

PLAN OGÓLNY GMINY WOJCIESZÓW

WOJCIESZÓW



UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO

Wojcieszków, grudzień 2025 r.

Zamawiający:

Gmina Wojcieszów

reprezentowana przez Burmistrza Miasta Wojcieszów

ul. Pocztowa 1

59-550 Wojcieszów

Wykonawca:

Konsorcjum firm:

MZL URBANISTYKA Sp. z o.o.

ul. Rydzowa 21 lok. 4

GARD – Pracownia Urbanistyczno-Architektoniczna – mgr inż. arch. Anna Woźnicka

ul. Traktorowa 43/2

91-117 Łódź

adres korespondencyjny:

ul. Telefoniczna 46F

92-016 Łódź

Podstawa opracowania:

Umowa Nr GN.272.4.2025, zawarta w dniu 10.07.2025 r.

Autorzy opracowania:

mgr inż. arch. **Anna Woźnicka** – główny projektant

mgr **Wiktoria Ozimek** – projektant

mgr inż. **Tomasz Mikołajczyk** – udział w opracowaniu

mgr **Karolina Bursztynowicz** – udział w opracowaniu

mgr **Piotr Pacan** – udział w opracowaniu

inż. **Katarzyna Strzelecka** – udział w opracowaniu

SPIS TREŚCI

1. WSTĘP	5
1.1. Cel sporządzenia planu ogólnego	5
1.2. Podstawy formalno-prawne opracowania	6
1.3. Materiały źródłowe	6
2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY WOJCIESZÓW ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PROJEKCIE PLANU OGÓLNEGO	9
2.1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy	9
2.2. Polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego	10
2.3. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa	11
2.4. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny	12
2.5. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału	14
2.6. Obszary gruntów zmeliorowanych	16
2.7. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	17
2.8. Strefy ochronne ujęć wody	17
2.9. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych	18
2.10. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi	19
2.11. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji	20
2.12. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	21
2.13. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	21
2.14. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	34
2.15. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	34
2.16. Obszary ograniczonego użytkowania	35
2.17. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	35
2.18. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	35
2.19. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	35
2.20. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne	36
2.21. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	37
2.22. Obszary pasa nadbrzeżnego, w tym w szczególności pasa technicznego	37
2.23. Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu	38
2.23.1. Infrastruktura społeczna	38

2.23.2. Infrastruktura transportowa	39
2.23.3. Infrastruktura techniczna	40
2.24. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe 42	
2.25. Opracowanie ekofizjograficzne	42
2.26. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową gminie Wojcieszów	44
3. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY WOJCIESZÓW	47
3.1. Wyjaśnienie 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	47
3.1.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	47
3.1.2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie	48
3.2. Porównanie zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych.....	56
3.3. Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym	57
3.4. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym	58
3.4.1. Przyczyny wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy	58
3.4.2. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej	61
4. PODSUMOWANIE	62

Załączniki do uzasadnienia:

Załącznik 1 – Projekt Planu Ogólnego Gminy Wojcieszów

Załącznik 2 – Projekt Planu Ogólnego na tle uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy.

Uwarunkowania kulturowe, przyrodnicze, geologiczne i wodne

Załącznik 3 – Projekt Planu Ogólnego na tle uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy.

Infrastruktura społeczna, techniczna i transportowa

Załącznik 4 – Gminny katalog stref planistycznych

1. WSTĘP

1.1. Cel sporządzenia planu ogólnego

Plan Ogólny Gminy Wojcieszów powstał w konsekwencji podjętej **Uchwały Nr XI.58.2025 Rady Miasta Wojcieszów z dnia 24 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Wojcieszów.**

Plan ogólny gminy to obligatoryjny dokument planistyczny, który sporządzany jest dla całego obszaru gminy (z wyłączeniem terenów zamkniętych). Stanowi on akt prawa miejscowego, który uwzględnia się przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (plany miejscowe uchwała rada gminy po stwierdzeniu zgodności z ustaleniami planu ogólnego). Ponadto plan ogólny stanowi podstawę prawną decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, zapewniając spójność między polityką przestrzenną gminy a działaniami inwestycyjnymi.

Dokument sporządzono uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w tym m.in. wynikające z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa, obszarów chronionych, rozmieszczenia istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej.

W planie ogólnym cały obszar miasta został podzielony na rozłączne strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Dla każdej ze stref planistycznych określono profil funkcjonalny podstawowy, a dla części także profil funkcjonalny dodatkowy. Dla większości stref, zgodnie z art. 13e ust. 2 pkt 2 i 3, określono wskaźniki urbanistyczne obejmujące: wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono przede wszystkim obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, jak również obszar uzupełnienia zabudowy oraz obliczone zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową.

W Planie Ogólnym Gminy Wojcieszów nie określono standardów dostępności infrastruktury społecznej, o których mowa w art. 13f ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Plan ogólny sporządzony został w formie danych przestrzennych obejmujących między innymi:

- lokalizację przestrzenną obszaru objętego planem w postaci wektorowej,
- atrybuty zawierające informacje o akcie,
- lokalizację przestrzenną stref planistycznych, obszaru uzupełnienia zabudowy, obszaru zabudowy śródmiejskiej, wraz z atrybutami zawierającymi o nich informacje.

Wobec powyższego zasadne jest przyjęcie Planu Ogólnego Gminy Wojcieszów dla zachowania ciągłości procesów planistycznych oraz spełnienia obowiązków ustawowych.

1.2. Podstawy formalno-prawne opracowania

Plan Ogólny Gminy Wojcieszów sporządzony został na podstawie przepisów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130 z późn. zm.) oraz na podstawie uchwały Nr XI.58.2025 Rady Miasta Wojcieszów z dnia 24 kwietnia 2025 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Wojcieszów.

Plan Ogólny Gminy Wojcieszów sporządzony został zgodnie z wymogami 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), zmienionego w dniu 22 listopada 2024 r. (Dz.U. z 2024 r. poz. 1775) oraz 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).

1.3. Materiały źródłowe

Przy opracowaniu niniejszego planu ogólnego wykorzystano następujące materiały źródłowe:

- Dane Urzędu Miasta w Wojcieszowie. <https://gminawojcieszow.bipgmina.pl/> [dostęp 02.09.2025 r.]
- Decyzja Komisji z dnia 12 grudnia 2008 r. przyjmującej na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG drugi zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C(2008) 8039)(2009/93/WE) (Dz. Urz. UE L 43 z 13.02.2009, str. 63)
- Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska. *Centralny Rejestr Form Ochrony Przyrody*. <https://crfop.gdos.gov.pl/> [dostęp 03.07.2025 r.]
- Generalna Dyrekcja Ochrony Środowiska. *Geoserwis*. <https://geoserwis.gos.gov.pl/> [dostęp 03.07.2025 r.]
- Główny Urząd Statystyczny. *Bank Danych Lokalnych*. <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/start> [dostęp 02.09.2025 r.]
- <https://geoportal.dolnyslask.pl/imap/#gpmap=gp103>
- Lokalny Program Rewitalizacji Gminy i Miasta Uniejów na lata 2017-2025 przyjęty Uchwałą Nr XLIII/328/2017 z dnia 17 lutego 2017 r. wraz z późniejszymi zmianami wprowadzonymi Uchwałą Nr XLVIII/384/2017 z dnia 31 maja 2017 r.
- *Mapa osuwisk*. <http://mapa.osuwiska.pgi.gov.pl> [dostęp 03.07.2025 r.]
- *Mapy zagrożenia powodziowego*. <https://isok.gov.pl/hydroportal.html> [dostęp 03.07.2025 r.]
- Narodowy Instytut Dziedzictwa. <https://nid.pl/> [dostęp 02.09.2025]

- Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby Planu Ogólnego gminy Wojcieszów, 2025
- Państwowy Instytut Geologiczny. *Ochrona wód podziemnych*. <https://www.pgi.gov.pl/psh/psh-2/ochrona-wod-podziemnych.html> [dostęp 03.07.2025 r.]
- Państwowy Instytut Geologiczny. *System PSH*. <https://spd.pgi.gov.pl/PSHv8/> [dostęp 03.07.2025 r.]
- Plan zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego przyjęty uchwałą nr XIX/482/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r.
- *Rejestr uzdrowisk i obszarów ochrony uzdrowiskowej wraz z kierunkami leczniczymi*. <https://www.gov.pl/web/zdrowie/rejestr-uzdrowisk-i-obszarow-ochrony-uzdrowiskowej-wraz-z-kierunkami-leczniczymi> [dostęp 02.09.2025 r.]
- Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym 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 wyrysów
- Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 21 lipca 2004 r. dotyczące obszarów specjalnej ochrony ptaków Natura 2000
- Solon J., Borzyszkowski J., Bidłasik M., Richling A., Badora K., Balon J., Brzezińska-Wójcik T. (2018). „*Physico-Geographical Mesoregions of Poland: Verification and Adjustment of Boundaries on the Basis of Contemporary Spatial Data*”, IGiPZ PAN
- Strategia Rozwoju Miasta Wojcieszów na lata 2015-2025, przyjęta Uchwałą Nr XIV.56.2015 Rady Miasta Wojcieszów z dnia 11 grudnia 2015 r. w sprawie uchwalenia Strategii Rozwoju Miasta Wojcieszów na lata 2015-2025
- Uchwała Nr V.16.2015 Rady Miasta Wojcieszów z dnia 28 stycznia 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej Wojcieszów – Południe
- Uchwała Nr XVIII/80/04 Rady Miasta Wojcieszów z dnia 26 lutego 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej Wojcieszów – Północ w Wojcieszowie
- Uchwała Nr XXXVII/159/02 Rady Miejskiej w Wojcieszowie z dnia 21 marca 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej Wojcieszów – Południe w Wojcieszowie
- Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. 1366, z późn. zm)
- Ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1478, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2023 r. poz. 960, z późn. zm.)

- Ustawa z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2024 r. poz. 1130, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82)
- Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 7 listopada 2008 r. Nr 199, poz. 1227)
- Ustawa z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (Dz. U. z 2023 r. poz. 1688)
- Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, z późn. zm.)
- Ustawa z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278)
- Zarządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 26 stycznia 1994 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (M.P. z 1994 r. Nr 16, poz. 115)
- Zarządzenie Nr 0050.242.2016 Burmistrza Miasta Wojcieszów z dnia 05 lipca 2016 r. w sprawie prowadzenia Gminnej Ewidencji Zabytków
- Zarządzenie nr 32.2023 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu z dnia 18 października 2023 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia zadań ochronnych dla rezerwatu przyrody „Góra Miłek”
- Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu z dnia 13 września 2017 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Góry i Podgórze Kaczawskie PLH0220037
- Zarządzenie Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu z dnia 13 września 2017 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Góry i Podgórze Kaczawskie PLH0220037

Materiały kartograficzne:

- mapa zasadnicza i ewidencyjna gminy Wojcieszów – pochodząca z Powiatowego Ośrodka Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej.
- baza danych obiektów topograficznych BDOT10k
<https://geoportal.dolnyslask.pl/imap/#gpmap=gp103>

2. UWARUNKOWANIA ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY WOJCIESZÓW ORAZ SPOSÓB ICH UWZGLĘDNIENIA W PROJEKCIE PLANU OGÓLNEGO

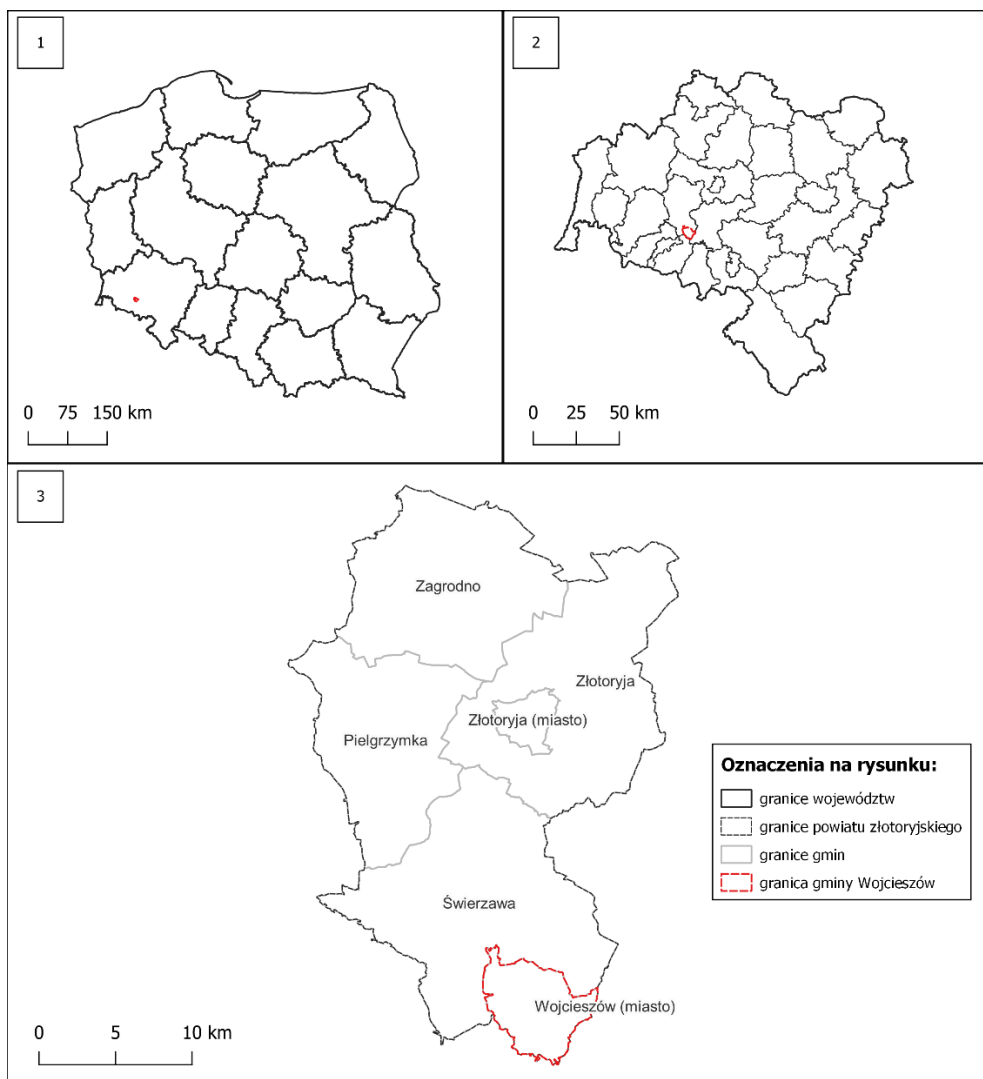
2.1. Położenie i ogólna charakterystyka gminy

Gmina Wojcieszów to gmina miejska zlokalizowana w południowo-zachodniej części województwa dolnośląskiego w powiecie złotoryjskim. Według regionalizacji fizyczno-geograficznej Polski (Solon i in., 2018) gmina Wojcieszów położona jest w obrębie Gór Kaczawskich (332.35) oraz Pogórza Kaczawskiego (332.27), pierwszy z mezoregionów jest częścią makroregionu Sudety Zachodnie, z kolei drugi – Pogórza Zachodniosudeckiego.

Bezpośrednimi sąsiadami gminy są:

- gmina Świerzawa,
- gmina Janowice Wielkie,
- gmina Bolków.

Na koniec 2024 roku gminę Wojcieszów zamieszkiwało 3 377 osób. Gęstość zaludnienia wynosiła z kolei 104,9 os./km² (GUS, 2024).



Rys. 1. Położenie gminy Wojcieszów w Polsce (1), województwie dolnośląskim (2) i powiecie złotoryjskim (3)

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Państwowego Rejestru Granic.

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

Strategia rozwoju gminy jest dokumentem planowania strategicznego. To podstawowy dokument samorządu lokalnego, który diagnozuje potrzeby i możliwości rozwojowe oraz wyznacza kierunki polityki gminy, w tym polityki przestrzennej.

W wyniku reformy planowania przestrzennego, która weszła w życie 24 września 2023 r., wprowadzono wymóg opracowania przez wszystkie gminy nowej strategii rozwoju, która zawierać będzie między innymi elementy do tej pory zamieszczane w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.

Jednocześnie - zgodnie z art. 51. ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw - Do dnia 31 grudnia 2025 r. ustalenia planu ogólnego gminy określa się, uwzględniając politykę przestrzenną gminy

określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile gmina dysponuje strategią rozwoju gminy lub strategią rozwoju ponadlokalnego, których opracowanie zostało wszczęte od dnia wejścia w życie niniejszej ustawy (tj. od 24.09.2023 r.).

Obowiązująca Strategia Rozwoju Miasta Wojcieszów na lata 2015-2025, która została przyjęta Uchwałą Nr XIV.56.2015 Rady Miasta Wojcieszów z dnia 11 grudnia 2015 r. w sprawie uchwalenia Strategii Rozwoju Miasta Wojcieszów na lata 2015-2025, nie spełnia powyższych wymagań, zatem nie uwzględniono jej przy sporządzaniu Planu Ogólnego Gminy Wojcieszów.

2.3. Ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa¹

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego został przyjęty Uchwałą nr XIX/482/20 Sejmiku Województwa Dolnośląskiego z dnia 16 czerwca 2020 r. w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania przestrzennego województwa dolnośląskiego.

Dokument ten określa wizję zagospodarowania przestrzennego regionu, politykę przestrzenną oraz system jej realizacji, mając na celu perspektywiczne kształtowanie struktury przestrzennej województwa.

Główne założenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego obejmują:

- 1. „Zapewnienie warunków zrównoważonego i równomiernego rozwoju społeczno-gospodarczego poprzez funkcjonalne kształtowanie hierarchicznej sieci osadniczej gwarantującej dostęp do usług i rynku pracy**
 - 1.1. Wzmocnienie potencjału ośrodka wojewódzkiego i ośrodków regionalnych poprzez integrację z ich obszarami funkcjonalnymi
 - 1.2. Zapobieganie peryferyzacji ośrodków i obszarów zagrożonych marginalizacją
 - 1.3. Zwiększenie dostępności przestrzeni i usług publicznych dla osób ze szczególnymi potrzebami
- 2. Racjonalny i zrównoważony sposób wykorzystania zasobów środowiska przyrodniczego, kulturowego i krajobrazu**
 - 2.1.** Stworzenie spójnego regionalnego systemu ochrony przyrody, funkcjonującego w ramach struktur krajowych i europejskich
 - 2.2.** Wykorzystanie zasobów dziedzictwa kulturowego i krajobrazu
 - 2.3.** Ochrona i racjonalne wykorzystanie zasobów środowiska
- 3. Zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom przez struktury przestrzenne odporne na zmiany klimatu, zagrożenia naturalne i pochodzące z działalności człowieka**
 - 3.1. Zapewnienie warunków dla rozwoju infrastruktury energetycznej oraz racjonalnego rozwoju energetyki opartej na odnawialnych źródłach energii przy wykorzystaniu naturalnych uwarunkowań regionu

¹ Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, 2020 r.

3.2. *Zapewnienie warunków dla wyposażenia terenów zurbanizowanych w urządzenia i systemy umożliwiające dostarczenie wody i odbiór ścieków oraz zagospodarowanie odpadów*

3.3. *Zapewnienie warunków dla rozwoju infrastruktury telekomunikacyjnej*

3.4. *Zmniejszenie uciążliwości przewozu towarów masowych*

3.5. *Ograniczanie negatywnych skutków ekstremalnych zjawisk naturalnych – powodzi i suszy*

3.6. *Ograniczanie negatywnych skutków działalności człowieka zagrażających zdrowiu i bezpieczeństwu mieszkańców*

4. Dobra dostępność transportowa i sprawne systemy infrastruktury transportowej

4.1. *Zwiększenie dostępności zewnętrznej w ramach sieci TEN-T*

4.2. *Integracja działań w ramach głównych korytarzy drogowych o kluczowym i strategicznym znaczeniu z punktu widzenia rozwoju województwa².*

Zgodnie z powyższym dokumentem gmina Wojcieszów została zakwalifikowana do Jeleniogórskiego Obszaru Funkcjonalnego oraz Sudeckiego Obszaru Funkcjonalnego.

Plan Ogólny Gminy Wojcieszów uwzględnia ustalenia obowiązującego Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego. Poprzez wyznaczenie stref gospodarczych (SP) i usługowych (SU) zapewniono korzystne warunki inwestycyjne, wspierające rozwój gospodarczy miasta, gminy i regionu. W szerokim zakresie przeanalizowano także uwarunkowania środowiskowe i krajobrazowe oraz zapewniono ochronę cennych krajobrazowo i przyrodniczo obszarów.

2.4. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny²

Na terenie gminy Wojcieszów ochrona przyrody jest realizowana poprzez 4 z 10 form ochrony przyrody przewidzianych w polskim prawodawstwie. Według danych uzyskanych na stronie Generalnego Dyrektora Ochrony Środowiska, spośród form ochrony przyrody w rozumieniu ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. 1366, z późn. zm) nie występują na jej terenie żadne parki narodowe, parki krajobrazowe, obszary chronionego krajobrazu, pomniki przyrody, stanowiska dokumentacyjne, użytki ekologiczne oraz zespoły przyrodniczo-krajobrazowe.

Na terenie gminy Wojcieszów wyznaczono Rezerwat przyrody „Góra Miłek”, który położony jest w południowej części gminy. Został on utworzony zarządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 26 stycznia 1994 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody (M.P. z 1994 r. Nr 16, poz. 115). Jego powierzchnia wynosi 141,35 ha. Zadaniem rezerwatu jest ochrona naturalnych zespołów roślinnych oraz bezkręgowców, zachowanie fragmentu regla dolnego na podłożu wapiennym, który charakterystyczny jest dla Sudetów. Rezerwat ten stanowi obszar cenny pod względem naukowym oraz dydaktycznym. Nie został ustanowiony plan ochronny, wyznaczono jednak zadania ochronne Zarządzeniem nr 32.2023 Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu z dnia 18 października

² geoserwis.gdos.gov.pl [dostęp z dn. 03.07.2025 r.]

2023 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia zadań ochronnych dla rezerwatu przyrody „Góra Miłek”.

Na terenie gminy na mocy Decyzji Komisji z dnia 12 grudnia 2008 r. przyjmującej na mocy dyrektywy Rady 92/43/EWG drugi zaktualizowany wykaz terenów mających znaczenie dla Wspólnoty składających się na kontynentalny region biogeograficzny (notyfikowana jako dokument nr C(2008) 8039)(2009/93/WE). Na terenie rezerwatu wyróżnić można występowanie licznych zbiorowisk leśnych. Obszar ten posiada plan zadań ochronnych, który ustanowiony został Zarządzeniem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska we Wrocławiu z dnia 13 września 2017 r. zmieniające zarządzenie w sprawie ustanowienia planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000 Góry i Podgórze Kaczawskie PLH0220037. Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego, planowane jest opracowanie projektu planu ochrony dla ww. obszaru Natura 2000.

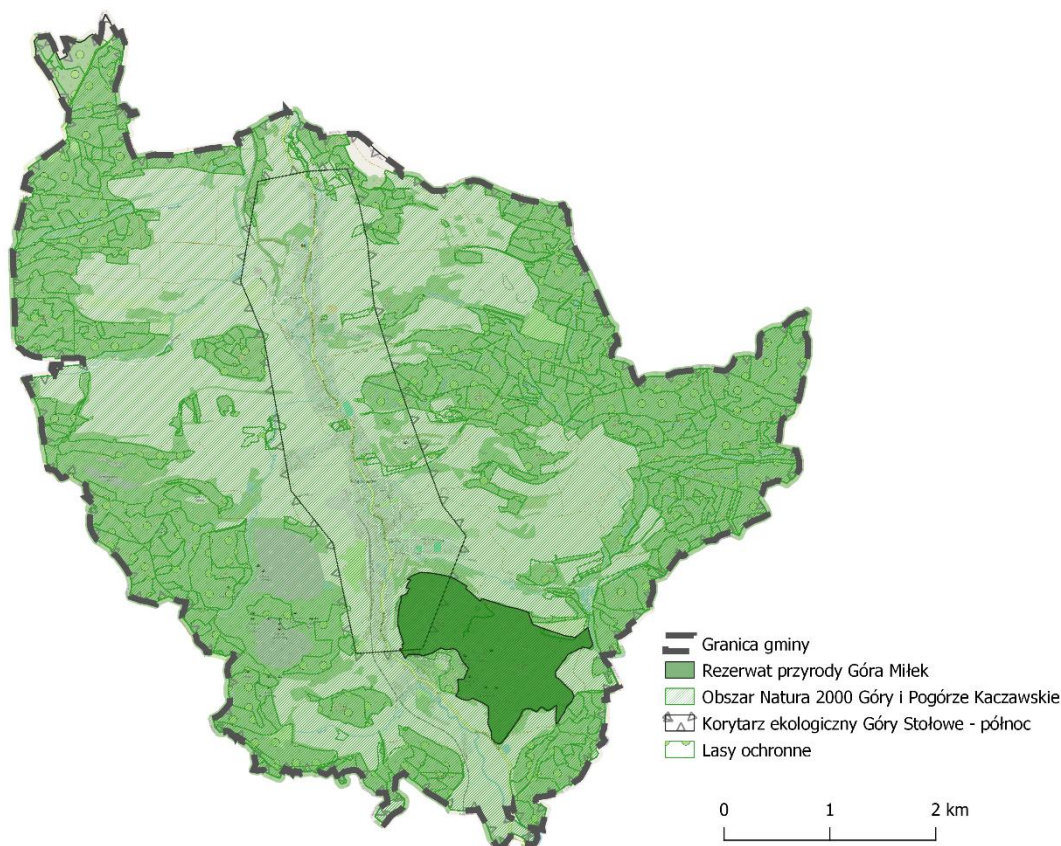
W gminie Wojcieszów znajdują się liczne lasy ochronne, których łączna powierzchnia wynosi ok. 1339,6 ha. Są one szczególnie wartościowe z ekologicznego punktu widzenia, ponieważ stanowią cenne siedliska dla wielu gatunków roślin i zwierząt. Las w tych fragmentach nie tylko pełni funkcje ochronne, ale także wspiera stabilność ekosystemu i zapewnia odpowiednie warunki do życia wielu organizmom. Wśród innych lasów ochronnych w gminie Wojcieszów wyróżnić można również lasy glebochronne oraz ochronne w miastach i wokół miast.

Ochrona gatunkowa roślin, zwierząt i grzybów stanowi istotny element polityki ochrony środowiska na terenie gminy Wojcieszów. Celem tej formy ochrony jest zapewnienie przetrwania i zachowanie właściwego stanu ochrony dziko występujących gatunków, które są rzadkie, endemiczne, zagrożone wyginięciem lub wrażliwe na zmiany środowiskowe. Ochrona gatunkowa obejmuje również siedliska i ostoje tych gatunków, chroniąc ich miejsca bytowania, rozrodu oraz obszary regularnego przebywania. Regulacje prawne w tym zakresie wynikają z ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. z 2023 r. 1366, z późn. zm) oraz międzynarodowych zobowiązań, których Polska jest sygnatariuszem, takich jak Konwencja Berneńska czy Dyrektywa Siedliskowa UE. Na obszarze gminy Wojcieszów występują cenne zbiorowiska leśne, gdzie wyróżnić można występowanie takich gatunków jak: buczyna z podziwisku, żyzna buczyna sudecka, świerczyna, jednogatunkowe drzewostany jesionowe, jaworowe, modrzew, buczyna storczykowa, kwaśne buczyny, grądy. Do gatunków chronionych grzybów występujących na terenie gminy zaliczyć można między innymi: koronice ozdobną oraz umieszczone na czerwonej liście grzybów wielkoowocnikowych muchomor szyszkowaty, gwiazdosz frędzelkowaty

Ponadto na terenie gminy wyróżniono 1 korytarz ekologiczny służący zachowaniu ciągłości procesów przyrodniczych i warunkujących prawidłowe funkcjonowanie środowiska. Jest to korytarz ekologiczny Góry Stołowe – północ.

W Planie Ogólnym Gminy Wojcieszów starano się w maksymalnym stopniu włączyć tereny objęte ochroną przyrody do stref otwartych (SO) oraz zieleni i rekreacji (SN). Taki podział ma na celu zapewnienie odpowiedniej ochrony wartości przyrodniczych, a także umożliwienie

mieszkańcom i turystom dostępu do terenów zielonych, co sprzyja rekreacji i odpoczynkowi. Strefa otwarta, obejmując tereny chronione, wspiera zrównoważony rozwój gminy i minimalizuje presję urbanizacyjną na cenne przyrodniczo obszary.



Rys. 2. Formy ochrony przyrody na obszarze gminy Wojcieszków

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska.

2.5. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału³

Według ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo Wodne art. 16 pkt 43 powodzią nazywamy *czasowe pokrycie przez wodę terenu, który w normalnych warunkach nie jest pokryty wodą, w szczególności wywołane przez wezbranie wody w ciekach naturalnych, zbiornikach wodnych, kanałach oraz od strony morza.*

Obszary szczególnego zagrożenia powodzią dzielimy na:

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1% - powódź na tych obszarach występuje raz na 100 lat

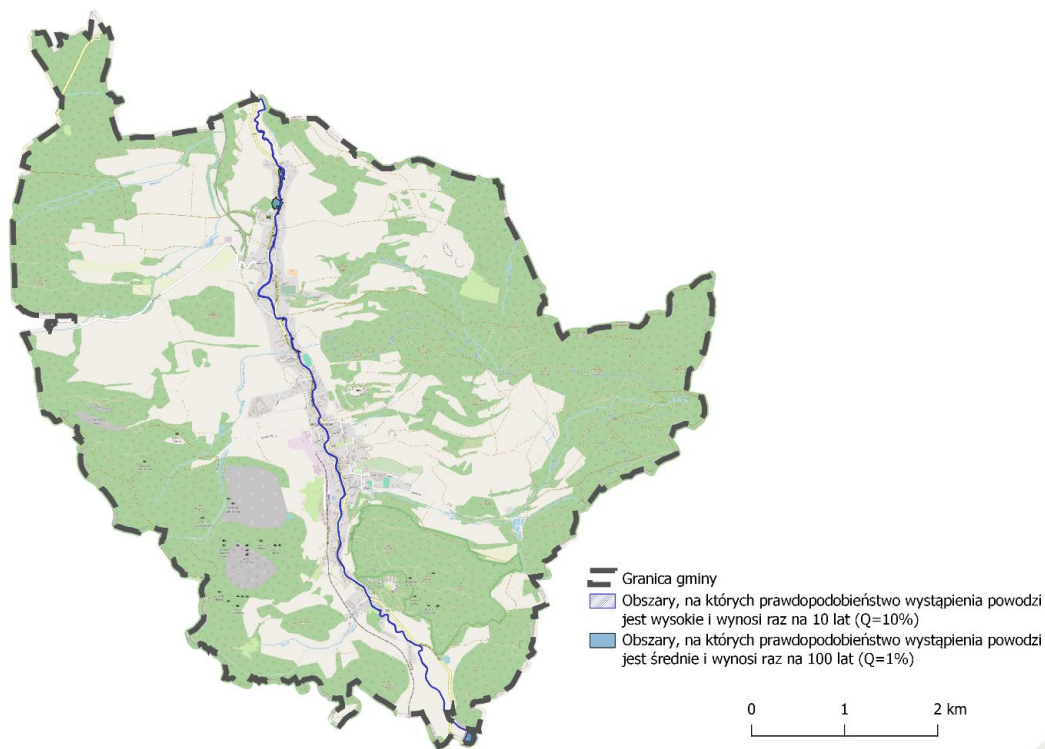
³ <https://isok.gov.pl/hydroportal.html> [dostęp z dn. 04.07.2025 r.]

- obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10% - powódź na tych obszarach występuje raz na 10 lat
- obszary między linią brzegu a wałem przeciwpowodziowym lub naturalnym wysokim brzegiem, w który wbudowano wał przeciwpowodziowy, a także wyspy i przymuliska stanowiące działki ewidencyjne.

Na obszarach bezpośredniego zagrożenia powodzią zabrania się wykonywania robót oraz czynności, które mogą utrudnić ochronę przed powodzią, w szczególności: wykonywania urządzeń wodnych, sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element zabudowy biologicznej dolin rzecznych lub służącej do wzmacniania brzegów, zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów.

Zagrożenie powodziowe w gminie Wojcieszów jest związane przede wszystkim z przepływającą przez jej teren rzeką Kaczawą. Według map zagrożenia powodziowego i ryzyka powodziowego dla gminy Wojcieszów wskazano zasięgi terenów zagrożonych powodzią o prawdopodobieństwie wystąpienia wód raz na 10 i raz na 100 lat. Powierzchnia terenów wysokiego zagrożenia powodzią wynosi ok. 1251,2 ha z kolei średniego – ok. 1102,1 ha.

W celu zapewnienia bezpieczeństwa życia i mienia obszary szczególnego zagrożenia powodzią w Planie Ogólnym Gminy Wojcieszów w możliwie najszerszym zakresie zostały objęte strefami otwartymi (SO) oraz zieleni i rekreacji (SN), w których zabudowa jest zakazana lub podlega ograniczeniom inwestycyjnym. Szczegółowe zasady ochrony tych terenów określają obowiązujące przepisy.



Rys. 3. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią na obszarze gminy Wojcieszów

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PGW Wody Polskie.

2.6. Obszary gruntów zmeliorowanych

Melioracje wodne, zgodnie z art. 195 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625, z późn. zm.), *polegają na regulacji stosunków wodnych w celu polepszenia zdolności produkcyjnej gleby i ułatwienia jej uprawy.*

Na terenie gminy Wojcieszów znajduje się ok. 47,3 ha zmeliorowanych gruntów. Zgodnie z ewidencją urządzeń melioracyjnych i gruntów zmeliorowanych, systemy melioracyjne pełnią przede wszystkim funkcje związane z zarządzaniem gospodarką wodną. Ich głównym celem jest ochrona terenów miejskich przed nadmiernym nawodnieniem, zalewaniem i erozją, a także optymalizacja wykorzystania wody opadowej.

Postępujące procesy urbanizacyjne mogą jednak ograniczać efektywność istniejącej infrastruktury melioracyjnej, zmniejszając jej zdolność do przyjmowania wody z obszarów zabudowanych. W związku z tym modernizacja lub zmiana przebiegu tych urządzeń, mająca na celu poprawę warunków hydrologicznych, wymaga uprzedniego uzyskania odpowiednich decyzji administracyjnych i uzgodnień. Alternatywne rozwiązania techniczne muszą spełniać parametry nie gorsze od dotychczasowych.

Ponadto, zgodnie z art. 234 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2022 r. poz. 2625, z późn. zm.), właściciele gruntów nie mogą zmieniać kierunku ani intensywności odpływu wód opadowych, roztopowych czy źródłanych w sposób szkodzący gruntom sąsiednim, jak również nie mogą odprowadzać wód ani wprowadzać ścieków na tereny przyległe. Planowanie zagospodarowania przestrzennego musi zatem uwzględniać istniejące stosunki wodne, bez wywoływania ich trwałej zmiany na obszarach objętych planem oraz na terenach sąsiadujących.

W Planie Ogólnym Gminy Wojcieszów grunty zmeliorowane włączono przede wszystkim do stref otwartych (SO), z uwagi na ich funkcje związane z gospodarką wodną. Pozwala to na kontynuację ich użytkowania zgodnie z przeznaczeniem rolniczym, przy jednoczesnym zabezpieczeniu infrastruktury melioracyjnej. Taki sposób zagospodarowania wspiera racjonalne gospodarowanie wodami, przeciwdziała degradacji gleb i ogranicza ryzyko podtopień.



Rys. 4. Obszary gruntów zmeliorowanych na terenie gminy Wojcieszów

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PGW Wody Polskie.

2.7. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy⁴

W myśl przepisów ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. 2024 r. poz. 54, z późn. zm.) przez ruchy masowe rozumie się *powstające naturalnie lub na skutek działalności człowieka osuwanie, spływanie lub obrywanie powierzchniowych warstw skał, zwietrzliny i gleby*.

W gminie Wojcieszów, zgodnie z "Rejestracją i inwentaryzacją naturalnych zagrożeń geologicznych na terenie całego kraju (ze szczególnym uwzględnieniem osuwisk oraz innych zjawisk geodynamicznych", nie odnotowano terenów zagrożonych ruchami masowymi ziemi. W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań przy tworzeniu Planu Ogólnego Gminy Wojcieszów.

2.8. Strefy ochronne ujęć wody

Strefy ochronne ujęć wód stanowią obszar ustanowiony na podstawie art. 135 ust. 1 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne na którym obowiązują nakazy, zakazy i ograniczenia w zakresie użytkowania gruntów oraz korzystania z wód.

⁴ <http://mapa.osuwiska.pgi.gov.pl> [dostęp z dn. 04.07.2025 r.]

Na terenie gminy Wojcieszów znajdują się 2 ujęcia wód podziemnych, 1 ujęcie brzegowe oraz 1 powierzchniowe. Dla ujęć tych zostały wyznaczone strefy ochrony bezpośredniej, jest to obszar zabezpieczający je przed zanieczyszczeniami i degradacją.

Strefy ochronne ujęć wody stanowią istotny element zarządzania zasobami wodnymi, mający na celu zapewnienie bezpieczeństwa i jakości wód wykorzystywanych do zaopatrzenia ludności. Strefy ochrony bezpośredniej, obejmujące obszar wokół ujęć, zapewniają ich bezpośrednią ochronę i kontrolę, co jest istotne dla zachowania czystości wód. W związku z tym wszystkie wyznaczone strefy ochrony bezpośredniej w Planie Ogólnym Gminy Wojcieszów zostały wpisane do stref infrastrukturalnych (SI).



Rys. 5. Strefy ochronne ujęć wód w gminie Wojcieszów

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PGW Wody Polskie.

2.9. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych⁵

Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych ustanawia się w celu ochrony ich zasobów przed degradacją. Zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego na terenie gminy Wojcieszów nie występuje żaden główny zbiornik wód podziemnych, ponadto nie są wyznaczone strefy ochronne.

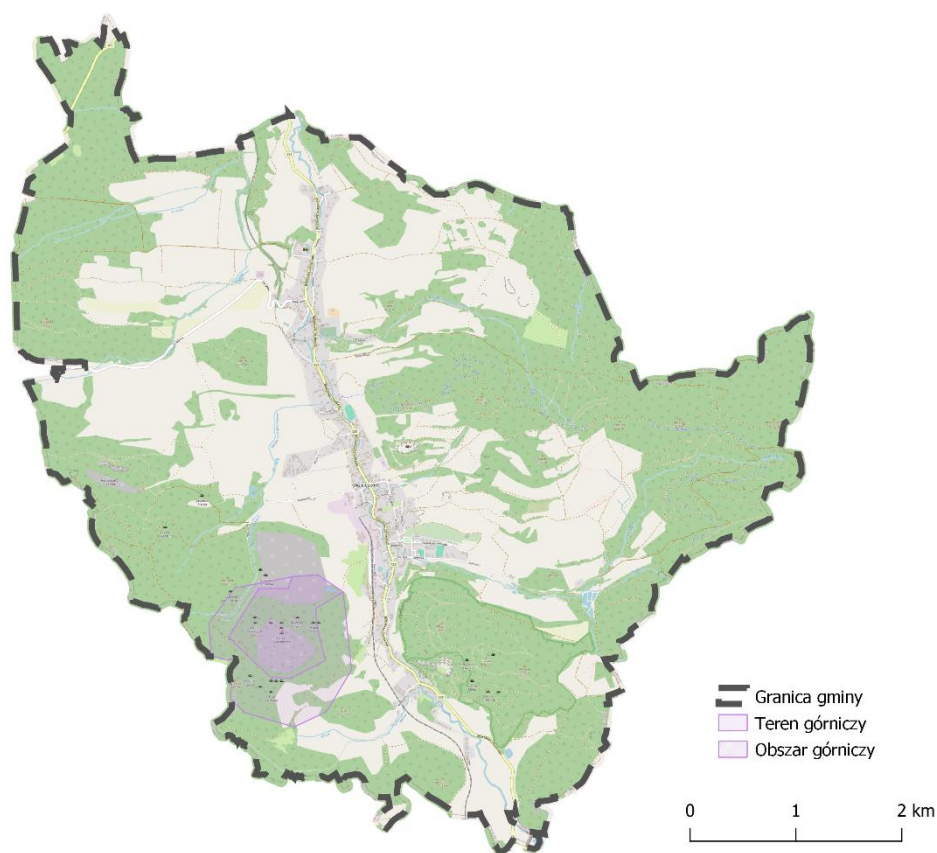
W związku z powyższym nie było konieczności uwzględnienia w planie ogólnym uwarunkowań w tym zakresie.

⁵ <https://www.pgi.gov.pl/psh/psh-2/ochrona-wod-podziemnych.html> [dostęp z dn. 04.07.2025 r.]

2.10. Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami ochronnymi⁶

Na terenie gminy Wojcieszów znajduje się tylko jeden aktualny teren oraz obszar górniczych. Na podstawie danych Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowego Instytutu Badawczego 1.06.2004 r. decyzją Wojewody Dolnośląskiego nr 12/2004 znak: SP.IV.7412-38/2004 wyznaczono teren oraz obszar górniczy „Połom”, gdzie wydobywane są kamienie łamane i bloczne, wapienie oraz margle przemysłu wapienniczego. Dla wymienionego obszaru oraz terenu górniczego nie zostały wyznaczone filary ochronne.

W Planie Ogólnym Gminy Wojcieszów teren górniczy oraz obszar górniczy zakwalifikowano do stref górnictwa (SG), w celu umożliwienia dalszej eksploatacji złoża.



Rys. 6. Teren górniczy i obszar górniczy na terenie gminy Wojcieszów

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych MIDAS.

⁶ <https://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web/pages/index.jsf?conversationContext=3> [dostęp z dn. 03.07.2025 r.]

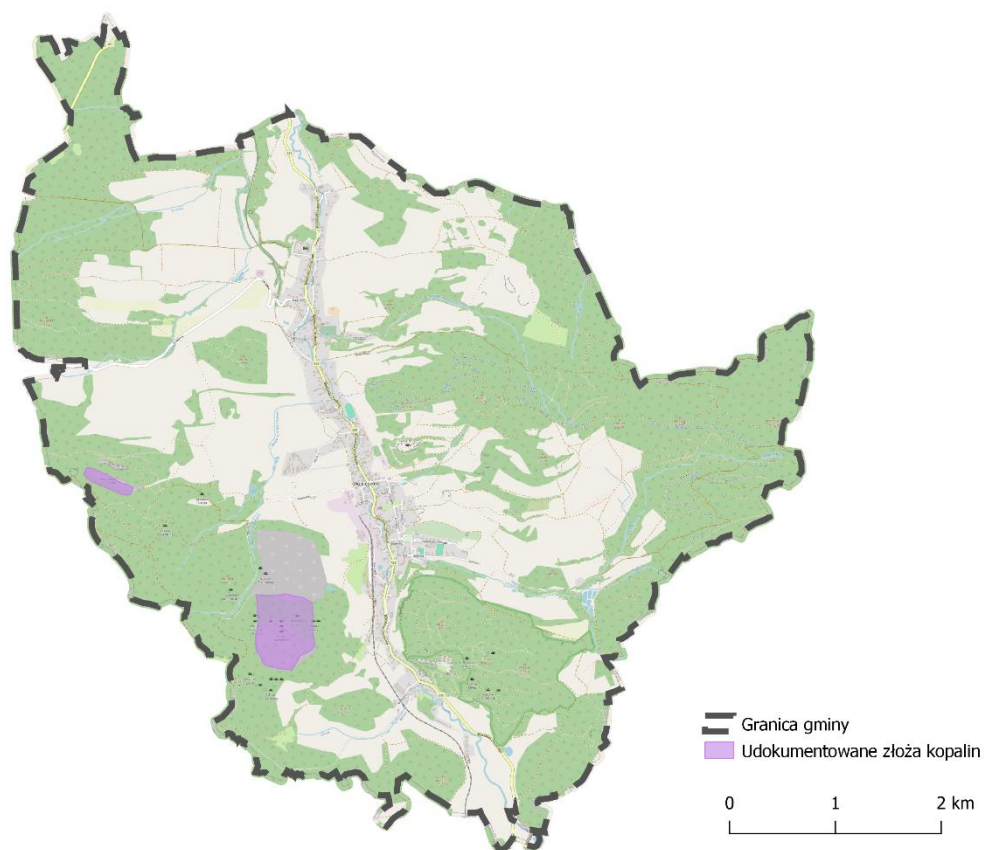
2.11. Udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji⁷

Według danych Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowego Instytutu Badawczego, zawartych w systemie „MIDAS” na terenie gminy Wojcieszków znajdują się 2 udokumentowane złoża kopalin. Pierwszym z wyznaczonych udokumentowanych złóż jest złóż „Połom” zlokalizowane w południowo-zachodniej części gminy. Jego powierzchnia wynosi 32,47 ha. Posiada ono status złoża zagospodarowanego. Kolejnym złożem występującym na terenie gminy jest złóż „Silesia” o powierzchni 5,03 ha, znajdujące się w zachodniej części gminy. Jego eksploatacja została jednak zaniechana.

Na terenie gminy Wojcieszków nie zarejestrowano występowania kompleksów podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemnych bezzbiornikowych magazynów substancji. W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań przy tworzeniu Planu Ogólnego Gminy Wojcieszków.

Udokumentowane złoża kopalin w Planie Ogólnym Gminy Wojcieszków włączono do stref górnictwa (SG). Przypisanie udokumentowanego złoża kopalin do strefy górnictwa umożliwia potencjalne wykorzystanie zasobów w sposób zgodny z obowiązującymi przepisami i zasadami zrównoważonego rozwoju.

⁷ <https://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web/pages/index.jsf?conversationContext=3> [dostęp z dn. 04.01.2025 r.]



Rys. 7. Udokumentowane złoża kopalin w gminie Wojcieszów

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z systemu MIDAS.

2.12. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Wojcieszów nie zostały wyznaczone obszary uzdrowisk ani obszary ochrony uzdrowiskowej. W związku z powyższym nie ma konieczności ujęcia ich w Planie Ogólnym Gminy Wojcieszów.

2.13. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

Działania podejmowane przez samorządy w celu ochrony zabytków wynikają w szczególności z ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami (Dz. U. z 2022 r. poz. 840, z późn. zm.) oraz ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2024 r. poz. 609, z późn. zm.).

Formami ochrony prawnej zabytków są: wpis do rejestru zabytków, wpis na listę Skarbów Dziedzictwa, uznanie za pomnik historii, utworzenie parku kulturowego, ustalenie ochrony

w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego albo w decyzjach, takich jak o warunkach zabudowy.

Ochrona zabytków jest jednym z zadań własnych gminy, a do głównych obowiązków i kompetencji należą między innymi:

- prowadzenie gminnej ewidencji zabytków,
- sporządzanie programu opieki nad zabytkami,
- uwzględnienie ochrony i opieki nad zabytkami przy sporządzaniu i aktualizacji dokumentów strategicznych i planistycznych.

Szczegółowy wykaz zabytków ujętych w Rejestrze Zabytków zaprezentowano w tab. 4.

Tab. 4. Wykaz zabytków ujętych w Rejestrze Zabytków w gminie Wojcieszów

L.p.	Numer w rejestrze	Data wpisu	Obiekt	Lokalizacja
1.	A/5914	24.03.2014	plebania	ul. Bolesława Chrobrego 203
2.	A/2536/578	19.03.1959	Kościół parafialny pw. Wniebowzięcia Najświętszej Marii Panny	ul. Bolesława Chrobrego 201
3.	A/3433/127 3/J	25.09.1996	pałac	ul. Bolesława Chrobrego 241
4.	A/3434/127 4/J	30.09.1996	pałac	ul. Miedziana 1
5.	A/3431/651/J	07.08.1980	pałac	ul. Bolesława Chrobrego 48
6.	A/3436/110 4/J	21.04.1992	pałac	ul. Targowa 4
7.	A/996	14.02.2007	pałac	ul. Bolesława Chrobrego 167
8.	672/625/J	31.03.1980	park	Wojcieszów
9.	A/3435/626/J	02.04.1980	park	Wojcieszów
10.	A/3432/628/J	02.04.1980	park	Wojcieszów
11.	A/3437/627/J	02.04.1980	park	Wojcieszów
12.	A/5906	18.03.2014	mur cmentarny	Wojcieszów

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Narodowego Instytutu Dziedzictwa.

W Gminnej Ewidencji Zabytków, która została przyjęta Zarządzeniem Nr 0050.242.2016 Burmistrza Miasta Wojcieszów z dnia 05 lipca 2016 r. w sprawie prowadzenia Gminnej Ewidencji Zabytków znajduje się 215 obiektów. 40 z wpisanych obiektów to dobra ruchome. Szczegółowy wykaz zabytków zaprezentowano w tab. 5.

Tab. 5. Wykaz zabytków wpisanych do Gminnej Ewidencji Zabytków w gminie Wojcieszów

Lp.	Miejscowość	Adres	Obiekt	Obiekt wpisany do rejestru zabytków
1.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 201	Kościół parafialny Wniebowzięcia NMP	Tak

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY WOJCIESZÓW

2.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego	Kościół poewangelicki	Tak*
3.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 251	Wojciechów Dolny (I) – park (1)	Tak
4.	Wojcieszów	ul. Miedziana Specjalny Ośrodek Szkolno- Wychowawczy	Wojcieszów Dolny (II) – park (II)	Tak
5.	Wojcieszów	ul. Targowa przy Domu Dziecka	Wojcieszów Górny (I) – park (I)	Tak
6.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 48	Wojcieszów Górny (I) – park (II)	Tak
7.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 48	Pałac	Tak
8.	Wojcieszów	ul. Targowa 4	Pałac – Dom Dziecka	Tak
9.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 251	Pałac	Tak
10.	Wojcieszów	ul. Miedziana 1	Pałac	Tak
11.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego na działce nr 70 br. 2	Pałac	Tak
12.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 203	Dawna plebania	Tak
13.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 167	Pałac	Tak
14.	Wojcieszów	Kościół parafialny Wniebowzięcia NMP w Wojcieszowie	Ołtarz główny, Matka Boska z Dzieciątkiem	Tak
15.	Wojcieszów	Kościół parafialny Wniebowzięcia NMP w Wojcieszowie	Ołtarz boczny św. Antoniusza	
16.	Wojcieszów	Kościół parafialny Wniebowzięcia NMP w Wojcieszowie	Ambona, aklektizm	
17.	Wojcieszów	Kościół parafialny Wniebowzięcia NMP w Wojcieszowie	Prospekt organowy	
18.	Wojcieszów	Kościół parafialny Wniebowzięcia NMP w Wojcieszowie	Chrzcielnica, pokrywa, podstawa, czasza	
19.	Wojcieszów	Kościół parafialny Wniebowzięcia NMP w Wojcieszowie	Ławki	
20.	Wojcieszów	Kościół parafialny Wniebowzięcia NMP w Wojcieszowie	Konfesjonał	

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY WOJCIESZÓW

21.	Wojcieszów	Kościół parafialny Wniebowzięcia NMP w Wojcieszowie	Obraz – koronacja Matki Boskiej	
22.	Wojcieszów	Kościół parafialny Wniebowzięcia NMP w Wojcieszowie	Obraz – św. Jan Ewangelista	
23.	Wojcieszów	Kościół parafialny Wniebowzięcia NMP w Wojcieszowie	Obraz – św. Jadwiga	
24.	Wojcieszów	Kościół parafialny Wniebowzięcia NMP w Wojcieszowie	Obraz – Matka Boska Niepokalanie Poczęta	
25.	Wojcieszów	Kościół parafialny Wniebowzięcia NMP w Wojcieszowie	Obraz św. Jana Nepomucen	
26.	Wojcieszów	Kościół parafialny Wniebowzięcia NMP w Wojcieszowie	Obraz św. Rodzina i Trójca	
27.	Wojcieszów	Kościół parafialny Wniebowzięcia NMP w Wojcieszowie	Obraz – św. Chrzest Jezusa	
28.	Wojcieszów	Kościół parafialny Wniebowzięcia NMP w Wojcieszowie	Obraz św. Mateusz Ewangelista	
29.	Wojcieszów	Kościół parafialny Wniebowzięcia NMP w Wojcieszowie	Św. Józef	
30.	Wojcieszów	Kościół parafialny Wniebowzięcia NMP w Wojcieszowie	Obrazy – Droga Krzyżowa	
31.	Wojcieszów	Kościół parafialny Wniebowzięcia NMP w Wojcieszowie	Krucyfiks obraz wycięty po konturze	
32.	Wojcieszów	Kościół parafialny Wniebowzięcia NMP w Wojcieszowie	Rzeźba – Matka Bolesna	
33.	Wojcieszów	Kościół parafialny Wniebowzięcia NMP w Wojcieszowie	Rzeźba św. Jana Ewangelista	
34.	Wojcieszów	Kościół parafialny Wniebowzięcia NMP w Wojcieszowie	Rzeźba – św. Jan Nepomucen	

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY WOJCIESZÓW

35.	Wojcieszów	Kościół parafialny Wniebowzięcia NMP w Wojcieszowie	Epitafium Jacoba Grehl	
36.	Wojcieszów	Kościół parafialny Wniebowzięcia NMP w Wojcieszowie	Pyta nagrobkowa nieznanej kobiety	
37.	Wojcieszów	Kościół parafialny Wniebowzięcia NMP w Wojcieszowie	Pyta nagrobkowa Katarzyny Ratzkin	
38.	Wojcieszów	Kościół parafialny Wniebowzięcia NMP w Wojcieszowie	Epitafium NN	
39.	Wojcieszów	Kościół parafialny Wniebowzięcia NMP w Wojcieszowie	Płaskorzeźba – kartusz herbowy rodziny Guttbier	
40.	Wojcieszów	Kościół parafialny Wniebowzięcia NMP w Wojcieszowie	Epitafium Heinrida Vilhelma von Zedlitz	
41.	Wojcieszów	Kościół parafialny Wniebowzięcia NMP w Wojcieszowie	Płyta nagrobna Krzysztofa Seidlitz	
42.	Wojcieszów	Kościół parafialny Wniebowzięcia NMP w Wojcieszowie	Płyta nagrobna nieznanego zmarłego	
43.	Wojcieszów	Kościół parafialny Wniebowzięcia NMP w Wojcieszowie	Płyta nagrobna nieznanego zmarłego	
44.	Wojcieszów	Kościół parafialny Wniebowzięcia NMP w Wojcieszowie	Krzyż ołtarzowy	
45.	Wojcieszów	Kościół parafialny Wniebowzięcia NMP w Wojcieszowie	Monstrancja	
46.	Wojcieszów	Kościół parafialny Wniebowzięcia NMP w Wojcieszowie	Mechanizm zegara wieżowego	
47.	Wojcieszów	Kościół parafialny Wniebowzięcia NMP w Wojcieszowie	Dzwon	
48.	Wojcieszów	Kościół parafialny Wniebowzięcia NMP w Wojcieszowie	Ramki kanonu	

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY WOJCIESZÓW

49.	Wojcieszów	Kościół parafialny Wniebowzięcia NMP w Wojcieszowie	Ramki kanonu	
50.	Wojcieszów	Kościół parafialny Wniebowzięcia NMP w Wojcieszowie	Świeczniki	
51.	Wojcieszów	Kościół parafialny Wniebowzięcia NMP w Wojcieszowie	Świeczniki	
52.	Wojcieszów	Kościół parafialny Wniebowzięcia NMP w Wojcieszowie	Świeczniki	
53.	Wojcieszów	Kościół parafialny Wniebowzięcia NMP w Wojcieszowie	Tablica erekcyjna	
54.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 5	Budynek mieszkalny- gospodarczy,	
55.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 5	Budynek gospodarczy	
56.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 5	Dom mieszkalny	
57.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 8	Budynek mieszkalny	
58.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 15	Budynek mieszkalny	
59.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 20	Budynek mieszkalny	
60.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 22	Budynek mieszkalny	
61.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 26	Budynek mieszkalny	
62.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 27	Budynek mieszkalny	
63.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 29	Budynek mieszkalny	
64.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 31	Budynek mieszkalny	
65.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 32	Budynek mieszkalny	
66.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 36	Budynek mieszkalny	
67.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 37	Budynek mieszkalny	
68.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 40	Budynek mieszkalny	
69.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 41	Budynek mieszkalny	
70.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 42	Budynek mieszkalny	

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY WOJCIESZÓW

71.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 44	Budynek mieszkalny	
72.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 45	Budynek mieszkalny	
73.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 49	Budynek mieszkalny	
74.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 50	Budynek przedszkola	
75.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 51	Budynek mieszkalny	
76.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 53	Budynek mieszkalny	
77.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 54	Budynek mieszkalny	
78.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 58	Budynek mieszkalny	
79.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 60	Budynek mieszkalny	
80.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 60	Budynek gospodarczy	
81.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 63	Budynek mieszkalny	
82.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 64	Budynek mieszkalny	
83.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 66	Budynek mieszkalny	
84.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 67	Szkoła	
85.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 68	Budynek mieszkalny	
86.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 70	Budynek mieszkalny	
87.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 72	Budynek mieszkalny	
88.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 73	Budynek mieszkalny	
89.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 75	Budynek mieszkalny	
90.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 76	Budynek mieszkalny	
91.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 77	Budynek mieszkalny	
92.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 78	Budynek mieszkalny	
93.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 79	Budynek mieszkalny	
94.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 80	Budynek mieszkalny	
95.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 81	Budynek mieszkalny	
96.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 87	Budynek mieszkalny	
97.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 89	Budynek mieszkalny	

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY WOJCIESZÓW

98.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 92	Budynek mieszkalny	
99.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 94	Budynek mieszkalny	
100.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 95	Budynek mieszkalny	
101.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 96	Budynek mieszkalny	
102.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 97	Budynek mieszkalny	
103.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 98	Budynek mieszkalny	
104.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 99	Budynek mieszkalny	
105.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 101	Budynek mieszkalny	
106.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 102	Budynek mieszkalny	
107.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 104	Budynek mieszkalny	
108.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 107	Budynek mieszkalny	
109.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 109	Budynek mieszkalny	
110.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 111	Budynek mieszkalny	
111.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 112	Budynek mieszkalny	
112.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 114	Budynek mieszkalny	
113.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 117	Budynek mieszkalny	
114.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 118	Budynek mieszkalny	
115.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 121	Budynek mieszkalny	
116.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 123	Budynek mieszkalny	
117.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 127	Budynek mieszkalny	
118.	Wojcieszów	ul. Dworcowa	Dworzec PKP	
119.	Wojcieszów	ul. Dworcowa 4	Budynek mieszkalny	
120.	Wojcieszów	ul. Hutnicza 1	Budynek mieszkalny	
121.	Wojcieszów	ul. Hutnicza 2	Budynek mieszkalny	
122.	Wojcieszów	ul. Hutnicza 3	Budynek mieszkalny	
123.	Wojcieszów	ul. Hutnicza 4	Budynek mieszkalny	
124.	Wojcieszów	ul. Hutnicza 6	Budynek mieszkalny	
125.	Wojcieszów	ul. Hutnicza 7	Budynek mieszkalny	
126.	Wojcieszów	ul. Hutnicza 8	Budynek mieszkalny	
127.	Wojcieszów	ul. Hutnicza 9	Budynek mieszkalny	
128.	Wojcieszów	ul. Hutnicza 11	Budynek mieszkalny	
129.	Wojcieszów	ul. Hutnicza 13	Budynek mieszkalny	

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY WOJCIESZÓW

130.	Wojcieszów	ul. Hutnicza 15	Budynek mieszkalny	
131.	Wojcieszów	ul. Jasna 1	Budynek mieszkalny	
131.	Wojcieszów	ul. Robotnicza 3	Budynek mieszkalny	
132.	Wojcieszów	ul. Skalna 2	Budynek mieszkalny	
133.	Wojcieszów	ul. Skalna 4	Budynek mieszkalny	
134.	Wojcieszów	ul. Słowackiego 2	Budynek mieszkalny	
135.	Wojcieszów	ul. Wapienna 3	Budynek mieszkalny	
136.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 203	Plebania	
137.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego	Cmentarz komunalny	
138.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego	Mur cmentarny z bramą przy kościele parafialnym NMP	
139.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 169	Pałac (d. przedszkole)	
140.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 243	Oficyna (obecnie dom mieszkalny)	
141.	Wojcieszów	ul. Targowa 4	Baszta I	
142.	Wojcieszów	ul. Targowa 4	Baszta II	
143.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 136	Dom mieszkalny	
144.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 137	Dom mieszkalny	
145.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 140	Dom mieszkalny	
146.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 141	Dom mieszkalny	
147.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 143	Dom mieszkalny	
148.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 144	Dom mieszkalny	
149.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 145	Dom mieszkalny	
150.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 149	Dom mieszkalny	
151.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 151	Dom mieszkalny	
152.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 152	Dom mieszkalny	
153.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 154	Dom mieszkalny	
154.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 157	Dom mieszkalny	
155.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 162	Dom mieszkalny	
156.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 166	Dom mieszkalny	
157.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 170	Dom mieszkalny	
158.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 171	Dom mieszkalny	

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY WOJCIESZÓW

159.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 172	Dom mieszkalny	
160.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 173	Dom mieszkalny	
161.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 174	Dom mieszkalny	
162.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 178	Dom mieszkalny	
163.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 179	Dom mieszkalny	
164.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 181	Dom mieszkalny	
165.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 182	Dom mieszkalny	
166.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 184	Dom mieszkalny	
167.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 185	Dom mieszkalny	
168.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 186	Dom mieszkalny	
169.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 188	Dom mieszkalny	
170.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 190	Dom mieszkalny	
171.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 191	Dom mieszkalny	
172.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 192	Dom mieszkalny	
173.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 205	Dom mieszkalny	
174.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 213	Dom mieszkalny	
175.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 215	Dom mieszkalny	
176.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 219	Dom mieszkalny	
177.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 225	Dom mieszkalny	
178.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 229	Dom mieszkalny	
179.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 231	Dom mieszkalny	
180.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 255	Dom mieszkalny	
181.	Wojcieszów	ul. Gminna 2	Dom mieszkalny	
182.	Wojcieszów	ul. Gminna 3	Dom mieszkalny	
183.	Wojcieszów	ul. Gminna 4	Dom mieszkalny	
184.	Wojcieszów	ul. Gminna 5	Dom mieszkalny	
185.	Wojcieszów	ul. Gminna 7	Dom mieszkalny	
186.	Wojcieszów	ul. Gminna 8	Dom mieszkalny	
187.	Wojcieszów	ul. Gminna 9	Dom mieszkalny	
188.	Wojcieszów	ul. Gminna 10	Dom mieszkalny	

UZASADNIENIE PLANU OGÓLNEGO GMINY WOJCIESZÓW

189.	Wojcieszów	ul. Gminna 11	Dom mieszkalny	
190.	Wojcieszów	ul. Gminna 12	Dom mieszkalny	
191.	Wojcieszów	ul. Gminna 13	Dom mieszkalny	
192.	Wojcieszów	ul. Kolejowa 1	Dom mieszkalny	
193.	Wojcieszów	ul. Kolejowa 3	Dom mieszkalny	
194.	Wojcieszów	ul. Kolejowa 5	Dom mieszkalny	
195.	Wojcieszów	ul. Mostowa 6	Dom mieszkalny	
196.	Wojcieszów	ul. Sadowa 1	Dom mieszkalny	
197.	Wojcieszów	ul. Sadowa 4	Dom mieszkalny	
198.	Wojcieszów	ul. Sadowa 10	Dom mieszkalny	
199.	Wojcieszów	ul. Sadowa 14	Dom mieszkalny	
200.	Wojcieszów	ul. Sadowa 22	Dom mieszkalny	
201.	Wojcieszów	ul. Sadowa 28	Dom mieszkalny	
202.	Wojcieszów	Obok Gruszki	Szubienica	
203.	Wojcieszów	Przy wyrobisku Gruszka, dz. o nr ew. 363, ob. 2	Piec do wypału wapna	
204.	Wojcieszów	ul. Silesia 9	Piec do wypału wapna	
205.	Wojcieszów	ul. Skalna 3	Budynek mieszkalny	
206.	Wojcieszów	ul. Skalna 5	Budynek mieszkalny	
207.	Wojcieszów	Dz. o nr ew. 173, ob. 1	Zamek ruiny	
208.	Wojcieszów	ul. Silesia 5	Budynek mieszkalny wielorodzinny	
209.	Wojcieszów	ul. Silesia 6	Budynek mieszkalny wielorodzinny	
210.	Wojcieszów	ul. Robotnicza 5	Budynek mieszkalny wielorodzinny	
211.	Wojcieszów	ul. Robotnicza 7	Budynek mieszkalny wielorodzinny	
212.	Wojcieszów	ul. Wapienna 1	Budynek mieszkalny wielorodzinny	
213.	Wojcieszów	ul. Bolesława Chrobrego 30	Budynek mieszkalny wielorodzinny	
214.	Wojcieszów	ul. Górnicza 16	Kompleks wypoczynkowy – basen składający się z niecki basenu z brodzikiem oraz z zapleczem sanitarno-gospodarczym i parking	
215.	Wojcieszów	Obok góry Miłek	Grobowiec rodowy rodziny Begman	

*Według Zarządzenia Nr 0050.242.2016 Burmistrza Miasta Wojcieszów z dnia 05 lipca 2016 r. w sprawie prowadzenia Gminnej Ewidencji Zabytków obiekt znajduje się w rejestrze zabytków, jednak zgodnie z danymi NID decyzja została uchylona 13.09.2010 r. (brak numeru decyzji).

Źródło: opracowanie własne na podstawie Zarządzenia Nr 0050.242.2016 Burmistrza Miasta Wojcieszów z dnia 05 lipca 2016 r. w sprawie prowadzenia Gminnej Ewidencji Zabytków.

Na terenie gminy Wojcieszów znajdują się także 23 obiekty zabytkowe wpisane do Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków, co ukazuje tab. 6. Wyróżnić można również dwa stanowiska archeologiczne.

Tab. 6. Wykaz zabytków wpisanych do Ewidencji Zabytków w gminie Wojcieszów

Lp.	Obiekt	Data wpisu
1.	wiadukt kolejowy	08.11.1997
2.	szubienica	01.10.1995
3.	cmentarz rodowy	01.10.1992
4.	zespół pałacowo-folwarczny	05.08.2007
5.	zespół pałacowo-folwarczny	01.10.2005
6.	pałac	10.07.1996
7.	kościół ewangelicki	10.11.1959
8.	pałac	20.11.1992
9.	stodoła	01.10.2005
10.	budynek mieszkalny nr 239	01.10.2005
11.	obora	01.10.2005
12.	pałac	10.07.1996
13.	pałac Stöckel	06.12.1991
14.	kościół parafialny pw. Wniebowzięcia NMP	10.11.1959
15.	pałac	01.02.1992
16.	cmentarz rodowy	01.10.1992
17.	cmentarz wyznaniowy, ob. komunalny	01.07.1988
18.	cmentarz wyznaniowy, ob. rzymskokatolicki przykościelny	-
19.	park przypałacowy	01.01.1977
20.	park	01.01.1977
21.	park przypałacowy	01.01.1977
22.	park przypałacowy	01.01.1977
23.	ogród podworski	01.10.2010

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych Narodowego Instytutu Dziedzictwa.

Na obszarze gminy Wojcieszów nie są zlokalizowane dobra kultury współczesnej.

Zgodnie z Uchwałą Nr XXXVII/159/02 Rady Miejskiej w Wojcieszowie z dnia 21 marca 2002 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej Wojcieszów – Południe w Wojcieszowie została wprowadzona strefa ochrony konserwatorskiej „B”, gdzie występują następujące zasady:

- a) „uczynienie historycznych struktur przestrzennych,
- b) w miarę możliwości eliminacja elementów dysharmonijnych,

- c) *dostosowanie nowych obiektów do charakteru historycznej zabudowy i układów przestrzennych w zakresie sytuacji, skali, formy architektonicznej oraz rozwiązań materiałowych,*
- d) *uzyskanie pozytywnej opinii właściwego organu Służby Ochrony Zabytków”.*

Zgodnie z Uchwałą Nr XVIII/80/04 Rady Miasta Wojcieszów z dnia 26 lutego 2004 r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej Wojcieszów – Północ w Wojcieszowie na terenie gminy Wojcieszów znajduje się strefa „A” ścisłej ochrony konserwatorskiej, gdzie wszelkie działania wymagają uzyskania zezwolenia od Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. Ponadto zgodnie z uchwałą wyznaczono strefę „B” ochrony konserwatorskiej, która zapewnia ochronę historycznemu układowi urbanistycznemu. *„Działania inwestycyjne w strefie „B” winny być prowadzone w sposób zapewniający:*

- *uczytelnienie historycznych struktur przestrzennych,*
- *eliminację elementów dysharmonijnych,*
- *dostosowanie nowych obiektów do charakteru historycznej zabudowy i układów przestrzennych w zakresie sytuacji, skali, formy architektonicznej oraz rozwiązań materiałowych.”*

Ponadto liczne działania w strefie tej należy uzgodnić z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

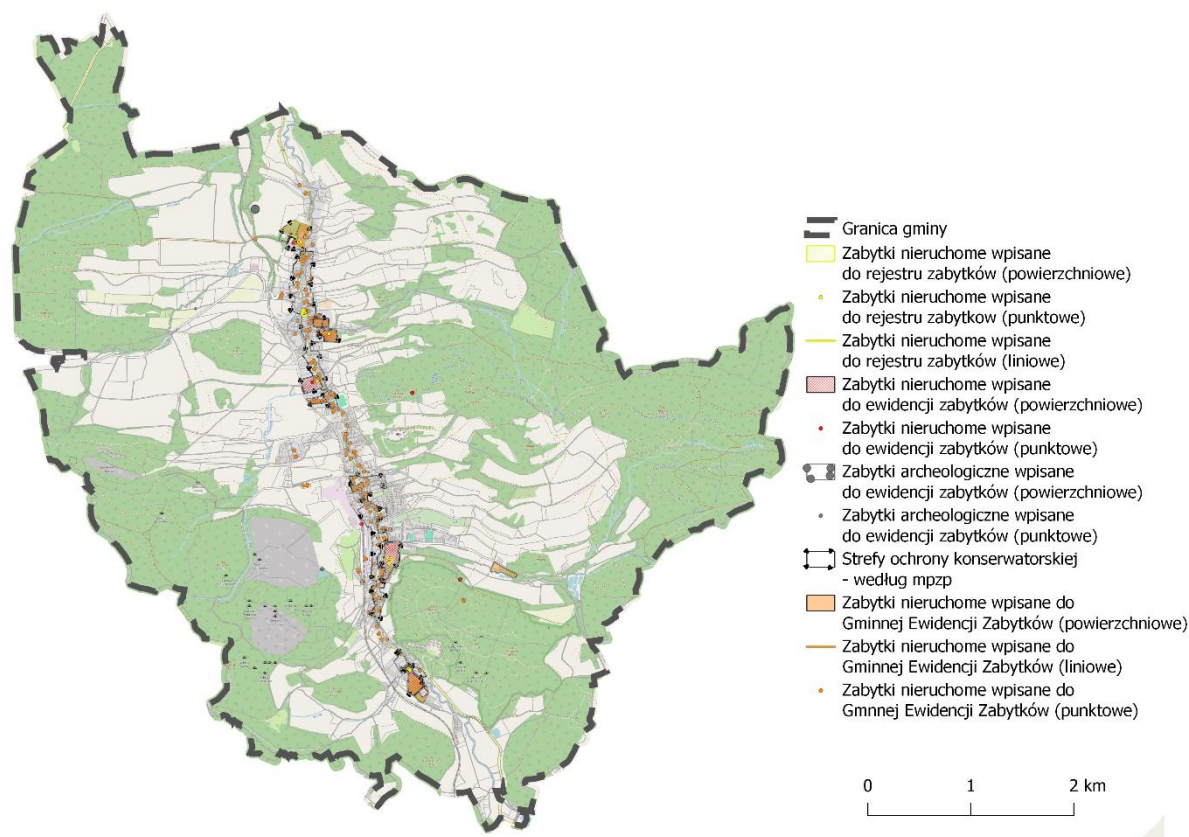
Zgodnie z wyżej wspomnianą uchwałą na terenie gminy Wojcieszów wyznaczono również strefę „W” ochrony archeologicznej w której wszelkie działania należy konsultować z Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.

Strefa ochrony konserwatorskiej została wyznaczona w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego przyjętego Uchwałą Nr V.16.2015 Rady Miasta Wojcieszów z dnia 28 stycznia 2015 r. w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej Wojcieszów – Południe w Wojcieszowie. W jej granicach ustalono:

- a) *„wymóg zachowania historycznych walorów zabudowy istniejącej i jej otoczenia;*
- b) *w przypadku lokalizacji nowej zabudowy nawiązania jej gabarytami oraz cechami przestrzennymi do zabudowy istniejącej usytuowanej na terenach sąsiednich;*
- c) *zakaz lokalizacji otwartych placów składowych we frontowych częściach działek eksponowanych w kierunku przyległych ulic;*
- d) *zakaz lokalizacji banerów reklamowych na ogrodzeniach;*
- e) *zakaz lokalizacji obiektów wysokościowych takich jak maszty, silosy”.*

W ramach opracowywania Planu Ogólnego Gminy Wojcieszów ochrona zabytków została uwzględniona poprzez przeniesienie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenów z obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego do standardów urbanistycznych w możliwie najszerszym zakresie, gdyż to właśnie plany miejscowe określają szczegółowe zasady ochrony dziedzictwa kulturowego i zabytków. W przypadku obiektów

dziedzictwa kulturowego zlokalizowanych na analizowanym terenie, konieczne będzie dalsze monitorowanie oraz uwzględnianie ich ochrony w procesie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.



Rys. 9. Zabytki na terenie gminy Wojcieszów

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych NID oraz Zarządzenia Nr 0050.242.2016 Burmistrza Miasta Wojcieszów z dnia 05 lipca 2016 r. w sprawie prowadzenia Gminnej Ewidencji Zabytków.

2.14. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Wojcieszów nie występują obszary pomników zagłady wraz ze strefami ochronnymi.

W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań przy tworzeniu Planu Ogólnego Gminy Wojcieszów.

2.15. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Tereny zamknięte to obszary o charakterze zastrzeżonym, ustanowione ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa. Zgodnie z art. 4 ust. 2a ustawy z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (Dz. U. z 2023 r. poz. 1752, z późn. zm.), obszary te są wyznaczane decyzjami odpowiednich ministrów lub kierowników urzędów centralnych.

Na terenie gminy Wojcieszów zostały wyznaczone kolejne tereny zamknięte, których powierzchnia wynosi ok. 25,46 ha. Nie zostały jednak wyznaczone ich strefy ochronne.

Tereny zamknięte w planie ogólnym zostały zakwalifikowane do stref komunikacyjnych (SK) w celu zapewnienia odpowiednich warunków do rozwoju infrastruktury kolejowej, umożliwiających poprawę dostępności oraz płynności ruchu, przy jednoczesnym poszanowaniu istniejących uwarunkowań przyrodniczych.

2.16. Obszary ograniczonego użytkowania

Na obszarze gminy nie wyznaczono obszarów ograniczonego użytkowania, o których mowa w art. 135 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.).

W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań przy tworzeniu Planu Ogólnego Gminy Wojcieszów.

2.17. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

W gminie Wojcieszów nie wyznaczono obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji.

W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań przy tworzeniu Planu Ogólnego Gminy Wojcieszów.

2.18. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Zgodnie z zapisami ustawy z dnia 9 października 2015 r. o rewitalizacji (Dz. U. z 2024 r. poz. 278) Rada Gminy, w drodze uchwały, wyznacza obszar zdegradowany i obszar rewitalizacji.

Na terenie gminy Wojcieszów nie zostały wyznaczone obszary zdegradowane oraz obszary rewitalizacji, w związku z powyższym nie było konieczności uwzględnienia tych uwarunkowań przy tworzeniu planu ogólnego.

2.19. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Zgodnie z art. 118b ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.) rada powiatu może uchwałą wyznaczyć obszary ciche w aglomeracji lub poza aglomeracją, biorąc pod uwagę potrzebę ochrony przed hałasem oraz określając wymagania zapewniające utrzymanie poziomu hałasu co najmniej na dotychczasowym poziomie.

Obszarem cichym w aglomeracji jest teren, na którym poziomy hałasu wyrażone wskaźnikiem LDWN nie przekraczają dopuszczalnych wartości, natomiast obszar cichy poza aglomeracją to teren niezagrożony oddziaływaniem hałasu komunikacyjnego, przemysłowego lub wynikającego z działalności rekreacyjno-wypoczynkowej.

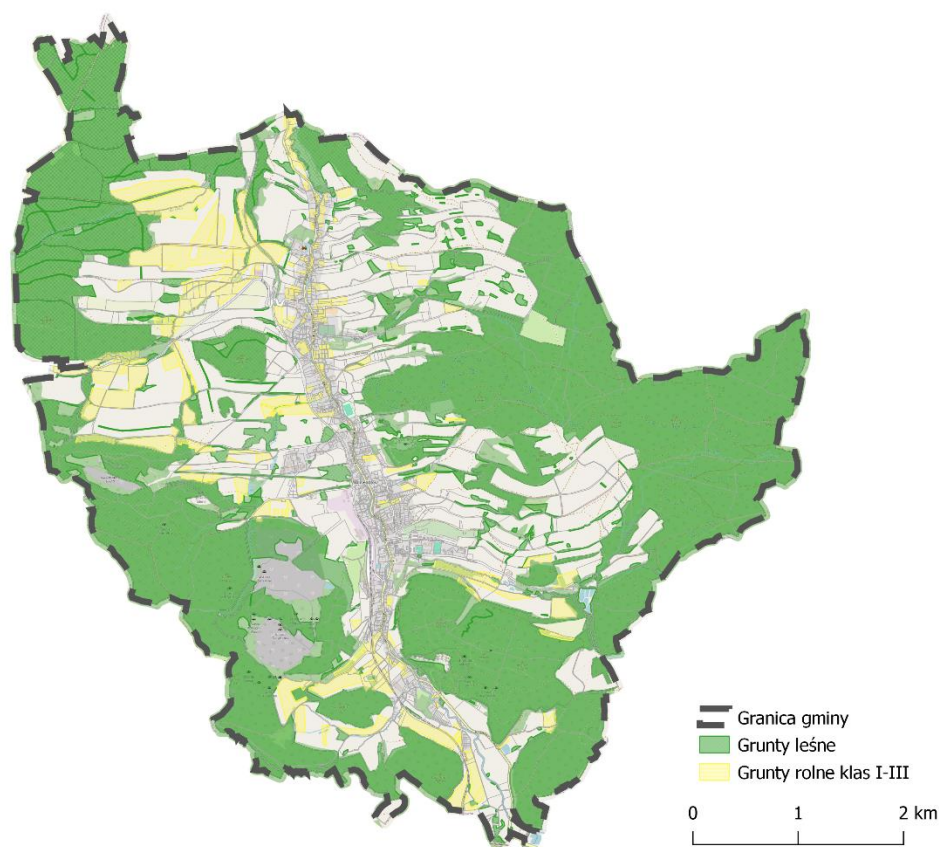
Na terenie gminy Wojcieszów nie zostały wyznaczone obszary ciche.

W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań przy tworzeniu Planu Ogólnego Gminy Wojcieszów.

2.20. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I–III oraz grunty leśne

Zgodnie z ustawą z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych (Dz. U. z 2024 r. poz. 82) ochronie podlegają użytki rolne klas I-III. Zgodnie z art. 5b, przepisów ustawy nie stosuje się jednak do obszarów położonych w granicach administracyjnych miast. Grunty leśne to tereny porośnięte drzewami i krzewami, przeznaczone głównie do celów leśnych, takich jak hodowla drzew, ochrona przyrody, rekreacja czy pozyskiwanie drewna.

Na terenie gminy Wojcieszów grunty orne o wysokiej wartości użytkowej, klasyfikowane jako użytki rolne klas I–III, zajmują około 221,34 ha. Ich żyzność sprzyja produkcji roślinnej o wysokiej intensywności, w tym uprawie zbóż, rzepaku oraz roślin okopowych, takich jak ziemniaki. Grunty te odgrywają kluczową rolę w gospodarce rolnej regionu. Warto podkreślić, że przekształcanie gruntów o wysokiej bonitacji na cele nierolnicze podlega ścisłym regulacjom prawnym i wymaga uzyskania zgody odpowiednich organów, co podkreśla konieczność ich ochrony jako strategicznego zasobu gminy.



Rys. 11. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne w gminie Wojcieszów

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych PODGiK.

Lasy w gminie Wojcieszów pełnią ważne funkcje ekologiczne, ochronne oraz rekreacyjne. Ich powierzchnia wynosi około 1631,7 ha. Gospodarka leśna realizowana jest zgodnie z planami urzędzenia gospodarstw leśnych, które uwzględniają potrzeby ochrony przyrody, zapewniając zrównoważone wykorzystanie zasobów leśnych.

Prowadzona polityka przestrzenna ma na celu ochronę gruntów rolnych klas I-III i leśnych przed nadmiernymi procesami urbanizacyjnymi. Ochrona tych terenów jest istotna nie tylko z punktu widzenia zachowania naturalnego charakteru przestrzeni, ale również w kontekście zapewnienia zrównoważonego rozwoju gminy. Stan środowiska ma kluczowe znaczenie dla jakości życia jego mieszkańców, dlatego w Planie Ogólnym Gminy Wojcieszów zachowano cenne tereny gruntów rolnych klas I-III i leśnych poprzez wyznaczenie stref otwartych (SO). Obszary te pełnią funkcje ekologiczne, wpływając na poprawę jakości powietrza, zwiększenie bioróżnorodności oraz zapewnienie przestrzeni do rekreacji i odpoczynku. Zgodnie z polityką przestrzenną, utrzymanie tych terenów w ich naturalnym stanie jest priorytetem, co przyczynia się do zrównoważonego rozwoju gminy i ochrony jej zasobów przyrodniczych.

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

Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii przemysłowych, o których mowa w art. 248 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.), mogą stanowić istotne zagrożenie dla środowiska, wynikające z potencjalnych awarii.

Na obszarze gminy Wojcieszów nie występują tego typu zakłady, dlatego nie jest ona zagrożona ewentualnymi skutkami awarii technicznych w nich występujących.

W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań przy tworzeniu Planu Ogólnego Gminy Wojcieszów.

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

Pas nadbrzeżny obejmuje obszar lądowy przylegający do linii brzegowej morza, składający się z pasa technicznego i pasa ochronnego zgodnie z art. 36 ustawy z dnia 21 marca 1991 r. o obszarach morskich Rzeczypospolitej Polskiej i administracji morskiej (Dz. U. z 2023 r. poz. 960, z późn. zm.).

Gmina Wojcieszów nie znajduje się w granicach tego obszaru.

W związku z powyższym nie było konieczności uwzględniania tych uwarunkowań przy tworzeniu Planu Ogólnego Gminy Wojcieszów.

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

2.23.1. Infrastruktura społeczna

Infrastruktura społeczna jest niezwykle ważnym elementem, który wpływa na jakość życia mieszkańców. Odpowiedni dostęp do tych obiektów jest jednym z zadań jednostek samorządu terytorialnego. Władze lokalne, w oparciu o zrównoważony rozwój, inwestują w jej rozbudowę, aby sprostać współczesnym wyzwaniom społecznym i demograficznym. Do infrastruktury społecznej zaliczyć można obiekty oraz instytucje związane z oświatą, opieką zdrowotną, życiem kulturalnym, społecznym, opieką socjalną oraz sportem.

System edukacji w gminie Wojcieszów obejmuje placówki zapewniające dostęp do nowoczesnej oferty dydaktycznej. Na jej terenie funkcjonują:

- Szkoła Podstawowa im. Władysława Broniewskiego w Wojcieszowie,
- Specjalny Ośrodek Szkolno-Wychowawczy w Wojcieszowie.

Dodatkowo na terenie gminy działa Miejskie Przedszkole Publiczne, Dom Dziecka „Sobieradzik” oraz biblioteka.

W zakresie opieki społecznej mieszkańcy mogą korzystać z pomocy Miejskiego Ośrodka Pomocy Społecznej. Działania te wspierają osoby w trudnej sytuacji życiowej, realizując programy społeczne i socjalne. Ochronę zdrowia zapewniają 2 zakłady opieki zdrowotnej działające na terenie Wojcieszowa. Pacjenci mogą korzystać tam z podstawowej opieki medycznej oraz usług specjalistycznych. W gminie funkcjonuje także jedna apteka.

Na terenie gminy Wojcieszów znajdują się liczne obiekty sportowe i rekreacyjne, takie jak boiska, place zabaw oraz Ośrodek Sportu i Rekreacji.

Wyróżnić można również Komendę Policji oraz jednostkę Ochotniczej Straży Pożarnej.

Infrastruktura społeczna stanowi kluczowy element prowadzonej przez gminę polityki przestrzennej, ponieważ odpowiada za zaspokajanie podstawowych potrzeb mieszkańców w zakresie edukacji, zdrowia, kultury, sportu oraz innych usług publicznych. W ramach Planu Ogólnego Gminy Wojcieszów wyznaczone zostały strefy wielofunkcyjne i usługowe (SU), (SN), które umożliwiają rozwój tych poszczególnych obiektów, zapewniając ich funkcjonowanie w sposób niezakłócony i zgodny z potrzebami społeczności lokalnej. Wyznaczenie odpowiednich lokalizacji dla obiektów infrastruktury społecznej pozwala na efektywne zagospodarowanie przestrzeni, zapewniając łatwy dostęp do usług oraz minimalizując wpływ na inne funkcje miasta. Dzięki takim działaniom możliwe jest tworzenie spójnej, zrównoważonej przestrzeni, która wspiera rozwój społeczny i podnosi jakość życia mieszkańców.

2.23.2. Infrastruktura transportowa

Infrastruktura transportowa odgrywa kluczową rolę w zrównoważonym rozwoju gminy Wojcieszków, wpływając zarówno na gospodarkę oraz rozwój turystyki. Efektywny system komunikacyjny gminy Wojcieszków jest istotny dla mobilności osób i towarów, a także dla połączeń regionalnych i krajowych.

Sieć drogowa na obszarze gminy Wojcieszków charakteryzuje się zróżnicowanym układem dróg o znaczeniu krajowym, wojewódzkim, powiatowym oraz gminnym. Przez środek gminy przebiega droga wojewódzka nr 328 relacji Nowe Miasteczko – Marciszów. Drugą drogą wojewódzką występującą na terenie gminy jest droga nr 365 relacji Jelenia Góra – Jawor. Wyróżnić można również drogę powiatową nr 2607D relacji Podgórkę – Wojcieszków.

Sieć dróg gminnych także jest dobrze rozwinięta i tworzy uzupełniający układ komunikacyjny gminy. Przez teren gminy przebiega również jednotorowa, niezelektryfikowana linia kolejowa nr 776 relacji Marciszów – Złotoryja.

W Planie Ogólnym Gminy Wojcieszków wyznaczono strefy komunikacyjne (SK) zgodnie z obowiązującymi przepisami, obejmujące tereny istniejących i planowanych ciągów komunikacyjnych o znaczeniu lokalnym, ponadlokalnym i regionalnym. Uwzględniono w nim również tereny obsługi komunikacji drogowej, takie jak parkingi, zatoki autobusowe, miejsca obsługi podróżnych oraz planowane elementy związane z rozwojem zrównoważonej mobilności. Przyjęte rozwiązania odpowiadają aktualnemu stanowi infrastruktury transportowej oraz planowanym kierunkom jej rozwoju, pozwalając na odpowiednie dostosowanie przestrzeni do potrzeb mieszkańców, turystów i przedsiębiorców. Dalsze uszczegółowienie struktury transportowej będzie realizowane na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Obowiązujące ograniczenia wynikające z infrastruktury transportowej:

- lądowiska podlegają ograniczeniom określonym przepisami odrębnymi, a także ustaleniom planu miejscowego w zakresie zagospodarowania terenów, które wynikają z powierzchni ograniczających określonych w dokumentacji lądowiska,
- zabudowa musi zachować odpowiednie odległości od krawędzi jezdni zgodnie z przepisami odrębnymi - minimalne odległości są określone w zależności od klasy drogi, a ich przestrzeganie ma na celu zapewnienie bezpieczeństwa i ochronę infrastruktury,
- obiekty, reklamy i inne elementy wizualne, które mogłyby ograniczać widoczność, utrudniać ruch lub zagrażać bezpieczeństwu użytkowników dróg, nie mogą być przy nich zlokalizowane,
- drogi krajowe i wojewódzkie muszą zachować obowiązujące ograniczenia w liczbie zjazdów publicznych i prywatnych, a każdy z nich wymaga zgody zarządcy drogi,
- w sąsiedztwie dróg o dużym natężeniu ruchu należy stosować rozwiązania techniczne ograniczające hałas, takie jak ekrany akustyczne, zwłaszcza w strefach mieszkaniowych,

- nowa zabudowa musi być skomunikowana z drogami zgodnie z przepisami dotyczącymi parametrów technicznych dróg, w tym odpowiednich promieni łuków, szerokości jezdni oraz nośności nawierzchni,
- przebudowa lub rozbudowa dróg może wymagać rezerwowania terenu pod przyszłe poszerzenia lub realizację dodatkowych elementów infrastruktury drogowej.

2.23.3. Infrastruktura techniczna

Infrastruktura wodociągowa

Wskaźnik zwodociągowania gminy Wojcieszów w 2023 r. wynosił 77%, z kolei długość sieci wodociągowej wynosiła 20,8 km (GUS, 2023). Źródłem zaopatrzenia jej w wodę są wody podziemne, brzegowe oraz powierzchniowe.

Infrastruktura kanalizacyjna

Sieć kanalizacyjna zlokalizowana na terenie gminy Wojcieszów w 2023 r. wynosiła 26,2 km (GUS, 2023). Do sieci przyłączone są zarówno gospodarstwa domowe, jak i zakłady produkcyjne oraz inne obiekty. Na terenie gminy znajduje się jedna oczyszczalnia ścieków.

Infrastruktura elektroenergetyczna

Przez teren gminy Wojcieszów przebiegają liczne linie elektroenergetyczne średniego napięcia. Ponadto na jej obszarze znajduje się jedna podstacja elektroenergetyczna

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Dolnośląskiego planowana jest budowa linii 110 kV relacji Jelenia Góra – projektowany GPZ Wojcieszów – GPZ Złotoryja.

Infrastruktura gazowa

Na terenie gminy Wojcieszów nie występuje dystrybucyjna sieć gazowa. W jej północnej części znajduje się gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia relacji Taczalin – Dziwiszów.

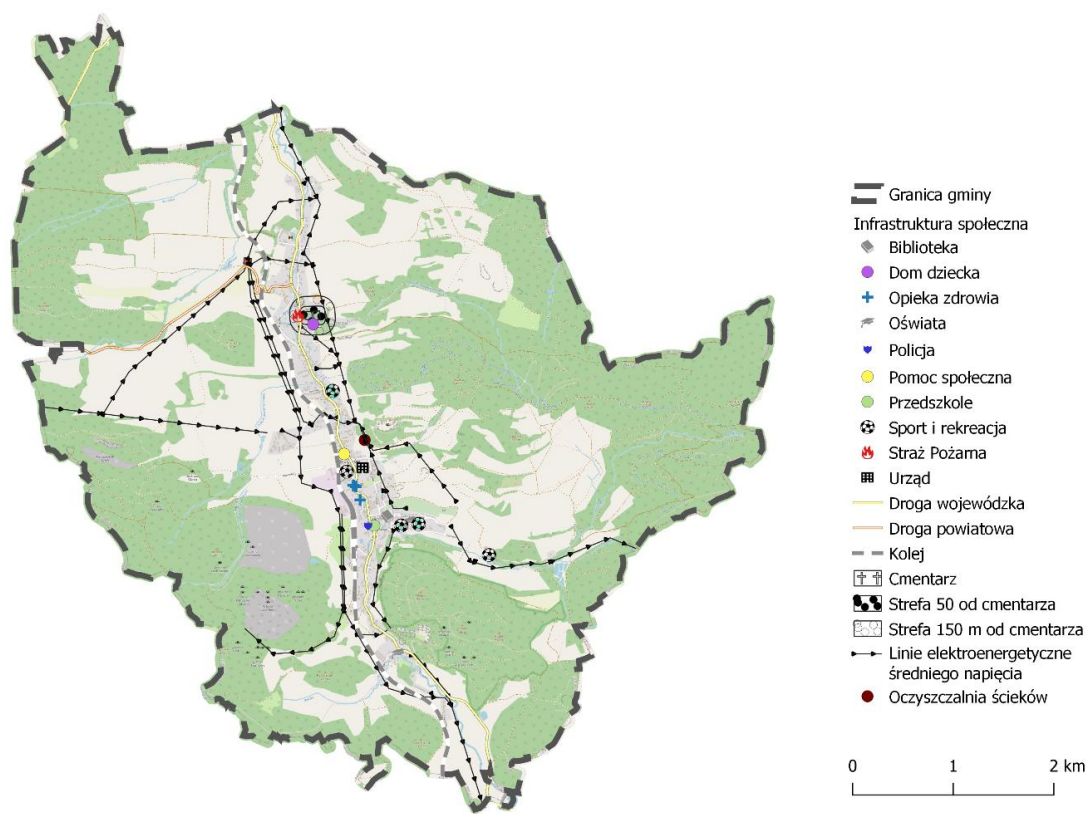
Infrastruktura ciepłownicza

Na terenie gminy funkcjonują indywidualne kotłownie.

Strefy infrastrukturalne (SI) zostały wyznaczone w Planie Ogólnym Gminy Wojcieszów w celu zapewnienia odpowiednich warunków dla funkcjonowania obiektów infrastruktury technicznej, w tym stacji elektroenergetycznych, oczyszczalni ścieków oraz innych obiektów powierzchniowych, które pełnią kluczową rolę w zapewnieniu podstawowych usług. Dodatkowo, w każdej z wyznaczonych stref planistycznych możliwe jest realizowanie sieci infrastrukturalnych, takich jak wodociągowa, kanalizacyjna, gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna czy ciepłownicza. Takie podejście zapewnia elastyczność w procesie rozwoju gminy, umożliwiając równoczesne planowanie obiektów infrastrukturalnych oraz sieci technicznych w sposób zgodny z długofalową wizją rozwoju przestrzennego i potrzebami mieszkańców.

Obowiązujące ograniczenia wynikające z infrastruktury technicznej:

- nakaz przestrzegania wszelkich nakazów i zakazów dotyczących stref ochronnych ujęć wód,
- nakaz podłączenia do sieci wodociągowych wszystkich korzystających z wody budynków, zlokalizowanych w odległości mniejszej niż 150 m od granic istniejących i planowanych cmentarzy,
- nakaz podłączenia do sieci kanalizacji sanitarnej i deszczowej wszystkich terenów położonych w granicach stref ochronnych ujęć,
- zapewnienie dla elektroenergetycznych linii napowietrznych wysokiego (110 kV) i średniego napięcia (15 kV) technologicznego pasa ograniczeń o szerokości odpowiednio 40 m (po 20 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym) i 14 m (po 7 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym), w których ogranicza się lokalizowanie zabudowy mieszkaniowej i innej przeznaczonej na stały pobyt ludzi, zgodnie z przepisami odrębnymi, a tereny w tych pasach powinny być zagospodarowywane w sposób umożliwiający dostęp w celu wykonania prac eksploatacyjnych,
- zapewnienie dla gazociągów wysokiego i średniego ciśnienia strefy kontrolowanej o szerokości wynikającej z przepisów odrębnych, w których: zakazuje się lokalizowania zabudowy, urządzenia stałych składów i magazynów, sadzenia drzew i krzewów, podejmowania działalności mogącej zagrozić trwałości gazociągu podczas jego eksploatacji, zapewnia się dostęp do gazociągów dla służb eksploatacyjnych,
- w przypadku lokalizowania infrastruktury technicznej w pobliżu lądowiska należy brać pod uwagę ograniczenia wynikające z przepisów odrębnych.



Rys. 12. Infrastruktura społeczna, techniczna i transportowa na terenie gminy Wojcieszów

Źródło: opracowanie własne.

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

Audyt krajobrazowy to opracowanie sporządzane dla każdego województwa, identyfikujące, charakteryzujące i waloryzujące sposoby kształtowania i ochrony krajobrazu (w tym kulturowego). W ramach audytu powinny też zostać wyznaczone tzw. krajobrazy priorytetowe.

Z uwagi na brak opracowania audytu krajobrazowego województwa dolnośląskiego (dokument w trakcie przygotowania) – nie ma podstaw prawnych do zawarcia rekomendacji i wniosków wynikających z ww. dokumentu.

2.25. Opracowanie ekofizjograficzne⁸

Na potrzeby Planu Ogólnego Gminy Wojcieszów sporządzono opracowanie ekofizjograficzne, o którym mowa w art. 72 ust. 4 i 5 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska (Dz. U. z 2024 r. poz. 54, z późn. zm.) w zakresie wymagań, o których mowa w art. 72 ust. 1–3 w/w ustawy.

W opracowaniu wskazane zostały możliwości zagospodarowania obszaru gminy pod kątem istniejących uwarunkowań przyrodniczych:

⁸ Opracowanie ekofizjograficzne na potrzeby Planu Ogólnego dla Gminy Wojcieszów, 2025 r.

„1. Lokalizacja nowej zabudowy w pierwszej kolejności powinna następować na niezabudowanych nieruchomości w ramach zainwestowanych już terenów gminy, jako ich uzupełnienie. W dalszej kolejności, urbanizacja obejmować powinna tereny stanowiące zaplecze już funkcjonujących jednostek oraz obszary wyposażone w infrastrukturę drogową i techniczną lub planowane do objęcia siecią w najbliższym czasie

2. W kolejnych etapach rozwoju gminy wskazane jest wykorzystywanie na cele budowlane terenów o dobrych, prostych warunkach. Preferowane kierunki rozwoju przedstawiono na rysunku stanowiącym załącznik nr 2 do opracowania

3. Z rozwoju zainwestowania wykluczyć należy zidentyfikowane obszary ograniczeń w zagospodarowaniu (opisane w rozdz. 6, oznaczone na załączniku graficznym nr 2). Ponadto za istotne uważa się przeciwdziałanie przeciwko przeznaczaniu gruntów rolnych klas I-III na cele rolnicze

4. W planowaniu rozwoju przestrzennego gminy konieczne jest uwzględnienie zagrożeń środowiska oraz konfliktów pomiędzy poszczególnymi funkcjami, tj.

a. lokalizacja nowych terenów zabudowy mieszkaniowej - poza strefą oddziaływań akustycznych oraz poza strefą uciążliwości innych obiektów o charakterze przemysłowym, lub usługowym

b. wprowadzenie w dokumentach planistycznych odpowiednich stref wykluczonych z możliwości zabudowy (o ile to możliwe) wzdłuż sieci infrastruktury technicznej o charakterze przesyłowym (gazociąg przesyłowego wysokiego ciśnienia relacji Taczalin–Dziwiszów)

5. Rozbudowie zabudowy mieszkaniowej towarzyszyć powinno czynne kształtowanie terenów zielonych. W miarę ekspansji, tereny przyrodniczo aktywne w postaci lokalnych ciągów i powiązań ekologicznych należy utrzymać zapewniając łączność i spójność systemu przyrodniczego. Zaleca się również tworzenie terenów rekreacyjnych i wypoczynkowych pod postacią siłowni plenerowych, boisk rekreacyjnych, altan itd. oraz zazielenianie ulic

6. Docelowy system osnowy ekologicznej powinien być oparty na: korytarzach ekologicznych ekologicznym : Pogórza Sudeckie (KZ-7A) oraz Góry Stołowe – północ (KZ-4), w tym obszary chronione oraz terenach biologicznie aktywnych, które oznaczono na rysunku (załącznik nr 2)

a. w toku postępującej urbanizacji powiązania ekologiczne regionalnych struktur przyrodniczych z terenami wewnątrz gminy wymagają dalszego rozwoju, szczególnie na terenach o ograniczonej bioróżnorodności obejmujących centralną część obszaru opracowania

b. rekultywacja i rewitalizacja terenów poprzemysłowych (zwałowisk, otoczenia zbiorników pokopalnianych), a także ochrona enklaw zadrzewień i zarośli powinna być kontynuowana, bowiem działania te przywracają utracone niegdyś na potrzeby gospodarcze powierzchnie biologicznie aktywne

c. zaleca się ograniczenie lub wykluczenie możliwości lokalizacji zabudowy w obszarach tworzących ośnowę ekologiczną gminy,

d. wskazane jest dalsze utrzymywanie powiązań ekologicznych regionalnych struktur przyrodniczych z terenami wewnątrz gminy na dobrym poziomie, z ich dalszym rozwojem, szczególnie na terenach o ograniczonej bioróżnorodności obejmujących centralną część obszaru opracowania,

e. zapewnienie ochrony bazowym elementom ośnowy ekologicznej realizowane być powinno poprzez jednocześnie: ustalenie w aktach planowania przestrzennego przeznaczenia terenu wykluczającego zabudowę i zapewniającego trwałość struktur przyrodniczych, oraz ustanowienie nowych form ochrony przyrody

7. Kształtowaniu zagospodarowania towarzyszyć powinna dbałość o wartość krajobrazów i ich estetykę. O ile nie sposób wyeliminować niektórych elementów zagrażających i oddziałujących negatywnie na możliwości zachowania wartości krajobrazów priorytetowych, o tyle unikanie wprowadzania kolejnych dysharmonijnych elementów leży w zakresie planowania przestrzennego (choćby w części)."

Zalecenia wynikające z opracowania ekofizjograficznego zostały uwzględnione przy sporządzaniu Planu Ogólnego Gminy Wojcieszów, co pozwoliło na skuteczne dostosowanie ustaleń planistycznych do uwarunkowań środowiska przyrodniczego.

2.26. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową gminie Wojcieszów

W celu obliczenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie Uniejów, 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, wykorzystano prognozę demograficzną udostępnioną przez Bank Danych Lokalnych Głównego Urzędu Statystycznego. Dane te zostały pobrane 04.07.2025 r.

Tab. 7. Prognoza liczby ludności dla Gminy Wojcieszów na lata 2024 – 2044

2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033
3 372	3 327	3 276	3 243	3 217	3 176	3 127	3 085	3 032	2 977

3034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	2041	2042	2043	2044
2 917	2 862	2 800	2 741	2 688	2 630	2 570	2 511	2 457	2 409	2 356

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych BDL GUS.

Następnie pobrano najaktualniejsze dane dotyczące powierzchni użytkowej mieszkań oraz dane sprzed 10 lat (w przypadku niniejszego opracowania są to dane z 2024 oraz 2014 roku).

- Powierzchnia użytkowa mieszkań w roku 2024 (PUM₀) – 89 253 m²
- Powierzchnia użytkowa mieszkań w roku 2014 – 86 827 m²

Uzyskane wartości winno się przedstawić w przeliczeniu na jednego mieszkańca, w tym celu powierzchnię użytkową mieszkań należy podzielić przez liczbę ludności w gminie w danym roku.

- Liczba ludności w roku 2024 – 3 377 os.
- Liczba ludności w roku 2014 – 3 814 os.

Powierzchnia użytkowa mieszkań w przeliczeniu na jednego mieszkańca w 2024 r.:

$$P_0 = 89\,253 \text{ m}^2 / 3\,377 \text{ os.}$$

$$P_0 = 26,4 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Powierzchnia użytkowa mieszkań w przeliczeniu na jednego mieszkańca w 2014 r.:

$$P_{-10} = 86\,827 \text{ m}^2 / 3\,814 \text{ os.}$$

$$P_{-10} = 22,8 \text{ m}^2/\text{os.}$$

Zgodnie z art. 3 pkt 2 wcześniej wspomnianego rozporządzenia prognozowaną liczbę ludności należy powiększyć o 5%.

$$M_{20} = M_{2044} + (M_{2044} \times 5\%)$$

$$M_{20} = 2\,356 + (2\,356 \times 5\%)$$

$$M_{20} = 2\,474 \text{ os.}$$

Aby obliczyć prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (wartość ta jest niezbędna w celu określenia zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową) należy od trzykrotności powierzchni użytkowej mieszkań w gminie na jednego mieszkańca, wynikającej z najnowszych danych, odjąć dwukrotność powierzchni użytkowej mieszkań w gminie przypadającej na jednego mieszkańca, według stanu na 10 lat przed najnowszymi udostępnionymi danymi.

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

gdzie:

P₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P₋₁₀ – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnionymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem z którego pochodzą najnowsze dane.

$$P_{20} = 3 \times 26,4 \text{ m}^2/\text{os} - 2 \times 22,8 \text{ m}^2/\text{os.}$$

$$P_{20} = 33,6 \text{ m}^2$$

Zgodnie z art. 3 pkt 8 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 „w przypadku gdy prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}) wyznaczona zgodnie z ust. 3 lub 7 jest mniejsza niż 40 m^2 na jednego mieszkańca (...), przyjmuje się wartość tego parametru wynoszącą 40 m^2 na jednego mieszkańca.”

Po podstawieniu do wzoru wszystkich otrzymanych danych otrzymamy wartość zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową.

$$ZAP = M_{20} - PUM_0 / P_{20}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

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

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

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

$$ZAP = 2\,474 - 89\,253 / 40$$

$$ZAP = 243 \text{ os.}$$

Zgodnie z art. 3 pkt 9 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 „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 udostępnianymi przez statystykę publiczną wynosi mniej niż 5000 i nie mniej niż 2000 – dopuszcza się przyjęcie, że wynosi 500”. Według danych GUS liczba ludności w gminie Wojcieszków w 2024 r. wynosiła 3 377 osób, zatem na potrzeby obliczeń należy przyjąć, iż zapotrzebowanie wynosi 500 osób.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w przypadku gminy Wojcieszków wynosi 500 osób.

3. USTALENIA PLANU OGÓLNEGO GMINY WOJCIESZÓW

3.1. Wyjaśnienie 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

Wyznaczając strefy planistyczne w granicach określonych w planie ogólnym uwzględniono przede wszystkim ustalenia obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (wymienionych poniżej w Rozdziale 3.1.1.). Ponadto uwzględniono uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (szczegółowo omówione w Rozdziale 2.). Dodatkowo, wyznaczając strefy planistyczne uwzględniono część wniosków złożonych do projektu planu ogólnego przez osoby fizyczne i prawne oraz organy właściwe do uzgadniania i opiniowania projektu planu ogólnego.

3.1.1. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Według stanu na wrzesień 2025 roku w gminie Wojcieszów obowiązuje 5 miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Ich szczegółowy wykaz zaprezentowano w tab. 8. Pokrycie planami wynosi ok. 27,5%. Niemalże cały obszar zurbanizowany gminy pokryty jest miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego.

Tab. 8. Wykaz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obowiązujących na terenie gminy Wojcieszów

L.p.	Nazwa planu	Nr uchwały i data	Powierzchnia [ha]	Dziennik Urzędowy
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej Wojcieszów – Południe w Wojcieszowie	Uchwała Nr XXXVII/159/02 Rady Miejskiej w Wojcieszowie z dnia 21 marca 2002 r.	411,21	Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego Nr 70 poz. 1359 z dnia 21.03.2002 r.
2.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej Wojcieszów – Północ w Wojcieszowie	Uchwała Nr XVIII/80/04 Rady Miasta Wojcieszów z dnia 26 lutego 2004 r.	319,86	Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego poz. 3805 z dnia 19.06.2013 r.
3.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej Wojcieszów – Północ w Wojcieszowie	Uchwała Nr XXIV.112.2012 Rady Miasta Wojcieszów z dnia 28 listopada 2012 r.	2,93	Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego poz. 3805 z dnia 19.06.2013 r.
4.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej Wojcieszów – Południe w Wojcieszowie	Uchwała Nr V.16.2015 Rady Miasta Wojcieszów z dnia 28 stycznia 2015 r.	5,2	Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego poz. 450 z dnia 06.02.2015 r.
5.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dla terenu górniczego „Połom” w Wojcieszowie	Uchwała Nr XII.68.2025 Rady Miasta Wojcieszów z dnia 26 czerwca 2025 r.	146,48	Dz. Urz. Woj. Dolnośląskiego poz. 3166 z dnia 07.07.2025 r.

Źródło: opracowanie własne na podstawie <https://gminawojcieszow.bipgmina.pl/>.

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

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 w sposób określony w §3 ust. 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, 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.

Przy obliczaniu chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach dedykowanych zabudowie mieszkaniowej (o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy) w pierwszej kolejności uwzględnia się tereny przeznaczone w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową (jednorodzinną i wielorodzinną), letniskową oraz zagrodową oraz obszary uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy. Chłonność ta jest wyrażana jako liczba osób, które mogą zamieszkać na danym obszarze.

Do obliczeń terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, wykorzystano dane aktualne na dzień 04.07.2025 r. udostępnionych przez Główny Urząd Statystyczny.

Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach dedykowanych (w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego) zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, wydzielono obszary, które nie zostały w pełni zabudowane. Powierzchnia niezagospodarowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wynosi ok. 215241,9 m².

Do obliczenia chłonności w zakresie zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej (w tym dla zabudowy mieszkaniowej połączonej z zabudową usługową) wybrano jako wzorcowy teren (rys. 14) zabudowany w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefach z zabudową mieszkaniową jednorodzinną w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy. Jest to teren położony przy ul. Sadowej, dla którego obowiązuje plan miejscowy przyjęty Uchwałą Nr XVIII/80/04 Rady Miasta Wojcieszów z dnia 26 lutego 2004r. w sprawie uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej Wojcieszów – Północ w Wojcieszowie.



Rys. 14. Obszar objęty analizą na potrzeby obliczenia chłonności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej gminie Wojcieszów

Źródło: opracowanie własne.

W obliczeniach uwzględniono powierzchnię wszystkich budynków mieszkalnych znajdujących się w granicach wybranego obszaru, liczbę ich kondygnacji oraz powierzchnię działek, na których są posadowione. Średnia intensywność istniejącej zabudowy mieszkaniowej w analizowanym fragmencie gminy wynosi 0,12, średni procent powierzchni zabudowanej budynkami mieszkalnymi to 7,2%, a średnia liczba kondygnacji budynków – 2.

Po oszacowaniu wyżej wymienionych wskaźników dokonano obliczenia chłonności terenów mieszkaniowych niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w granicach obowiązujących miejscowych planów, co wyrażone zostało w tab. 9.

Z uwagi na zapisy planów miejscowych pogrupowano tereny na cztery rodzaje, gdzie dopuszczono lokalizację zabudowań mieszkaniowych. Oszacowano również prognozowaną proporcję między funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami budynków (zabudowa techniczna, gospodarcza, usługowa) – w tabeli jako *Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną*, który został uwzględniony przy obliczaniu *Szacunkowej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną netto*.

$$P_{MN} = P_{N-MN} \times W_{MN}$$

gdzie:

P_{MN} – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto w m^2

P_{N-MN} – powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto w m^2

W_{MN} – wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

Następnie, aby obliczyć *szacunkową powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej* należy pomnożyć *szacunkową powierzchnię terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto* przez *szacunkowy wskaźnik intensywności*, a następnie wynik (tj. powierzchnię całkowitą zabudowy) pomniejszyć o powierzchnie niezaliczoną do powierzchni użytkowej (np.: ściany budynków, szachty instalacyjne, kominy itp.), stanowiącą ok. 30%, co oznacza, że powierzchnie całkowitą należy pomnożyć przez 70%.

$$P_{UMN} = P_{MN} \times W_{IZ} \times 70\%$$

gdzie:

P_{UMN} – szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w m^2

P_{MN} – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto w m^2

W_{IZ} – szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej

W celu uzyskania chłonności należy podzielić oszacowaną powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej przez prognozowaną średnią powierzchnię użytkową mieszkań przypadającą na jednego mieszkańca.

$$Ch_{MN} = P_{UMN} / 40 \text{ m}^2/\text{os.}$$

gdzie:

Ch_{MN} – chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wyrażona w liczbie mieszkańców

Tab. 9. Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną

Funkcja terenu	Powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto [m ²]	Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	Szacunkowa powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto [m ²]	Szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Udział powierzchni użytkowej budynków w powierzchni całkowitej zabudowy	Szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [m ²]
	P _N	W _{MN}	P _{MN}	W _{Iz}		P _{UMN}
MU	58920,8	0,7	41244,6	0,12	70%	3464,5
MN-U	70160,1	0,7	49112,1	0,12	70%	4125,4
P/U-MN	35624,5	0,4	14249,8	0,12	70%	1197,0
Z	22374,5	0,4	8949,8	0,12	70%	751,8
Razem						9538,7
Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca [m ²]						40
Szacunkowa chłonność terenów wyrażona w liczbie mieszkańców (Ch_{MN})						238

Źródło: opracowanie własne.

Chłonność terenów niezabudowanych a przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wynosi 238 osób.

Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

Łączna powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynosi ok. 113515,9 m². Tereny zabudowy wielorodzinnej, które nie są jeszcze wykorzystane zawarte są w:

- planie miejscowym przyjętym Uchwałą Nr XVIII/80/2004 Rady Miasta Wojcieszów z dnia 26 lutego 2004r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej Wojcieszów – Północ w Wojcieszowie,
- planie miejscowym przyjętym Uchwałą Nr XXXVII/159/2002 Rady Miejskiej w Wojcieszowie z dnia 21 marca 2002r. w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jednostki strukturalnej Wojcieszów – Południe w Wojcieszowie.

Po analizie obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dokonano obliczenia chłonności niezabudowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w tym luk w istniejącej zabudowie, co wyrażone zostało w tab. 10. Do obliczeń przyjęto powierzchnię działek w granicach terenów, które są niezagospodarowane oraz dopuszczoną maksymalną nadziemną intensywność zabudowy ustaloną w planie dla danego terenu (założenie to wynika z faktu, iż zabudowę wielorodzinną realizują zwykle deweloperzy, którzy z reguły starają się wykorzystać maksymalnie ustalone w planach wskaźniki).

Z uwagi na zapisy planu miejscowego oszacowano również proporcje między funkcją mieszkaniową, a innymi funkcjami zabudowy – w tabeli jako *Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną*, który został uwzględniony przy obliczaniu *Szacunkowej powierzchni terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną netto*.

$$PMW = P_{N-MW} \times WMW$$

gdzie:

PMW – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną netto w m²

P_{N-MW} – powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto w m²

WMW – wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną

Następnie, aby obliczyć *szacunkową powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej* należy pomnożyć *szacunkową powierzchnię terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną netto* przez *szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej*, a następnie wynik (tj. powierzchnie całkowitą zabudowy) pomniejszyć o powierzchnię niezaliczaną do powierzchni użytkowej (np.: ściany budynków, szachty instalacyjne, kominy itp.), stanowiącą ok. 30%, co oznacza, że powierzchnie całkowitą należy pomnożyć przez 70%.

$$PU_{MW} = PMW \times W_{IZ} \times 70\%$$

gdzie:

PU_{MW} – szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej w m²

PMW – szacunkowa powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną netto w m²

W_{IZ} – szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej

W celu uzyskania chłonności należy podzielić oszacowaną powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej przez prognozowaną średnią powierzchnię użytkową mieszkań przypadającą na jednego mieszkańca.

$$Ch_{MW} = P_{UMW} / 40 \text{ m}^2/\text{os.}$$

gdzie:

Ch_{MW} – chłonność terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wyrażona w liczbie mieszkańców

Tab. 10. Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną

Nr Uchwały	Teren	Powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto [m ²]	Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną	Szacunkowa powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną netto [m ²]	Szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej	Udział powierzchni użytkowej budynków w powierzchni całkowitej zabudowy	Szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej [m ²]
		P_N	W_{MW}	P_{MW}	W_{IZ}		P_{UMW}
XXXVII/159/2002	M/U	8226,9	0,7	5758,8	0,4	70%	1612,5
XXXVII/159/2002	Mi	15842,4	0,7	11089,7	0,4	70%	3105,1
XVIII/80/2004	M	34851,5	0,7	24396,1	0,25	70%	4269,3
XXXVII/159/2002	MW	32220,6	0,7	22554,4	0,5	70%	7894,1
XVIII/80/2004	Z	22374,5	0,3	6712,34	0,25	70%	1174,7
Razem:							18055,6
Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w mieście na jednego mieszkańca [m ²]							40
Szacunkowa chłonność terenów wyrażona w liczbie mieszkańców (Ch_{MW})							451

Źródło: opracowanie własne.

Chłonność terenów niezabudowanych, a przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej wynosi 451 osób.

Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych dla zabudowy rekreacji indywidualnej/letniskowej

W celu obliczenia chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie na obszarach dedykowanych (w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego zabudowie letniskowej, wydzielono obszary, które nie zostały w pełni zabudowane. Powierzchnia niezagospodarowanych terenów przeznaczonych pod zabudowę letniskową wynosi ok. 28162,1 m².

Ze względu na brak występowania na terenie gminy zabudowanych terenów o funkcji letniskowej, na podstawie, których można byłoby oszacować wzorcową intensywność, przyjęto wartość wskazaną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, obowiązującego na danym obszarze.

Tab. 11. Chłonność terenów niezabudowanych, przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod zabudowę letniskową

Funkcja terenu	Powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową, w tym luk w istniejącej zabudowie brutto [m ²]	Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną	Szacunkowa powierzchnia terenów niezabudowanych przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną netto [m ²]	Szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej	Udział powierzchni użytkowej budynków w powierzchni całkowitej zabudowy	Szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej [m ²]
	P _N	W _{MN}	P _{MN}	W _{IZ}		P _{UMN}
ML	28162,1	0,8	22529,7	0,15	70%	2365,6
Razem						2365,6
Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca [m ²]						40
Szacunkowa chłonność terenów wyrażona w liczbie mieszkańców (Ch_{MN})						59

Źródło: opracowanie własne.

Chłonność terenów niezabudowanych a przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych dla zabudowy rekreacji indywidualnej wynosi 59 osób.

Chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy, poza terenami przeznaczonymi w planach miejscowych dla funkcji mieszkaniowej

W celu obliczenia chłonności obszarów uzupełnienia zabudowy wydzielono tereny, które nie zostały w pełni zagospodarowane, w tym luki w istniejącej strukturze urbanistycznej,

obejmujące obszary, które w obowiązujących planach miejscowych przewidziano na inne cele niż zabudowa mieszkaniowa, a które w planie ogólnym zostały zakwalifikowane do stref dedykowanych zabudowie mieszkaniowej (o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-2 ustawy). Powierzchnia tych terenów wynosi ok. 30151,4 m².

Do obliczenia chłonności ww. terenów zastosowano wskaźniki nawiązujące do metodologii przyjętej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych. Wyjątkiem jest wskaźnik intensywności zabudowy dla terenów zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej.

Sposób kalkulacji jest spójny z obliczeniami przedstawionymi w poprzednich podrozdziałach.

Obliczenia dotyczące chłonności niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy przedstawiono w tab. 12.

Tab. 12. Chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy, poza terenami przeznaczonymi w planach miejscowych dla funkcji mieszkaniowej

Funkcja terenu	Powierzchnia niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy brutto [m ²]	Wskaźnik wykorzystania terenu pod zabudowę mieszkaniową	Szacunkowa powierzchnia niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy netto [m ²]	Szacunkowy wskaźnik intensywności dla zabudowy mieszkaniowej	Udział powierzchni użytkowej budynków w powierzchni całkowitej zabudowy	Szacunkowa powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej [m ²]
	POUZ-B	W _{OUZ}	POUZ-N	W _{Iz}		PU _{OUZ}
SJ	13804,6	0,6	8282,8	0,12	70%	695,8
SW	4986,3	0,6	2991,8	0,3	70%	628,3
SW	11360,4	0,6	6816,2	0,4	70%	1908,5
Razem						1324
Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca [m ²]						40
Szacunkowa chłonność terenów wyrażona w liczbie mieszkańców (Ch_{OUZ})						33

Źródło: opracowanie własne.

Chłonność niezabudowanych terenów mieszkaniowych w obszarach uzupełnienia zabudowy, poza terenami przeznaczonymi w planach miejscowych dla funkcji mieszkaniowej wynosi 33 osoby.

3.2. Porównanie zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową z chłonnością terenów mieszkaniowych niezabudowanych

Podsumowując powyższą analizę można zauważyć, iż zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 20 letniej wynosi 500 osób, natomiast chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach dedykowanych zabudowie mieszkaniowej (o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy) wynosi 781 osób.

Z dokonanych obliczeń w zakresie zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w perspektywie 20 – letniej oraz chłonności terenów niezabudowanych, wynika, że chłonność terenów dedykowanych zabudowie mieszkaniowej przewyższa zapotrzebowanie o 281 osób.

Zatem chłonność terenów mieszkaniowych niezabudowanych stanowi 156,2% zapotrzebowania.

Oznacza to, że w planie ogólnym nie ma możliwości wyznaczenia kolejnych stref dedykowanych zabudowie mieszkaniowej wielorodzinnej, jednorodzinnej i zagrodowej, gdyż chłonność terenów niezabudowanych w tych strefach jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

Zgodnie z art. 13d. 1. Wyznaczając strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, 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.

2. W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70% oraz większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

3. W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130% wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.

Mając na uwadze konieczność zachowania zgodności planu ogólnego z przepisami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie ogólnym nie wyznaczono stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1-3 ustawy, poza obszarami wskazanymi w art. 13d ust. 1.

3.3. Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym

Ustalenia Planu Ogólnego Gminy Wojcieszów określono przy uwzględnieniu uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa art. 13b ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Gminne standardy urbanistyczne określone w Planie Ogólnym Gminy Wojcieszów obejmują gminny katalog stref planistycznych. W gminnym katalogu stref planistycznych określono profil funkcjonalny stref planistycznych oraz wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu. W planie ogólnym nie określono gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej.

Obszar gminy podzielono w sposób rozłączny na następujące strefy planistyczne:

- 1) **SW** – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
- 2) **SJ** – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
- 3) **SZ** – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
- 4) **SU** – strefy usługowe,
- 5) **SP** – strefy gospodarcze,
- 6) **SR** – strefy produkcji rolniczej,
- 7) **SI** – strefy infrastrukturalne,
- 8) **SN** – strefy zieleni i rekreacji,
- 9) **SC** – strefy cmentarzy,
- 10) **SG** – strefy górnictwa,
- 11) **SO** – strefy otwarte,
- 12) **SK** – strefy komunikacyjne.

Każda z wyznaczonych stref planistycznych posiada podstawowy profil funkcjonalny. W zależności od potrzeb – dla poszczególnych stref wyznaczono profil dodatkowy. Profile te są zgodne z charakterystyką stref planistycznych określoną w Załączniku 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 (dalej zwanym Rozporządzeniem), zmienionym w dniu 22.11.2024r.

Dla stref planistycznych określono, w zależności od potrzeb i wymogów, o których mowa w art. 13e ust. 2 i 3 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym gminne standardy urbanistyczne jako wartości:

- a) maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy,
- b) maksymalnej wysokości zabudowy,
- c) maksymalnego udziału powierzchni zabudowy,
- d) minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.

Wyznaczenie poszczególnych stref planistycznych oraz wskaźników i parametrów zabudowy i zagospodarowania terenu było determinowane ustaleniami obowiązujących planów miejscowych. Proces ten pozostawał również w ścisłym związku z faktycznym sposobem użytkowania nieruchomości, stanowiąc kontynuację polityki przestrzennej gminy. Jednocześnie uwzględniono część wniosków do projektu planu ogólnego złożonych przez interesariuszy. Część wniosków dotyczących wprowadzenia zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i wielorodzinnej została odrzucona ze względu na niekorzystny bilans zapotrzebowania na nową zabudowę w odniesieniu do dostępnej chłonności terenów niezabudowanych. Rozpatrzenie wniosków wpłynęło także na wyznaczenie nowych stref gospodarczych oraz usługowych, co jest zgodne z polityką gminy w zakresie poprawy warunków inwestycyjnych.

Przy określaniu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla poszczególnych stref, kierowano się załącznikiem nr 1 do ww. Rozporządzenia, ustaleniami obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wnioskami składanymi przez interesariuszy w trakcie procedury planistycznej. W niektórych przypadkach standard ten jest jednak niższy niż określony w charakterystyce stref planistycznych, co wynika z obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, który przewiduje mniejszą wartość. Metodę ustalania niższej wartości tego wskaźnika określa § 2 ust. 3 Rozporządzenia, który mówi, że dla strefy planistycznej, która objęta jest obowiązującym planem miejscowym można określić wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej niższą niż wynika to z załącznika nr 1 do Rozporządzenia, jednak nie niższą niż najwyższa wartość wskaźnika opisującego minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla terenów wyznaczonych w obowiązujących planach miejscowych, obejmujących obszar strefy.

Katalog stref planistycznych, zawierający profile podstawowe i dodatkowe dla poszczególnych stref planistycznych oraz wskaźniki i parametry zabudowy i zagospodarowania terenu, znajduje się w Załączniku Nr 4 – Gminny katalog stref planistycznych.

3.4. Wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym

3.4.1. Przyczyny wyznaczenia obszarów uzupełnienia zabudowy

Obszar uzupełnienia zabudowy został wyznaczony w oparciu o Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym.

W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym miasta i gminy Uniejów i wyodrębnienia odpowiednich budynków do analizy posłużono się Klasyfikacją Środków Trwałych stosowaną przez Wojewódzki Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Łodzi w bazie danych obiektów topograficznych BDOT10k oraz danymi

udostępnionymi przez Powiatowy Ośrodek Dokumentacji Geodezyjnej i Kartograficznej w Złotoryi.

Z przedmiotowych baz wyodrębniono budynki zakwalifikowane jako:

budynki przemysłowe o symbolu 101 lub p,

– budynki handlowo-usługowe o symboli 103 lub h,

– budynki biurowe o symbolu 105 lub b,

– budynki szpitali i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106 lub z,

– budynki oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107 lub k,

– pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109 lub i,

– budynki mieszkalne o symbolu 110 lub m.

Obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczono w celu optymalnego i efektywnego zagospodarowania przestrzeni, uwzględniając potrzeby rozwoju zabudowy mieszkaniowej w gminie. Działania te mają na celu racjonalne wykorzystanie dostępnych zasobów terenu, wspierając zrównoważony rozwój. Wyznaczenie tego obszaru pozwala na kontrolowany rozwój urbanistyczny, przeciwdziałając rozprzestrzenianiu się chaotycznej zabudowy oraz promując bardziej zwarte i uporządkowane zagospodarowanie przestrzeni miasta.

W niektórych przypadkach obszary te zostały wyznaczone na terenach, które w obowiązujących planach miejscowych przewidziano na inne cele niż zabudowa mieszkaniowa. Jednakże, ze względu na bardziej efektywne wykorzystanie przestrzeni oraz fakt, że tereny te są w pełni obsłużone przez infrastrukturę techniczną i komunikacyjną, zdecydowano o włączeniu ich do stref przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową. Zapewnienie takiej infrastruktury w tych lokalizacjach nie tylko sprzyja efektywnemu zagospodarowaniu przestrzeni, ale również ma istotne uzasadnienie ekonomiczne dla gminy, ograniczając konieczność kosztownych inwestycji w nowe tereny i zwiększając efektywność wykorzystania istniejących zasobów.

Łączna powierzchnia obszaru uzupełnienia zabudowy w ramach istniejącej zabudowy, wyznaczona bez weryfikacji terenowej i bez uwzględnienia dopuszczalnego rozszerzenia wynosiła 340,05 ha. Wyznaczenie tej powierzchni odbyło się zgodnie z §1 ust. 1 pkt 1-5 Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania granic obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym.

Zgodnie z §1 ust. 5 tego rozporządzenia, dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy, uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Rozszerzenie to nie może jednak przekraczać powierzchni obliczonej według wzoru:

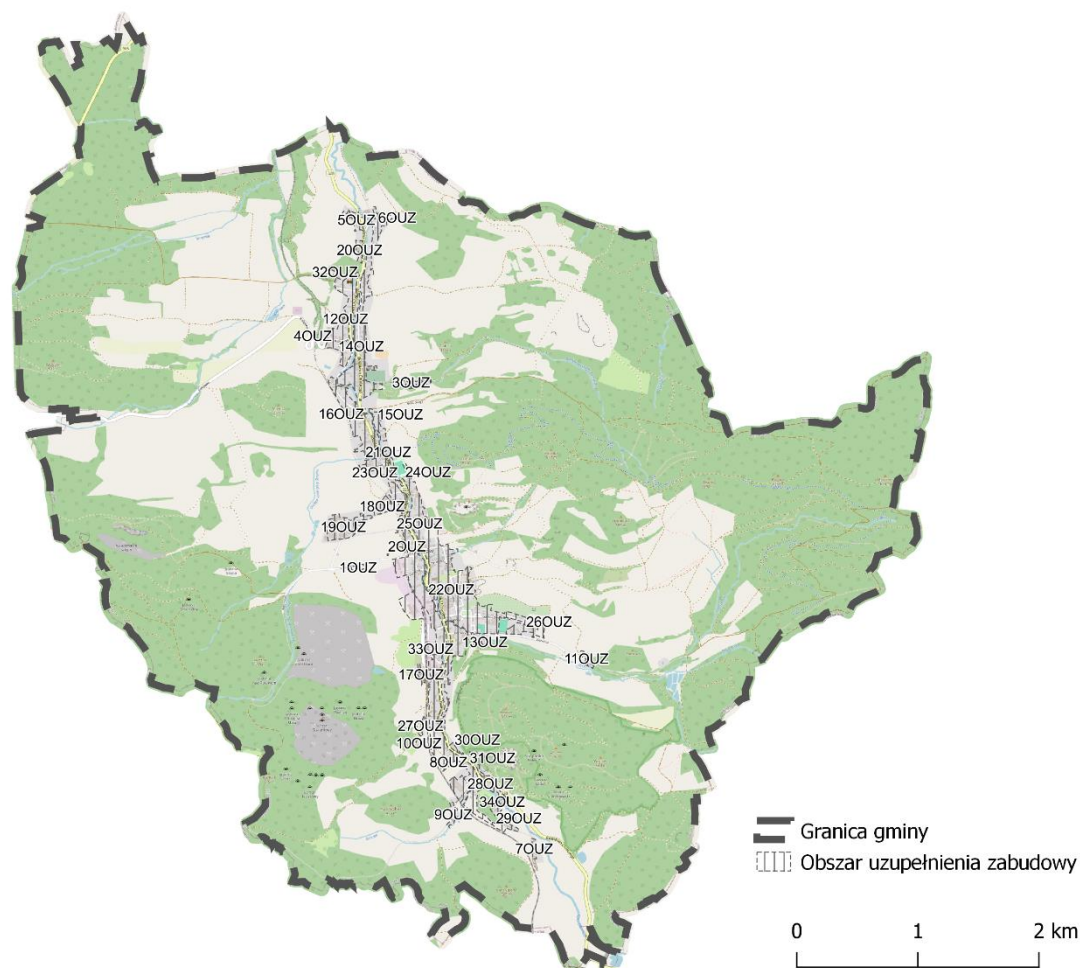
$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

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

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

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



Rys. 17. Obszar uzupełnienia zabudowy w Planie Ogólnym Gminy Wojcieszków

Źródło: opracowanie własne.

Kształtowanie granic obszaru uzupełnienia zabudowy było wynikiem szczegółowych analiz istniejącego zagospodarowania i zabudowy terenów oraz polityki przestrzennej miasta.

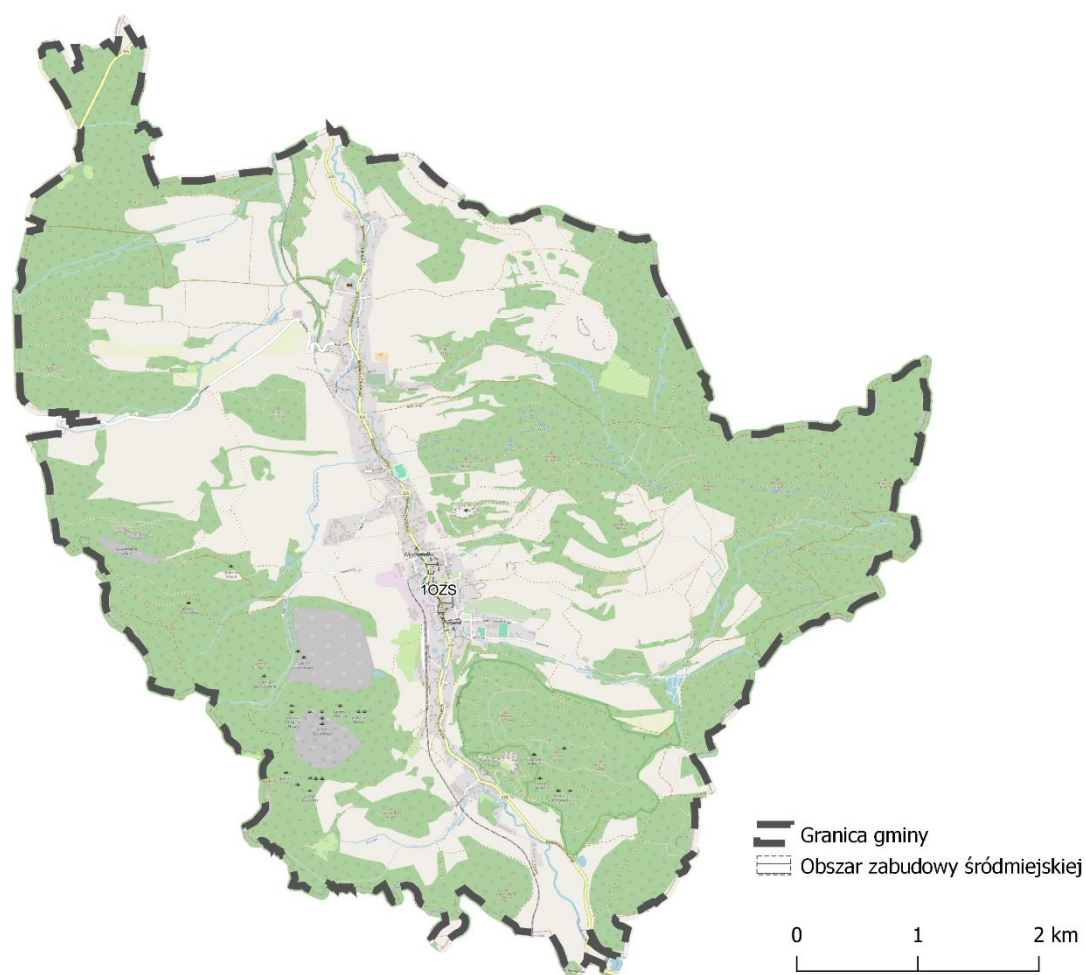
Po przeprowadzeniu stosownych obliczeń obszar uzupełnienia zabudowy w gminie Wojcieszków mógł zostać powiększony o 24,77 ha. Uwzględniając lokalne uwarunkowania oraz obowiązujące akty planowania przestrzennego, a także przyjętą politykę gminy, wyznaczono obszar uzupełnienia zabudowy o łącznej powierzchni 127,8 ha.

3.4.2. Przyczyny wyznaczenia obszaru zabudowy śródmiejskiej

Zgodnie z art. 13a ust. 4 pkt 2 lit. b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie ogólnym można wyznaczyć obszary zabudowy śródmiejskiej. Obszar zabudowy śródmiejskiej – to *położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej*.

Obszar zabudowy śródmiejskiej wyznaczony w planie ogólnym gminy Wojcieszów obejmuje centrum miasta z najbardziej intensywną zabudową mieszkaniową i usługową. Jego powierzchnia wynosi ok. 6 ha.

Zgodnie z art. 20 ust. 3 pkt 1 lit. b, w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego sporządzonym dla terenu położonego w obszarze zabudowy śródmiejskiej, można ustalić minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej nie mniejszy niż 2/3 określonego w planie ogólnym dla strefy planistycznej obejmującej ten teren.



Rys. 18. Obszar zabudowy śródmiejskiej w Planie Ogólnym Gminy Wojcieszów

Źródło: opracowanie własne.

4. PODSUMOWANIE

Przyjęcie Planu Ogólnego Gminy Wojcieszów ma na celu ustalenie ram przestrzennych dla ich rozwoju, zapewniając zrównoważone i harmonijne zagospodarowanie terenu. Plan ogólny jest narzędziem, które określa kierunki rozwoju, uwzględniając potrzeby mieszkańców, ochronę środowiska oraz uwarunkowania gospodarcze i społeczne.

Przyjęcie planu ogólnego pozwoli na lepsze zaspokajanie potrzeb społecznych, zwiększy atrakcyjność inwestycyjną obszaru oraz przyczyni się do polepszenia warunków życia mieszkańców. Zapewni również narzędzie wspierające podejmowanie decyzji inwestycyjnych w sposób transparentny i zgodny z interesem społecznym.

Plan ogólny jest niezbędnym elementem kształtowania polityki przestrzennej gminy Wojcieszów i stanowi solidną podstawę dla przyszłych działań rozwojowych, zaspokajając oczekiwania społeczności lokalnej.

Projekt Planu Ogólnego Gminy Wojcieszów spełnia wymogi obowiązujących przepisów i może być przedstawiony Radzie Miejskiej w Wojcieszowie do uchwalenia.

Plan Ogólny Gminy Wojcieszów po uchwaleniu będzie stanowił należyłą podstawę formalną i merytoryczną do prowadzenia polityki przestrzennej obszaru.