W ZAGOSPODAROWANIU

Infrastruktura społeczna

- Publiczna Szkoła Podstawowa w Bidzinach,
- Publiczna Szkoła Podstawowa w Gierczycach,
- Publiczna Szkoła Podstawowa w Stodołach,
- Publiczna Szkoła Podstawowa w Wojciechowicach,
- Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Wojciechowicach,
- Gminna Biblioteka Publiczna w Wojciechowicach,
- Filia Biblioteczna w Bidzinach,
- Ośrodek Kultury w Wojciechowicach,
- Wiejskie Kluby Kultury w msc.: Mikułowice, Wlonice, Mierzanowice,
- Świetlice wiejskie w msc.: Drygulec, Bidziny, Lisów, Gierczyce, Kaliszany, Sadłowice, Koszyce, Orłowiny, Kuniace, Jasice, Łukawka, Smugi-Ługi, Stodoły Wieś
- Wiejski Klub Kultury we Wlonicach,
- obiekt kulturalno-rekreacyjno-sportowy w Wojciechowicach,

- Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej w Wojciechowicach,
- Ochotnicze Straże Pożarne w: Bidzinach, Drygulcu, Gierczycach, Kaliszanach, Lisowie, Łopacie, Mierzanowicach, Mikułowicach, Stodołach, Wlonicach, Wojciechowicach.

Infrastruktura transportowa i techniczna

- sieć komunikacyjna:
 - odcinek drogi krajowej z zachodu na wschód Nr 74 klasy GP relacji Kielce-Kraśnik,
 - odcinek drogi krajowej z północy na południe Nr 79 klasy G relacji Warszawa-Tarnobrzeg,
 - odcinek drogi wojewódzkiej nr 755 relacji Ostrowiec Świętokrzyski-Zawichost,
 - linia kolejowa nr 25 Łódź Kaliska-Dębica, odcinek Ożarów Cementowania-Sandomierz;ograniczenia w zagospodarowaniu terenów położonych w rejonie ww. dróg dotyczą ich oddziaływania;
- sieć i urządzenia elektroenergetyczne 110 kV będące na majątku i w eksploatacji PGE Dystrybucja S.A. Oddział Rzeszów, Rejon Energetyczny Staszów:
 - linia dwutorowa napowietrzna 110 kV relacji Sandomierz – Ostrowiec Świętokrzyski i Gerlachów-Ożarów Miasto oraz relacji Sandomierz-Ostrowiec i Ożarów Miasto-Ostrowiec,
- sieć gazowa:
 - gazociąg wysokiego ciśnienia DN100 Drygulec-Ożarów,
 - gazociąg wysokiego ciśnienia DN500 Sandomierz - Ostrowiec Świętokrzyski,
- komunalne ujęcie wody w Gierczycach (wyznaczona jest tylko strefa ochrony bezpośredniej – w granicy działki);
- oczyszczalnia ścieków w Jasicach;
- 4 stacje bazowe telefonii komórkowej w miejscowościach: Stodoły Kolonia (2 stacje), Gierczyce, Wlonice;
- 5 cmentarzy czynnych w miejscowościach: Gierczyce, Stodoły Wieś, Wojciechowice, Bidziny wraz ze strefami ochrony sanitarnej.

Dla ww. obiektów infrastruktury technicznej obowiązują ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.

5. REKOMENDACJE I WNIOSKI ZAWARTE W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM ORAZ KRAJOBRAZY PRIORYTETOWE

Dla województwa świętokrzyskiego nie sporządzono audytu krajobrazowego, zatem brak jest wniosków i rekomendacji.

Zgodnie z informacją zamieszczoną w załączniku do pisma Urzędu Marszałkowskiego Województwa Świętokrzyskiego znak: NGP-I.7634.3.12.2025 z dn. 11.04.2025 r. tj. wnioskami Zespołu Planowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego Biura Rozwoju Regionalnego w Kielcach cyt. „W chwili obecnej prace nad tym dokumentem trwają, a jego uchwalenie planowane jest na grudzień 2025 roku. Ze wstępnej oceny krajobrazów wynika, że w gminie Wojciechowice będą wytypowane krajobrazy priorytetowe dla obszarów wiejskich z przewagą sadów i plantacji w południowo-wschodniej części gminy oraz dla terenów podmokłych wzdłuż Potoku Lisowskiego”.

6. OPRACOWANIE EKOFIZJOGRAFICZNE W ZAKRESIE WYMAGAŃ, KTÓRYCH MOWA W ART. 72 UST. 1-3 USTAWY Z DNIA 27 KWIETNIA 2001 ROKU – PRAWO OCHRONY ŚRODOWISKA

Opracowanie ekofizjograficzne zostało sporządzone na potrzeby planu ogólnego gminy Wojciechowice w zakresie ustalonym w rozporządzeniu Ministra Środowiska z dnia 9 września 2002 r. w sprawie

opracowań ekofizjograficznych (Dz. U. z 2002 r. Nr 155, poz. 1298) - stan IX-XI 2025 r. - tekst i mapa w skali 1:10 000.

Dokumentacja ekofizjograficzna ma służyć uwzględnianiu uwarunkowań przyrodniczych w realizacji dalszych etapów procesu planowania przestrzennego - stosownie do skali dokumentu. Należy podkreślić, że gmina Wojciechowice posiada Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wojciechowice w granicach administracyjnych gminy przyjęte Uchwałą Nr XX/98/2016 Rady Gminy w Wojciechowicach z dnia 15 czerwca 2016 r.

Teren gminy Wojciechowice zgodnie z aktualnym stanem (potwierdzonym inwentaryzacją terenową) obejmuje dosyć jednorodne tereny pod względem zagospodarowania (głównie pola uprawne, zabudowa). Na wykorzystanie terenu wpływa wiele czynników, jednak muszą temu sprzyjać korzystne warunki. To właśnie warunki środowiskowe determinują w przeważającym stopniu możliwości rozwojowe.

Opracowanie ekofizjograficzne wskazało, że przy sporządzaniu planu ogólnego zagospodarowanie terenu gminy powinno zostać podporządkowane nadrzędnym priorytetom ochrony gleb i rozwojowi rolnictwa.

Określone zostały następujące założenia:

- respektowanie warunków ochrony uwzględniających wszystkie obowiązujące przepisy odrębne;
- chronić i zapewnić odpowiednią jakość (ewentualnie dążyć do poprawy) rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
- na terenach jednorodnej przestrzeni rolniczej lokalne wzmocnienie różnorodności generowane powinno być przez układy zadrzewień i zakrzaczeń śródpolnych, tworzących różnorodne enklawy, mikrowęzły i nisze ekologiczne;
- ochrona, wprowadzenie i uzupełnianie zieleni przydrożnej (wysokiej) w ciągach drogowych oraz zieleni śródpolnej i nadwodnej oraz na granicach kompleksów uprawowych;
- zachowanie naturalnej osłony biologicznej cieków; wyłączenie dolin cieków z zabudowy kubaturowej;
- utrzymanie i wprowadzanie zieleni towarzyszącej w zabudowie mieszkalnej, usługowej i produkcyjnej (tereny zieleni urządzonej i zieleni naturalnej);
- utrzymanie ekspozycji widokowych, pozostawienie otwartych panoram poprzez ograniczanie wprowadzania dominant krajobrazowych;
- uwzględnienie i zachowanie lokalnych walorów krajobrazowych, w szczególności na południu gminy w otoczeniu Potoku Lisowskiego;
- racjonalne wykorzystanie terenów nieprzydatnych rolniczo (stańsze gleby) na potrzeby rozwoju OZE (fotowoltaika) - jako kontynuacja istniejącej funkcji na północy gminy (obr. Smugi);
- racjonalne wykorzystanie terenów użytkowanych rolniczo z bardzo dobrymi i dobrymi glebami na potrzeby lokalizacji obiektów służących do obsługi i rozwoju rolnictwa;
- optymalne wykorzystywanie istniejących terenów budowlanych, w szczególności w strefach koncentracji zabudowy i w lukach zabudowy, koncentrowanie zabudowy wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych jako ciągłość funkcji;
- strefę osadniczą, zgodnie z zasadami ekorozwoju należy rozwijać głównie w nawiązaniu do istniejących zespołów zabudowy w formie ich poszerzenia na terenach o korzystnych warunkach środowiskowych (wodno-gruntowych).

Ponadto mając na uwadze rozwój gminy omówione zostały m.in. obszary predysponowane do pełnienia funkcji społeczno-gospodarczych. Zaproponowano, aby nowa zabudowa o funkcjach społeczno-gospodarczych stanowiła uzupełnienie istniejącej zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Wskazano na możliwość lokalizacji urządzeń odnawialnych źródeł energii (OZE) w zakresie farm fotowoltaicznych, jako kontynuację istniejącej funkcji w północnej części gminy.

W przypadku wyznaczenia nowych terenów pod zabudowę określono następujące zasady minimalizujące oddziaływanie na środowisko przyrodnicze:

- wprowadzanie systemów gospodarki ściekowej (kanalizacja zbiorcza, oczyszczalnie ścieków – grupowe i indywidualne);
- wprowadzanie centralnych (zbiorczych) systemów grzewczych;
- wprowadzanie podziemnej infrastruktury liniowej (linii energetycznych, rurociągów);
- lokalizacja elementów przeciwhałasowych oraz ograniczających dyspersję zanieczyszczeń atmosferycznych wzdłuż szlaków komunikacyjnych;
- prowadzenie proekologicznej gospodarki leśnej oraz zalesianie;
- wprowadzanie zadrzewień i zakrzewień pasmowych i kępowych w obrębie terenów rolnych i wsi;
- stosowanie zintegrowanej i ekologicznej gospodarki rolnej;
- dostosowywanie pokrywy roślinnej i użytków do warunków przyrodniczych, np. rzeźby terenu i głębokości poziomu wód gruntowych.

W gospodarce rolnej należy mieć na uwadze racjonalne wykorzystywanie dobrych gleb i stosowanie tzw. dobrych praktyk (zbioru zaleceń mających na celu ochronę przestrzeni rolniczej, w tym ochronę gleb i wód przed zanieczyszczeniami pochodzącymi ze źródeł rolniczych).

7. ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ MIESZKANIOWĄ W GMINIE

Zgodnie z § 3 ust. 2 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn.zm.) zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową oblicza się wzorem:

$$ZAP = M_{20} - (PUM_0 : P_{20})$$

gdzie:

- ZAP** – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,
- M₂₀** – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępniane przez statystykę publiczną, powiększoną o 5%,
- PUM₀** – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,
- P₂₀** – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowana liczba mieszkańców gminy powiększona o 5% - **M₂₀**

Zgodnie z danymi opracowanymi przez statystykę publiczną (Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060⁵) prognozowana liczba mieszkańców gminy w 2044 r. wynosić będzie **2 811** osób. Przy powiększeniu o 5% równa jest **2 952** osób.

Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie - **PUM₀**

Zgodnie z danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną⁶ w 2024 r. powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Wojciechowice wynosiła **117 685 m²**

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca - **P₂₀**

⁵ Główny Urząd Statystyczny: <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1,1.html> (stan aktualizacji: 18.09.2024 r.).

⁶ Główny Urząd Statystyczny: <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/teryt/jednostka/#>

Do obliczenia prognozowanej powierzchni użytkowej mieszkań w gminie Wojciechowice na jednego mieszkańca (P_{20}) przyjęto wzór: $P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$ do którego podstawiono następujące dostępne dane udostępnione przez statystykę publiczną⁷:

P_0 - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na 1 mieszk. w 2024 r. - **31,5 m²**

P_{-10} - powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na 1 mieszk. w 2014 r. - **26,8 m²**

zatem $P_{20} = 40,9 \text{ m}^2$

Podstawiając do wzoru na ZAP dane obliczone powyżej zapotrzebowanie na nową zabudowę przedstawia się następująco: $ZAP = M_{20} - (PUM_0 : P_{20}) = 2952 - (117685 : 41) = 2952 - 2870 = 82$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę w gminie Wojciechowice po przeprowadzeniu wyliczeń zgodnie z rozporządzeniem jest równe **82 osób**.

Aktualna liczba mieszkańców w gminie wynosi 3734 mieszkańców. Z uwagi na niski szacunek zapotrzebowania na nową zabudowę **przyjęto wartość 500 osób** zgodnie z § 3 ust. 9 pkt 2 rozporządzenia, które mówi: „w przypadku gdy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową obliczone zgodnie z ust. 2 wynosi mniej niż 500 w gminie, w której liczba mieszkańców zgodnie z najnowszymi dostępnymi danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 - dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500”.

⁷ Główny Urząd Statystyczny: <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/teryt/jednostka/#>

III. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO

1. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY

Zgodnie z art. 61 ust. 1 pkt 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) wydanie decyzji o warunkach zabudowy jest możliwe jedynie w przypadku spełnienia m.in. warunku położenia terenu na obszarze uzupełnienia zabudowy. W związku z powyższym za zasadne uznano wyznaczanie na terenie gminy Wojciechowice obszarów uzupełnienia zabudowy, ponieważ gmina nie posiada pełnego pokrycia planami miejscowymi.

Zgodnie z art. 61 ust. 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) *przepisu ust. 1 pkt 1a nie stosuje się do inwestycji:*

- 1) *zmieniających zagospodarowanie terenu w sposób inny niż budowa obiektu budowlanego;*
- 2) *w zakresie budowy obiektu budowlanego polegającej na odbudowie, rozbudowie lub nadbudowie.*

Obszary uzupełnienia zabudowy (OUZ) zostały wyznaczone zgodnie z § 1 Rozporządzenia 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), przy użyciu wbudowanej funkcji Wtyczki APP 2.

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy przygotowana została warstwa zawierająca budynki wyodrębnione w oparciu o udostępnione przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Opatowie w dniu 30.04.2025 r. bazy danych, w tym ewidencję gruntów i budynków udostępnioną w wersji wektorowej oraz bazę danych obiektów topograficznych BDOT500 a także pozyskaną z ogólnodostępnych źródeł bazę danych obiektów topograficznych BDOT10k.

Z przedmiotowej bazy uwzględniono budynki według klasyfikacji środków trwałych o symbolu:

- 101 – budynki przemysłowe,
- 103 – budynki handlowo – usługowe,
- 104 – budynki magazynowe,
- 105 – budynki biurowe,
- 106 – budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej,
- 107 – budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe,
- 109 – pozostałe budynki niemieszkalne,
- 110 – budynki mieszkalne

Natomiast z ewidencji gruntów i budynków uwzględniono budynki o symbolu: p, h, b, z, k, m, mj, o, e.

W myśl § 1 ust. 5 w/w rozporządzenia dopuszczalne jest rozszerzanie granice obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jednak nie więcej niż o obszar o łącznej powierzchni obliczonej zgodnie ze wzorem:

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

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

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

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

Podczas generowania obszarów uzupełnienia zabudowy Wtyczka APP2 tworzy plikiem XML zawierającym informacje na temat powierzchni obszarów uzupełnienia zabudowy, potrzebne do dalszych obliczeń.

Powierzchnie wygenerowane przez wtyczkę:

$P_u = 1\,800\,567,18 \text{ m}^2$

$P_b = 6\,751\,096,67 \text{ m}^2$

$P_p = 1\,237\,632,37 \text{ m}^2$

Z uwagi na użytki rolne klas I-III występujące na terenie gminy Wojciechowice przy rozszerzaniu granic obszarów uzupełnienia zabudowy uwzględniono ograniczenia wynikające z §1 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (Dz.U. 2024 poz. 729) w brzmieniu : *na użytkach rolnych klas I–III poza granicami administracyjnymi miast rozszerzenie granic, o którym mowa w ust. 5, jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1–3, położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad.* W związku z powyższym na działkach stanowiących użytki klas I-III zlokalizowanych przy drogach publicznych (gminnych, powiatowych i wojewódzkich) granice OUZ zostały poszerzone do maksymalnie 50 m od granicy działki drogowej, a w przypadku jeżeli granice wyjściowe OUZ wykraczały poza tą odległość - zostały pozostawione w niezmienionej formie. Natomiast w pozostałych przypadkach tj. siedliska zlokalizowane w terenach otwartych, działki położone przy drogach nie posiadających statusu publicznych, granice obszarów uzupełnienia pozostały w pierwotnej formie.

Ponieważ zabudowa zlokalizowana na gruntach klas I-III stanowi przeważającą część terenów zabudowy na terenie gminy oraz z uwagi na kształt i wymiary działek a także ograniczenia wynikające z maksymalnej powierzchni powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy również na pozostałych terenach (użytki klas IV-VI) wyjściowe granice OUZ zostały poszerzone do 50 m od granicy działki drogowej. Wielkość ta została zwiększona w przypadkach gdy wyjściowe granice OUZ przekraczały tą odległość lub długość działki ewidencyjnej była nieznacznie większa lub wynikało to z lokalnych uwarunkowań. Dodatkowo na terenach posiadających pokrycie obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego granice OUZ również nie zostały wyznaczone.

Łączna powierzchnia obszarów uzupełnień zabudowy w ramach istniejącej zabudowy wyznaczona w sposób, o którym mowa w §1 ust. 1 (pkt 1-5) ww. rozporządzeniu dla gminy Wojciechowice wyniosła ok. 180,06 ha. Uwzględniając lokalne uwarunkowania, politykę przestrzenną gminy, dociągnięcia do granic działek ewidencyjnych i włączenie luk w istniejącej zabudowie, rozszerzono granice bazowych OUZ o 1 230 138,39 m² (ok. **123,01 ha**). Zatem rozszerzenie bazowego OUZ nie przekracza dopuszczalnej maksymalnej powierzchni powiększenia obszarów uzupełnień zabudowy (P_p) wynoszącej 1 237 632,37 m² (ok. 123,76 ha). W wyniku edycji, w tym usunięcia bazowego OUZ na terenach obowiązujących miejscowych planów, powstał obszar uzupełnienia zabudowy o łącznej powierzchni 2 600 893,07 m² (ok. 260,09 ha).

2. CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH

CHŁONNOŚĆ TERENÓW OBJĘTYCH MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE

Szacując chłonność terenów niezabudowanych dla stref planistycznych obejmujących zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, jednorodziną i zagrodową, w myśl art. 13d ustawy z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz.U. z 2024 r. poz. 1130 z późn.zm.), *w pierwszej kolejności uwzględnia się obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy.*

Na terenie gminy Wojciechowice aktualnie obowiązują 3 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego spośród których 1 posiada ustalenia umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej - dotyczy to uchwały Nr XV/91/96 Rady Gminy w Wojciechowicach z dnia 23 lutego 1996 r. w sprawie

uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy jednorodzinnej na działkach nr 276 i nr 245 w Jasicach.

W przypadku planu miejscowego przyjętego uchwałą Nr XV/65/2004 Rady Gminy w Wojciechowicach z dnia 6 kwietnia 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Wojciechowice Nr 1 w sołectwie Stodoły Kolonie, dla terenu oznaczonego symbolem 18.1.2.-RU (obejmującego działki nr 117/4 i część 117/3) w ustaleniach uwzględniono istniejący budynek mieszkalny 6-rodzinny, jednocześnie nie dopuszczono „dodatkowych realizacji obiektów mieszkalnych”.

Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, określono dla wyznaczonych stref planistycznych SJ. Na potrzeby obliczeń przyjęto wartości wynikające z ustaleń miejscowych planów (udział funkcji mieszkaniowej, maksymalna powierzchnia zabudowy oraz współczynnik intensywności zabudowy) a także założenie, że w nowoczesnych budynkach powierzchnia użytkowa mieszkania względem powierzchni budynku brutto stanowi 70%. W przypadku, gdy w miejscowym planie nie zostały wskazane parametry dla zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania, przyjęto wartość wskaźnika jak dla terenów o analogicznej funkcji.

Po przeanalizowaniu obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy Wojciechowice powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wynosi dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodziną 3,1279 ha.

Na terenie gminy Wojciechowice chłonność obszarów przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową dla poszczególnych funkcji wynosi **łącznie 44 osoby, co stanowi ok. 8,8 % zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową**, która dla gminy Wojciechowice wynosi 500 osób.

Tab. 1 Chłonność terenów niezabudowanych przeznaczonych w planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową

Oznaczenie w obowiązującym mpzp	MN, MN-ZP
Powierzchnia terenów niezabudowanych [ha]	3,1279
Maksymalna powierzchnia zabudowy [%]	40%
Szacunkowa powierzchnia zabudowy [m ²]	12511,6
Współczynnik intensywności zabudowy	0,5
Powierzchnia zabudowy w powierzchni funkcji mieszkaniowej z uwzględnieniem w.i.z.	6255,8
Udział powierzchni budynków mieszkalnych zawarty w powierzchni funkcji mieszkalnej [%]	40%
Powierzchnia budynków mieszkalnych zawarta w powierzchni funkcji mieszkalnej	2502,32
Udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy [%]	70
Powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych	1751,62
Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na 1 mieszkańca (P ₂₀)	40
Chłonność terenów niezabudowanych liczona w ilości mieszkańców	44

CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIE OBJĘTYCH MIEJSCOWYMI PLANAMI ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO W GMINIE

W myśl §3 pkt. 11 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn.zm.), *do obliczenia chłonności uwzględnia się powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie oraz chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.*

W związku z brakiem obowiązujących planów miejscowych w przeważającej części gminy Wojciechowice, chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, obliczono dla terenów znajdujących się w obszarze uzupełnienia zabudowy.

Ze względu na dużą chłonność terenów objętych planami miejscowymi, obszary uzupełnienia zabudowy zostały wyznaczone w obrębach, które nie są objęte obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Ponieważ są to tereny wiejskie z istniejącą zabudową zagrodową, zlokalizowaną w dużej mierze na użytkach rolnych klasy I-III, wyznaczone w ramach obszaru uzupełniania zabudowy tereny włączono do strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową.

Powyższe tereny są strefami wielofunkcyjnymi, gdzie lokalizowane mogą być inne funkcje zgodnie z profilem podstawowym i dodatkowym dla poszczególnych stref. Uwzględniając prognozowane proporcje między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami, dla strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową przyjęto udział powierzchni budynków mieszkalnych w powierzchni funkcji na poziomie 25%. Pozostały obszar przeznaczony będzie m.in. pod tereny komunikacji, tereny infrastruktury, tereny usług, tereny zieleni, tereny produkcji w gospodarstwach rolnych.

Po uwzględnieniu obszaru uzupełnienia zabudowy, z możliwym rozszerzeniem o 25%, na terenie gminy Wojciechowice wskazano tereny niezabudowane, w tym luki w zabudowie, które zostały włączone do strefy wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową o łącznej powierzchni 59,11 ha. Zgodnie z przyjętymi standardami powierzchnia ta pozwala na realizację nowej zabudowy mieszkaniowej zapewniającej realizację potrzeb mieszkaniowych dla **647** osób.

Tab. 2 Chłonność terenów niezabudowanych (nie objętych mpzp) położonych w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową (SZ)

Powierzchnia terenów niezabudowanych [ha]	59,11
Maksymalna powierzchnia zabudowy [%]	50%
Szacunkowa powierzchnia zabudowy [m ²]	295550
Współczynnik intensywności zabudowy	0,5
Powierzchnia zabudowy w powierzchni funkcji mieszkaniowej z uwzględnieniem w.i.z.	147775
Udział powierzchni budynków mieszkalnych zawarty w powierzchni funkcji mieszkalnej [%]	25%
Powierzchnia budynków mieszkalnych zawarta w powierzchni funkcji mieszkalnej	36943,75
Udział powierzchni użytkowej budynku w stosunku do powierzchni zabudowy [%]	70%
Powierzchnia użytkowa budynków mieszkalnych	25860,63
Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na 1 mieszkańca (P ₂₀)	40
Chłonność terenów niezabudowanych liczona w ilości mieszkańców	647

CHŁONNOŚĆ TERENÓW NIEZABUDOWANYCH W GMINIE, A ZAPOTRZEBOWANIE NA NOWĄ ZABUDOWĘ - PODSUMOWANIE

Zgodnie z zapisami art. 13d ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, suma chłonności terenów niezabudowanych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową: mieszkaniową wielorodzinną, mieszkaniową jednorodzinną i zagrodową w całej gminie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową dla gminy Wojciechowice, obliczone zgodnie ze wzorem zawartym w §3 pkt. 2 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy (...), wynosi 500 osób. Otrzymana w planie ogólnym chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie, wynosząca 691 osób stanowi ok. 138,2 % ww. zapotrzebowania. A zatem, zgodnie z art. 13d ust. 3 ww. ustawy, nie ma możliwości wyznaczenia stref planistycznych poza obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz poza obszarami uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, ponieważ suma chłonności terenów niezabudowanych w gminie Wojciechowice przekracza 130% wartości zapotrzebowania.

Szczegółowe zestawienie dotyczące powierzchni i chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wyznaczonych w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową tj. strefie SJ i SZ, zostało przedstawione w tabeli poniżej.

Tab. 3 Zestawienie chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych na terenie gminy Wojciechowice

Symbol strefy	Powierzchnia terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie [ha]		Chłonność terenów [osób]	
	objętych mpzp	nie objętych mpzp	objętych mpzp	nie objętych mpzp
SJ	3,1279	-	44	-
SZ	-	59,11	-	647
Razem	3,1279	59,11	44	647
Szacunkowa chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych wyrażona w liczbie osób			691	
Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową (ZAP)			500	
Porównanie otrzymanej chłonności z zapotrzebowaniem			138,20%	

3. STREFY PLANISTYCZNE I GMINNE STANDARDY URBANISTYCZNE

Zgodnie z art. 13a ust. 4 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 ze zm.) w planie ogólnym określa się strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne. Na terenie gminy Wojciechowice wyznaczono 11 stref planistycznych z katalogu wymienionego w art. 13c ust. 2 ww. ustawy:

- SW – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- SZ – strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową,
- SU – strefa usługowa,
- SP – strefa gospodarcza,
- SR – strefa produkcji rolniczej,
- SI – strefa infrastrukturalna,
- SN – strefa zieleni i rekreacji,

SC – strefa cmentarzy,

SO – strefa otwarta,

SK – strefa komunikacji.

Poszczególne strefy planistyczne wydzielono głównie w oparciu o ewidencję gruntów i budynków wykorzystując istniejącą geometrię działek oraz kontury użytków gruntowych⁸. Ponadto wyznaczając granice brano pod uwagę geometrię obiektów z dostępnych lub przekazanych baz danych (w myśl art. 13g ustawy o planowaniu), lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy, jak również wnioski instytucji i mieszkańców.

Zgodnie z zasadami sporządzania planu ogólnego oprócz ogólnego zakwalifikowania terenu do danej strefy można wskazać tzw. profil dodatkowy uwzględniający specyfikę danego terenu. Należy podkreślić, że profil funkcjonalny (podstawowy i dodatkowy) określa jedynie jakie funkcje będą w ogóle dopuszczalne do wyznaczenia w planie miejscowym czy decyzji o warunkach zabudowy (w przypadku wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy). Profil funkcjonalny nie odnosi się w żadnym stopniu do proporcji między funkcjami i nie ma wpływu na udział tych funkcji w docelowym ani planowanym zagospodarowaniu na poziomie planu miejscowego. Szczegółowe warunki zagospodarowania są do ustalenia na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Wybierając profil dodatkowy w POG Wojciechowice dla poszczególnych stref przeanalizowano indywidualny, lokalny charakter każdej wyodrębnionej jednostki przestrzennej oraz uwarunkowania, w tym wynikające z odrębnych przepisów. Przykładowo na terenach parków podworskich objętych ochroną konserwatorską uwzględniono wyższy udział powierzchni biologicznie czynnej aby zapewnić możliwość właściwej ochrony.

W ramach wymaganych standardów urbanistycznych określone zostały:

- maksymalna nadziemna intensywność zabudowy,
- maksymalna wysokość zabudowy,
- maksymalny udział powierzchni zabudowy zgodnie z art. 13e ust. 2 ustawy o planowaniu w strefach planistycznych: SW, SJ, SZ, SU, SP i SR (czyli o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–7) oraz na podstawie art. 13e ust. 3 dla strefy SI,

oraz

- minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej – w strefach planistycznych dla których przepis przewiduje obligatoryjnie określenie tej powierzchni (czyli o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–10) – w POG Wojciechowice to strefy: SW, SJ, SZ, SU, SP, SR, SI, SN, SC.

Dla stref SO i SK nie określono udziału powierzchni biologicznie czynnej z uwagi na brak takiego wymogu. Gminne standardy urbanistyczne w POG Wojciechowice przeanalizowano dla poszczególnych obrębów oraz określono odpowiednio do specyfiki miejsca (szczegółowe zasady znajdują się w opisach dla poszczególnych stref). W przypadku obowiązywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego analizowano ich ustalenia i dostosowano do wymogów § 2 ust. 3 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 (Dz. U. z 2023 r. poz. 2758 z późn.zm.). Należy podkreślić, że jeden plan miejscowy (uchwała z 1996 r.) została opracowana na podstawie przepisów nieobowiązującej już ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym i nie zawiera wskazanych parametrów.

⁸ Pozyskana z zasobów PODGiK baza danych zawierała dwie warstwy przedstawiające geometrię działek.

SW - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ WIELORODZINNĄ

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

Nr strefy	Profil dodatkowy	Gminne standardy urbanistyczne			
		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1, 3, 9, 10, 14	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	2	50	15	30
2, 4, 6-8, 11-13, 15		2	50	15	30
5	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren lasu	2	50	15	30

Na obszarze gminy Wojciechowice wyznaczono 15 stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną. Strefy zostały wskazane na terenach istniejącej zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz terenach z budynkami zbiorowego zamieszkania (tj. domy opieki społecznej, domy dla bezdomnych, osób starszych i niepełnosprawnych oraz plebanie) w granicach działek ewidencyjnych. Strefy zostały wyznaczone w oparciu o ewidencję gruntów i budynków wykorzystując istniejącą geometrię działek oraz kontury użytków gruntowych.

SJ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ MIESZKANIOWĄ JEDNORODZINNĄ

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

Nr strefy	Profil dodatkowy	Gminne standardy urbanistyczne			
		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1, 2, 3		0,5	40	12	30

W gminie Wojciechowice wyznaczono 3 strefy wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną. Strefy 1SJ i 2SJ zostały wskazane w oparciu o obowiązujące plany zagospodarowania przestrzennego. Uwzględniając lokalne uwarunkowania (m.in. zachowanie wiejskiego charakteru gminy, ochronę gruntów klas I-III), zachowanie ładu przestrzennego, zapisy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz politykę przestrzenną gminy zrezygnowano z wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną na obszarach wiejskich gminy poza terenami wyznaczonymi w obowiązujących planach. Jedynie strefa 3SJ została wyznaczona w odpowiedzi na wnioski na terenie zabudowanym, który uzyskał wyłączenie z produkcji rolniczej (oznaczenie „B” - tereny mieszkaniowe).

Chłonność terenów niezabudowanych w wyznaczonych strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodziną w obowiązujących miejscowych planach wyniosła 44 osób.

SZ - STREFA WIELOFUNKCYJNA Z ZABUDOWĄ ZAGRODOWĄ

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

Nr strefy	Profil dodatkowy	Gminne standardy urbanistyczne			
		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1-67, 69, 71-88, 91-194, 197, 199-277, 279, 282-286, 289-375, 377-457	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej	0,5	50	15	30
70, 89-90, 195-196, 198, 278, 280-281	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	50	15	30

Na obszarze gminy Wojciechowice wyznaczono 457 stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową. Dla części stref SZ w profilu dodatkowym wprowadzono teren rolnictwa z zakazem zabudowy z uwagi na położenie w obszarze występowania gleb chronionych (I-III klasy bonitacyjnej) oraz w pasach technologicznych linii wysokiego napięcia oraz gazociągów, gdzie użytkowanie tych terenów jest ograniczone i wynika z przepisów odrębnych.

Strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową zostały w pierwszej kolejności wyznaczone na terenach z istniejącą zabudową zagrodową. Przy wyznaczaniu nowych stref uwzględniono działki, które znalazły się w zasięgu obszarów uzupełnienia zabudowy. Chłonność terenów niezabudowanych w wyznaczonych strefach wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową wyniosła 647 osób w obszarach uzupełnienia zabudowy.

W przypadku stref SZ dopuszczono w profilu dodatkowym teren usług, aby umożliwić w obszarach wiejskich realizację drobnych usług służących zapewnieniu podstawowych potrzeb okolicznym mieszkańcom lub wykorzystanie potencjału wynikającego z lokalizacji przy głównych drogach (krajowej, wojewódzkich).

Strefy SZ zostały wyznaczone w oparciu o ewidencję gruntów i budynków wykorzystując istniejącą geometrię działek oraz kontury użytków gruntowych.

SU – STREFA USŁUGOWA

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

Nr strefy	Profil dodatkowy	Gminne standardy urbanistyczne
-----------	------------------	--------------------------------

		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1-18, 20-38, 41-43, 45-47, 49-52, 54-55, 63-64, 67	teren zieleni naturalnej	1,2	60	15	30
19, 40, 44, 48, 53, 56-62, 65-66, 68	teren składów i magazynów, teren zieleni naturalnej	1,2	60	15	30
39	teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej	1,2	60	15	30

W gminie Wojciechowice wyznaczono 68 stref usługowych. Strefy SU zostały wyznaczone na terenach z istniejącą zabudową usługową oraz działkach wskazanych we wnioskach mieszkańców o ile lokalne uwarunkowania na to pozwalały tj. tereny w obszarach uzupełnienia zabudowy, dostęp do dróg publicznych, kształt i wielkość działek itp. Uwzględniając lokalne uwarunkowania (m.in. parametry istniejącej zabudowy, sposób zagospodarowania działek), zachowanie ładu przestrzennego, zapisy obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz politykę przestrzenną gminy standardy urbanistyczne zostały zróżnicowane dla poszczególnych stref.

Strefy o oznaczeniu: 1, 2, 7 i 23 SU, obejmują działki na których zlokalizowane są kościoły.

Strefy usługowe zostały wyznaczone w oparciu o ewidencję gruntów i budynków wykorzystując istniejącą geometrię działek, kontury użytków gruntowych oraz istniejące zagospodarowanie terenu.

SP - STREFA GOSPODARCZA

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

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

Nr strefy	Profil dodatkowy	Gminne standardy urbanistyczne			
		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1	teren usług, teren zieleni naturalnej	1	50	15	25
2-13	teren usług, teren zieleni naturalnej	1	70	15	20

W gminie Wojciechowice wyznaczono 13 stref gospodarczych. Część terenów 1 i 13 SP wynika z obowiązujących planów miejscowych (wraz z ich powiększeniem), pozostałe to głównie tereny z istniejącą zabudową produkcyjną. Część stref gospodarczych została wyznaczona na wnioski inwestorów, ponieważ umożliwiła to analiza lokalnych uwarunkowań i polityka rozwoju gminy.

SR - STREFA PRODUKCJI ROLNICZEJ

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

Nr strefy	Profil dodatkowy	Gminne standardy urbanistyczne			
		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1-35, 37-117, 119-122, 124-131, 132-155, 157-209, 210-321	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej	0,5	50	15	30
36	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren wód	0,5	50	15	30
118, 123, 156	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	0,5	50	15	30

W gminie Wojciechowice wyznaczono 321 strefy produkcji rolniczej. Strefy te zostały wyznaczone głównie w sąsiedztwie zabudowy zagrodowej w ramach uzupełnienia istniejących terenów zabudowy, co ma zapobiegać fragmentaryzacji zwartych kompleksów rolnych oraz umożliwić prowadzenie racjonalnej gospodarki rolnej.

Głównym celem wyznaczenia stref produkcji rolniczej jest umożliwienie rozwój istniejących gospodarstw rolnych oraz powstawanie nowych gospodarstw, a co za tym idzie rozwój działalności rolniczej wykorzystującej rolniczy potencjały gminy wynikający m.in. z dużego udziału gruntów wysokich klas bonitacyjnych. Strefy produkcji rolniczej mają służyć głównie jako tereny przeznaczone do realizacji obiektów służących obsłudze produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych i ogrodnich m.in. budynki gospodarcze, garaże, wiaty, szklarnie, hale i magazyny na sprzęt rolniczy a także zabudowę przetwórstwa rolno-spożywczego.

Dla stref SR w profilu dodatkowym wprowadzono teren rolnictwa z zakazem zabudowy z uwagi na położenie w obszarze występowania gleb chronionych (I-III klasy bonitacyjnej) – przeznaczenie do uszczegółowienia na etapie sporządzania planu miejscowego.

W przypadku stref, które znajdują się w sąsiedztwie użytków leśnych lub są zadrzewione i zakrzewione w profilu dodatkowym wskazano teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni naturalnej oraz teren lasu – przeznaczenie do uszczegółowienia na etapie sporządzania planu miejscowego.

SI - STREFA INFRASTRUKTURALNA

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

Nr strefy	Profil dodatkowy	Gminne standardy urbanistyczne
-----------	------------------	--------------------------------

		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1-13					20
14	teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20
15-16	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej				20

Zgodnie z załącznikiem Nr 1 do rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów, tereny infrastruktury technicznej o powierzchni mniejszej niż 5000 m² są dopuszczone w profilu podstawowym wszystkich stref planistycznych. Skutkiem tego na terenie gminy Wojciechowice wyznaczono strefę infrastrukturalną jedynie dla terenu oczyszczalni ścieków w Jasicach (16SI), ujęcie wody w Drygulcu (15 SI) oraz ujęcie wody w Gierczycach (14SI). Ponadto w strefie infrastrukturalnej zostały uwzględnione drogi powiatowe.

Strefy SI zostały wyznaczone w oparciu o ewidencję gruntów i budynków wykorzystując istniejącą geometrię działek oraz kontury użytków gruntowych, a wskazane ustalenia gminnych standardów urbanistycznych są kontynuacją polityki przestrzennej gminy, zapisanej w dotychczasowych dokumentach planistycznych.

SN - STREFA ZIELENI I REKREACJI

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

Nr strefy	Profil dodatkowy	Gminne standardy urbanistyczne			
		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1	teren usług sportu i rekreacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu				50
2	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług edukacji, teren zieleni naturalnej, teren lasu				50
3-4, 6-7, 11, 12	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu				50

5, 9	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu				70
8	teren usług sportu i rekreacji, teren usług turystyki, teren zieleni naturalnej, teren lasu				50
10, 14	teren zieleni naturalnej, teren lasu				70
13	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej				50
15, 16	teren zieleni naturalnej				70

Na obszarze gminy Wojciechowice wyznaczono łącznie 15 stref zieleni i rekreacji. Strefy te zostały ustanowione na terenach istniejących obiektów sportowych, zieleni urządzonej, parków podworskich oraz na działkach posiadających dogodne warunki do rozwoju turystyki. Dla stref oznaczonych 5SN, 9SN, 10SN, 14SN, 15SN i 16SN (teren parków podworskich) wskaźnik minimalnej powierzchni biologicznie czynnej został zwiększony do 70% w celu ochrony obszarów objętych ochroną konserwatorską.

SC – STREFA CMĘTARZY

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

Nr strefy	Profil dodatkowy	Gminne standardy urbanistyczne			
		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1, 3, 4, 5, 6	teren usług kultu religijnego				30
2, 7					30

Strefę cmentarzy wyznaczono dla działek obejmujących czynne cmentarze parafialne w miejscowościach: Bidziny (1SC), Gierczyce (3SC), Stodoły Wieś (4SC) oraz Wojciechowice (6SC). Ponadto strefę cmentarza wprowadzono dla czynnego cmentarza polsko-katolickiego w sołectwie Stodoły Wieś (5SC), nieczynnego cmentarza epidemicznego w Gierczycach (2SC) oraz dla działek obejmujących mogiłę polskich żołnierzy zlokalizowanych w obrębie Drygulec (7SC).

Dla stref cmentarzy obejmujących czynne cmentarze wprowadzono profil dodatkowy, który umożliwi rozszerzenie profilu funkcjonalnego o możliwość realizacji obiektów powiązanych z funkcjonowaniem cmentarza.

SO – STREFA OTWARTA

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

Nr strefy	Profil dodatkowy	Gminne standardy urbanistyczne			
		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1, 3-4, 6-12, 14, 17, 19-35, 37-42					
2, 13, 15-16	teren elektrowni słonecznej				
5, 18	teren biogazowni, teren zieleni urządzonej				
36		0,5	50	15	30

Wyznaczone w planie ogólnym strefy otwarte pokrywają ok. 2/3 powierzchni gminy Wojciechowice. Strefy SO obejmują tereny cenne przyrodniczo, tereny lasów, tereny rolnicze, tereny wód, zieleni naturalnej oraz tereny dróg, a także tereny infrastruktury technicznej o powierzchni mniejszej niż 5000m². Dodatkowo, dla działek posiadających korzystne warunki do lokalizacji farm fotowoltaicznych, zostały wyznaczone strefy otwarte dopuszczające jako profil dodatkowy teren elektrowni słonecznej. Natomiast tereny biogazowni zostały wyznaczone w dwóch lokalizacjach co wynikało ze złożonych do projektu planu wniosków, jednocześnie umożliwiła to analiza lokalnych uwarunkowań i polityka rozwoju gminy. Strefa 36SO obejmuje zwarty kompleks leśny stanowiący własność Skarbu Państwa w zarządzie PGL LP Nadleśnictwa Ostrowiec Świętokrzyski, gdzie na wniosek nadleśnictwa zostały wprowadzone parametry urbanistyczne.

SK – STREFA KOMUNIKACYJNA

Profil podstawowy obejmuje: 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.

Nr strefy	Profil dodatkowy	Gminne standardy urbanistyczne			
		Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy	Maksymalny udział powierzchni zabudowy	Maksymalna wysokość zabudowy	Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej
1-8	teren zieleni urządzonej				
9					

Strefa ta obejmuje: dwie drogi krajowe nr 74 i nr 79, odcinki drogi wojewódzkiej nr 755 oraz linię kolejową nr 25 relacji Łódź Kaliska-Dębica (odcinek Skarżysko-Kamienna - Ożarów Cementownia oraz odcinek Ożarów Cementownia - Sandomierz).

4. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY

	Uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy	Sposób uwzględnienia
1	Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	Gmina Wojciechowice posiada Strategię Rozwoju Gminy Wojciechowice na lata 2023-2030 przyjętą uchwałą Nr L/334/2023 Rady Gminy w Wojciechowicach z dnia 22 czerwca 2023 r. Zamieszczone są informacje dot. modelu przestrzenno-funkcjonalny, które należy uznać za zgodne z założeniami POG. W trakcie procedowania jest aktualizacja ww. Strategii, do której przystąpiono uchwałą Nr XI/59/2025 Rady Gminy w Wojciechowicach z dnia 27 lutego 2025 r.
2	Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	Na etapie opracowania POG Wojciechowice przeanalizowano wnioski Zespołu Planowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego, który wskazał, że należy uwzględnić inwestycje celu publicznego ujęte w obowiązujących programach krajowych i wojewódzkich – stosownie do skali i charakteru POG sprawdzono czy nie ma kolizji. Informacja o audycie krajobrazowym – omówione w pkt. 5 nin. tabeli. Wymienione w Planie do realizacji inwestycje celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym to: przebudowa drogi krajowej nr 74 i do parametrów drogi głównej ruchu przyspieszonego (GP), docelowo postulowana do przebudowy do parametrów drogi ekspresowej (S), przebudowa i elektryfikacja linii kolejowej 25 na odcinku Sandomierz - Skarżysko-Kamienna. Teren komunikacji jest ogólnie przypisany do każdej strefy planistycznej w profilu podstawowym co daje możliwość realizacji ww. inwestycji niezależnie od usytuowania w strefach. Zgodnie z rozporządzeniem MliT z 08.12.2023r. strefę komunikacyjną można wyznaczyć dla obiektów istniejących i planowanych, których lokalizacja jest potwierdzona ustaleniem linii rozgraniczających teren. Uwaga – uchwałą Nr LXVI/685/23 Sejmiku Województwa Świętokrzyskiego z dnia 30 stycznia 2023 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Świętokrzyskiego podjęto prace nad aktualizacją Planu, co należy mieć na uwadze w trakcie trwania procedury POG.
3	Znajdujące się na obszarze gminy:	
	a) formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	Na terenie gminy Wojciechowice brak jest obszarowych form ochrony przyrody, znajduje się natomiast 16 pomników przyrody (obejmują pojedyncze drzewa lub ich grupy - łącznie 42 drzew). Na terenach, gdzie zlokalizowane są pomniki zostały wyznaczone następujące strefy planistyczne (zgodnie z istniejącym zagospodarowaniem): - obr. Mikułowice - 10SN (5 pomników, w tym 2 grupowe - obejmują 10 drzew),

		<p>- obr. Wojciechowice - 14SN (2 pomniki jednoobiektowe), 15SN (1 pomnik obejmujący 2 drzewa),</p> <p>- obr. Gierczyce - 4SW (2 pomniki jednoobiektowe), 22SO, 109SZ (1 pomnik - aleja 22 drzew), 109SZ - 2 pomniki jednoobiektowe),</p> <p>- obr. Bidziny - 2SU (1 pomnik jednobiektowy),</p> <p>- obr. Jasice - 6SN (1 pomnik jednoobiektowy).</p> <p>Szczegółowe warunki zagospodarowania do ustalenia na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Ocena oddziaływania ustaleń POG na ww. obiekty jest przedmiotem prognozy oddziaływania na środowisko.</p>
	b) obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	Nie dotyczy (brak).
	c) obszary gruntów zmeliorowanych	<p>Zasięg obszarów zmeliorowanych obejmuje tereny obniżeń dolinnych w różnych częściach gminy. W większości wyznaczone tam zostały strefy otwarte SO, jednak w przypadku istniejącego zagospodarowania wskazano również tereny SZ lub SR jako „zaplecze” rolnicze.</p> <p>Strefy wyznaczono zatem zgodnie z zasadami sporządzania POG, a szczegółowe warunki zagospodarowania dot. gruntów zmeliorowanych (w tym weryfikacji ich faktycznego zasięgu) scedowano na etap opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.</p>
	d) tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	Nie dotyczy (brak).
	e) strefy ochronne ujęć wody	Na terenie gminy znajduje się jedno czynne ujęcie wody „Gierczyce” - uwzględnione w strefie 14SI (posiada tylko strefę ochrony bezpośredniej w granicy działki).
	f) obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	Nie dotyczy (brak).
	g) tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	Nie dotyczy (brak).
	h) udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	Nie dotyczy (brak).
	i) obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	Nie dotyczy (brak).
	j) zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U.	<p>Stanowiska archeologiczne wpisane do Rejestru zostały ujęte stosownie do lokalizacji i sposobu zagospodarowania - strefy 313SZ, 38SO.</p> <p>Kościół w msc. Bidziny, Gierczyce, Stodoły Wieś, Wojciechowice oraz dzwonnica i kostnica w Gierzycach - wyznaczono strefy SU.</p>

<p>z 2022 r. poz. 840 oraz z 2023 r. poz. 951 i 1688) lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej</p>	<p>W przypadku parków podworskich uwzględniony został faktyczny stan zagospodarowania terenu. Strefy SN / SO zostały wyznaczone na terenach z istniejącym starodrzewiem, terenach zadrzewionych lub otwartych. Należy podkreślić, że przekazane z NID granice nie pokrywają się w większości z danymi ewidencyjnymi (granicami działek), w związku z czym przyjęto następująco: Kaliszany Wieś - strefy 7SN, 136SZ, 35SO, Wojciechowice - strefy 14SN, 15SW, 32SR, 33SR, 35SO, Mierzanowice - strefa 9SN, 26SO, Jasice - strefa 5SN (dot. dz. 263/2), strefy 39,48,67SU, 5SW, 6SN (dot. zagospodarowanego terenu przy drodze powiatowej 8Sl), Gierczyce - strefy 109SZ, 4SW, 4SU, 22SO, Wlonice - strefy 33SO, 10SW. Cmentarze parafialne w msc. Bidziny, Gierczyce, Stodoły Wieś, Wojciechowice, epidemiczny w Gierczycach (dz. 142) oraz zbiorowa mogiła żołnierzy polskich z 1939 r. w Drygulcu zostały ujęte w strefach SC. Uwaga: w przypadku ww. mogiły dane przestrzenne pozyskane z NID wskazują lokalizację w strefach 2SK i 9SK, jednak faktyczna lokalizacja pomnika/mogiły to dz. 523/4 i dz. 523/6. Szczegółowe warunki zagospodarowania do ustalenia na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p>
<p>k) obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne</p>	<p>Nie dotyczy (brak)</p>
<p>l) tereny zamknięte i ich strefy ochronne</p>	<p>Na terenie gminy Wojciechowice teren zamknięty (ustalony przez ministra właściwego ds. transportu, czyli ujęty w POG) obejmuje linię kolejową nr 25, która została wyznaczona jako strefa komunikacyjna 9SK. Strefy ochronne od terenów zamkniętych - nie dotyczy (brak).</p>
<p>m) obszary ograniczonego użytkowania</p>	<p>Nie dotyczy (brak).</p>
<p>n) obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji</p>	<p>Nie dotyczy (brak).</p>
<p>o) obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji</p>	<p>Nie dotyczy (brak).</p>
<p>p) obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją</p>	<p>Nie dotyczy (brak).</p>
<p>q) grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne</p>	<p>Mając na uwadze, że zdecydowana większość powierzchni gminy jest pokryta gruntami chronionymi (gleby należące do I-III klasy bonitacyjnej stanowią ok. 91% powierzchni ogólnej gruntów rolnych) wyznaczone zostały strefy uwzględniające istniejące zagospodarowanie gminy oraz zapewniające możliwości rozwoju gminy. Wzięto również pod uwagę wnioski mieszkańców i instytucji dot. strefy usługowej / gospodarczej w przypadku dobrej obsługi komunikacyjnej. Ponadto przy rozszerzaniu granic obszarów uzupełnienia zabudowy uwzględniono ograniczenia wynikające z §1 pkt. 6 rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy</p>

		(Dz.U. 2024 poz. 729) tj. granice OUZ zostały poszerzone do maksymalnie 50 m od granicy działki drogi publicznej.
	r) zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	Nie dotyczy (brak).
	s) obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	Nie dotyczy (brak).
4	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.	<p><u>Infrastruktura społeczna</u> – istniejące obiekty dot. oświaty, zdrowia, kultury oraz kościoły ujęto w strefie SU, obiekty sportowe i rekreacyjne uwzględniono w strefie SN.</p> <p><u>Infrastruktura transportowa</u> – strefy komunikacji SK obejmują drogi krajowe, wojewódzkie oraz linię kolejową przebiegającą przez teren gminy, drogi powiatowe ujęto w strefach infrastrukturalnych SI. Ponadto w każdej strefie w profilu podstawowym zapewniony jest teren komunikacji, a parametr udziału zabudowy uwzględnia tereny dróg/parkingów jako powierzchnię brutto.</p> <p><u>Infrastruktura techniczna</u> – strefy infrastrukturalne SI (poza drogami powiatowymi oznaczonymi nr 1-13) obejmują: ujęcie wody w obr. Gierczyce 14SI, dawne ujęcie w Drygulcu 15SI, oczyszczalnię ścieków w Jasicach 16SI.</p> <p>Inne tereny i urządzenia infrastrukturalne są ujęte w każdej ze stref, które w profilu podstawowym posiadają „teren infrastruktury technicznej” (dot. m.in. stacji bazowych telefonii komórkowych).</p> <p>Przebiegające przez gminę linie elektroenergetyczne wysokiego i średniego napięcia wraz z pasami technologicznymi oraz gazociągi wysokiego ciśnienia wraz ze strefą kontrolowaną i wynikającymi z powyższego ograniczeniami w zabudowie zgodnie z przepisami odrębnymi były analizowane przy wyznaczaniu stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową – w strefach otwartych SO oraz w przypadku istniejącej zabudowy w strefie SZ dodano w profilu dodatkowym „teren rolnictwa z zakazem zabudowy”.</p>
5	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe	<p>Audyt krajobrazowy dla województwa świętokrzyskiego <u>jest w trakcie opracowania</u>. Dla gminy Wojciechowice w zakresie dot. wstępnej oceny krajobrazów wytypowano krajobrazy priorytetowe dla obszarów wiejskich z przewagą sadów i plantacji w południowo-wschodniej części gminy oraz dla terenów podmokłych wzdłuż Potoku Lisowskiego.</p> <p>W POG ww. tereny w większości ujęte są w strefie otwartej SO bez profilu dodatkowego. Powyższe nie dotyczy istniejącej zabudowy zagrodowej - strefy SZ oraz jej zaplecza - strefy SR wyznaczonego w celu zapewnienia możliwości rozwoju działalności rolniczej z uwagi na rolniczy potencjał i charakter gminy. Wskazano strefę 44SU biorąc pod uwagę faktyczny stan zagospodarowania. Ponadto wyznaczono tereny wynikające z uwzględnienia złożonych wniosków osób prywatnych oraz Gminy, co dotyczy stref:</p> <ul style="list-style-type: none"> - 18SO (wniosek osoby prywatnej) - w ramach profilu dodatkowego dopuszczono teren biogazowni (ocena oddziaływania jest przedmiotem prognozy oddziaływania na środowisko),

		<p>- 8SN (wniosek osoby prywatnej) - w profilu dodatkowym dopuszczono: teren usług sportu i rekreacji, usług turystyki, zieleni naturalnej, lasu,</p> <p>- 11SN (stanowiący własność Gminy) - położony wzdłuż drogi powiatowej, w celu rozwoju gminy.</p> <p>Szczegółowe warunki zagospodarowania do ustalenia na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.</p> <p>Ocena oddziaływania ustaleń POG ww. zagospodarowania jest przedmiotem prognozy oddziaływania na środowisko.</p>
6	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska	<p>W trakcie prac nad wyznaczaniem stref brano pod uwagę zidentyfikowane w ekofizjografii uwarunkowania i wytyczne.</p> <p>Opracowanie ekofizjograficzne zostało sporządzone na potrzeby planu ogólnego (stan IX-X.2025 r.) - tekst i mapa w skali 1:25 000.</p>
7	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w gminie	Wykonane zgodnie z wytycznymi § 3 rozporządzenia MRiT w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów (Dz.U. z 2024 r. poz. 2758). Stanowi treść uzasadnienia (rozdz. II.).