

# **STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESZTRENNEGO GMINY BORZECHÓW**

## **TEKST UJEDNOLOCONY**

Uwzględniający treść Studium przyjętego Uchwałą Nr X/65/99 Rady Gminy Borzechów z dnia 28 grudnia 1999 r., ze zmianami wprowadzonymi uchwałami:

- Nr XVI/91/04 Rady Gminy Borzechów z dnia 29 czerwca 2004 r.,
- Nr XXXIV/161/10 Rady Gminy Borzechów z dnia 10 listopada 2010 r.,
- Nr V/26/11 Rady Gminy Borzechów z dnia 25 lutego 2011 r.,
- Nr IX/57/11 Rady Gminy Borzechów z dnia 14 września 2011 r.,
- Nr ..... Rady Gminy Borzechów z dnia ..... 2013 r.,

Załącznik Nr 1

Do Uchwały Nr .....

Rady Gminy Borzechów

z dnia .....

**LUBLIN 2013**

**UCHWAŁA NR V/26/11  
RADY GMINY BORZECHÓW**

z dnia 25 lutego 2011 r.

**w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z późniejszymi zmianami), art. 12 ust. 1, art. 21 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz uchwały Nr XVIII/94/09 Rady Gminy Borzechów z dnia 30 kwietnia 2009 r. Rada Gminy uchwała co następuje:

§ 1. Uchwała się zmianę „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów”, zatwierdzonego uchwałą Nr X/65/99 Rady Gminy Borzechów z dnia 28 grudnia 1999 r., z późniejszymi zmianami, zwanego dalej „studium”.

§ 2. Zmianę studium stanowią:

- 1) Rysunek studium w skali 1:25 000 z wyróżnieniem zmian, określonych w §3, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) Ujednolicony tekst ustaleń studium z wyróżnieniem jego zmiany, stanowiący Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały,
- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag - stanowi Załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

§ 3. Zmiana, w zakresie określonym w art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynika z dostosowania ustaleń studium i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje zmianę przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów, wynikającą z wprowadzenia:

- 1) na rysunku studium oznaczeń i terenów zabudowy jednorodzinnej, letniskowej, usług turystycznych, usług sportu i rekreacji w Majdanie Skrzynieckim i Borzechowie;
- 2) w dokumencie syntezy studium ustaleń dotyczących telekomunikacji.

§ 4. Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 5. Uchwała wchodzi w życie z dniem jej podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY

Rady Gminy

*[Podpis]*  
Anna Orkuska

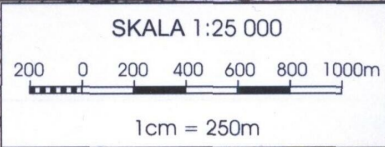
# ZMIANA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY BORZECHÓW

ZAŁĄCZNIK NR 1  
DO UCHWAŁY NR .../.../  
RADY GMINY BORZECHÓW  
Z DNIA ..... 2011 R.



**OZNACZENIA DOTYCZĄCE ZMIANY STUDIUM WPROWADZONEJ  
UCHWAŁĄ NR ...../...../2011 RADY GMINY BORZECHÓW  
Z DNIA ..... 2011 R.**

- 
- TERENY PRZEZNACZONE DO ZABUDOWY  
I DZIAŁALNOŚCI INWESTYCYJNEJ OBJĘTE  
ZMIANĄ STUDIUM
  
- UT,US,ML
- TEREN USŁUG TURYSTYCZNYCH, USŁUG SPORTU  
I REKREACJI, ZABUDOWY LETNISKOWEJ
  
- ML
- TEREN ZABUDOWY LETNISKOWEJ
  
- R/US
- TEREN ROLNY Z DOPUSZCZENIEM FUNKCJI  
SPORTU I REKREACJI
  
- MN
- TEREN ZABUDOWY MIESZKANIOWEJ  
JEDNORODZINNEJ



Załącznik Nr 3 do Uchwały Nr V/26/11  
Rady Gminy Borzechów  
z dnia 25 lutego 2011 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO WYŁOŻONEGO  
DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU ZMIANY STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów wyłożono do publicznego wglądu w terminie od 26 października do 24 listopada 2010 roku. W ustalonym terminie tj. do 15 grudnia 2010 roku nie wniesiono uwag.

PRZEWODNICZĄCY  
Rady Gminy  
*Henryk Orgasiński*

**Uchwała Nr XXXIV/161/10  
Rady Gminy Borzechów  
z dnia 10 listopada 2010 r.**

**w sprawie: uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5 ustawy z dnia 8 marca 1990r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001r. Nr 142, poz. 1591 z póź. zm), art. 12 ust. 1 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717 z późniejszymi zmianami) oraz uchwał Rady Gminy Borzechów Nr XVIII/94/09 z dnia 30 kwietnia 2009 r., Nr XX/105/09 z dnia 29 lipca 2009 r., Nr XXI/110/09 z dnia 16 września 2009 r. i Nr XXVIII/140/10 z dnia 30 kwietnia 2010 r. Rada Gminy uchwała co następuje:

**§ 1**

Uchwała się zmianę „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów”, zatwierdzonego uchwałą Nr X/65/99 Rady Gminy Borzechów z dnia 28 grudnia 1999 r., z późniejszymi zmianami, zwanego dalej „studium”.

**§ 2**

Zmianę studium stanowią:

- 1) Rysunek studium w skali 1:25 000 z wyróżnieniem zmian, określonych w §3, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały,
- 2) Ujednoczony tekst ustaleń studium z wyróżnieniem jego zmiany i uzupełnień o pojedyncze ustalenia, wynikające z wyżej określonego zakresu zmian, stanowiący Załącznik Nr 2 do niniejszej uchwały,
- 3) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag - stanowi Załącznik Nr 3 do niniejszej uchwały.

**§ 3**

Zmiana, w zakresie określonym w art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wynika z dostosowania ustaleń studium i zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego i obejmuje zmianę przeznaczenia i sposobu zagospodarowania terenów, wynikającą z wprowadzenia:

- 1) na rysunku studium oznaczeń i terenów:
  - strefy planistycznej ochrony konserwatorskiej,
  - strefy obserwacji archeologicznej,
  - udokumentowanego złoża surowców mineralnych w Kępie Borzechowskiej,
  - terenu obsługi komunikacji z parkingiem strategicznym w Kłodnicy Dolnej,
  - terenów budowlanych zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej, letniskowej, usług komercyjnych, usług turystycznych w Łopienniku, Kępie Borzechowskiej, Kłodnicy Górnej, Kłodnicy Dolnej, Dobrowoli, Łączkach-Pawłówek, Borzechowie, Majdanie Borzechowskim, Kępie, Borzechowie Kolonii,

**ZAŁĄCZNIK NR 3**  
DO UCHWAŁY NR XXXIV/161/10  
RADY GMINY BORZECZÓW  
z dnia 10 listopada 2010 r.

**ROZSTRZYGNIĘCIE O SPOSOBIE ROZPATRZENIA UWAG WNIESIONYCH DO  
WYŁOŻONEGO DO PUBLICZNEGO WGLĄDU PROJEKTU ZMIANY STUDIUM  
UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY BORZECZÓW**

Projekt zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów wyłożono do publicznego wglądu w terminie od 10 sierpnia do 8 września 2010 roku. W ustalonym terminie tj. do 29 września 2010 roku nie wniesiono uwag.

Przewodniczący Rady Gminy

PRZEWODNICZĄCY  
Henryk Orgasiński

*Henryk Orgasiński*

**Zakład Planowania Przestrzennego  
Towarzystwa Urbanistów Polskich  
Pracownia w Lublinie  
20-112 Lublin, ul. Grodzka 3**

**STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW  
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO  
GMINY BORZECZÓW**

Lublin, grudzień 1999

Zakład Planowania Przestrzennego  
Towarzystwa Urbanistów Polskich  
Pracownia w Lublinie

## ZESPÓŁ AUTORSKI

### GLÓWNY PROJEKTANT:

mgr inż. Marek Kozłowski  
upr. urb. 953/89

### Autorzy bloków:

- program społeczno-demograficzny:  
mgr Wanda Borchulska
- środowisko przyrodnicze:  
mgr Małgorzata Kosior  
konsultacje: dr Tadeusz Chmielewski
- rolnicza przestrzeń produkcyjna:  
mgr inż. Lucyna Bocheńska
- przestrzeń:  
mgr inż. arch. Małgorzata Żurkowska
- grafika:  
Anna Zięba  
Małgorzata Kosior
- opracowanie komputerowe:  
Gustaw Obel

### ZESPÓŁ SYNTEZY STUDIUM:

mgr inż. Marek Kozłowski  
mgr inż. Małgorzata Żurkowska  
mgr inż. Lucyna Bocheńska

### KIEROWNIK PRACOWNI ZPP TUP

mgr inż. Marek Kozłowski

*Zmiany zatwierdzone Uchwałą Nr ..... Rady Gminy Borzechów z dnia ..... 2013 r.  
w tekście Studium zostały wyróżnione kursywą i innym kolorem czcionki.*



## Spis treści

Cz. I. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU.....	10
1. Informacje ogólne.....	10
2. Zawartość opracowania.....	11
3. Położenie i charakterystyka otoczenia.....	11
4. Dane podstawowe.....	12
5. Rys historyczny.....	13
Cz. II. WYBRANE ELEMENTY STRATEGII ROZWOJU GMINY.....	15
1. Cele główne strategii.....	15
2. Cele warunkujące.....	15
3. Bariery i ograniczenia rozwojowe.....	17
4. Rozwój potencjałów i kierunków wykorzystania terenów.....	18
Cz. III. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	20
1. Uwarunkowania społeczno - demograficzne gminy Borzechów.....	20
1.1. Potencjał demograficzny.....	20
1.2. Demograficzne uwarunkowania rozwoju.....	22
1.3. Analiza funkcjonalno-przestrzenna.....	23
2. Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe.....	24
2.1. Ogólna charakterystyka komponentów środowiska przyrodniczego.....	24
2.2. Przyrodnicze uwarunkowania rozwoju.....	30
2.3. Uwarunkowania do zasobów wartości kulturowych.....	31
2.4. Uwarunkowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej.....	38
2.5. Uwarunkowania dla zagospodarowania złóż kopalin.....	42
2.6. Infrastruktura techniczna.....	43
Cz. IV. PODSTAWOWE KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY FUNKCJONALNO- PRZESTRZENNEJ.....	46
1. Model struktury funkcjonalno - przestrzennej.....	46
1.1. Funkcja i ranga miejscowości.....	46
1.2. Wiodące funkcje stref i jednostek funkcjonalno-przestrzennych.....	47
2. Podstawowe kierunki rozwoju struktury przestrzennej.....	48
2.1. Położenie i charakterystyka przestrzenna stref i kierunków przekształceń.....	48
2.2. Główne zasady polityki przestrzennej.....	51
2.3. Ustalenia ogólne dla obszarów otwartych.....	53
2.4. Strefowanie i zasady ochrony zasobów kulturowych.....	58
2.5. Zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej.....	65
2.6. Tereny urbanizowane i rekreacyjne.....	68
2.7. Układ komunikacyjny.....	69
2.8. Infrastruktura techniczna.....	71
3. Warunki realizacji.....	74
4. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ WRAZ SYNTEZĄ USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY STUDIUM.....	75

## **Cz. I. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU**

### **1. Informacje ogólne.**

Niniejsze opracowanie wykonane zostało na zlecenie Zarządu Gminy Borzechów. Wykonawcą opracowania jest zespół autorski Zakładu Planowania Przestrzennego TUP w Lublinie pod kierunkiem mgr inż. Marka Kozłowskiego - kierownika Zakładu i stanowi kolejny etap „Studium uwarunkowań ...” będący „Dokumentem syntezy”.

Prace nad tym etapem stanowią syntezę dotychczasowych ustaleń wynikających z opracowania diagnozy stanu i uwarunkowań rozwoju oraz ustaleń z Zarządem Gminy i wybranych elementów strategii rozwoju gminy dla opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

W etapie tym zawarto propozycje mające na celu ustalenie kierunków perspektywicznego zagospodarowania przestrzennego gminy stanowiących wytyczne dla miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ich warunków rozwoju i zabudowy terenów.

Zaproponowane ustalenia zawarte w niniejszym studium uwzględniają uwarunkowania wynikające z ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r. art. 6 póź. 4 (z późniejszymi zmianami).

W opracowaniu niniejszym zostały zawarte również ustalenia z planów i studiów o charakterze regionalnym i lokalnym dotyczących strategii ekologicznego rozwoju, a w szczególności obszarów objętych ochroną prawną i planistyczną o znaczeniu regionalnym a mianowicie:

- Chodelski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- pomniki przyrody,
- użytki ekologiczne,
- zasoby z katalogu wartości kulturowych,
- fragment Zielonego Pierścienia m. Lublina jako elementu opracowania Aglomeracji Lubelskiej
- zlewnia chroniona rz. Bystrzycy
- zlewnia ochrony źródłiskowej małych rzek.

W dniu 4 XI 1999 r. konsultacyjna wersja niniejszego studium w formie rysunku oraz propozycji ustaleń tekstowych została przedłożona Zarządowi Gminy Borzechów w celu zapoznania się i wniesienia ewentualnych uwag i wniosków uwzględnione w końcowej redakcji studium oraz na rysunkach problemowych.

Projekt studium został przekazany Zarządowi Gminy w celu uzyskania opinii organów określonych w art. 6 poz. 3 ustawy oraz przedstawiony w następnej kolejności Radzie Gminy do uchwalenia zgodnie z art. 6 poz. 6 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

## **2. Zawartość opracowania.**

Elaborat „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów - dokument syntezy stanowiący załącznik nr 1 do uchwały Rady Gminy składa się z:

1. Części tekstowej
  2. Części graficznej składającej się z map problemowych w skali 1 : 25 000
- nr 1. Podział na strefy funkcjonalno-przestrzenne,  
nr 2. Struktura funkcjonalno-przestrzenna,  
nr 3. Struktura ekologiczna gminy,  
nr 4. Wartości kulturowe,  
nr 5. Układ funkcjonalny dróg,  
nr 6. Infrastruktura techniczna.  
nr 7. Rolnicza przestrzeń produkcyjna - kompleksy rolniczej przydatności gleb,  
oraz materiałów studialno-analitycznych opracowanych do diagnozy stanu istniejącego i warunkowania rozwoju:
1. Demografia - schemat,
  2. Rolnicza przestrzeń produkcyjna - schemat
  3. Wartości kulturowe w skali 1 : 10 000 wraz z częścią tekstowo-dokumentacyjną i fotograficzną,
  4. Inwentaryzacja przyrodnicza w skali 1 : 35 000
  5. Analiza wykorzystania terenów zainwestowania w obowiązującym planie w skali 1 : 10000
  6. Inwentaryzacja przyrodnicza w skali 1 : 10000
  7. Inwentaryzacja urbanistyczna w skali 1 : 10 000 oraz w skali 1 : 5000

## **3. Położenie i charakterystyka otoczenia.**

Gmina położona jest w południowej części woj. lubelskiego oraz na obrzeżu gmin Aglomeracji Lubelskiej. Ze względu na odległość 25 - 30 km i słabe związki z m. Lublinem nie weszła w skład gmin zespolonych z Aglomeracją Lubelską pozostając w związkach funkcjonalno-przestrzennych z sąsiadującymi gminami poprzez wspólne granice: od zachodu z gm. Chodel, od północy z gm. Bełżyce, od wschodu z gm. Niedzwica i od południa z gminami Wilkołazem i Urzędowem. Historyczne związki Borzechowa z Urzędowem dotyczą przynależności gminy do powiatu urzędowskiego.

W/g podziału J. Kondrackiego gmina usytuowana jest w obrębie makroregionu Wyżyny Lubelskiej. Północno-Wschodnią część obszaru obejmuje Płaskowyż Bełżycki, południową Wzniesienie Urzędowskie, zaś w części środkowej od strony północno zachodniej wchodzi Kotlina Chodelska. Na płaskowyżu Bełżyckim deniwelacje terenów wahają się od 205 m. n. p. m. do 296 m. n. p. m.

Na Wzniesieniu Urzędowskim od 205,5 do 251 m. n. p. m. W skład gminy wchodzi 20 sołectw z których największym jest Borzechów (418 mieszk.) pełniący funkcję ośrodka gminnego. Podstawową funkcją gospodarczą jest produkcja żywności. Ponadto stwierdza się brak wyraźnych funkcji ponadlokalnych. Od Lublina gminę dzieli odległość 31 km. Przez jej obszar przebiegają drogi których sieć oparta jest o lokalny układ przestrzenny ześrodkowany w ośrodku gminnym Borzechowa. Do najważniejszych uwarunkowań rozwoju zaliczane jest położenie gminy poza zasięgiem dróg wojewódzkich i krajowych. Brak dostępu do tras o znaczeniu ponadlokalnym pozostawia gminę na uboczu. Istniejący układ komunikacyjny obsługujący gminę poprzez sieć dróg powiatowych i gminnych, jest dla jej potrzeb zadowalająca.

Obszar gminy znajduje się w dorzeczu Wisły z głównym dopływem rz. Chodelką biorącą swój początek w Kłodnicy, zaś w południowo-zachodniej części z rz. Chodlik mającą swój początek w m. Kępa.

#### 4. Dane podstawowe.

• Powierzchnia ogólna gminy	<b>67,37 km<sup>2</sup></b>	<b>100%</b>
– w tym użytki rolne	5780 ha	85,8%
– grunty orne	5464 ha	81,1%
– użytki zielone	202 ha	2,9%
– sady	114 ha	1,6%
– lasy i grunty leśne	647 ha	9,6%
– pozostałe grunty (zabudowa, drogi, inne)	317 ha	4,7%
• liczba ludności	<b>4083 os.</b>	
– średnia wielkość zaludnienia	60,6 os/km	
– liczba osób w wieku poprodukcyjnym	20,8% ogółu ludności	
– zawodowo czynni ogółem	2042 os.(50% ogółu mieszk.)	
– pracujący w rolnictwie	1633 os. (40% ogółu mieszk.)	
– pracujący poza rolnictwem	409 os. (10% ogółu mieszk.)	
• liczba sołectw w gminie	<b>20</b>	
• długość sieci wodociągowej	<b>37 km</b>	
• długość dróg gminnych i lokalnych	<b>34 km w tym 20 km o twardej nawierzchni</b>	
• gleby:		

grunty orne:

- dobre 34,5%
- średnie 48,1%
- słabe 14,8%
- bardzo słabe 2,6%

użytki zielone:

- dobre użytki zielone 85,6%
- słabe użytki zielone 14,4%

Wiodącą funkcją gminy jest rolnictwo. Uzupełniająca rekreacja i usługi. Gleby sklasyfikowane od I do III klas bonitacyjnych zajmują około 50% obszaru gminy i stanowią doskonałą bazę dla intensywnych upraw rolniczych obecnie i w perspektywie.

Gmina posiada atrakcyjne zasoby przyrodniczo - krajobrazowe do jakich zaliczyć należy dolinę rzeki Chodelki stanowiącą Chodelski Obszar Chronionego Krajobrazu oraz dopływy (rz. Chodlik i rz. Kłodniczanka) będące źródłową częścią rzeki Chodelki. Są to obszary zasługujące na ochronę cennych fragmentów przyrody.

Na terenie gminy brak oczyszczalni ścieków. Wywóz ścieków odbywa się do oczyszczalni w Bełżycach. Gmina nie posiada wysypiska śmieci. Na terenie gminy istnieją 4 wodociągi wiejskie. Lasy leżące przy północno zachodniej granicy gminy wraz z doliną Chodelki od miejscowości Majdan Skrzynecki znajdują się w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu.

## **5. Rys historyczny.**

Pod względem administracyjnym tereny, jakie obecnie obejmuje dzisiejsza gmina Borzechów, w początku XV w. znajdowały się w granicach województwa sandomierskiego, kasztelanii lubelskiej i powiatu urzędowskiego.

Po utworzeniu województwa lubelskiego, co miało miejsce w 1474 r. tereny wokół Borzechowa znalazły się w granicach nowego województwa, nadal będąc w granicach powiatu urzędowskiego. Powyższy stan przetrwał do 1795 r.

Po III rozbiorze Lubelszczyzna, a wraz z nią powiat urzędowski, na krótko znalazły się w zaborze austriackim. Interesujące nas ziemie włączono do Galicji Zachodniej, cyrkułu józefowskiego, a po 1803 r. do cyrkułu lubelskiego.

W okresie Księstwa Warszawskiego (1809 - 1816) Borzechów wraz z okolicami wszedł do departamentu i powiatu lubelskiego.

Po upadku Księstwa i Kongresie Wiedeńskim, m. in. departament lubelski włączono do

Królestwa Polskiego, funkcjonującego w ramach zaboru rosyjskiego. W podziale na jednostki administracyjne do 1830 r. teren gminy należał do województwa lubelskiego, powiatu lubelskiego i obwodu lubelskiego; w latach 1837 - 1963 - guberni lubelskiej, powiatu lubelskiego; w latach 1864 -1914 guberni lubelskiej, powiatu lubelskiego.

Po odzyskaniu niepodległości, w okresie międzywojennym, gmina znajdowała się w województwie lubelskim i powiecie lubelskim.

W latach 1944 - 1975 tereny wokół Borzechowa utrzymały się w wyżej wspomnianych granicach administracyjnych. Po reformie administracyjnej w 1975 r. obszar gminy włączono do województwa lubelskiego.

Po kolejnej reformie w 1999 r. gmina nadal znajduje się w województwie lubelskim oraz w powiecie kraśnickim.

Pod względem osadnictwa w układzie historycznym najstarszymi miejscowościami na terenie gminy Borzechów są najprawdopodobniej m. Kłodnica Dolna i Górna, o których wg „Słownika Geograficznego” wiadomo, że istniały już w XV w. O pozostałych wsiach wiadomo, że powstały przed 1882 rokiem. Sieć osadnicza poszczególnych miejscowości była ściśle związana z układem wód otwartych głównie rzek: Chodelki, Chodlika i Nędznicy. Miejscowość Kłodnica Górna mająca układ zabudowy wiejskiej zwanej okolnicą ze stawem na rz. Chodelce - jest pozostałością najstarszego układu osadniczego w gminie.

Materialnym świadectwem osadnictwa na terenie gminy Borzechów są dobra kultury w rejestrze zabytków do jakich należą domy mieszkalne z przełomu XIX i XX w. występujące w Kłodnicy Dolnej, Ludwinowie, Kępie Kol., Dobrowoli i Majdanie Skrzynieckim w innych miejscowościach występują w mniejszej ilości. Zabytki architektury sakralnej występują w Kłodnicy Dolnej (zespół kościoła parafialnego) drewniany kościół z dzwonnica z 1929 r. oraz w Borzechowie (murowana kapliczka z 1912 r.).

## **Cz. II. WYBRANE ELEMENTY STRATEGII ROZWOJU GMINY**

### **1. Cele główne strategii.**

Uwarunkowania regionalne rozwoju gminy Borzechów jak również uwarunkowania o charakterze lokalnym pozwalają na postawienie głównych celów strategicznych rozwoju gminy w czasowym horyzoncie bliższym i perspektywicznym (15 letnim).

Do celów takich należy:

wykorzystanie potencjałów rozwojowych gminy dla poprawy warunków i jakości życia jej mieszkańców poprzez:

- rozwój przedsiębiorczości,
- rozwój infrastruktury społecznej i technicznej,
- rozwój ruchu turystyczno-rekreacyjnego,
- rozwój i zintensyfikowanie rolnictwa w oparciu o potencjał jaki stanowią wysokiej jakości gleby,
- wzbogacenie walorów przyrodniczych obszarów o wysokim potencjale przyrodniczym i ekologicznym,
- ochrona i rewitalizacja zasobów kulturowych gminy.

Potencjał wewnętrzny gminy i jej pozycja strategiczna dla rozwoju aglomeracji lubelskiej w tworzeniu „zielonego pierścienia” wokół aglomeracji powoduje, że obok głównej funkcji rolniczej rozwijać powinny się funkcje turystyczno - rekreacyjne w oparciu o rozwój usług agroturystycznych wsi z uwzględnieniem rozwoju zrównoważonego gminy.

### **2. Cele warunkujące.**

Gmina nie posiada dogodnego położenia, jest usytuowana na uboczu większych ośrodków komunikacyjnych i większych ośrodków miejskich, które dawałyby szansę na rozwój rynków pracy kierujących rozwojem obszarów gminy. Funkcję tą spełniać będzie powiat Kraśnik, jednak:

- Obszar gminy jest potencjalną strefą rozwoju funkcji rekreacyjno-turystycznej dla mieszkańców miast (Bełżyc, Lublina, Kraśnika i innych) przy umożliwieniu dostępu do terenów i usług, stałego lub sobotnio - niedzielnego wypoczynku głównie na bazie gospodarstw agroturystycznych.
- Terytorium gminy to również obszary rozwojowe dla przedsiębiorczości, w szczególności rzemiosła i produkcji materiałów budowlanych opartego o zasoby surowcowe udokumentowanych złóż. Ponadto strategia gminy tworzy obszary rozwojowe dla ogrodnictwa, sadownictwa jako strefy żywicielskiej aglomeracji lubelskiej z możliwością znacznej produkcji surowcowej dla przetwórstwa rolno - spożywczego (buraki cukrowe oraz warzywa i owoce).

Rozwój bazy sadowniczo - ogrodniczej opartej o korzystne warunki glebowe następować będzie w ramach form nie naruszających ustaleń ekologicznych stref obszaru.

Przyjęta hierarchia celów nie oznacza kolejności ich realizacji, gdyż całości planowania strategicznego przyświeca idea rozwoju zrównoważonego tj. równomiernego rozwoju wszystkich sektorów życia społecznego.

Strategiczne cele rozwojowe muszą być realizowane poprzez cele szczegółowe a w dalszej kolejności przez bieżące zadania strategiczne i tak:

1) tworzenie bazy materialnej i zagospodarowania terenów pod funkcje turystyczno-rekreacyjne realizowane poprzez:

- rozwój usług agroturystycznych we wsiach o wytypowanej funkcji wsi letniskowej (działania organizacyjne i ekonomiczne gospodarstw wspierane przez odpowiednie decyzje samorządu) ulgi podatkowe, promocja, rozrząd ruchu turystyczno – rekreacyjnego,
- wytyczenie tras spacerowych, turystycznych, ścieżek konnych z urządzonymi punktami widokowymi (stworzenie inwestorom warunków uczestnictwa w rozwoju bazy turystycznej gminy),
- budowę kompleksu zbiorników wodnych na rzece Chodelka o funkcji rekreacyjnej i retencyjno - gospodarczej oraz pomoc w przygotowaniu infrastruktury społecznej i technicznej przy zagospodarowaniu terenów,
- tworzenie bazy noclegowej w tym pensjonatów, zajazdów, kwater prywatnych,
- budowa infrastruktury dla rozwoju turystyki i rekreacji w obrębie gminy w pierwszej kolejności w obszarach wytypowanych w studium uwzględniając hierarchię ich walorów i atrakcyjności turystycznej,
- dbałość o tereny zielone otoczenia wsi, przeciwdziałanie ich dewastacji dla utrzymania i ochrony naturalnego krajobrazu,
- promocja przyrodniczych i kulturowych wartości gminy,
- rewaloryzacja wskazanych w studium obszarów,

2) tworzenie bazy ekonomicznej i miejsc pracy dla ludności realizowane poprzez:

- poprawę stanu układu komunikacyjnego i zapewnienie połączeń wieś – miasto,
- realizację inwestycji infrastruktury technicznej sieciowej dla realizacji celu głównego, tj. poprawy warunków życia ludności,
- wspieranie działań inwestorów małej przedsiębiorczości, rzemiosła i usług dla lokalizacji



zakładów na terenie gminy (wyznaczenie terenów i ich uzbrojenie),

- rozwój przedsiębiorczości w oparciu o miejscowe surowce,
- rozwój stref aktywizacji gospodarczej wzdłuż dróg poprzez elastyczność zapisów ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy,
- zwiększenie miejsc pracy w usługach dla ludności,
- rozwój rolnictwa jako strefy żywicielskiej podmiejskiej oraz przetwórstwa rolno-spożywczego i usług dla rolnictwa,

3) podniesienie poziomu życia ludności poprzez rozwój infrastruktury społecznej i technicznej wsi oraz zmiana dotychczasowych standardów wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje wewnętrzne,

4) rozwój strefy mieszkaniowej o wyższych standardach lokalizacyjnych (atrakcyjne warunki lokalizacji, duże działki, pełna infrastruktura techniczna oraz sprawny układ komunikacyjny z ośrodkami: Lublinem, Kraśnikiem i Beżycami).

### **3. Bariery i ograniczenia rozwojowe.**

Zaliczyć do nich można:

- zły stan bazy ekonomicznej,
- niedostatek bazy usługowej,
- mała liczba miejsc pracy,
- brak obiektów i instytucji o charakterze ponadlokalnym,
- niedorozwój sieci transportowej i komunikacyjnej oraz brak urządzeń oczyszczania ścieków,
- degradująca rola zabudowy w obszarach strefy przyskarpowej dolin,
- bariera ekologiczna dla niektórych gałęzi produkcji w tym uciążliwych i wodochłonnych,
- niedorozwój obiektów przemysłu rolno-spożywczego,
- brak wykorzystania i możliwości udostępnienia terenów o wysokich walorach turystyczno - kraj obrazowych,
- położenie gminy na uboczu od głównych tras komunikacyjnych oraz poza strefą funkcjonalno - przestrzenną aglomeracji lubelskiej,
- niekorzystne wskaźniki demograficzne i społeczne jak:
  - ujemny przyrost naturalny i ujemne saldo migracji 12%
  - wysoki stopień ludności w wieku poprodukcyjnym 20,8%

- niska gęstość zaludnienia 74,3 osób/100 ha
- niski wskaźnik ludności z wykształceniem wyższym 1,4%
- przyrodnicze uwarunkowania rozwoju gminy:
  - duża głębokość zalegania wód podziemnych w spękanych marglach i opokach tworzących łatwość rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń,
  - niska lesistość gminy,
  - małe zasoby wód powierzchniowych rzek oraz duża ich wrażliwość na zanieczyszczenia,
  - położenie znacznych obszarów osiedleńczych w obszarach źródliskowych rzek: Chodelki i Chodlika.

#### **4. Rozwój potencjałów i kierunków wykorzystania terenów.**

Ofertą przestrzenną i ekonomiczną gminy jest wykorzystanie następujących potencjałów rozwoju:

- udostępnienie atrakcyjnych terenów dla potrzeb rekreacji wkomponowanej w osadnictwo wsi oznaczonych funkcją rekreacyjną,
- udostępnienie ofert możliwie tanich terenów pod funkcje usługowe lub usługowo - produkcyjne w rejonach zaplecza surowcowego dla produkcji lub eksploatacji surowców używanych w budownictwie,
- rozwój przetwórstwa rolno-spożywczego w oparciu o własną bazę surowcową.

Dla potrzeb lokalizacyjnych pod przyszłe oferty budowana będzie infrastruktura techniczna z możliwością doprowadzenia linii kolejowej z m. Niedzwica. Otwarcie terenów dla dalszej urbanizacji bez większej szkody dla środowiska będzie następować pod warunkiem ograniczania przeznaczenia wysokiej klasy gleb jak również wykluczenia obszarów dolinnych i powierzchni leśnych na ten cel.

Dużym potencjałem dla rozwoju funkcji rekreacyjnej jest atrakcyjność krajobrazowa, korzystny mikroklimat rejonów o urozmaiconej rzeźbie dolin z możliwością budowy zbiorników wodnych w obrębie dolin.

Wysoka wartość terenów rolniczych o dobrych glebach korzystnych dla rozwoju rolnictwa, ogrodnictwa i sadownictwa może być podniesiona poprzez tworzenie warunków dla produkcji ekologicznej. Należy mieć na uwadze szczególną ochronę terenów leśnych i zadrzewionych pełniących funkcję ochrony krajobrazowej lub ochrony wód powierzchniowych i wglębnych przed zanieczyszczeniami.

Niskie rozdrobnienie gospodarstw rolnych jest bardzo dobrym punktem wyjścia dla ustalenia strategii rozwoju rolnictwa na obszarze gminy.

Największym potencjałem są tereny przyrodnicze chronione obszaru Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu będące magnesem dla mieszkańców miasta i turystów z zewnątrz, dotąd nie wykorzystanych do celów dydaktyczno - turystycznych. Ranga takich terenów wzrosłaby pod warunkiem odpowiedniego udostępnienia i promocji poprzez lokalizację terenów letniskowo - mieszkaniowych i baz usługowych, wyznaczenie szlaków pieszych, konnych, rowerowych oraz urządzenie punktów widokowych z zapleczem usługowo - technicznym.

### **Kierunki rozwoju polityki przestrzennej powinny uwzględniać:**

- wyznaczenie obszarów urbanizacji w powiązaniu z układem drogowym, przy szeroko pojętej dostępności komunikacyjnej, ponadto przeznaczenie terenów pod funkcje mieszkalnictwa i budownictwa usługowego w taki sposób, by nie stanowiły one uciążliwości dla środowiska przyrodniczego, rozwój stref aktywizacji gospodarczej wzdłuż dróg powiatowych w szczególności relacji Bełżyce - Kraśnik i Niedzwica - Lublin,
- wyznaczenie obszarów pod usługi turystyczno - rekreacyjne na terenach wsi, a szczególnie różnych form rekreacji o charakterze pobytowym oraz wyznaczeniu tras rowerowych, ścieżek spacerowych i szlaków konnych,
- promowanie rozwoju agroturystyki w oparciu o bazę noclegową gospodarstw agroturystycznych,
- utrzymanie rolnictwa jako głównej funkcji dla obszarów o najlepszych glebach, których rangę podkreśla wysoki wskaźnik waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej 81,6 pkt. co powinno stwarzać dla gminy preferencje w zakresie wdrażania programów rolnych dotyczących jej intensywności oraz utrzymania intensywnych kierunków produkcji, przetwórstwa rolno-spożywczego i usług,
- podniesieniem poziomu życia ludności poprzez rozwój infrastruktury społecznej i technicznej wsi oraz podniesieniem standardów wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje wewnętrzne,
- wytworzenie nowych miejsc pracy w usługach stwarzających warunki bezpieczeństwa i stabilności życiowej na wsi oraz chęci zamieszkania na terenie gminy,
- rozwój rzemiosła i małej przedsiębiorczości w terenach przemysłowo - składowych.

### Cz. III. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

#### 1. Uwarunkowania społeczno - demograficzne gminy Borzechów.

##### 1.1. Potencjał demograficzny.

###### a) Liczba ludności.

Tabela 1. Liczba ludności gminy Borzechów

Liczba ludności gminy Borzechów		
1.	Białowola	61
2.	Borzechów	417
3.	Dąbrowa	131
4.	Garbów	65
5.	Kaźmierów	131
6.	Kępa	252
7.	Kępa Borzechowska	138
8.	Kępa Kolonia	351
9.	Kłodnica Dolna	401
10.	Kłodnica Górna	269
11.	Kol. Borzechów	286
12.	Kol. Kłodnica	183
13.	Ludwinów	218
14.	Łączki	153
15.	Łopiennik	324
16.	Majdan Borzechowski	108
17.	Majdan Radliński	144
18.	Majdan Skrzynecki	162
19.	Osina	120
20.	Ryczydół	55
21.	Zakęcie	24
<b>Razem</b>		<b>4103</b>

Gminę Borzechów w 1998 r. zamieszkiwało 4103 mieszkańców (tab. 1). Jest to jedna z najmniejszych gmin pod względem liczby mieszkańców w dawnym woj. lubelskim. Liczba ludności tej gminy wykazuje tendencje spadkowe (w latach 1988 - 1998 r. spadek o 12%). Jest to znaczne zmniejszenie się liczby ludności w stosunku do gmin byłego woj. lubelskiego.

Spadek liczby ludności spowodowany jest utrzymującym się od wielu lat ujemnym saldem migracji i ujemnym przyrostem naturalnym. Konsekwencją spadku liczby ludności jest

niekorzystna struktura wieku ludności, charakteryzująca się wysokim udziałem ludności w wieku poprodukcyjnym (20,8% gdy udział tej grupy ludności w gminach byłego woj. lubelskiego wynosi 18,6%).

Spadek liczby ludności obserwuje się niemal we wszystkich miejscowościach z poza Dąbrowy, Kępy Kol. i Majdanu Radlińskiego. Należy jednak pamiętać, że zjawisko zmian ludnościowych w skali gminy niemal w każdym przypadku odnosi się do niewielkiej liczby ludności. W latach 1988 - 1998 ludność gminy zmniejszyła się o 12%. Taką dynamikę spadku liczby ludności w przypadku tak niewielkiej jednostki administracyjnej należy uznać za stosunkowo wysoką.

Zjawisko to koniecznie należy uwzględnić przy opracowywaniu strategii rozwoju gminy. Tym bardziej, że trudno jest jednoznacznie ustalić wszystkie przyczyny tego procesu. Wspomniane wyżej ujemne saldo migracji i ujemny przyrost naturalny na pewno należą do najważniejszych, tym niemniej ważnym by było jednoznaczne określenie przyczyn ujemnego salda migracji i kierunków migracji. Na podstawie dostępnych danych statystycznych można ustalić, że najprawdopodobniej główną przyczyną ujemnego salda migracji jest oddziaływanie centrum aglomeracji lubelskiej. Tak więc Lublin z najbliższym otoczeniem powoduje wyjazdy z terenu gminy w tym szczególnie ludności w wieku produkcyjnym. Przedstawione zjawisko zmniejszania się liczby ludności wg miejscowości wykazuje następujące zależności:

- spadek liczby ludności dotyczy głównie największych wsi: Kłodnica Dolna i Górna, Łopiennik, Ludwinów,
- stagnację ludności notuje się w ośrodku gminnym,
- niewielki przyrost ludności obserwowany jest w 3 wsiach: Kol. Kępa, Majdanie Redlińskim i Dąbrowie.

Ruchy ludnościowe w sposób bezpośredni zmieniły wskaźnik ludności utrzymującej się z pracy pozarolniczej. W analizowanym okresie ludność ta powiększyła się z 11,4% do 16,2%.

Najprawdopodobniej miały tu miejsce następujące zjawiska:

- powstały miejsca pracy poza rolnictwem,
- opuszczała gminę ludność utrzymująca się z rolnictwa.

#### **b) Gęstość zaludnienia.**

Istotnym dla rozważań rozwoju strategicznego gminy Borzechów jest analiza zmienności przestrzennej i ogólnej gęstości zaludnienia. Ze względu na dostępność materiałów zagadnienie to opracowano dla 1996 r. ustalając wskaźnik ludności na 100 ha użytków rolnych. Z

przeprowadzonej oceny wynikają następujące uwagi:

- wskaźnik 74,3 os./100 ha należy do jednych z najniższych na Lubelszczyźnie,
- nawet miejscowości o największej liczbie ludności charakteryzują się niskim wskaźnikiem, nie przekraczającym 100 os./100 ha.

Chociaż brak materiałów statystycznych uniemożliwia ocenę zmian tego zjawiska w wieloletnim, to dane za 1996 r. pozwalają na następującą interpretację:

- gmina stanowiła w całym okresie powojennym rezerwuar ludnościowy (siły roboczej) dla rozwijającego się Lublina o czym dobitnie zaświadcza niewielka liczba ludności ogółem,
- stosunkowo dobre gleby były podstawą trwałości indywidualnych gospodarstw rolnych (nie było rozdrabniania gospodarstw rodzinnych), tak więc obecna struktura agrarna powinna być dobrym punktem wyjścia dla ustalania strategii rolnictwa w gminie.

### **c) Ludność wg poziomu wykształcenia.**

Zagadnienie wykształcenia ludności gminy jest bardzo ważne z punktu widzenia ustalania kierunków rozwoju gminy. Gmina ma bardzo wysoki udział ludności o wykształceniu podstawowym (50,3% ludności wg spisu w 1996 r.). Jest to ponad 9% więcej aniżeli średnio w kraju i 6% więcej niż w gminach byłego woj. lubelskiego. Wykształcenie zasadnicze - 21,7% jest niemal identyczne jak w kraju. Niestety w spisie rolnym nie zróżnicowano rodzaju wykształcenia, co nie pozwala na ocenę możliwości wykorzystania tego wykształcenia w ustalaniu strategii rozwoju gminy.

Wykształcenie wyższe na poziomie 1,4% jest znacznie niższe niż średnio w gminach Polski (2,4%). Wskaźnik ten jest mniejszy również od gmin w byłym woj. lubelskim.

Generalnie należy stwierdzić, że ludność rolnicza w gminie Borzechów nie jest przygotowana pod względem wykształcenia do prowadzenia nowoczesnej produkcji i obrotu produktami rolnymi. Uwagę tę należy uwzględnić przy konstruowaniu kierunków rozwoju i zagospodarowania.

## **1.2. Demograficzne uwarunkowania rozwoju.**

Ocenę potencjału demograficznego gminy dokonano w oparciu o klasyfikację miejscowości wg czynnika „prężności demograficznej”. Uwzględniono tu następujące elementy: liczby ludności, jej zmiany w latach 1988-1998, gęstość zaludnienia na 100 ha uż. rolnych, udział ludności pozarolniczej. Każdemu elementowi przypisano odpowiednią ilość punktów i w zależności od ilości punktów dla poszczególnych miejscowości otrzymano zróżnicowanie. Przeprowadzone badania w tym zakresie są podstawą następujących wniosków:

- zróżnicowanie „prężności demograficznej” na terenie gminy jest niewielkie,
- miejscowości o największej prężności to pas miejscowości Kol. Borzechów, Borzechów, Kłodnica Górna i Dolna czyli największe miejscowości gminne,
- południowa strefa gminy charakteryzuje się miejscowościami o najniższej prężności.

### 1.3. Analiza funkcjonalno-przestrzenna.

Celem analizy układu funkcjonalno - przestrzennego jest:

- określenie funkcji i rangi poszczególnych układów osadniczych,
- opracowanie modelu funkcjonowania.

Analizując funkcję i rangę poszczególnych układów osadniczych wzięto pod uwagę: liczbę ludności, obsługę ludności w zakresie administracji, handlu, szkolnictwa, ochrony zdrowia, kultury, usług rzemieślniczych, rolnictwa. Dla poszczególnych elementów wprowadzono wskaźniki punktowe dla oceny rangi poszczególnych układów. W zależności od ilości zdobytych punktów przyjęto 3-stopniową skalę rangi układów osadniczych pod względem pełnienia określonych funkcji.

Elementy uwzględnione w analizie funkcjonalno-przestrzennej to wszystkie te czynniki, które w zróżnicowany sposób decydują o szeroko rozumianych warunkach życia mieszkańców. Wskazują na możliwość zaspokojenia potrzeb mieszkańców w zakresie ich obsługi i dostępności (tab. 2). Generalnie najlepiej nasycona jest gmina w placówki handlowe - przeciętnie w jednej wsi - jeden sklep. W największych wsiach liczba sklepów wynosi 2-3.

Kształcenie na poziomie podstawowym zabezpieczają 3 szkoły podstawowe w: Kol. Borzechów, Kłodnicy Dolnej i Kępie.

Placówki oświatowe na terenie gminy uzupełniają w zakresie kultury 11 świetlic. Większość z nich prowadzi ograniczoną działalność, potencjałem jest 9 obiekt i można go wykorzystać do rozwoju, który może stanowić bazę działalności społeczno - kulturalnej wśród społeczności lokalnej.

Na terenie gminy w 1999 r. znajdował się 1 ośrodek zdrowia (Kol. Borzechów) i 2 prywatne gabinety lekarskie (Koi. Borzechów, Kłodnica Dolna).

Z przeprowadzonej analizy wynika, że miejscowości gminy Borzechów można podzielić na następujące kategorie:

- **wieś produkcyjna** (do 4 pkt.) - nie ma nic, mieszkają rolnicy, warsztat pracy to grunty rolne, sporadycznie występuje sklep lub świetlica,
- **wieś elementarna** (5-7 pkt.) - to co wieś produkcyjna z dodatkiem jednej, max dwóch funkcji w zakresie obsługi ludności lub innych społeczno - gospodarczych,

– **wieś podstawowa** (ponad 7 pkt.) - ma najwięcej funkcji analizowanych z miejscowości gminy. Obsługa w zakresie szkolnictwa, administracji i innych społeczno - gospodarczych.

Z analizy funkcjonalno - przestrzennej określonej jako przestrzenna struktura i funkcje we wsiach gminy Borzechów wynikają następujące wnioski:

- dominująca rolnicza funkcja obszaru co znajduje potwierdzenie w funkcji i przestrzennym zróżnicowaniu roli poszczególnych miejscowości,
- wsie produkcyjne, w których zamieszkuje ludność rolnicza występują szeroką strefą na obrzeżach gminy,
- centrum gminy zajmują wsie II i III rangi (wsie elementarne i podstawowe).

Należy jednak zaznaczyć, że zróżnicowanie rang miejscowości gminy generalnie jest niewielkie. Wsie II i III rangi różnią się od dominujących w tym obszarze miejscowości produkcyjnych najwyżej kilkoma dodatkowymi funkcjami w zakresie obsługi rolnictwa, usług dla ludności i administracji ogólnej. Prawdopodobnie funkcje wyższe do produkcyjnych zaspokajane są w miejscowościach bezpośrednio sąsiadujących z gminą, a w mniejszym zakresie wewnątrz gminy.

W strategii rozwoju gminy i zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić wniosek o wzmocnieniu funkcji obsługi ludności w miejscowościach: Borzechów, Kępa, Kol. Borzechów, Kłodnica Dolna, Górna, Kolonia. Tak więc tworzące się obecnie centrum funkcjonalne gminy uległoby dalszemu wzmocnieniu, a ten postulat należy w pierwszym rzędzie realizować poprzez wyznaczenie nowych terenów budowlanych w rejonie Borzechowa i Kłodnicy. Należy jednak pamiętać, że część funkcji związanych z obsługą ludności w tym głównie wyższego rzędu będzie zawsze realizowana w centrum aglomeracji lubelskiej.

## **2. Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe.**

### **2.1. Ogólna charakterystyka komponentów środowiska przyrodniczego.**

Punktem wyjścia do opracowania uwarunkowań przyrodniczych w Studium gminy Borzechów była dość dokładna analiza diagnostyczna wykonana w opracowaniu: „Inwentaryzacja środowiska przyrodniczego” z 1998 r. na zlecenie Wojewody Lubelskiego wykonana przez Tomasza Zwiecha i zespół architektów krajobrazu z Warszawy. Ten dokument ma decydujące znaczenie dla wskazania wszystkich uwarunkowań przyrodniczych rozwoju gminy. Uwarunkowania wewnętrzne dotyczyły:

- rozpoznania i kompleksowej charakterystyki środowiska gminy,
- analizy i oceny stanu środowiska,
- wstępnej prognozy zagospodarowania obszarów.



Za istotne uznano:

- walory i zasoby środowiska przyrodniczego,
- określenie przyrodniczych podstaw kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej,
- wyspecyfikowania problemów wymagających rozwiązania,
- stan środowiska przyrodniczego.

Zapisy dotyczące uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego wynikają z:

- wymogów związanych z ochroną walorów przyrodniczych,
- racjonalnej gospodarki zasobami gminy,
- przeciwdziałania lub ograniczenia zagrożeń środowiska.

### **2.1.1. Litosfera.**

Gmina Borzechów leży w strefie rozgraniczającej mezoregiony: Równiny Bełżyckiej wchodzącej w skład Wyżyny Lubelskiej, od strefy mezoregiony Wzniesień Urzędowskich oraz strefy granicznej Równiny Bełżyckiej i Kotliny Chodelskiej ( w części zachodniej wsie i Kol. Kępa, Majdanu Skrzynieckiego i północną część wsi Łopiennik).

Różnice między tymi obszarami wynikają z budowy geologicznej. W południowej części gminy występują utwory lessowe (charakterystyczne dla Wyżyny Lubelskiej), ich miąższość nie przekracza 120 cm, zalegają na wapieniach kredowych lub trzeciorzędowych piaskach.

W środkowej i północnej części gminy utwory lessowe przechodzą w utwory pyłowe i tracą swój typowy charakter.

Na lokalnych wyniosłościach i stromych zboczach utwory pyłowe zostały rozmyte, a na powierzchni występują skały wapienne przykryte cienką zwietrzeliną.

Najwięcej utworów piaszczystych lekkich i bardzo lekkich występuje w północno - zachodniej części gminy i zalegają one na terenach płaskich oraz na lokalnych wyniosłościach. Utwory holoceniowe reprezentowane są przez torfy, najczęściej płytkie lub średnio głębokie oraz w mniejszych ilościach przez osady aluwialno - deluwialne przyległe do dolin rzek: Chodelki i Chodlika.

### **2.1.2. Hydrosfera.**

Obszar gminy posiada ubogą sieć wód powierzchniowych i leży w granicach zlewni trzech rzek: Chodelki - dopływu Wisły o kierunku przepływu ze wschodu i południa w kierunku na zachód, Chodlika - lewego dopływu Chodelki oraz Nędznicy - dopływu rz. Bystrzycy - o niewielkiej zlewni o obrębie Kol. Osina.

Zarówno Chodelka jak i Chodlik posiadają swoje źródłowe odcinki na terenie gminy Borzechów. Chodelka bierze swój początek ze źródeł szczelinowo - warstwowych na terenie wsi Ryczydół. Dolina rzeki ma szerokość początkową 10 - 20 m, miejscami rozszerzającą się do 100 - 250 m. Chodelka toczy bardzo małą ilość wody ze spadkiem dna 0,5‰. Chodlik posiada na terenie gminy odcinki źródłowe płynące dośrodkowo po rozległej kotlinie pomiędzy wsiami Łopiennik i Kępa.

Poziomy wód gruntowych plasują się głęboko na gruntach ornych nawet na głębokość 60 m, zaś w dolinach rzecznych od 0,5 do 1,5 m. Głębokość studni wynosi średnio 12 - 18 m. Główne cechy hydrosfery to mała zasobność wód powierzchniowych i duża głębokość zalegania poziomów wód gruntowych. Głębokości zalegania wód gruntowych są bezpośrednio powiązane z rzeźbą terenu a mianowicie obszary najwyższych wyniosłości terenu charakteryzują się najgłębszym zaleganiem wód gruntowych. Wody gruntowe za wyjątkiem dolin rzecznych występują w wapieniach kredowych. Głównym środowiskiem krążenia wód podziemnych są spękane opoki i margle mastrychtu. Spękania tych utworów łatwo zagrożone są zanieczyszczeniami. Potencjalne zagrożenie dla jakości wód podziemnych związane są z odprowadzaniem ścieków, gospodarką odpadami, emisją pyłów i gazów jak również działalnością rolniczą oraz infiltracją zanieczyszczonych wód rzecznych. Możliwość wykorzystania powierzchniowych wód rz. Chodelki jest niewielka z uwagi na małe zasoby tej rzeki. Istotne jest zanieczyszczenie wód otwartych i gruntowych, wynikające z nawożenia (duże spływy powierzchniowe) i stosowania środków ochrony roślin, dodatkowo potęgowane ściekami komunalnymi.

### **2.1.3. Budowa geologiczna i zasoby złóż kopalin.**

Gmina Borzechów położona jest w obrębie podniesienia radomsko - kraśnickiego (część południowo - zachodnia gminy) oraz rowu mazowiecko - lubelskiego (część północno wschodnia). Najstarszymi utworami odsłaniającymi się na obszarze gminy są osady kredy górnej, które osiągają miąższość do około 400 m. Stropową partię tworzą skały mastrychtu górnego reprezentowane przez margle i opoki z przewarstwieniami kredy piszącej i wapieni.

Utwory trzeciorzędowe występują w okolicy Kazimierzowa i Białowody tworząc niewielkie pokrywy na szczytach wzgórz miąższości do kilku metrów. Są to gezy z wkładkami wapieni (paleocen dolny) oraz piaski kwarcowe glaukonitowe podścielone mułkami piaszczystymi szarozielonkawymi (eocen + oligocen). W rejonie Kazimierzowa na tych osadach zalegają piaski różnoziarniste, kwarcowe z licznymi płaskurami bardzo twardego piaskowca krzemionkowego wieku miocenijskiego.

Utwory czwartorzędowe leżą na zróżnicowanej wiekowe i genetycznie powierzchni erozyjnej

ścinającej osady mastrychtu i trzeciorzędu. Miąższości czwartorzędu wahają się od 0 na wierzchołkach do 50,0 m.

Najstarszymi osadami są piaski ze żwirami i rumosz skalny preplejstocenu. Na nich zalegają mułki ilaste lub ily pylaste szarozielonkawe lub ciemnoszare interglacjału kromerskiego. Wypełniają one kopalną rynną dolinną łączącą w przeszłości dolinę Bystrzycy z Chodelką. Ze zlodowaczeniem południowopolskim związane są gliny zwałowe oraz seria piaszczysto - żwirowe. W pogrzebanej dolinie między Chodelką a Nędznicą występują piaski ze żwirami rzeczne reprezentujące interglacjał mazowiecki. Na nich zalegają osady rzeczne - piaski i żwiry zlodowaczenia środkowopolskiego.

Ostatnie zlodowaczenie północnopolskie reprezentowane jest przez osady rzeczne i rzeczno - peryglacialne (piaski i mułki), eoliczne (lessy) oraz eluwialno - deluwialne (mułki, mułki piaszczyste i piaski pyłowate).

Osady czwartorzędu nierozdzielonego są reprezentowane przez utwory deluwialne i rzeczno - deluwialne.

Dna suchych dolin wypełniają mułki i mułki piaszczyste oraz piaski pyłowate miąższości do kilku metrów.

Piaski i piaski pyłowate rzeczno deluwialne tworzą pokrywę piaszczystą w obrębie równiny denudacyjnej maskującej pogrzebaną dolinę między Chodelką a Nędznicą.

Doliny rzeczne wypełnione są utworami holoceniowymi. Są to mułki, piaski i gliny aluwialne (mady) oraz torfy i namuły torfiaste.

### **Charakterystyka złóż kopalin.**

Surowce mineralne występujące na terenie gminy związane są z utworami wieku czwartorzędowego i kredowego. Występują one na powierzchni lub pod niewielkim nakładem (wykorzystano materiały M. Trejta pt. „Inwentaryzacja złóż surowców mineralnych z uwzględnieniem elementów ochrony środowiska gminy Borzechów - 1997 r.).

## **Utwory czwartorzędowe**

### **Kruszywa naturalne**

Kruszywa naturalne, występujące na terenie gminy Borzechów reprezentowane są głównie przez piaski wodnolodowcowe, rzeczne lub deluwialne.

Piaski wodnolodowcowe zajmują zbocza wzgórz wokół glin zwałowych, suche zasypane dolinki oraz zalegają pod pokrywą mułków piaszczystych i piasków pyłowatych lessopodobnych. Piaski rzeczne są związane z obszarami dolin rzecznych.

Piaski deluwialne występują we wszystkich suchych dolinach i są najłatwiej dostępne. Aktualnie na terenie gminy udokumentowano złoża piasku „Kępa Borzechów I” i „Kępa Borzechów II” oraz *Kolonia Borzechów II*. W Kępie Borzechowskiej na powierzchniach poniżej 2,0 ha. Podczas prac terenowych zinwentaryzowano 4 punkty eksploatacji piasków i 5 wyrobisk, w których eksploatacja została zaniechana. Eksploatowane są tu piaski wodnolodowcowe na potrzeby lokalnego budownictwa. W przeszłości były one również eksploatowane do budowy dróg lokalnych.

### **Surowce ilaste**

Na terenie gminy nie stwierdzono eksploatacji surowców ilastych. Przedmiotem eksploatacji mogą być gliny zwałowe występujące w rejonie miejscowości Grabówka i Majdan Borzechowski. Duże zróżnicowanie tych utworów, częste zanieczyszczenia piaszczyste, żwirowe, gwałowe a także zamarglenie ziarnami żwiru wapiennego wyklucza wykorzystanie ich na szerszą niż lokalną skalę.

### **Torfy**

W dolinie rzeki Chodelki w rejonie miejscowości Kłodnica Duża występuje złożo torfu. Złożo to zostało udokumentowane w 1973 r. Dokumentacja nie jest zarejestrowana w Urzędzie Wojewódzkim w Lublinie. Są to torfy niskie o średniej miąższości złoża 2,03 m, popielności -11,2% i stopniu rozkładu 37%.

Torf może być wykorzystywany do celów rolniczych. W przeszłości torf był eksploatowany przez miejscową ludność do celów opałowych.

## **Utwory kredowe**

### **Surowce węglanowe - opoki i margle**

Opoki i margle mastrychtu górnego są tu dość pospolite. Występują na znacznych przestrzeniach na powierzchniach lub pod niewielkim nakładem utworów czwartorzędowych. Dla obszaru „Borzechów” o powierzchni 60 ha i miąższości złoża 50 m obliczono zasoby szacunkowe wynoszące 40 mln ton surowca. Opoki w granicach badanego obszaru charakteryzują się dużym zróżnicowaniem własności fizyko-mechanicznych a co za tym idzie dużą zmiennością jakości surowca. Poza tym mają one dużo gorsze własności technologiczne niż surowce z innych regionów Polski.

Własności fizyko-mechaniczne dla obszaru „Borzechów”:

ciężar właściwy	2,6 kG/cm <sup>3</sup>
ciężar objętościowy	1,4 kG/cm <sup>3</sup>
wytrzymałość na ściskanie	373 KG/cm <sup>2</sup>

Opoki te mogą być stosowane z pewnymi ograniczeniami do produkcji

- a) kształtek do wznoszenia murów fundamentowych, ścian budynków gospodarczych
- b) bloków surowych z kamienia naturalnego do wyrobu elementów budowlanych
- c) kruszywa do betonów lekkich.

W obrębie obszaru „Borzechów” w jego zachodniej części oraz poza jego południowo-zachodnią granicą znajdują się 4 wyrobiska poeksploatacyjne opok. Były one wydobywane przez miejscową ludność na potrzeby lokalnego budownictwa.

Margle odsłaniają się na powierzchni w rejonie Kazimierów - Kłodnica Górna. Znajduje się tu eksploatowane złożo „Kłodnica Górna” (nr 2) z którego surowiec wykorzystywany jest do produkcji wapna nawozowego.

Charakterystykę złóż w poszczególnych obszarach zestawiono w załącznikach tabelarycznych dołączonych do opracowania wg autorki M. Trejta.

#### **2.1.4. Przyroda i obiekty prawnie chronione.**

Topoklimat na obszarze gminy różnicują: rzeźba, głębokość do wody, pokrycie terenu. Do głęboko wciętej doliny rzeki Chodelki konsekwentnie wchodzi dość gęsta sieć suchych dolin, którymi spływają wody opadowe, a głównie roztopowe kształtujące krajobraz o dobrze rozwiniętej rzeźbie falistej. Szczególnie urozmaiconą mikrorzeźbą charakteryzują się tereny wsi Ludwinów, Łopiennik, Majdan Radliński i Koi. Kępa z obniżeniami części źródeł rz. Chodlik. Są to typy klimatów o korzystnych warunkach termicznych i insolacyjnych. W części środkowej i północnej gminy wraz ze zmianą utworów geologicznych złagodzeniu ulega falistość rzeźby.

Oceniając szatę roślinną gminy można stwierdzić że najwyższa jej wartość występuje na obszarach leśnych, głównie ze względu na koncentrację gatunków rzadkich i chronionych oraz stosunkowo mały stopień przekształcenia fitocenozy. O najwyższych walorach przedstawia się las Borzechowski oraz lasy na wschód od Kłodnicy Dolnej.

Na wysoką ocenę zasługuje również okolica Dąbrowy ze względu na występujący tam obszar źródliskowy Chodelki ze zróżnicowaną roślinnością wodną, szuwarową i łąkową oraz interesująca szata roślinna porastająca lejki krasowe na zachód od wsi. Na terenach zabudowanych i zajętych przez pola uprawne brak rzadkich gatunków i fitocenozy wyróżniających się większym bogactwem roślinności i flory.

Roślinność odgrywa zasadniczą rolę w tworzeniu warunków siedliskowych fauny i dlatego przestrzenny rozkład walorów fauny pokrywa się w zasadzie z wartościami szaty roślinnej.

Lasy leżące przy północno-zachodniej granicy gminy oraz dolina Chodelki od miejscowości

Majdan Skrzynecki znajdują się w obrębie Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu o bardzo wysokich walorach krajobrazowych.

## **2.2. Przyrodnicze uwarunkowania rozwoju.**

### **a) Potencjały rozwojowe.**

Gmina Borzechów jest obszarem atrakcyjnych zasobów przyrodniczych i krajobrazowych - walory te podnosi urozmaicona rzeźba z jej erozyjnymi mikroformami oraz powierzchnie stawów na źródłiskach Chodlika i stawami w dolinie Chodelki w Kłodnicy Górnej i Dolnej, Majdanie Skrzyneckim i Chrzanowie. Atrakcyjność przyrodnicza i krajobrazowa gminy polega na występowaniu wielu elementów środowiska naturalnego zasługujących na ochronę w formie pomników przyrody jak dęby szypułkowe, lipy drobnolistne, proponowany użytek ekologiczny w miejscach koncentracji rzadkich i chronionych gatunków roślin na powierzchni ok. 6 ha - koło wsi Kol. Kłodnica Duża. Obecność fitocenoz roślinności wodnej, szuwarowej i zaroślowej w obszarach źródłiskowych rz. Chodelki zasługuje na ochronę. Użytek ekologiczny proponowany obejmujący fragment zabagnionej doliny między wsiami Dąbrowa a Kol. Kłodnica Górna wymaga zabezpieczenia i ochrony czystości tego obszaru źródłowego przed zanieczyszczeniami. Dla ochrony obszarów o dużej atrakcyjności przyrodniczo - krajobrazowej korzystny byłby tu rozwój agroturystyki i związanego z nią rolnictwa ekologicznego.

### **b) Zagrożenia rozwoju.**

Wszystkie czynniki zagrażające środowisku naturalnemu gminy i powodujące jego degradację, związane są z działalnością człowieka. Na skutek wylesienia obszarów w zależności od lokalnych potrzeb, nastąpiło zubożenie rozwiniętej niegdyś flory i fauny, wskaźnik zalesienia wynosi zaledwie 8,5% powierzchni gminy, z gruntami leśnymi 9,6% przy średniej kraju 27% (w obrębie byłego woj. lubelskiego 16,4%). Zła jest struktura przestrzenna obszarów leśnych gdyż w pasie od Kol. Kępa na zachodzie przez Kłodnicę do m. Osiny na wschodzie występuje pas bezleśny. Zagrażające dla środowiska leśnego jest tworzenie wysypisk i przekształcanie składu gatunkowego drzewostanów na nietypowe dla dąbrowy gatunki z udziałem świerka, modrzewia i grochodrzewu. Innymi czynnikami zagrażającymi środowisku są czynniki spowodowane niewłaściwym użytkowaniem ziemi związane z nadmiernym rozdrobnieniem gospodarstw rolnych i rozłogów łanowych z nadmiernym rozwojem sieci dróg rolniczych (w warunkach rozdrobnienia gruntów) sprzyjające erozji gleb w miejscach o większym nachyleniu w formach wąwozów drogowych, odkrytych wierzchołach i zerodowanych zboczy. Szczególnie zjawiska te dotyczą okolic Ewunina i Zalesia.

Istotną jest sprawa zanieczyszczenia wód otwartych i gruntowych, niekontrolowanej eksploatacji surowców (żwirowni, piaskowni i glinianek). Wyrobiska piasku i żwiru powodują obniżenie zwierciadła wód gruntowych a niekiedy przerwanie warstw wodonośnych powodujące ich ucieczkę.

### **2.3. Uwarunkowania do zasobów wartości kulturowych.**

Zasoby wartości kulturowych są na terenie gminy bardzo skromne. Głównie reprezentowane są przez 2 kościoły Rzymsko-Katolickie (zabytkowy i współczesny) w Kłodnicy Dolnej, 1 kaplica rzym.-kat. w Kol. Borzechów i kościół w Majdanie Radlińskim. Ponadto zachowały się drewniane obiekty związane z usługami rzemieślniczymi i murowany zajazd w Borzechowie.

Jednak obiekty te w powiązaniu z układami osadniczymi sołectw, rozłogami pól, bogactwem szaty roślinnej i urozmaiconą rzeźbą terenu stwarzają warunki do rozwoju różnego rodzaju form turystyki i wypoczynku na terenie gminy.

**1) Architekturę rezydencjonalną** reprezentują dwa XIX - wieczne zespoły dworsko - parkowe: w Kłodnicy Dolnej i Łopienniku. Reprezentacyjny klasycystyczny dwór w Kłodnicy, kontynuujący wcześniejszą tradycję, powstał na początku XIX w. Wcześniej, gdyż już w XVIII w. założony został

park krajobrazowy, następnie przekształcony w XIX w. Natomiast towarzyszące im zabudowania folwarczne pochodzą z okresu międzywojennego. Obecnie zespół podzielony jest między trzech właścicieli.

Drugi zespół dworsko - parkowy w Łopienniku założony został w 1. 80 XIX w., po przekształceniu dotychczasowego folwarku w centrum dóbr. Eklektyczny dwór otoczono, pochodzącym z tego okresu, parkiem krajobrazowym, po bokach którego wybudowano liczne budynki gospodarcze i mieszkalne dla służby. Obecnie zachował się jedynie dwór i przetrzebiony park, w obrębie którego znajduje się sadzawka.

W obrębie gminy jeszcze na początku XX w. w Borzechowie i Kłodnicy Górnej znajdowały się dwa zespoły dworsko - parkowe, rozkolonizowane jeszcze przed I wojną światową, a następnie zanikłe do granic nieczytelności w terenie.

Ponadto w Emilkowie, Kazimierowie, Osinach i Kępie istniały folwarki powiązane z poszczególnymi dobrami, obecnie zanikłe.

### **2) Architektura sakralna.**

Architektura sakralna na terenie gminy jest reprezentowana bardzo skromnie. Zaliczyć do

niej należy przede wszystkim drewniany kościół w Kłodnicy Dolnej, p. w. Najświętszego Serca Pana Jezusa, powstały w 1929 r., swą architekturą nawiązujący do kościołów małopolskich. Naprzeciw tegoż kościoła wybudowana została nowa murowana świątynia, której architektura nawiązuje do stylów historycznych.

W Koloni Borzechów znajduje się kaplica rzymsko - katolicka, przebudowana w l. 1980 - tych z d. młyna, bez walorów zabytkowości.

W Majdanie Radlińskim, na skrzyżowaniu dróg usytuowany jest współczesny rzymsko - katolicki kościół filialny. Świątynia wybudowana jest z czerwonej cegły o skromnych walorach architektonicznych.

### **3) Architektura przemysłowa i użyteczności publicznej.**

Na terenie gminy zachowało się kilka niewielkich, drewnianych obiektów związanych z usługami rzemieślniczymi, wybudowanych w okresie międzywojennym. Należą do nich młyny wodne w Kłodnicy Górnej i Majdanie Skrzynieckim, kaszarnia w Kłodnicy Dolnej oraz kuźnie w Łączkach, Kępie Borzechowskiej i Zakąciu. Wszystkie te obiekty nie odznaczają się ciekawszymi walorami architektonicznymi, dostosowane są przede wszystkim do użytkowej funkcji, dlatego też pozbawione zdobień. Młyn w Majdanie Skrzynieckim znajduje się w bardzo złym stanie technicznym.

W Borzechowie zachował się również dawny, murowany zajazd, wybudowany zapewne w 1 połowie XIX w., a obecnie pełniący funkcję sklepu i magazynu. Niewątpliwie jest to jeden z najciekawszych zabytkowych obiektów w gminie, szerzej omówiony w Katalogu miejscowości. Budynki użyteczności publicznej nie zachowały się.

### **4) Ruralistyka, rozłogi pól, układ wsi, siedliska i budownictwo wiejskie.**

**Rozłogi pól** - stanowią niezwykle ważny element krajobrazu kulturowego. W naszym regionie obowiązywał, zgodnie z prawem magdeburskim, system rozmierzenia łąnowego, datujący się od XIV wieku. Dlatego też pojawia się przede wszystkim w średniowiecznych wsiach królewskich (najszybciej wprowadzających nowinki gospodarcze). Nieco później występuje również we wsiach (ale nie dobrach szlacheckich - przyp. autor), w formie nieco uproszczonej, tj. łąny są tam krótsze o połowę (tzw. półłanki).

Na terenie gminy nie występowały królewszczyzny. Rozmierzenia łąnowe charakteryzują wąskie pasma ról, biegnące prostopadle do rzeki, zawierające po kolei: dostęp do rzeki, łąkę, ogród, siedlisko i rolę opartą zazwyczaj o zarośla lub las - przeznaczone do wykarczowania, dzięki czemu zasięg rozłogu pól posuwał się, ale na ogół linia tego zasięgu w całej wsi była wyrównana. Taka



forma gospodarowania występuje w Kłodnicach i Borzechowie.

**Układ wsi** - układ wsi znajdujących się w gminie, jakkolwiek podlegał różnorodnym przekształceniom, jest mało urozmaicony. Podstawowym układem był jednostronny, z jednostronną lub obustronną, rozluźnioną zabudową, wpisaną niekiedy w łagodny stok doliny rzeki Chodelki, ewentualnie jej bezimiennego dopływu lub wzgórza. Wyjątkiem tu jest Borzechów, którego układ przestrzenny oparty na dwóch równoległych drogach, rozdzielonych Chodelką i połączonych dawnym traktem bełżyckim jest konsekwencją powtórnej lokalizacji wsi w XV w.

**Typ siedlisk** - niemal na całym obszarze gminy obowiązuje typ siedlisk bezokólnikowych, to jest z zabudową wolnostojącą wokół podwórza zakreślonego z reguły w prostokąt, zwrócony szczytem do drogi przez wieś, niezależnie czy ustawienie domu mieszkalnego jest kalenicowe czy szczytowe. Oba bowiem rozwiązania występują w gminie, z przewagą ustawienia kalenicowego i z przysunięciem domu mieszkalnego do drogi.

Domy mieszkalne mają różne gabaryty, w wyjątkowych wypadkach łączone z zabudową inwentarską, na którą składa się kilka oddzielnych budynków gospodarskich ustawionych w czworobok wokół podwórza, najczęściej ze stodołą na tylnym krótszym boku działki. Innym rozwiązaniem jest szeregową zabudową gospodarczą, ustawioną jeden budynek za drugim na wąskiej działce.

Na terenie gminy zachowało się kilka niemal pełnych zagród z zabytkową zabudową drewnianą pod strzechą np. Białowoda i Zakęcie.

Bardzo charakterystyczne jest także wznoszenie przy skromnych drewnianych domach okazałych, nowszych, murowanych stodoł, usytuowanych na tyłach siedlisk, tworząc w ten sposób charakterystyczną „uliczkę stodołną”.

Siedliska otaczane są zazwyczaj płotami sztachetowymi, które coraz częściej wypierane są przez metalowe.

**Budownictwo wiejskie** - na obszarze gminy brak jest charakterystycznego budownictwa wiejskiego, które jeszcze do niedawna dominowało na omawianym terenie. Ostatnie dziesięciolecie przyniosło wyparcie drewnianej architektury ludowej, na rzecz murowanych, bezstylowych, zwartych kubatury domów. Nieliczne starsze, zróżnicowane gabarytowo obiekty, niemal już nie tworzą większych skupisk. Największe nasycenie budownictwem ludowym występuje w Kłodnicy Dolnej, Kępie, Koloni Kłodnica Górna, Majdanie Skrzynieckim i Ludwinowie. Zachowane tamże obiekty nie stanowią jednak jednorodnej grupy zarówno pod względem powstania, najstarsze pochodzą z końca XIX w., jak i budulca, gdyż wśród najciekawszych są drewniane i murowane. Pierwotnie chaty prawdopodobnie były kryte czterospadowymi strzechami, zastępowanymi w XIX w. naczółkowymi dachami, które z kolei w XX w. wyparły najprostsze dachy dwuspadowe, z

pionowym szalunkiem szczytów. W ścianach dłuższych budynki mają po trzy osie, a niekiedy nawet tylko po dwie. Układy wnętrza są półtraktowe lub dwutraktowe. Wejście główne częstokroć opatrzone jest skromnym ganeczkiem lub oszkloną werandką. Sporadycznie na domach pojawia się detal, ograniczony do zacięcia piętek krokwi i płycinowych okiennic; charakterystycznym elementem wyróżniającym są występujące w najstarszych obiektach profilowane w piętki ostatki belek stropowych. Obiekty z okresu międzywojennego wyróżniają się małymi, prostokątnymi okienkami strychowymi w ozdobnej wycinanej opasce, umieszczonymi w półszczytach dachów naczółkowych.

W pozostałych miejscowościach nasycenie budownictwem ludowym jest wyjątkowo skromne, wręcz znajduje się wsie w których obecnie brak jest obiektów pochodzących sprzed II wojny światowej. Należy tu jednak zaznaczyć, że na terenie gminy zachowało się stosunkowo dużo drewnianych domów, jednak już o powojennej proveniencji, ale nawiązujących bryłą do wcześniej istniejących.

## **5) Archeologia.**

Cały obszar gminy został objęty penetracją terenową w ramach tzw. Archeologicznego Zdjęcia Polski.

Podczas wzmiankowanych badań natrafiono na ślady osadnictwa pradziejowego i wczesnośredniowiecznego przede wszystkim w części środkowej i zachodniej gminy, głównie w okolicach Kłodnicy, Łopiennika i Majdanu Skrzynieckiego. Skupione są one głównie w najdogodniejszych warunkach osadniczych tj. na stokach i krawędziach Chodelki i Chodlika oraz wpadających do nich cieków. Należy tu jednak zaznaczyć, że badania archeologiczne na terenie naszej gminy przyniosły stosunkowo skromne rezultaty. Brak jest obiektów posiadających własną formę terenową, a dominują fragmentaryczne i stosunkowo nieliczne ślady osadnicze. Chronologia znajdujących się tam stanowisk (pozostałości osad i cmentarzysk) wskazuje na zasiedlenie omawianego terenu już od okresu neolitu po wczesne średniowiecze.

Ewenementem wśród badanych stanowisk są fragmenty ceramiki, znalezione w Majdanie Skrzynieckim, pochodzące z XVIII - XIX w. oraz osada z epoki brązu i ślady osadnicze z neolitu i mezolitu.

Niewielka ilość zarejestrowanych stanowisk archeologicznych w północnej i wschodniej części gminy, głównie śladów osadnictwa (tj. punktów na których zlokalizowano zabytki ruchome typu: ceramika, narzędzia krzemienne, metalowe, itp., jak również obiektów grobowych -wiążących się z obecnością i działalnością człowieka w okresie pradziejowym i wczesnym średniowieczu), przede wszystkim wynika ze słabych warunków glebowych (piachy) i zróżnicowanego nawodnienia

terenu. Ponadto ich mała ilość jest konsekwencją dużego pierwotnego zalesienia, niesprzyjającego osadnictwu oraz późniejszej działalności ludzkiej, w wyniku której wiele stanowisk zniszczono podczas wybierania piachu, w jaki obfitują tereny gminy.

### **Miejsca pamięci**

Z najważniejszych i najbardziej wartościowych, z konserwatorskiego punktu widzenia, miejsca pamięci tj. cmentarzy możemy wymienić dwa: rzymsko - katolicki w Kłodnicy Dolnej oraz wojenny w Łączkach. Cmentarz parafialny założony został ok. 1930 r., obecnie wydzielony jest metalowym ogrodzeniem na podmurówce. Drugi cmentarz pochodzi z 1914 r., pochowano na nim Polaków poległych w wojsku austriackim. Cmentarz znajduje się na skraju lasu, jest nieogrodzony, z małymi betonowymi, nowszymi krzyżami i z kopcem ziemnym, na którym większy krzyż.

### **6) Topografia, sieć drożna i osadnicza.**

Dla krajobrazu kulturowego danego obszaru nie przeceniony jest fakt jego powiązania z wielkimi traktami dalekiego zasięgu. Tymczasem obszar obecnej gminy Borzechów położony był we wczesnym średniowieczu na uboczu królewskiego gościńca z Lublina przez Konopnicę, Niedrzwicę, Wilkołaz, Kraśnik i Zawichost - do Krakowa. Toteż własności ziemskie w gminie należały do średniej, jeśli nie drobnej szlachty (Borzechowscy, Kłodniccy); nie ubiegały się o nie możnowładcze rody, ani nie odnotowuje się tu własności królewskiej, która kształtowała się wzdłuż owych wielkich traktów handlowych, co należało do strategicznej polityki kolejnych władców. I właśnie ta polityka odbiła się na rozwoju gminy borzechowskiej. Mianowicie w roku 1405 nastąpiła sprzedaż królewskiego dotąd Kraśnika w ręce Tęczyńskich. Aby powetować uszczerbek w dochodach z opłat postojowych, targowych, wyszynku i in., przywilejem królewskim podniesiono do wyższej rangi Urzędów, położony na tymże trakcie krakowskim. A jednocześnie nastąpiło skierowanie całego traktu z Lublina nieco krótszą drogą przez Konopnicę i Bełżycę do Urzędowa. I dopiero wtedy trakt krakowski przeciął północno - zachodnią część obecnej gminy poprzez Borzechów i Kolonię Kępa.

To wówczas przed Borzechowem zarysowały się prerogatywy statusu miejskiego. Świadectwem tego była sprzedaż w 1462 r. przez Borzechowskich sołectwa Jakubowi Synowcowi z Włostowic z przywilejami: utworzenia stawu oraz osadzenia karczmarza, kowala, szewca, krawca, kuśnierza i piekarza - co należało do urządzeń miejskich, a nie wiejskich. Nie wiemy ze źródeł pisanych o staraniach podejmowanych przez Borzechowskich celem uzyskaniu praw miejskich dla Borzechowa, do czego też nigdy nie doszło. Na przeszkodzie musiała stanąć zbyt mała odległość od Bełżyc i zbyt skromna kondycja braci Borzechowskich.

Na dalszym przebiegu traktu przez gminę występowały duże kompleksy leśne (patrz mapa Pertheesa z 1786 r.), co również podkreślało korzyści z traktu. Jedynie w Wólce istniała karczma, odnotowana jeszcze przez Słownik Geograficzny pod koniec XIX w. Ten zanikły przysiółek należy identyfikować z obecną Kolonią Kępa, a to na podstawie ukazującej przebieg traktu krakowskiego kartografii historycznej.

Tutaj jednak trzeba zauważyć, że dostępna kartografia sięga XVIII w. to jest okresu, kiedy po trzebieżach lasów nastąpiły kolejne zmiany konfiguracji gościńców. Natomiast przypuszczamy, że pierwotnie "bełżycka" wersja traktu biegła przez Borzechów, Kępę i Łopiennik; oraz już poza obecną gminę - przez Skorczyce i Leszczynę, gdzie do odnotowania jest wczesnośredniowieczne grodzisko, co zdaje się wskazywać na wykorzystywanie odcinka drogi o metryce pradziejowej por. mapa traktów 1 :25 000.

Z pozostałych połączeń drożnych w gminie staropolską metrykę mają:

- droga z Borzechowa do Popkowic przez Kłodnicę Dolną i Górną, Dąbrówkę i Białowodę.
- droga z Borzechowa do Wilkołaza przez Kłodnicę Dolną i Górną oraz Dobrowolę.

Ta ostatnia po uregulowaniu szosy pozostała na uboczu, a wieś przemianowano na Kolonię Kłodnica Górna.

Do dróg lokalnych o staropolskiej metryce zaliczyć należy połączenia W - Z z Borzechowa przez Kolonię Borzechów do Niedrzwicy Kościelnej. To właśnie w obecnej Kolonii Borzechów położona była dawna siedziba Borzechowskich, a bliskie połączenie z Niedrzwicą tłumaczy zarówno dowiązanie do pierwotnej wersji traktu krakowskiego, jak również brak w Borzechowie w okresie staropolskim kościoła.

## **7) Powiązania funkcjonalno - przestrzenne, punkty widokowe i dominanty.**

Powyżej przedstawione przynależności poszczególnych wsi i folwarków do dóbr otaczających gminę Borzechów od strony północnej i zachodniej - tłumaczą lokalne połączenia drożne w tych kierunkach, przy czym jedynie w Ludwinowie i Majdanie Radlińskim odnotowuje się wysadzenie dróg przez wieś lipami, co zdaje się być ich komponowanym powiązaniem z ośrodkiem dworskim w Łopienniku.

Natomiast ani w dawnym kluczu borzechowskim (Borzechów, Kolonia Borzechów, Majdan Borzechowski i Kępa Borzechowska), ani w kluczu Kłodnickim (Kłodnica Dolna, Osina, Dąbrowa, Emilków, Białowoda, Kazimiero w, Kolonia Kępa i Wały Kępskie) nie odczytuje się takiej dbałości poza prosto wytyczonymi drogami z folwarków do ośrodka dóbr. Były to drogi gruntowe. Niewielkie przewyższenie terenu i dość płaskie doliny rzeczek sprawiają, że brak jest w gminie zabytkowych panoram. Skala kilku istniejących w gminie obiektów zabytkowych i ich

wkomponowanie w łagodny krajobraz naturalny nie nadaje im rangi dominant architektonicznych. Pomimo tego, że starszy kościół w Kłodnicy Dolnej posiada niewielką wieżę w fasadzie i jest położony na nieznacznym wzniesieniu przy skrzyżowaniu drogi przez wieś i bocznej - ich wąskość i duże zadrzewienie wokół małej działki kościelnej - sprawiają że wgląd na kościół uzyskuje się z dość bliska, od strony skrzyżowania.

Znacznie rozleglejszy widok uzyskuje nowy kościół, usytuowany poza zabudową, po wschodniej stronie drogi.

Z zabytkowych obiektów architektury rezydencjonalnej wgląd na dwór w Kłodnicy Dolnej uzyskuje się tylko z wnętrza parku, od wschodu, z dawnego podjazdu. Od tej też strony następuje percepcja, ustawionego wokół dziedzińca, wnętrza zespołu folwarcznego, który otwiera się w kierunku podjazdu - od północy. Natomiast od strony zachodniej widok na dwór przesłonięty został przez ustawiony do niego równolegle, nieco wyższy budynek nowej szkoły. Nastąpiło tu przerwanie powiązania widokowego zachodniej części parku i dworu z krajobrazem naturalnym doliny rzeczki Kłodniczanki.

Inna jest sytuacja widokowa dworu w Łopienniku, który jest jedynym w gminie obiektem posiadającym własną strefę ekspozycji, od zachodu, a zarazem stanowi punkt widokowy, z rozległym wglądem w dolinę rzeczki Chodlik.

Według opisu dokonanego przez Jana Kochanowskiego, ostatniego właściciela Łopiennika (por. Katalog - Łopiennik) - z tegoż tarasu widoczny był nieistniejący już wiatrak w Koloni Radlin, położony poza Chodnikiem i poza obecną granicą gminy. Było to interesujące, obecnie zanikłe, powiązanie widokowo - przestrzenne.

Natomiast sprzed frontowej elewacji dworu miał się rozciągać widok, aż na „skraj Roztocza”, dzięki osi widokowej specjalnie zakomponowanej z kulisami drzew i lustrem sadzawki. Obecnie jednak niekontrolowany podrost drzew i nowszy budynek Ośrodka Zdrowia skutecznie przesłoniły ten zamysł kompozycyjne - przestrzenne.

Ostatnim wreszcie momentem do odnotowania w zakresie powiązań obiektów zabytkowych z krajobrazem - jest d. młyn wodny w Majdanie Skrzynieckim nad rzeczką Chodelką, nad naturalnym niewielkim spiętrzeniem wodnym, oprócz którego w dolinie egzystuje kilka stawów. Młyn jest w stanie „śmierci technicznej”, jego właściciel nosi się z zamiarem rozbiórki, wkrótce zatem zniknie z krajobrazu kulturowego i naturalnego. Pozostają stawy o nieregularnych liniach brzegowych, pięknie wpisanych w łagodny krajobraz górnej Chodelki.

## 2.4. Uwarunkowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

### 2.4.1. Zmiany strukturalne w użytkowaniu ziemi i strukturze upraw.

Dla oceny rolniczej przestrzeni produkcyjnej wykorzystano dane społeczno - gospodarcze zawarte w spisach rolnych i materiałach uzyskanych w Urzędzie Gminy Borzechów oraz materiały zawarte w opracowaniach Aglomeracji Lubelskiej. W/g informacji zawartych w powyższych materiałach gmina Borzechów podlega pewnym przeobrażeniom strukturalnym w rolniczej przestrzeni produkcyjnej lecz są one znacznie powolniejsze niż w gminach podmiejskich woj. lubelskiego. Zebrane informacje dotyczące użytkowania ziemi, struktury gospodarstw rolnych, struktury upraw, czy obsady zwierząt gospodarskich dowodzą iż w okresie lat 1989 - 1998 nastąpiły zjawiska zarówno negatywne jak i pozytywne. W użytkowaniu gruntów ornych ok. 104 ha przeznaczono pod plantacje trwale głównie sady (wzrost o 90 ha) i pod użytki zielone (ok. 14 ha).

**Udział sadów** zatem w powierzchni ogólnej wzrósł z 1,0% do 2,4%. Wyróżniają się sołectwa Ludwinów (16,7%), Majdan Redliński (5,4%), Kol. Kępa i Łączki (4,4% i 4,5%) oraz Dąbrowa (3,9%). Niewielki jest udział użytków zielonych - średnio 2,9% z wyższym udziałem we wsiach Kol. Kłodnica Górna i Łopiennik. W małym stopniu zmniejszyła się powierzchnia użytków rolnych (spadek o 3,8 ha) co oznacza iż na cele pozarolnicze nie było przeznaczonych zbyt wiele gruntów.

**Lasy** zajmują 8,5% powierzchni gminy i występują w postaci niewielkich a także małych obszarów leśnych rozmieszczonych równomiernie w obrębie gminy. Wzrost powierzchni leśnych o około 30 ha świadczy o przeznaczaniu na ten cel nieużytków i innych gruntów natomiast w małym stopniu zalesiane były grunty orne. Najwyższy udział powierzchni leśnych mają sołectwa Białowoda, Majdan Skrzywiecki, Zakęcie i Majdan Borzechowski.

**Struktura upraw** w obrębie gminy jest mało intensywna. W okresie ostatniego 10-lecia wzrosła ilość upraw zbożowych natomiast zmalała powierzchnia uprawy ziemniaków i upraw przemysłowych, szczególnie rzepaku i tytoniu. Powierzchnia uprawy buraka cukrowego nie uległa zmianie. Zmniejszyła się znacznie powierzchnia zasiewów o około 140 ha.

Wielu właścicieli gruntów koncentruje się na uprawach warzywniczych i sadowniczych. Powierzchnia upraw warzywniczych wzrosła o około 48 ha. Gmina posiada korzystne warunki naturalne dla rozwoju produkcji rolnej. W związku z przewagą funkcji rolniczej w gminie rozwój innych funkcji powinien wspierać funkcję główną. Wskaźnik waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej gminy Borzechów wynosi 81,6 pkt (w 110 punktowej skali waloryzacji), średni dla kraju wskaźnik wynosi 66,6 pkt. a dla byłego woj. lubelskiego wynosi 77,8 pkt.

Tak więc funkcja rolnicza której rangę podkreśla wysoki wskaźnik waloryzacji rolniczej przestrzeni

produkcyjnej powinna stwarzać dla gminy preferencje w zakresie wdrażania programów rolnych dotyczących jej intensyfikacji, rozwoju przetwórstwa rolno-spożywczego i usług.

Wzrost rangi gminy i jej gospodarczej aktywizacji stanowiącej główny kierunek strategicznego rozwoju powinien uwzględniać również wiele innych elementów takich jak:

- rozwój funkcji turystyczno - rekreacyjnej między innymi w oparciu o gospodarstwa agroturystyczne i wdrożeniowe,
- rozwój sieci drogowej i powiązań z aglomeracją lubelską,
- rozwój i wspomaganie gospodarstw rolnych ukierunkowanych na produkcję ekologiczną,
- zapobieganie procesom erozji gleb.

W wyniku transformacji ustrojowej nastąpiło uwolnienie rygorów dotyczących przejmowania gospodarstw rolnych przez jednego następcę. Wpływa to na postępujący proces w obrocie nieruchomościami i ziemią. W okresie 10-lecia średnia wielkość gospodarstwa zmalała z 6,0 ha w 1989 r. do 5,6 ha w 1998 r. Najbardziej wzrosła grupa gospodarstw najmniejszych o powierzchni 1-2 ha i 2-5 ha. Główne obszary rozdrobnienia gospodarstw koncentrują się w sołectwach Dąbrowa, Majdan Borzechowski, Kaźmierów i Ryczydół, największe gospodarstwa występują w m. Zakęcie (średnio 7 ha), Kłodnica Górna (śr. 6,6 ha), Kłodnica Dolna i Łączki (śr. 6,5 ha).

#### **2.4.2. Wyposażenie w usługi rolnicze.**

Obsługa rolnictwa w gminie opiera się o kilka zakładów i baz obsługowych państwowych i spółdzielczych poprzedniego systemu częściowo sprywatyzowanych.

Mają one częściowo zawężony zakres oddziaływania część ich stopniowo upada (bazy GS Samopomoc Chłopska i SKR). W nowych warunkach gospodarki rynkowej z uwagi na słaby dopływ rodzimego kapitału usługi rolnicze są w stanie regresu.

Na bazie upadłościowych jednostek państwowych i spółdzielczych powstają raczej usługi dla ludności. Nowe podmioty gospodarcze w Borzechowie nie są zainteresowane usługami rolniczymi lecz prowadzą własne kierunki działalności usługowej dla potrzeb miejscowych lub o charakterze ponadlokalnym. Obsługę mechanizacyjną prowadzi Spółdzielnia Usług Rolniczych „WAPROL” w Łopienniku zatrudniająca 20 osób.

Skup mleka odbywa się za pośrednictwem punktów skupu w Kępie, Kłodnicy Dolnej i w Borzechowie prowadzonych przez Okręgową Spółdzielnię Mleczarską w Beżycach.

Dostawcami są okoliczni producenci mleka posiadający niewielkie stada krów mlecznych (jedną lub kilka). Obok wymienionych funkcje usługowe poszczególnych miejscowości podkreślają

punkty skupu w Ludwinowie i Borzechowie, trzy młyny: w Kłodnicy Górnej, Kłodnicy Dolnej i Majdanie Skrzynieckim, tartaki w Borzechowie i Grabówkach oraz RSP w Kłodnicy Dolnej.

Pozostałe obiekty usług i zaopatrzenie w nawozy i środki ochrony roślin, wapno, opał lub nasiona znajdują się w Borzechowie.

Usługi wyższego stopnia znajdują się w mieście powiatowym w Bełżycach.

Istnieją związki funkcjonalno - przestrzenne wzajemnie uzupełniających się funkcji miasta Bełżyce i gminy Borzechów.

Analizę funkcjonalno - przestrzenną dla określenia rangi i funkcji poszczególnych układów osadniczych zawarte zostały w załączonej tabeli nr 3 przyjmując trzystopniową skalę rangi układów osadniczych pod względem spełnionej funkcji obsługi rolnictwa i tak:

- wieś produkcyjna - brak usług,
- wieś elementarna - to wieś produkcyjna z dodatkiem jednej lub dwóch funkcji w zakresie obsługi rolnictwa lub funkcji produkcyjnej (przetwórstwo, fermy),
- wieś podstawowa - z więcej niż dwoma funkcjami w zakresie obsługi rolnictwa lub funkcji produkcyjnej.

Zastosowana metoda w przybliżony sposób określa rangę miejscowości usługowej w zakresie obsługi rolnictwa jako metoda mało precyzyjna nadaje jedynie rangę przypisaną miejscowości.



Gmina Borzechów

Rolnictwo – usługi

Tabela 3

Lp.	Solectwo	Liczba ludności	Obsługa rolnictwa	Skup owoców i warzyw	Zlewnia mleka	Punkt unasiennienia zwierząt	GS Samopomoc Chłopska	Lecznica dla zwierząt	Tartak	Młyn	RSP usługi	Wskaźnik rangi miejscowości	Sumaryczny wskaźnik rangi miejscowości	Ranga wsi
			Spółdzielnia Usług Rolniczych											
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1.	Majdan Redliński													produkcyjna
2.	Białowola													produkcyjna
3.	Osina													produkcyjna
4.	Kol. Kępa													produkcyjna
5.	Ludwinów			1								3	3	produkcyjna
6.	Dobra Wola									1		15	10	elementarna
7.	Kępa					1						5	5	elementarna
8.	Łopiennik				1							10	10	elementarna
9.	Grabówka		1						1			5	5	elementarna
10.	Dąbrowa													produkcyjna
11.	Kłodnica Dolna				1					1	1	5+5+1	11	elementarna
12.	Kazimierów													produkcyjna
13.	Łączki													produkcyjna
14.	Majdan Borzechowski													produkcyjna
15.	Majdan Skrzyniecki									1		5	5	elementarna
16.	Borzechów				1		1	1	1			25	25	podstawowa
17.	Kol. Borzechów													produkcyjna
18.	Kępa Borzechów													produkc

## 2.5. Uwarunkowania dla zagospodarowania złóż kopalin.

- Na obszarze gminy Borzechów przemysł wydobywczy ogranicza się do eksploatacji złoża margli „Kłodnica Górna” (nr 2) wykorzystywanych do produkcji wapna nawozowego.
- Do zasobów perspektywicznych ww. surowców zaliczono obszar „Borzechów” (nr 1) jednak zmienność występowania i jakości kopalin spowodowała, że eksploatacja na szerszą skalę nie jest opłacalna.
- Udokumentowano złoża kruszywa naturalnego – piasku: *Kolonia Borzechów II*; „Kępa Borzechów I” i Kępa Borzechów II” dla celów drogownictwa i budownictwa. Występujące niewielkie ilości piasków w soczewkach uznano za tereny ograniczonej eksploatacji na skalę przemysłową, stanowią one zabezpieczenie potrzeb lokalnych miejscowej ludności.
- Złoża torfu udokumentowane w rejonie Kłodnicy Górnej zostały zarejestrowane w Urzędzie Wojewódzkim w Lublinie.

### Wnioski:

- Perspektywy rozwoju bazy surowców użytecznych na podstawie zestawionych w niniejszym opracowaniu danych jak i materiałów geologicznych dotyczących terenu gminy można określić jako słabe i tylko o znaczeniu lokalnym.
- Wyznaczone obszary prognostyczne dla udokumentowania niewielkich złóż surowców mineralnych to:
  - Kruszywo naturalne:
    - obszar nr II położony na N od miejscowości Kępa - Kolonia,
    - obszar nr III leżący między miejscowościami Kępa Borzechowska - Kłodnica Górna,
  - Surowce węglanowe - margle do produkcji wapna nawozowego:
    - obszar nr IV - położony między Kazimierowem a Kłodnica Górna w sąsiedztwie eksploatowanego złoża „Kłodnica Górna”.
- Zarejestrowano 6 wyrobisk wymagających rekultywacji i zagospodarowania. Znajdują się one w bliskim sąsiedztwie Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Są to wyrobiska najczęściej zdewastowane, zarośnięte trawą i krzakami, często wykorzystywane na gromadzenie odpadów.
- W celu poprawienia stanu środowiska naturalnego należy:
  - zlikwidować istniejące „dzikie” wysypiska śmieci, które zachęcają do dalszego składowania odpadów w tych miejscach,
  - zrehabilitować i zagospodarować wyrobiska poeksploatacyjne zwłaszcza, że znajdują się one

w bliskim sąsiedztwie Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,

– podnieść czystość wód w rzekach Chodelce i Chodliku przez rozwiązanie gospodarki ściekowej. Wybudować oczyszczalnię ścieków dla gminy i dowozić do niej nieczystości z indywidualnych szamb.

## 2.6. Infrastruktura techniczna.

Zaopatrzenie w wodę odbywa się z czterech grupowych wodociągów wiejskich o uregulowanym stanie formalno-prawnym w zakresie poboru wód podziemnych jak i ustanowienia stref ochronnych.

Zasięg obsługi obszarowej zestawiono w poniższym wykazie (tab. 4) w oparciu o materiały uzyskane od właściciela wodociągu, a warunki ustanowienia strefy ochrony ujęć zawierają poszczególne załączniki do dokumentacji „Diagnozy stanu”.

- Kanalizacją sanitarną długości 200 m obejmuje tylko miejscowość Borzechów w oparciu o zbiornik bezodpływowy. Ścieki wywożone są do oczyszczalni w Bełżycach.
- Na obszarze gminy zorganizowany jest kontenerowy system gromadzenia i wywozu odpadów przez służby komunalne na wysypisko śmieci Rokitno gm. Lubartów.
- Na obszarze gminy zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się z linii średniego napięcia oraz stacje transformatorowe słupowe i sporadycznie kubaturowe.
- Układ komunikacyjny obsługuje gminę poprzez sieć dróg powiatowych i gminnych.

Systemy infrastruktury technicznej pokazano w zakresie ich przebiegu i obsługi na planszach 1 : 25000 stanowiące załączniki graficzne do „Diagnozy stanu zagospodarowania gminy”.

### WYKAZ

aktualnie eksploatowanych wodociągów na terenie Gminy Borzechów

Tabela nr 4

Lp.	Nazwa ujęcia (wodociągu)	Miejscowości które zaopatruje w wodę	Stan formalno-prawny	
			w zakresie eksploatacji ujęcia	w zakresie ustanowienia stref ochronnych
1.	Wodociąg BORZECHÓW	Borzechów Kol. Borzechów Kępa Borzechów Majdan Skrzyniecki	Decyzja OS-III-6210/106/97 z dnia 24.09.1997 ważna do 30.06.2000	Decyzja OS-II-6210/15/94 z dnia 11.02.1994
2.	Wodociąg ŁĄCZKI	Łączki Grabówka Majdan Borzechów Wierzchowiska Górne (gm. Bełżyce)	Decyzja OS-II-6210/509/128/92 z dnia 06.06.1992 ważna do dnia 30.06.2002	Decyzja OS.II.6210/16/94 z dnia 11.02.1994
3.	Wodociąg LUDWINÓW	Ludwinów	Decyzja OS-	brak decyzji (w trakcie)

		Majdan Radliński Zakęcie Leszczyna gm. Urzędów Józefin gm. Urzędów	II-6210/630/127/92 z dnia 06.06.1992 ważna do dnia 30.06.2002	realizacji projekt techniczny stref ochronnych)
4.	Wodociąg KAZIMIERÓW	Kazimierów Kępa Kol. Kępa Łopiennik Kłodnica Dolna Kłodnica Górna Kol. Kłodnica Górna Ryczydół Dąbrowa	brak aktualnego pozwolenia ostatnie straciło ważność dnia 30.06.1996	Decyzja OS.II.6210/57/94 z dnia 31.03.1

Zbiornicze zestawienie wybranych studni wierconych na obszarze gminy Borzechów  
wg stanu na dzień 25.09.1996

tabela nr 5

Nr studni na mapie Rok wykonania	Miejscowość Użytkownik	Rzędna w m npm.	Głębokość m	Ujęty poziom wodonośny	Głębokość zw. wody		Wydajność maksymalna m <sup>3</sup> /h Depresja	Zasoby zatwierdzone w kat. B Wydajność m <sup>3</sup> /h Depresja	Pobór m <sup>3</sup> /h	Zaopatrzenie wody
					nawiercone m ppt.	ustabilizowan e m ppt.				
1a 1975	Łączki Wodociąg wiejski studnia nr 1 podstawowa	223,06	55,00	Cr	7,00 20,00 24,00	7,00 10,00 10,40	72,00 15,40	55,00 10,00	3,88	Qdśr = 170,0 m <sup>3</sup> /d Qdmax = 240,0 m <sup>3</sup> /d Qdmax = 33,0 m <sup>3</sup> /d
1b 1982	Łączki Wodociąg wiejski studnia nr 2 awaryjna	223,00	60,00	Cr	b. danych	9,00	30,38 12,90	30,00 12,00		
2 1987	Borzechów Wodociąg wiejski	199,90	80,00	Cr	5,80 33,00	5,80 5,50	45,15 1,48	65,00 2,50	4,35	Qdśr = 100,0 m <sup>3</sup> /d Qdmax = 140,0 m <sup>3</sup> /d Qdmax = 15,0 m <sup>3</sup> /d
3 1976	Ludwinów Wodociąg wiejski	233,20	70,00	Cr	34,00	30,60	55,82 5,50	56,00 6,00	2,22	Qdśr = 100,0 m <sup>3</sup> /d Qdmax = 130,0 m <sup>3</sup> /d Qdmax = 17,0 m <sup>3</sup> /d
4 1987	Kazimierzów Wodociąg wiejski	247,50	72,00	Cr	26,80	26,80	30,38 0,28	20,00 0,20	3,58	Qdśr = 160,0 m <sup>3</sup> /d Qdmax = 200,0 m <sup>3</sup> /d Qdmax = 20,0 m <sup>3</sup> /d

## **Cz. IV. PODSTAWOWE KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ.**

### **1. Model struktury funkcjonalno - przestrzennej.**

#### **1.1. Funkcja i ranga miejscowości.**

Wiodącą funkcją gminy jest rolnictwo. Wysoka wartość gleb plasuje gminę (z udziałem gleb najlepszych ponad 50%) w gronie gmin o dużym potencjale w rolnictwie - stanowi doskonałą bazę dla intensyfikacji upraw obecnie jak i w przyszłości. Analiza funkcjonalno - przestrzenna rangi poszczególnych miejscowości i poszczególnych układów osadniczych biorąc pod uwagę liczbę ludności, obsługę ludności w zakresie administracji, handlu, szkolnictwa, ochrony zdrowia, kultury, usług rolniczych, rzemiosła i zasobów kulturowych pozwoliła określić funkcję i rangę miejscowości:

1. Ośrodek gminy Borzechów.

funkcje wiodące:

- 1) ośrodek ponadpodstawowy obsługi rolnictwa, ludności i administracji
- 2) ośrodek podstawowy mieszkalnictwa, usług i rekreacji
- 3) ośrodek rozrządu ruchu turystycznego na teren gminy
- 4) miejscowość rekreacyjna - promocja ośrodka

2. Ośrodki koncentracji osadnictwa pozarolniczego:

- 1) Borzechów
- 2) Kłodnica Dolna
- 3) Kłodnica Górna

są to: obszary rozwoju osadnictwa o dominacji ekstensywnej zabudowy jednorodzinnej na dużych działkach. Sukcesywne przekształcanie się zabudowy rolniczej na jednorodziną i letniskową w strefach aktywizacji rekreacyjnej.

3. Ośrodki obsługi rolnictwa i ludności - tereny lokalizacji usług podstawowych:

- 1) Kłodnica Dolna - ośrodek wspomagający III stopnia
- 2) Grabówka
- 3) Kol. Kłodnica
- 4) Kępa
- 5) Kol. Borzechów
- 6) Łopiennik
- 7) Osiny

#### 4. Ośrodki przemysłowo-rzemieślnicze:

- 1) Borzechów
- 2) Borzechów Kolonia
- 3) Borzechów Kępa

#### 5. Ośrodki usługowe turystyczno-rekreacyjne:

- 1) Majdan Skrzynecki
- 2) Kępa
- 3) Kłodnica Dolna

#### 6. Wsie letniskowe:

- 1) Białowoda
- 2) Kępa
- 3) Dobra Woda
- 4) Majdan Skrzynecki
- 5) Ludwinów
- 6) Zakęcie
- 7) Łopiennik

## **1.2. Wiodące funkcje stref i jednostek funkcjonalno-przestrzennych.**

### **STREFA A**

**A<sub>1</sub>** Funkcja wiodąca: ochronno - osadniczo - rekreacyjna z lokalizacją ośrodka usług ponadpodstawowych obsługi rolnictwa, ludności i administracji oraz ruchu turystyczno - rekreacyjnego w m. Borzechów.

**A<sub>2</sub>** Funkcja wiodąca: osadniczo - rekreacyjno - ochronna z lokalizacją ośrodka wspomagającego III stopnia w Kłodnicy Dolnej oraz 2 ośrodków turystyczno - rekreacyjnych oraz z ochronną funkcją doliny rzeki Chodelki wraz ze strefą ochrony źródłiskowej i zlokalizowanym w jej obszarze użytkowaniem ekologicznym.

**A<sub>3</sub>** Funkcja wiodąca: ochronno - osadniczo - rekreacyjna z lokalizacją ośrodka usług stopnia podstawowego we wsi Kępa oraz ośrodka letniskowego we wsi Kol. Kępa i zespołem dworsko - parkowym w Łopienniku. Większa część strefy położona jest w obszarze ochrony źródłiskowej rzeki Chodlik.

### **STREFA R**

**R<sub>1</sub>** Funkcja wiodąca: osadniczo - rolna z przeznaczeniem do intensyfikacji upraw rolnych o charakterze przemysłowym oraz rozwojem sadownictwa i ogrodnictwa wraz z lokalizacją

przetwórstwa rolno-spożywczego i eksploatacją złóż surowców mineralnych.

**R<sub>2</sub>** Funkcja wiodąca: rolno - przemysłowa z lokalizacją ośrodka usług podstawowych we wsi Osiny oraz terenów przemysłowo - usługowych we wsi Kępa Borzechowska. Strefa intensywnej produkcji rolnej, warzywniczo - sadowniczej.

**R<sub>3</sub>** Funkcja wiodąca: osadniczo - przemysłowo-rolna z lokalizacją ośrodka usług podstawowych we wsi Grabówka oraz rezerwą terenów o nieuciążliwej funkcji przemysłowo-usługowo-składowej jak ofertą gminy dla przedsiębiorczości.

## **2. Podstawowe kierunki rozwoju struktury przestrzennej.**

### **2.1. Położenie i charakterystyka przestrzenna stref i kierunków przekształceń.**

Ze względów funkcjonalno-przestrzennych uwzględniając warunki środowiska przyrodniczego terenów gminy Borzechów dokonano podziału obszaru gminy na następujące strefy:

**Strefa A I** - stanowi obszar położony w północno - zachodniej części gminy - oparty na fragmencie doliny rz. Chodelki przebiegającej przez teren gminy w kierunku równoleżnikowym ze wschodu na zachód - obręb Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Obszar Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obejmuje również swym zasięgiem większość kompleksów leśnych gminy położonych wokół m. Majdan Skrzynecki. W ten sposób położenie miejscowości gminnej -Borzechowa może zaowocować utworzeniem na jej terenie m. in. ośrodka obsługi rekreacyjnej dla gminy i terenów przyległych.

Tereny strefy A I ze względu na niezaprzeczalne walory przyrodnicze przeznacza się równoważnie z funkcją rolniczą na rozwój funkcji turystyczno - rekreacyjnych. Dla miejscowości Majdan Skrzynecki byłaby to funkcja wiodąca lub równorzędna z rolniczą. Dla miejscowego planu przestrzennego zagospodarowania gminy oznacza to potrzebę szczegółowego wyznaczenia obszarów pod zabudowę letniskową i pensjonatową oraz rozwój usług agroturystycznych w rejonach wskazanych w „studium”.

Tereny poeksploatacyjne w północnej części wsi Kępa Kolonia położone w strefie wymagają rekultywacji i zagospodarowania - jako działania kształtujące środowisko przyrodnicze odpowiednio dla określonych wyżej celów i funkcji.

Ponadto proponuje się wyznaczenie w obszarze strefy łącznikowej między Majdanem Skrzyneckim a Borzechowem zespołów letniskowo - wypoczynkowych w oparciu o kompleks zbiorników wodnych małej retencji. Rozwój kierunku upraw warzywniczo - sadowniczych w obrębie rolniczej przestrzeni produkcyjnej stwarzać może dobre warunki dla zaopatrzenia turystów



i wypoczywających letników. W strefie tej proponuje się przeznaczenie kompleksów najslabszych gleb V i VI klasy bonitacyjnej pod zalesienie.

**Strefa A2** - stanowi obszar wokół doliny górnej rz. Chodelki na kierunku południowym od Borzechowa obejmuje wsie Kłodnica Górna, Kłodnica Dolna, Kłodnica Górna Kolonia. Obszar ten leżący w przedłużeniu strefy A1 stanowi zarówno pod względem krajobrazowym jak też kulturowym swoistą atrakcją turystyczną.

W Kłodnicy Dolnej zlokalizowano ośrodek wspomagający III stopnia obsługi obszaru ze względu na centralne położenie względem obszaru oraz dwóch ośrodków rekreacyjnych w miejscowościach Kłodnicy Dolnej i Dobrej Wody.

Przewiduje się również do opracowania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w skali szczegółowej tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego w rejonie zespołu dworsko-parkowego w Kłodnicy Dolnej uwarunkowanego strefą ekspozycji wolnej od zagospodarowania przez WKZ.

Strefa A2 to obszar dolinny z łąkami, a jego rekreacyjny charakter wzbogacony zbiornikami wodnymi stanowić może dużą atrakcję turystyczną. Dużą część obszaru zajmuje obszar ochrony źródłiskowej z użytkiem ekologicznym położonym w jego południowej części. Między miejscowościami Kępa Borzechowska i Kłodnica Górna znajdują się złoża piasku, ich eksploatacja prowadzona dotąd „na dziko” powinna być prawnie usankcjonowana.

Dla rolnictwa jest to obszar o mniejszym znaczeniu i z tego względu przyjmuje się jego zainwestowanie w kierunku rekreacyjno - krajobrazowym oraz obsługi ludności.

**Strefa A3** - stanowi obszar źródłiskowy rzeki Chodlik o wiodącej funkcji ochronnej dla środowiska przyrodniczego z funkcjami równoważnymi - osadniczą i rekreacyjną.

Strefa funkcjonalno-przestrzenna z lokalizacją ośrodka usług stopnia podstawowego we wsi Kępa oraz ośrodka letniskowego we wsi Koi. Kępa i zespołem dworsko-parkowym w Łopienniku.

Jest to obszar rolny z przewagą pól oraz z doliną łąkową, częścią obszaru źródłiskowego rzeki Chodlik z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników wodnych o funkcji rekreacyjnej i gospodarczej.

Zespół dworsko - parkowy objęty ścisłą ochroną konserwatorską uwarunkowany pośrednią strefą ochrony konserwatorskiej oraz strefą ochrony ekspozycji krajobrazu dla zachowania swojej tożsamości kulturowej, stanowiący dogodną lokalizację dla zespołu rekreacyjno - wypoczynkowego.

Dla istniejącej zabudowy dopuszcza się jej uzupełnianie i przekształcanie na funkcje letniskową i budownictwa pensjonatowego.

Strefa R1 - stanowi obszar obejmujący całą południowo-zachodnią część gminy utworzony z obrębów wsi Kłodnica Górna, Kłodnica Dolna, Kłodnica Górna Kolonia, Kaźmierów, Kępa Kolonia, Białowoda, Majdan Radliński, Ludwinów, Zakęcie, Józefinek i Dąbrowa.

Gmina posiada w tej strefie bardzo dobre gleby stąd funkcją wiodącą jest tu i nadal pozostanie rolnictwo o charakterze intensywnym, ze znacznym udziałem upraw pszenno - buraczanych z kierunkiem sadowniczym. W centralnej części obszaru gminy w strefie pomiędzy m. Kaźmierów a Kłodnicą Górną zlokalizowane jest złożo margli odpowiednie do produkcji wapna nawozowego (oznaczono je na planszy). Inne złożo między Józefowem a Białowodą jest miejscem wydobywania kruszywa naturalnego drobnego.

Wydaje się iż przy wydobywaniu w/w surowców niezbędne jest by tereny po eksploatacji były niezwłocznie rekultywowane - zgodnie z zasadami ochrony środowiska. W obszarze strefy rysują się trzy ośrodki usługowe rolnictwa o usługach elementarnych w Łopienniku, Kłodnicy Górnej i Kępie.

**Strefa R2** - stanowi obszar obejmujący południowo - wschodnią część gminy z miejscowościami Osina i rozłogami gruntów wsi Kłodnicą Górna Kol., Kłodnicą Dolna, Ryczydół. Obszar o bardzo korzystnych warunkach glebowych i rolnictwie o kierunkach intensywnych - podobnie jak w strefie R1.

Utrzymuje się rolniczy charakter strefy, zaś ośrodkami w zakresie pełnienia elementarnych usług są miejscowości Kłodnica Górna i Kłodnica Dolna - na bazie już istniejących ośrodków obsługi rolnictwa w których należy przewidzieć miejsce na rozwój tych usług. Północną część strefy R2 wieńczy dość znaczący kompleks leśny stanowiący węzeł ekologiczny o znaczeniu regionalnym. W jego zasięgu proponuje się dolesienia na glebach kompleksu 6 i 7 przydatności rolniczej. Proponuje się skomunikowanie wsi Osiny z m. Kłodnicą Górną.

W północnej części strefy zlokalizowano tereny przemysłowo-usługowe nieuciążliwe i niewodochłonne powiązane funkcjonalno - przestrzennie z terenami przemysłowymi na warunkach i zasadach jakie podano w strefie R3.

**Strefa R3** - jest obszarem położonym w północnej części gminy Borzechów, na północ od doliny rz. Chodelki - obejmuje miejscowości Pawłówek, Grabówka, Majdan Borzechowski, Łączki. W strefie tej jest charakterystyczna różnorodność glebowa od najkorzystniejszych do najslabszych gleb (kompleksów 6 i 7).

W strefie tej wskazano na niskich klasach bonitacyjnych obszary lokalizacji inwestycji

aktywizacyjnych dla gminy pod przemysł terenochłonny, wodooszczędny i nieuciążliwy dla środowiska na następujących warunkach:

- a) sytuowania przemysłu wodooszczędnego z uwagi na ochronę źródłowego odcinka rzeki Chodelki do bezwzględneho zachowania w II klasie czystości wód powierzchniowych rzeki wykorzystywanej dla celów rekreacyjnych,
- b) obiekty nie mogą powodować poza ich granicami przekroczeń dopuszczalnych stężeń substancji zanieczyszczających powietrze oraz dopuszczalnego poziomu hałasu,
- c) uwzględnienia stref zieleni izolacyjnej oraz zachowania 50 m odległości od linii lasu.

Obszar ten stanowi ofertę gminy dla przyszłych inwestorów przemysłowych o charakterze strategicznym dla gospodarczego rozwoju gminy, a czas uruchomienia inwestycji uzależnia się od decyzji Zarządu Gminy przy wprowadzeniu lokalizacji do planu zagospodarowania.

Wskazane terenowe oferty pod przemysł posiadają możliwość powiązania boczną koleją (2.5 km) w kierunku Niedzwicy, której wytrasowanie w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego winno nawiązywać do rozwiązań przestrzennych w gminie Niedzwica. We wsi Grabówka wyznacza się ośrodek obsługi podstawowej usług i ludności.

Wiodącą funkcją strefy jest i pozostanie rolnictwo, przy czym w dalszej perspektywie możliwe jest zalesienie terenów o najslabszych glebach (V i VI klas - 6 i 7 kompleksu przydatności rolniczej).

## **2.2. Główne zasady polityki przestrzennej.**

Podstawową zasadą polityki przestrzennej powinna być poprawa ładu przestrzennego; jej wiodące zadania dotyczą główne sfery osadnictwa. W tym zakresie należy:

- 1) Położyć nacisk na bardziej efektywne wykorzystanie obszarów już mających ustaloną funkcję mieszkaniową - zwłaszcza posiadających dostęp do jak najszerzego zestawu mediów komunalnych zlokalizowanych wewnątrz lub w sąsiedztwie istniejących, zwartych obszarów zabudowy.
- 2) Nie dopuszczać nadmiernego narastania osadnictwa w sąsiedztwie obszarów chronionych, a także w innych miejscach rezerwowanych pod funkcje ogólnodostępne i kolidujące z mieszkalnictwem, a w szczególności przestrzegać zasad zagospodarowania stref funkcjonalno-przestrzennych określonych w rozdziale 2.1.
- 3) Zachować, a w niektórych przypadkach nawet rekonstruować, tradycyjny charakter wizualny wsi w skali jednostki osadniczej (kształt wsi), siedliska (wzajemne usytuowanie budynków, zieleń przydomowa) i pojedynczego obiektu (forma architektoniczna).
- 4) W terenach nowej zabudowy w celu zachowania i podkreślenia tożsamości kulturowej obszaru, a

w szczególności krajobrazu kulturowego wsi, charakteryzującego się tradycyjnym stylem budownictwa ludowego należy ustanowić w planie zagospodarowania przestrzennego gminy nowe prawo lokalne (gminne) dotyczące dopuszczalnych form architektonicznych nowej zabudowy (w ramach art. 10 ust. 4, 6, 8 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994 r, tekst jednolity Dz. U. Nr 15 póź. 139 z dnia 22 stycznia 1999 r.).

5) Wyznaczyć strefy ochrony widoku i krajobrazu, uwzględniające wglądy panoramiczne, ekspozycje krajobrazu, zespoły urbanistyczne i ich sylwety wskazane do zachowania i ochrony, w powiązaniu z miejscami ich ekspozycji; szczególną wagę przywiązuje się do Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz stref zboczowych doliny Chodelki i Chodlika.

6) Kierunki kształtowania ekologicznej polityki przestrzennej gminy i jej uwarunkowania rozwoju wymuszają działania proekologiczne o wymiarze regionalnym i lokalnym przy zachowaniu istniejących walorów przyrodniczo-krajobrazowych i możliwości ich wzbogacenia oraz zwiększenia odporności środowiska. W oparciu o powyższe przesłanki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy:

- utrzymać i kształtować ciągłość systemu ekologicznego,
- wdrożyć politykę ochronną wraz z programem rewaloryzacji przyrody,
- wdrożyć politykę rewitalizacji i wzbogacania przyrodniczego obszaru gminy,
- kształtować wysokie walory estetyczne i krajobrazowe oraz urozmaicić strukturę ekologiczną gminy,
- prowadzić rekultywację zdegenerowanych terenów oraz rozbudowę urządzeń ochrony środowiska.

1) W polityce kształtowania wysokich walorów estetycznych i krajobrazowych oraz wzmocnienia struktury ekologicznej gminy należy uwzględnić m.in.:

- skupianie zabudowy oraz zachowanie względnie intensywnego zagospodarowania. Powinien być ograniczony rozrost zabudowy na obszary otwarte oraz zboczowe dolin rzecznych. Polityka ta musi być połączona z ograniczeniami dotyczącymi formy nowych obiektów - w kierunku jej dostosowania do lokalnych tradycji i cech krajobrazu kulturowego,
- identyfikację lokalnego systemu przyrodniczego, co umożliwi ochronę przed zabudową istniejących i potencjalnych powiązań ekologicznych.

1) Niezbędne jest prowadzenie racjonalnej gospodarki złożami surowców mineralnych oraz rekultywacji terenów poeksploatacyjnych na następujących zasadach:

a) propozycje nowych miejsc eksploatacji surowców powinny dotyczyć prognostycznych obszarów występowania kopalni. W celu naniesienia nowych kopalni w planie zagospodarowania

przestrzennego gminy należy je udokumentować. W zależności od wielkości planowanego wydobycia i powierzchni złoża organem kompetentnych w/s wydania koncesji na eksploatację surowców jest Wojewoda (dla kopalni o powierzchni powyżej 2 ha i 10 tyś. m<sup>3</sup> rocznego wydobycia) lub Starosta (do 2 ha powierzchni i 10 tyś. m<sup>3</sup> wydobycia),

b) proponowana eksploatacja surowców w Kol. Kłodnica Dolna wymaga przeprowadzenia rekultywacji w kierunku wodnym w połączeniu z istniejącym zalewanym wyrobiskiem. Stosownie do przepisów ustawy Prawo wodne budowa zbiornika wodnego w wyrobisku po eksploatacji kruszywa wymaga opracowania operatu wodnoprawnego i uzyskania pozwolenia wodnoprawnego.

### **2.3. Ustalenia ogólne dla obszarów otwartych.**

Obszary otwarte obejmują tereny, które obecnie są i pozostają nie zabudowane, stanowiące bazę przyrodniczą gminy, zawierającą m. in. najbardziej wartościowe elementy środowiska przyrodniczego i są położone w następujących obszarach i strefach:

- a) Chodelski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- b) teren użytku ekologicznego w m. Kłodnicy Górnej,
- c) obszary ochrony źródłkowej rzek Chodelki, Chodlika,
- d) strefy pośredniej ochrony sanitarnej ujęć wód wgłębnych,
- e) strefy ochrony siedliskowej lasu,
- f) Ekologiczny System Obszarów Chronionych (ESOCH),
- g) strefy ochrony konserwatorskiej (ściśle i pośrednie),
- h) strefa ochrony wartości krajobrazu naturalnego i kulturowego o zachowanej tożsamości.

Niezależnie od występującej funkcji przyrodniczo-kulturowej tereny otwarte są użytkowane jako:

- rolnicza przestrzeń produkcyjna (pola uprawne, łąki, pastwiska),
- lasy i zadrzewienia,
- wody otwarte,
- tereny rekreacyjne,
- nieużytki.

#### **2.3.1. Ustalenia ogólne dla obszarów prawnie chronionych**

##### 1. Chodelski Obszar Chronionego Krajobrazu

W granicach Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują następujące zasady gospodarowania ustanowione Rozporządzeniem Nr 37 Wojewody Lubelskiego z dnia 16 lutego 2006 r. (Dz. U. Woj. Lub. Nr 59, póź. 1150 z dnia 24 marca 2006 r.):

1) obowiązuje ochrona czynna ekosystemów Obszaru realizowana poprzez:

- a) zachowanie oraz poprawę stosunków wodnych poprzez ograniczanie nadmiernego odpływu wód, gospodarowanie zasobami wodnymi w sposób uwzględniający potrzeby ekosystemów wodnych i wodno - błotnych, zachowanie naturalnego charakteru rzek, cieków wodnych, zbiorników wodnych i starorzeczy, ochronę funkcji obszarów źródłkowych o dużych zdolnościach retencyjnych, zachowanie lub przywracanie dobrego stanu ekologicznego wód,
- b) zachowanie lub odtwarzanie różnorodności biologicznej właściwej dla danego typu ekosystemu, głównie poprzez zachowanie lub przywracanie właściwego stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk roślin, zwierząt lub grzybów,
- c) uwzględnianie potrzeb ochrony przyrody w gospodarce człowieka, w tym w gospodarce rolnej, leśnej, wodnej, rybackiej i turystyce,
- d) ochronę i kształtowanie zadrzewień, ze szczególnym uwzględnieniem zadrzewień nadwodnych i śródpolnych,
- e) ochronę specyficznych cech krajobrazu doliny Chodelki, w tym meandrów rzeki, starorzeczy, naturalnych form rzeźby terenu (wydmy, doliny, głązy narzutowe),
- f) dążenie do odtworzenia dawnych odmian drzew owocowych i ras zwierząt hodowlanych,
- g) tworzenie i ochronę korytarzy ekologicznych, umożliwiających migrację gatunków,
- h) kształtowanie zagospodarowania przestrzennego w sposób umożliwiający zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz wartości kulturowych, w szczególności przez: ochronę otwartej przestrzeni przed nadmierną zabudową, zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych, kształtowanie zalesień w sposób optymalny dla ochrony różnorodności biologicznej i walorów krajobrazowych, ochronę punktów, osi i przedpoli widokowych, usuwanie lub przesłanianie antropogenicznych elementów dysharmonijnych w krajobrazie,
- i) dążenie do rewitalizacji zespołów zabudowy, w tym układów zabytkowych, propagowanie tradycyjnych cech architektury, j) eliminowanie lub ograniczanie źródeł zagrożeń, w szczególności powietrza, wód i gleb, poprzez usuwanie zanieczyszczeń antropogenicznych, kształtowanie prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej, promowanie sposobów gospodarowania gruntami, ograniczających erozję gleb;

2) na Obszarze zakazuje się:

- a) zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor i legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności związanych z racjonalną gospodarką rolną, leśną, rybacką i łowiecką,

- b) realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w rozumieniu art. 51 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska (tekst jednolity Dz. U. Nr 25, poz. 150 z 2008 r.),
- c) likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych,
- d) wydobywania do celów gospodarczych skal, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu.
- e) wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub utrzymaniem, budową, odbudową, naprawą lub remontem urządzeń wodnych,
- f) dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka,
- g) likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno – błotnych,
- h) lokalizowania obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem urządzeń wodnych oraz obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej.
- 3) zakaz, o którym mowa w pkt 1.2b, nie dotyczy realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których sporządzenie raportu o oddziaływaniu na środowisko nie jest obowiązkowe i przeprowadzona procedura oceny oddziaływania na środowisko wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę Obszaru;
- 4) zakaz o którym mowa w pkt 1.2c, nie dotyczy prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody;
- 5) zakaz, o którym mowa w pkt 1.2d, nie dotyczy terenów, dla których udzielono koncesji na wydobywanie kopalin przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia;
- 6) zakaz, o którym mowa w pkt 1.2h, nie dotyczy obiektów lokalizowanych w obszarach wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin lub w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gmin lub w ciągach istniejącej zabudów.
- 1a. Zgodnie z przepisami ustawy z dnia 16.04.2004 r. o ochronie przyrody (Dz. U. Nr 151, poz. 1220 z 2009 r., z późniejszymi zmianami) zakazy o których mowa w ust. 1 nie dotyczą realizacji

inwestycji celu publicznego.

## 2. Zasady ochrony użytków ekologicznych

Zakazy:

- przeprowadzania robót melioracyjnych bez uprzedniego określenia ewentualnych zmian i zgody Konserwatora Przyrody,
- zmian charakteru roślinności i sposobu użytkowania terenu, za wyjątkiem zmian dopuszczonych planem miejscowym,
- wprowadzania obcych gatunków roślin i zwierząt,
- wprowadzania do wód zanieczyszczeń,
- budowy w pobliżu ferm hodowlanych i zakładów przemysłowych,
- lokalizacji wysypisk śmieci i zanieczyszczeń,
- lokalizacji dużych ujęć wód podziemnych,
- wycinania i wypalania krzewów, drzew, szuwarów, traw i trzcinowisk,
- eksploatacji surowców mineralnych i złóż torfów,
- utwardzania dróg,
- przeprowadzania linii przemysłowych wysokiego napięcia.

Zalecenia:

- popieranie rolnictwa ekologicznego w sąsiedztwie użytku,
- uporządkowanie terenu i oczyszczenie ze śmieci i odpadków.

### **2.3.2. Ustalenia ogólne dla obszarów ochrony planistycznej**

#### 1) Obszary ochrony źródłiskowej.

Obowiązują zakazy:

- gromadzenia ścieków i składowania odpadów, które mogą zanieczyszczać wodę,
- zakładania nowych cmentarzy i grzebowisk,
- wykonywania wierceń i odkrywek.

1) Strefa pośredniej ochrony sanitarnej ujęć wglębnych wód o zasadach gospodarowania określonych Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Rolnictwa z 5 listopada 1991 r, w sprawie zasad ustanawiania stref ochrony źródeł i ujęć wody (Dz. U. nr 116 z 1991 r. poz. 50).



W szczególności na tym terenie zabrania się:

- gromadzenia odpadów w wyrobiskach po piasku i torfie,
- lokalizacji wylewisk i wysypisk komunalnych,
- lokalizacji cmentarzy i grzebowisk zwierząt,
- budowy nowych zakładów przemysłowych o technologii szkodliwej dla jakości wód, magazynów nawozów sztucznych i środków ochrony roślin,
- budowy stacji paliw bez całkowitej izolacji wykluczającej przeniesienie zanieczyszczeń do środowiska gruntowo-wodnego,
- lokalizacji dużych ferm hodowlanych.

#### 1) Strefy ochrony siedliskowej lasu:

- strefę należy wprowadzić w promieniu do 500 m od obrzeży lasu,
- w wyznaczonych strefach nie należy lokalizować dużych monolitycznych obiektów kubaturowych, obiektów uciążliwych dla środowiska, składowisk odpadów i wylewisk nieczystości,
- prowadzenie prac hydrotechnicznych i melioracyjnych należy podporządkować wymogom ochrony warunków siedliskowych lasu,
- preferowanymi formami zagospodarowania powinny być różne formy rekreacji, sportu, oświaty, kultury lub zdrowia.

#### 1) Ekologiczny System Obszarów Chronionych.

Zasady gospodarowania w ESOCH powinny być podporządkowane funkcjom, dla których system został stworzony, a więc funkcjom ekologicznym i ochrony środowiska.

Wymaga to wyłączenia z systemu:

- lokalizacji wszelkich inwestycji mogących naruszyć równowagę ekologiczną systemu, a w szczególności lokalizację przemysłu, ferm przemysłowego tuczu trzody chlewnej, magazynów, składów i baz oraz arterii komunikacyjnych i linii wysokiego napięcia (z wyjątkiem niezbędnych przejść przez system po jak najkrótszej trasie),
- składowania odpadów komunalnych, przemysłowych i energetycznych oraz lokalizacji wylewisk gnojowicy i nieczystości,
- tworzenia nasypów ziemnych sytuowanych poprzecznie do przebiegu dolin rzecznych,
- lokalizowanie agresywnych i monolitycznych form zabudowy kubaturowej.

Ponieważ ESOCH powinien stanowić obszary zasilania ekologicznego dla pozostałych terenów, znajdujących się poza systemem, przywiązuje się szczególnie istotną wagę do gospodarowania

zasobami przyrody w systemie.

Dotyczy to głównie:

- dostosowania zakresu zagospodarowania rekreacyjnego do chłonności rekreacyjnej środowiska,
- ograniczenia eksploatacji zasobów wód podziemnych,
- ekologizowania produkcji rolnej,
- przekwalifikowania większej części lasów produkcyjnych na lasy ochronne oraz właściwego gospodarowania zasobami dla potrzeb nowej funkcji.

Kształtowanie struktury ekologicznej w ESOCH powinno zmierzać w kierunku wzmocnienia i wzbogacenia systemu o nowe walory ekologiczne. Do preferowanych działań w tym kierunku zalicza się:

- dolesienie i przebudowę drzewostanów na bardziej odporne,
- zadrzewienia (śródpolne, śródłąkowe i obudowę biologiczną cieków),
- tworzenie nowych powiązań ekologicznych i ekologiczno - funkcjonalnych w ramach systemu oraz między nim a sąsiednimi, aktywnymi ekologicznie terenami.

## **2.4. Strefowanie i zasady ochrony zasobów kulturowych.**

Dominantą kulturową dla całego obszaru gminy stanowią zasoby kulturowe mające zasadnicze znaczenie dla środowiska kulturowego gminy. Należą do nich:

- zachowane 2 zespoły dworsko-parkowe w Kłodnicy Dolnej i Łopienniku - w stosunkowo dobrym stanie nadającym się do rewaloryzacji. Oba zespoły wpisane są do rejestru zabytków. W Kłodnicy Dolnej zachowany park krajobrazowy, zespół budynków folwarcznych z XIX i XX w. Dwór w Łopienniku, który ponadto posiada własną strefę ekspozycji od zachodu, a zarazem stanowi punkt widokowy z rozległym wglądem w dolinę rzeki Chodlik.
- Ponadto zachowany Zajazd z I połowy XIX w. w Borzechowie.
- Ponadto najstarszy w tym rejonie kościół drewniany w m. Kłodnica Dolna.

Nie zachowały się w gminie podworskie obiekty przemysłu spożywczego poza mleczarnią w Kol. Borzechów.

Zachowały się natomiast drewniane młyny wodne w Kłodnicy Górnej i Majdanie Skrzyneckim oraz kaszarnia w Kłodnicy Dolnej. Są to obiekty w złym stanie.

Wartości kulturowe znajdujące się na terenie gminy należy chronić. Poniżej omówiono szczegółowy zakres ochrony konserwatorskiej obiektów na terenie gminy.

### **1) Strefowanie konserwatorskie.**

a) **Ścisłą ochroną konserwatorską** objęte są w gminie dwa zespoły dworsko-parkowe:

- w Kłodnicy Dolnej A/918 i Łopienniku A/863 oraz kościół w Kłodnicy Dolnej A/1083. Zasięg strefy ścisłej ochrony określają załączniki graficzne do decyzji o wpisie do rejestru zabytków. Granice wpisu wyznaczane są według zasięgu kompozycji parkowej (Kłodnica Dolna) lub wzdłuż granic własności (Łopiennik).

W przypadku Łopiennika postuluje się rozszerzenie ochrony na strefę ekspozycji i powiązań przestrzenno - widokowych od strony zachodniej, od północy ujmując dawny teren pofolwarczny. Byłaby to strefa planistycznej ochrony konserwatorskiej zespołu dworsko-parkowego (por. Plansza).

b) **W ewidencji SOZ** znajduje się układ paraurbanistyczny Borzechowa, który wraz z historycznymi nadziałami rolnymi postulujemy otoczyć strefą planistycznej ochrony konserwatorskiej.

c) W punkcie analizy waloryzacyjnej krajobrazu kulturowego oceniono wprowadzić zasoby wartości kulturowych w gminie jako bardzo skromne, tym niemniej ich suma stanowi spuściznę kulturową obszaru. Wypieczkowana strefa nasycenia wszelkimi rodzajami wartości, układa się wzdłuż dolin rzecznych. Przy czym na ich terasie dennej i na łagodnych zboczach występują historyczne zabytki kultury materialnej, a w strefie krawędziowej pradziejowe znaleziska archeologiczne (patrz Plansza). Uzasadnione jest, że znaleziska wczesnośredniowieczne występują na wysoczyznach, z uwagi na stwierdzone badaniami znaczne podniesienie się wód gruntowych ok. XIII w., co zmusiło ówczesną ludność do zajmowania wyżej położonych obszarów.

Powyższe pozwala ujmować łącznie strefę historycznego krajobrazu kulturowego i nasycenia wartościami archeologicznymi we wspólną strefę ochrony planistycznej, tj. strefę ochrony krajobrazu kulturowego.

Zatem w strefie ochrony planistycznej krajobrazu kulturowego o zachowanej tożsamości, uwzględnia się obszary o dużym nasyceniu znaleziskami archeologicznymi, ochronę zespołów urbanistycznych, dworskich i kościelnych, wraz z towarzyszącą im zielenią komponowaną oraz podworskie obiekty przemysłu staropolskiego, miejsca bitew i pamięci narodowej, przebieg dawnych szlaków komunikacyjnych i in. Należą tu też wartości ruralistyczne - to jest układ wsi i siedlisk, rozłogi pól i nasycenie tradycyjnym budownictwem wiejskim, w tym młynami wodnymi.

Przy czym, ochrona dawnych układów hydrologicznych i parków krajobrazowych, z reguły otwartych na krajobraz dolin rzecznych - sprawia, że w powyższej strefie uwzględnia się zarówno najcenniejsze walory krajobrazu kulturowego jak i naturalnego.

Zgodnie z nakreślonymi wyżej zasadami specyfikowania strefy ochrony planistycznej, układa się ona w gminie Borzechów wzdłuż doliny Kłodniczanki i nad górnym Chodlikiem, tworząc zbliżoną

do trójkąta figurę, której wierzchołek zbiega się w Borzechowie nad Chodlikiem (por. plansza)

## **2) Wnioski konserwatorskie.**

### 1. Urbanistyka.

Gmina nie posiada wprawdzie żadnej miejscowości o statusie miejskim jednakże Borzechów zawsze zorganizowany był wyżej niż szeregową wieś, a jego układ objęty ewidencją SOZ, wymaga ochrony i planu miejscowego w/g warunków konserwatorskich

1.1. Jest to układ dwóch jednostronnych rozciągniętych równolegle do siebie, wzdłuż osi W - Z, po obu stronach Chodelki i przeciętych prostopadłym dawnym traktem krakowskim. W kierunku wschodnim północna jednostronna przechodzi w Kolonię Borzechów, gdzie dawniej znajdował się ośrodek dworski, a południowa w Kępę Borzechowską.

Ten historyczny układ dwóch równoległych dróg przeciętych prostopadłą - powinien być bezwzględnie zachowany. Nadal wzdłuż dróg wylotowych istnieje możliwość zabudowy; jednakże dalszy rozwój przestrzenny powinien iść w kierunku pogłębienia układu żeberkowego, a nie gwiaździstego lub szachownicowego.

1.2. Nadmierne rozciągnięcie układu W-Z jest o tyle niedogodne, że jest on obsługiwany tylko jednym przejezdnym mostem na Chodelce, usytuowanym na d. trakcie krakowskim. Należy to do historycznych walorów układu - do zachowania. Tym niemniej dla dogodniejszego skomunikowania obu brzegów proponuje się zaprojektowanie trwałych kładek pieszo -jezdnych.

1.3. Na skrzyżowaniu dróg na południowym brzegu Chodelki usytuowana jest dawna murowana karczma zajezdna (obecnie sklep), posiadająca unikalny układ karczmy i stanu. Postuluje się objąć ten obiekt do bezwzględnego zachowania i rewaloryzacji; z przywróceniem maksimum dawnych funkcji gastronomicznych - noclegowych.

1.4. Przed d. karczmą tworzy się niewielki plac w samym centrum układu urbanistycznego. Rewaloryzowana karczma i plac powinny odgrywać rolę zabytkowego centrum Borzechowa. W związku z tym postuluje się też odpowiednie zaprojektowanie urządzenia tu przestrzeni ogólnodostępnej:

- bruk z kostki kamiennej
- słupki granitowe z łańcuchami
- oświetlenie na słupie i wysięgnikach w/g indywidualnego projektu

1.5. Wzdłuż obu jednostronnych, ale głównie w północnej części Borzechowa licznie występuje tradycyjna, rozluźniona, drewniana zabudowa o charakterze wiejskim, a nie małomiasteczkowym, co należy uhonorować:

- unikając zabudowy zwartej i wielorodzinnej
- domy jednorodzinne o gabarytach do 2 kondygnacji w tym druga z użytkowym poddaszem, z dachami połaciowym, bez wymogów materiałowych, z unikaniem sidingu w strefie ochrony planistycznej.

1.6. Jednocześnie tak ludna osada będąca siedzibą gminy cierpi na ubóstwo obiektów użyteczności publicznej, dla których należy przyjąć warunki jak wyżej, z dopuszczalnością gabarytów do 2 kondygnacji.

1.7. Do rzędu potrzeb jak w punkcie 1. 6. należy budowa kościoła dostosowanego do skali zapotrzebowań duszpasterskich łącznie: Borzechowa, Kępy Borzechowskiej i Kolonii Borzechów, w której usytuowana jest (na wschodnim skraju układu) kaplica rzym.-kat. p.w. Matki Boskiej Częstochowskiej, będąca zaadaptowaniem dawnego podworskiego budynku gospodarczego, co nie odznacza się walorami estetycznymi. W przyszłości nastąpi zapewne budowa nowego kościoła. Wówczas postuluje się lokalizowanie go możliwie jak najbliżej centrum układu i nadanie świątyni cech tradycyjnej architektury sakralnej. Obecna kaplica pozostanie wówczas zapewne filialną.

1.8. Nie postuluje się żadnych zabiegów odtwórczych w miejsce zupełnie zanikłego ośrodka dworskiego w pobliżu w/w kaplicy poza wysadzeniem drogi przez wieś lipami, gdyż była to niegdyś aleja dojazdowa do zespołu.

2. Historyczna sieć komunikacyjna reprezentowana jest w gminie przede wszystkim przez odcinek traktu krakowskiego (wersja późna - nowożytna). Trakt ten na całym przebiegu przez gminę jest współcześnie uregulowany, bez większych walorów malowniczości, zabytkowej zabudowy, krzyży i wysadzania drzewami, toteż w chwili obecnej brak jest podstaw do ewentualnego wykorzystania go jako trasy turystycznej.

2.1. Dawny trakt krakowski mógłby uzyskać obsadzenie drzewami, co wyróżniałoby go spośród ubogiej w obsadzenie sieci drożnej gminy.

3. Stare układy hydrologiczne w gminie na ogół zachowały się - w Kłodnicy Górnej postuluje się nawodnienie doliny pomiędzy istniejącym stawem a młynówką.

4. Zabytkową architekturą sakralną reprezentuje w gminie tylko drewniany kościół z 1929 r., w Kłodnicy Dolnej, w stanie dobrym wpisany do rejestru, do zachowania bez zmian. Wybudowanie obok nowej, obszernej, murowanej świątyni może jednak spowodować zaniedbanie i opuszczenie drewnianego kościoła, czemu należy zapobiec.

4. 1. W razie budowy w gminie dalszych współczesnych obiektów sakralnych należy

przestrzegać ich nieprzeskalowania i form architektonicznych pozwalających na bezkolizyjne wpisywanie się w zastany krajobraz kulturowy i naturalny gminy

4.2. powyższe dotyczy też kapliczek i krzyży.

5. Oba zachowane zespoły dworsko - parkowe w: Kłodnicy Dolnej i Łopienniku wymagają działań rewaloryzacyjnych ściśle wg szczegółowych warunków konserwatorskich, zgodnie z wymogami strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej.

5. 1. Wykup części zespołu w Kłodnicy przez osobę prywatną powoduje jego podział na trzech użytkowników (szkoła, spółdzielnia produkcyjna i prywatny właściciel). Należy tu zwrócić szczególną uwagę na rodzaje i przebieg wygradzeń, aby nie dopuścić do nieprawidłowego z konserwatorskiego punktu widzenia rozerwania więzi pomiędzy poszczególnymi członami zespołu (dwór z podjazdem i park oraz dziedziniec folwarczny).

Docelowo należy dążyć do ograniczenia ilości użytkowników zespołu dworsko-parkowego oraz scalenia obszaru stanowiącego jednorodną historyczną całość. Docelowy dojazd do zespołu zabudowy należy przewidzieć poza obszarem chronionym parku. Szerokość otuliny niezbędna dla zapewnienia prawidłowej ochrony parku zostanie wyznaczona na etapie wniosków konserwatorskich do miejscowego planu zagospodarowania.

6. w obszarze gminy odnotowano dwa drewniane młyny wodne i jedną kaszarnię. Z nich malowniczo usytuowany młyn w Majdanie Skrzynieckim kwalifikowałby się do wykorzystania jako obiekt turystyczny, ale jego zły stan, bliski zupełnej śmierci technicznej przekreśla te możliwości. Pozostałe obiekty do zachowania i remontu.

7.jak również trzy, drewniane kuźnie zachowane w dobrym stanie w Łączkach - Pawłótku, Kępie Borzechowskiej i Zakąciu.

8. Z zagadnień ruralistycznych należy zachować typ wsi jednodrożnicowych o rozluźnionej zabudowie.

8.1. - z tradycyjnie rozplanowanymi siedliskami.

9. Rozłogi pól z rozmierzenia łąnowego stanowią niezwykle istotny element małopolskiego krajobrazu kulturowego, w tym gmina Borzechów.

9.1. W razie akcji scalania gruntów należy dążyć do powrotu do nadziałów pełnołąnowych lub półłąnowych bez:

- podziałów poprzecznych
- z zachowaniem pasmowego układu ról
- i równoległym układem dróg dojazdowych
- zachowywać też drogi polne biegnące z reguły wzdłuż tylnej granicy łąnów, co wyznacza jednocześnie granicę własności wsi.

9.2. Przy nowych drogach najważniejsze jest ich projektowanie wzdłuż, to jest zgodnie z układem pasmowym, względnie prostopadle do niego, najbardziej szkodliwe konserwatorsko są ukośne przecięcia ról pasmowych.

10. Zabudowa wiejska w gminie obfituje w tradycyjne budownictwo drewniane, z pojedynczymi obiektami sięgającymi końca XIX w., bardzo liczne są natomiast obiekty mieszkalne i gospodarcze zarówno sprzed I wojny jak i z okresu międzywojennego, w bardzo różnym stanie technicznym.

10.1. W żadnej ze wsi w gminie nie udaje się wyspecyfikować zwartego zespołu zabytkowych domów, bez wtretów nowszych, który kwalifikowałby do objęcia ochroną.

10.2. Za najbardziej nadającą się na skansen „in situ” należy uznać zagrodę nr 8 w Białowodzie, własność Klugierów, składającą się z domu wybudowanego ok 1890 r. i położonym vis a vis poza drogą opuszczonym okólnikiem, w którym zachowana jest obora i wozownia z pocz. XX w. Tył działki niezabudowany (po rozebranej stodole) i nieogrodzony z możliwością powiększenia terenu skansenowskiego. W wozowni szereg starych narzędzi rolniczych. U wjazdu w obręb okólnika stare drzewa: lipa i kasztanowiec.

11. Jedynym miejscem pamięci w gminie jest cmentarzyk wojenny z czasu I wojny w Łączkach, dobrze utrzymany, wprawdzie bez ogrodzenia, ale wkomponowany w skraj lasu przy drodze do Niedzwicy.

12. W gminie brak jest zabytków archeologicznych o jednoznacznie własnej formie krajobrazowej wymagających specjalnych zaleceń zachowywania, jakkolwiek należałoby przebadać pod tym kątem domniemane fortalitium w Łopienniku.

12.1. Nasycenie znaleziskami ruchomymi ujawnione dzięki AZP, każe objąć strefą wzmożonej obserwacji archeologicznej, obszary na krawędziach dolin rzecznych Chodelki, Chodlika i Kłodniczanki (por. Plansza) oraz wyodrębnione w zmianie studium w Kępie Borzechowskiej, Łopienniku, Kłodnicy Dolnej i Dobrowoli.

### **3) Ogólne zasady ochrony w poszczególnych strefach konserwatorskich.**

Podstawą ochrony jest ustawa o ochronie dóbr kultury z dnia 15.02.1962 r.

a) **prawnej, tzw. ścisłej ochronie konserwatorskiej** podlegają zespoły i obiekty wpisane do rejestru zabytków; obowiązuje w nich nadrzędność wartości kulturowych, z dopuszczalnością przekształceń mających na celu przede wszystkim rewaloryzację; przy projektowaniu wymagane są badania interdyscyplinarne i dokumentacje oraz zatwierdzenie przez władze konserwatorskie projektów i wszelkich prac realizacyjnych z uwzględnieniem kolejnych wtórnych podziałów geodezyjnych,

b) **planistycznej ochronie konserwatorskiej** podlegają zespoły i obiekty nie wpisane do rejestru, objęte ewidencją SOZ, z dopuszczalnością zmian adaptacyjnych, wymagane są uzgodnienia konserwatorskie i w razie zalecenia - uzgodnienia projektów realizacyjnych,

c) dla zabytkowych panoram, dominant architektonicznych i wglądów na cenniejsze zabytki ustala się strefę ekspozycji z zakazem wznoszenia wszelkich obiektów kubaturowych,

d) w obszarach wyjątkowego nasycenia znaleziskami archeologicznymi - ustala się strefę wzmożonej obserwacji archeologicznej = ARO, w której zamierzenia inwestycyjne m.in. związane z budową nowych budynków i inwestycje liniowe (sieć i infrastruktura techniczna), którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu - muszą być zgłaszane do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie, w celu uzyskania warunków i wytycznych konserwatorskich dla przedmiotowych inwestycji.

W czasie prowadzenia robót budowlanych osoba kierująca tymi pracami jest obowiązana w razie znalezienia przedmiotu, który posiada cechy zabytku powiadomić władze konserwatorskie i gminne oraz wstrzymać prace do wydania odpowiednich zarządzeń,

e) w planowaniu przestrzennym gmin, wyspecyfikowuje się strefę ochrony planistycznej krajobrazu kulturowego, nasyconej wszelkimi rodzajami wartości kulturowych (zabytkowe, ruralistyczne, archeologiczne oraz rozłogi pól). Zasadą ochrony dla tych wielkoobszarowych stref są zapisy w planach o rygorach prawa miejscowego.

f) oprócz zasady prawnej i planistycznej ochrony, należy jak najszerszej propagować ochronę społeczną - poprzez edukację kulturoznawczą i budzenie świadomości wśród właścicieli zabytków, młodzieży szkolnej i dorosłego społeczeństwa.

#### **4) Kolizje wynikające z przesądzeń planistycznych i potrzeby uszczegółowionych planów miejscowych.**

Analizując dotychczas obowiązujący plan gminy nie stwierdza się żadnych drastycznych kolizji z potrzebami ochrony konserwatorskiej w planowaniu przestrzennym. Do jednostkowych kolizji doszło w zakresie zespołu dworsko - parkowego w Kłodnicy Dolnej. Nowsza szkoła wystawiona



została na tyłach zabytkowego dworu, równoległa do niego, a przewyższająca go kubaturowa - rozerwała więzi przestrzenno - widokowe dworu z krajobrazem od strony zachodniej, a wystawienie Ośrodka Zdrowia zakłóciło kompozycję parkową przed frontem dworu po wschodniej stronie podjazdu.

Za kolizję uznać można całkowite zatarcie śladów istnienia dawnych zespołów budynków folwarcznych w szeregu folwarków oraz dwóch zespołów dworskich: w Borzechowie i Kłodnicy Górnej co jest zaszczytą historyczną z k. XIX w. i po I wojnie światowej.

Co do potrzeby uszczegółowionych planów miejscowych to z punktu widzenia konserwatorskiego zasługuje nań Borzechów wraz z Kolonia, Borzechów i Kępą Borzechowską, o czym por. w szczegółowych wnioskach konserwatorskich.

## 5) Wykaz obiektów w gminie.

### a) wpisanych do rejestru zabytków

Miejscowość	Obiekt	Czas powstania	Nr rejestru
Kłodnica Dolna	Zespół kościoła paraf.	1929 r.	A/1083
Kłodnica Dolna	Zespół dworsko-park.	Pocz. XIX w.	A/918
Łopiennik	Zespół dworsko-park.	l. 80-te XIX w.	A/863

### b) wpisanych do ewidencji Służby Ochrony Zabytków

Miejscowość	Obiekt	Czas powstania	Nr rejestru
Kłodnica Dolna	kaszarnia	l.20 XX w.	10067
Kłodnica Dolna	cmentarz paraf.	Ok. 1930	10068
Kłodnica Dolna	dom	k. XIX w.	10069
Kłodnica Dolna	młyn d. wodny	l.20 XX w.	10070
Ludwinów	dom	pocz. XX w.	10071
Łączki	cmentarz wojenny	1914	10072
Borzechów	układ drożny wsi		10195
Borzechów	zajazd	XIX w.	10198
Majdan Skrzyn.	młyn wodny	II poł. XIX w.	10197

## 2.5. Zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

### 1) Obszary rolnicze

Dominująca funkcja rolnicza pozostaje zachowana w strefach R 1, R 2 i R 3 o najkorzystniejszych glebach. Gospodarka w tych strefach powinna być intensywna, związana ze

strefą żywicielską obrzeża aglomeracji. Rolnicza przestrzeń produkcyjna obejmująca dotychczasowe grunty orne, łąki i pastwiska, sady oraz powierzchnie stawów powinna na trwale pozostać obszarem otwartym dla celów produkcyjnych, ekologicznych i krajobrazowych.

1) Dopuszcza się budowę i rozbudowę:

a) wchodzących w skład gospodarstw rolnych budynków mieszkalnych oraz innych budynków i urządzeń służących produkcji roślinnej oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu,

b) budynków i urządzeń służących bezpośrednio produkcji rolniczej, uznanej za dział specjalny,

2) Zabudowa wymieniona w pkt 1a może być lokalizowana z zachowaniem następujących warunków:

a) nowe siedliska w przypadkach gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią po wierzchnie gospodarstwa rolnego w danej gminie,

b) rozbudowa istniejącego siedliska - w przypadkach uzasadnionych brakiem możliwości rozbudowy lub usytuowania nowych budynków w jego granicach lub wyznaczonym w planie terenie zabudowy zagrodowej,

c) zabudowa wymieniona w pkt 1 nie może kolidować z ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego,

3) Realizacja budynków i urządzeń wymienionych w pkt 1 jest warunkowana ponadto zachowaniem przepisów szczególnych - techniczno - budowlanych, sanitarnych, itp. oraz wystarczającym dla zamierzenia budowlanego istniejącym lub planowanym uzbrojeniem,

4) Funkcji nierolniczych, związanych z obsługą terenów wiejskich.

Przekształcenia dotyczą natomiast obszarów gleb przeznaczonych pod zalesienie w obrębie wyznaczonej granicy rolno - leśnej. Obszary rolnicze utożsamiane są z obszarami otwartymi o których mowa powyżej.

Duże kompleksy leśne z ich ciągami łagodzą ujemny wpływ klimatu polarno - morskiego na terenach otwartych. Mikroklimat dolin rzek Chodelki górnej i jej dopływów cechuje znaczna wilgotność - strefy zadrzewieniowe mogą złagodzić ich wychładzanie.

Linia graniczna powierzchni leśnych jest nieregularna, przerywana jest ciągłość przestrzenna biocenozy leśnych. Potrzeba dolesień wynika z konieczności wyznaczenia najkrótszych ciągów granicy polno-leśnej w planie zagospodarowania przestrzennego a następnie dążenia do jej realizacji. Program wyznaczenia takich granic dotyczy głównie sołectw Majdan Skrzynecki, Grabówka, Kępa, Wały i dotyczy obszaru stref A 1 i R3, w mniejszym stopniu strefy R 1 i R2.

Dla w/w wsi należy opracować perspektywiczne uproszczone plany urządzenia lasów w celu realizacji programu zalesień gruntów V i VI klasy bonitacyjnej gleb.

## **2) Obszary leśne**

Zajmują dotąd zbyt małą powierzchnię (9,6%) ogólnego obszaru w gminie. Tereny leśne należy chronić jako węzłowe obszary systemu bezpieczeństwa ekologicznego o znaczeniu regionalnym zielonego pierścienia - decydujące o ekorozwoju gminy. Lasy stanowią również trwałą bazę ekonomiczną rozwoju gminy.

Sposób prowadzenia gospodarki w lasach nie powinien umniejszać walorów ekologicznych i ekonomicznych kompleksu i jego funkcji ochronnej. Tereny leśne w rejonach rekreacyjnych będą pełniły funkcje rekreacyjne przy częściowo ograniczonej formie ochrony lasów ze względu na rozwój funkcji rekreacyjnych. Wymaga to ustaleń z właścicielami lasów (strefy A1, A2 i A3) w obrębie których dopuszczona może być rekreacja.

Uzasadnione jest wzbogacenie form zalesionych i zadrzewionych włączając pod zalesienie słabe gleby gruntów rolniczych, a także w obrębie wyznaczonych korytarzy ekologicznych. Wzbogacona w ten sposób rola funkcji lasu w oczyszczaniu wód, powietrza i gleb powinna być wzmocniona. W/ g warunków bonitacyjnych gleb w gminie powierzchnia lasów powinna wzrosnąć conajmniej do około 20% powierzchni gminy.

## **3) Tereny dolinne**

Obszarami otwartymi o szczególnym znaczeniu krajobrazowym i ekologicznym w gminie są doliny rzek i cieków. Stanowią one bardzo cenne pod względem florystycznym i faunistycznym obszary w obrębie których nie należy dokonywać przekształceń terenów i zmian w użytkowaniu (łąki, pastwiska, tereny zadrzewione) również melioracji. W dolinach gdzie istnieją możliwości wykorzystania zasobów wodnych należy tworzyć małą retencje, podnosząc w ten sposób atrakcyjność rekreacyjną terenów dolinnych rzek Chodelki, Kłodniczanki czy Chodlika.

Każdorazowo należy mieć na uwadze przepisy dotyczące prawa wodnego, gospodarki wodnej co do dysponowania zasobami wód rzek i cieków.

Chronić należy ponadto istniejące powierzchnie stawów i oczek wodnych w dolinach oraz wód podziemnych przed zanieczyszczeniami w szczególności w obszarach ochrony źródłiskowej wyznaczonych w „studium”.

## **4) Tereny zdegradowane**

Tereny eksploatacji surowców mineralnych powinny być zrekultywowane i pozostawione w strefie terenów otwartych wzbogacając krajobraz jako formy zadrzewione lub zadarnione, natomiast pozostające w bezpośredniej bliskości terenów zabudowanych - ewentualnie po

rekultywacji włączone do zabudowy (w miejscach dopuszczonych pod osadnictwo i rekreację).

## **2.6. Tereny urbanizowane i rekreacyjne.**

Obszarami potencjalnymi do urbanizacji na terenie gminy są otwierające się przestrzenie dla wprowadzania nowych funkcji głównie związanych z pozyskiwaniem surowców mineralnych, lokalizacji osadnictwa, rzemiosła, usług i przemysłu oraz celami rekreacyjno - turystycznymi.

Jest to możliwe dla pozyskiwania potencjalnych inwestorów z poza obszaru gminy. Miejscowe warunki przyrodnicze i zasoby pozwalają na rozwój wymienionych funkcji także pod kątem różnych form rekreacji i wypoczynku oraz sfery usługowej.

Ich rozwój powinien następować stopniowo w miarę narastania takich potrzeb zgodnie ze strategią rozwoju gminy.

Bliższa charakterystyka proponowanych obszarów urbanizacyjnych została przedstawiona na planszy „Struktura funkcjonalno-przestrzenna”.

### **Przykładowe obszary urbanizacji o nowych funkcjach gospodarczych:**

1. Obszar położony na północ od m. Borzechów w obrębie strefy R3 obejmujący grunty wsi Borzechów Kol. - proponuje się go jako miejsce do zagospodarowania pod inwestycje aktywizacyjne np. typu wytwórni materiałów budowlanych na bazie miejscowych surowców. W celu umożliwienia transportu kolejowego w rejon bazy proponuje się bocznice kolejową. Realizacja przedsięwzięcia odbywać się może etapowo.

2. Obszary przeznaczone pod rozwój bazy usługowo-rekreacyjnej omówione powyżej w ramach stref A1 i A2 stanowią potencjalne tereny urbanizowane przez wprowadzenie możliwie intensywnej funkcji rekreacyjno - wypoczynkowej w tym także pod wypoczynek sobotnio-niedzielny, pobytowy, agroturystykę, turystykę krajoznawczą czy kwalifikowaną. Wskazane obszary w strefach A 1 i A2 obejmują dla tych celów wydzielone wsie lub ich zespoły położone w szczególnie korzystnych warunkach środowiskowych i krajobrazowych terenów z udziałem łąk, lasów, małych oczek wodnych, zespołów architektonicznych jak np. zespoły pałacowo-parkowe. Wsie w obrębie stref stopniowo mogą się przekształcać z rolniczych w letniskowe lub rozwijać usługi agroturystyczne. Rolnictwo zaś pozostanie nadal funkcją wiodącą lub równorzędną z nową funkcją rekreacyjną.

Proponuje się na terenie wsi typ zabudowy mieszkaniowo-pensjonatowej na potrzeby której zostaną w miarę zapotrzebowania wyznaczone nowe tereny dla wypoczywających jak również tereny usługowo-rekreacyjne. Na ten cel wskazuje się w każdym obszarze wolne tereny lokalizacyjne bądź

nowe obszary dotąd nie wskazywane do zabudowy w strukturach zwartej zabudowy wiejskiej, przy czym przewidziano możliwość rozbudowywania lub modernizacji istniejących budynków. Dla dobrego wykorzystania istniejących potencjałów rekreacyjnych i podniesienia atrakcyjności rekreacyjnej obszarów zakłada się że wsie letniskowe i ich środowisko krajobrazowe będą stopniowo podlegały rewaloryzacji poprzez kształtowanie zieleni nieurządzonej (drogą konkursów ogrodów), rozbudowy akwenów wodnych (zbiorników, stawów i oczek). Zakłada się, że wsie będą dogodnie skomunikowane siecią drogową, ścieżkami rowerowymi, ciągami pieszymi z urządzonymi punktami widokowymi.

Cały program rekreacyjny powinien być uatrakcyjniany dla otwarcia siły przyciągania tych obszarów dla odwiedzających letników i turystów przez towarzyszącą temu promocję. Do wsi o wytypowanej funkcji o której mowa wyżej należą: Borzechów Kępa, Borzechów Kol., Majdan Skrzynecki, Łączki, Kłodnica Dolna, Kłodnica Górna Koi., Kłodnica Górna wieś, Ludwinów.

3. Obszar położony w sąsiedztwie zespołu dworsko-parkowego w Łopienniku, na terenie d. folwarku w strefie A3 wskazuje się na lokalizację kompleksu hotelowo - rekreacyjnego z towarzyszącymi usługami w sposób podporządkowany warunkom ekspozycji krajobrazowej i planistycznej ochronie konserwatorskiej.

## **2.7. Układ komunikacyjny.**

1) Na obszarze gminy Borzechów wyznacza się tereny pod pasy drogowe dla dróg:

### **a) powiatowe:**

nr 22547 Bełżyce - Borzechów

nr 22548 Chodel - Borzechów - Wilkołaz

nr 22549 Chodel - Borzechów

nr 22552 Grabówka - Niedzwica Duża

nr 22553 Borzechów - Niedzwica Kościelna

nr 22555 Kępa - Kłodnica Górna

### **b) gminnych:**

Utrzymuje się dotychczasową funkcję dróg gminnych z rozbudową układu wskazaną przez Zarząd Gminy. Proponuje się sukcesywną poprawę techniczną i funkcjonalną układu dróg lokalnych w obszarze terenów zainwestowanych i przewidzianych do rozwoju przestrzennego gminy.

2) Wprowadza się dla układu dróg powiatowych i gminnych następujące wytyczne dla określenia parametrów technicznych dróg i linii zabudowy:

a) Szerokości pasów drogowych dróg (w liniach rozgraniczających - regulacyjnych) uwzględnić powinny docelową modernizację ww. dróg do pełnych parametrów wymaganych dla odpowiedniej klasy technicznej wraz z ewentualną budową węzłów, skrzyżowań i przejazdów gospodarczych, budowę ciągów ruchu pieszego w terenach zwartej zabudowy oraz wykonanie optymalnego systemu odwodnienia dróg obejmującego także urządzenia służące odprowadzeniu wód z pasa drogowego.

b) Nieprzekraczalne minimalne odległości obiektów budowlanych od dróg publicznych przyjąć należy zgodnie z art. 43 pkt I ustawy o drogach publicznych z dnia 21 marca 1985 r. (Dz. U. Nr 14 z dnia 15 kwietnia 1985 r. póź. 60 - z późn. zm.).

c) Nowoprojektowane obiekty budowlane w sąsiedztwie dróg publicznych, zwłaszcza budynki mieszkalne i przeznaczone na pobyt ludzi winny spełniać wymagania określone w rozporządzeniu Ministra Gospodarki Przestrzennej i Budownictwa z dnia 14 grudnia 1994 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać budynki i ich usytuowanie (Dz. U. Nr 10 z dnia 8 lutego 1995 r. póź. 46 z późn. zm.)

Ww. obiekty powinny być wznoszone poza zasięgiem uciążliwości określonych w przepisach o ochronie i kształtowaniu środowiska lub w ich zasięgu pod warunkiem zastosowania środków technicznych zmniejszających uciążliwości do poziomu określonego w tych przepisach oraz w Polskich Normach.

### **3) Ścieżki rowerowe, szlaki i ciągi spacerowe**

W rejonach przekształcanych na funkcję turystyczno - rekreacyjną ze szczególnym uwzględnieniem Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu wraz z otuliną zaleca się tworzenie wydzielonych ciągów powiązań komunikacyjnych w formie ścieżek rowerowych, szlaków turystycznych i ścieżek spacerowych wiążących poszczególne miejscowości do uściślenia przebiegu w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy.

Szlaki te powinny prowadzić przede wszystkim ze wsi rekreacyjnych do pięknych kraj obrazowo i ciekawych kulturowo miejsc gminy.

Pożądane jest aby ścieżki rowerowe były wydzielone (niekolizyjne z ruchem samochodowym), zachęcały do uprawiania rekreacji i były bezpieczne i zdrowe. Wzdłuż szlaków lokalizowane winny być funkcje obsługi ruchu w formie usług turystyczno - gastronomiczne - noclegowych. Dla obsługi komunikacji wskazuje się teren w Kłodnicy Dolnej z przeznaczeniem na lokalizację stacji paliw, diagnostyki samochodowej, myjni samochodowej, parkingu dla Tirów z bazą hotelowo - gastronomiczną.

## 2.8. Infrastruktura techniczna.

Gospodarkę wodno-ściekową należy rozwiązać w oparciu o komunalne urządzenia źródłowe i sieci, połączone z ich modernizacją i wdrażaniem najnowszych rozwiązań technicznych, z racjonalizacją zużycia wody. Zakłada się wysoki standard obsługi inżynierskiej gospodarstw domowych - korzystających z sieci wodociągowej, kanalizacyjnej, gazowej. Powinna obowiązywać zasada współzależnej realizacji systemów wodociągowych i kanalizacyjnych oraz bezwzględny wymóg odprowadzania ścieków komunalnych do oczyszczalni dla wszystkich obiektów publicznych i usługowych.

### 1) Zaopatrzenie w wodę

- a) Tereny zabudowy luźnej i rozproszonej przewiduje się zaopatrzyć w wodę z indywidualnych ujęć głębinowych lub kopanych.
- b) Tereny zabudowy zwartej przewiduje zaopatrzyć w wodę z 4 istniejących wodociągów o charakterystyce i zasięgu określonym w tabeli nr 4
- c) Wprowadza się strefy ochrony sanitarnej pośredniej ujęć wód na zasadach gospodarowania określonym Rozporządzeniem Ministra Ochrony Środowiska i Zasobów Naturalnych i Rolnictwa z 5 listopada 1991 roku w sprawie zasad ustanowienia stref ochronnych źródeł i ujęć wody (Dz.U. Nr 116 z 1991 r. póź. 50).

### 2) Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków.

Realizacja docelowych układów kanalizacji sanitarnej wymaga budowy przejściowych systemów odprowadzania i oczyszczania ścieków bytowo - gospodarczych z terenu gminy. Przewiduje się zastosowanie następujących modeli układów kanalizacyjnych:

- kanalizacji indywidualnych;
- kanalizacji zakładowych;
- kanalizacji zbiorczych;
- kanalizacji grupowych;

Zadaniem poszczególnych modeli technicznych kanalizacji jest:

- Kanalizacja indywidualna.

Zadaniem tej kanalizacji jest odprowadzenie ścieków bytowo-gospodarczych z jednego gospodarstwa (jednego lub kilku budynków) lub małych zakładów. W modelu tym mogą mieć zastosowanie dwa typy sposobu unieszkodliwiania i odprowadzania ścieków;

Typ I - bezodpływowy jednostkowy osadnik gnilny i wywożenie zgromadzonych ścieków taborem

asenizacyjnym.

Typ II- osadnik gnilny współpracujący z drenażem rozsączającym, studnią chłonną lub filtrem piaskowym.

- Kanalizacja małych zakładów.

Zadaniem tej kanalizacji jest odprowadzenie i unieszkodliwienie ścieków bytowo-gospodarczych pochodzących z zakładów produkcji rolnej, pojedynczych obiektów usługowych oraz niewielkich osiedli mieszkaniowych (do 20m<sup>3</sup>/dobę). W modelu tym mogą mieć zastosowanie następujące sposoby unieszkodliwiania i odprowadzania ścieków:

Typ I - odprowadzenie ścieków siecią zakładową do bezodpływowego zbiornika ścieków i wywożenia taborem asenizacyjnym

Typ II - osadnik gnilny współpracujący z drenażem, studnią chłonną i filtrem piaskowym.

- Kanalizacja zbiorcza

Zadaniem tej kanalizacji jest odprowadzenie i unieszkodliwienie ścieków bytowo-gospodarczych z całej wiejskiej jednostki osadniczej lub przeważającej jej części. W modelu tym może mieć zastosowanie następujący typ unieszkodliwiania i sposobu odprowadzania ścieków:

Typ I - odprowadzenie ścieków układem kanalizacji wiejskiej do oczyszczalni wiejskiej lub pompowni zbiorczej ścieków, skąd transport przewodami tłocznymi do oczyszczalni.

Typ oczyszczalni i zastosowana technologia oczyszczania ścieków winna spełniać warunki zachowania czystości wód powierzchniowych odbiornika.

W celu ochrony wód powierzchniowych w obszarach źródliskowych rzek małych preferować należy dla rozwiązań technologicznych doczyszczanie ścieków w prostych ekologicznych oczyszczalniach jak staw trzcinowy, filtr ziemny, powiązanie z systemem melioracyjnym i nawadnianie użytków zielonych.

- Kanalizacje grupowe

Analizy dotyczące stosowania grupowych oczyszczalni ścieków na terenach wiejskich pozwalają na sformułowanie następujących wniosków ogólnych. Stosowanie grupowych oczyszczalni ścieków na terenach wiejskich jest ze wszech miar celowe, szczególnie wówczas, gdy ilość ścieków odprowadzanych z poszczególnych jednostek osadniczych jest wyższe od 100m<sup>3</sup>/dobę. Transport ścieków z poszczególnych jednostek osadniczych do oczyszczalni grupowej może być realizowany przy zastosowaniu:



a) przepompowni i przewodów tłocznych;

b) przewodów grawitacyjnych w wypadku terenu ze spadkiem zgodnym z kierunkiem przepływu ścieków.

W obu wariantach można stosować oddzielny transport z poszczególnych jednostek osadniczych lub transport grupowy (kolektor zbiorczy). Zasięg terenowy, grupowej oczyszczalni ścieków jest zmienny i może się wahać w przedziale od kilkuset metrów do 20 kilometrów, zależnie od wielkości jednostki osadniczej, liczby jednostek odprowadzających ścieków do grupowej oczyszczalni.

Dopuszcza się do czasu wykształcenia się gminnej zbiorczej lub grupowej sieci kanalizacji sanitarnej realizację indywidualnej sieci kanalizacyjnej dla pojedynczych obiektów lub zespołu obiektów z uwzględnieniem uwarunkowań wypływających ze stref odporności środowiska wodnego na zanieczyszczenia.

3) Gospodarkę odpadami z terenu gminy należy dostosować do ustaleń zawartych w „Planie gospodarki odpadami województwa lubelskiego 2011”, przyjętym przez Sejmik Województwa Lubelskiego uchwałą Nr XXV/435/08 z dnia 27 października 2008 r. Zgodnie z ww. „Planem” gmina Borzechów leży w Regionie Południowo - Zachodnim, dla którego przewidziano dwa Zakłady Zagospodarowania Odpadów (ZZO) w Bełżcach oraz w Kraśniku z planowanymi dwoma stacjami przeładunkowymi.

4) Źródłem zaopatrzenia w ciepło winny być docelowo wyłącznie paliwa niskoemisyjne. Niezbędna jest przy tym racjonalizacja systemów grzewczych w obiektach istniejących i nowobudowanych poprzez wykorzystanie szlachetnych nośników energii jak gaz, olej czy energia elektryczna.

### 5) Elektroenergetyka

Adaptuje się istniejącą sieć energetyczną średniego napięcia na terenie gminy poprzez jej modernizację i rozbudowę dostosowaną do współpracy z GPZ-ami położonymi poza terenami gminy. Moc i typ stacji transformatorowej 15/04 kV powinny być dobrane do przewidywanego obciążenia, przy czym powinien być zabezpieczony dojazd sprzętem kołowym do każdej stacji położonej na terenach wywłaszczonych. W obszarach o silnym stopniu urbanizacji oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i ośrodkach usługowych oraz centrach gminnych dopuszcza się stacje wewnętrzne w obiektach kubaturowych usługowych lub wolnostojące zasilanie kablową siecią średniego napięcia. Trasy projektowanych linii średnich napięć należy wyznaczać po terenach mało

eksponowanych, z maksymalną ochroną walorów krajobrazowych w szczególności w Chodelskim Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz przy przekraczaniu dolin rzecznych.

6) Ustala się objęcie terenu gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym, połączonym z systemami sieci internetowych: wojewódzkiej i krajowej;

Zakłada się rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych), *w tym budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury światłowodowej*, stosownie do wzrostu zapotrzebowania na usługi telekomunikacyjne i teleinformatyczne w gminie i regionie.

### **3. Warunki realizacji.**

1) Narzędziem realizacji studium są miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego i decyzje o warunkach zabudowy oraz zagospodarowania terenów. Obowiązkiem objęcia miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego przyjmuje się wszystkie oznaczone na rysunku studium obszary. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego należy uwzględnić ustalenia tekstowe i graficzne studium.

2) Wskazane jest opracowanie strategii rozwoju społeczno - ekonomicznego dla poszczególnych funkcji obszarów w granicach gminy uwzględniających:

- zasady przekształcenia struktury wsi mając na uwadze adaptację zabudowy zagrodowej na rekreacyjną i usługową;
- narastania programu usług i urządzeń rekreacyjnych;
- szczegółowego wyznaczenia lokalnych dróg, ścieżek rowerowych, szlaków pieszych i punktów widokowych;
- zasady ekonomicznego etapowania i sukcesywnej aktualizacji miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy dla obszarów lokalizacji funkcji różnego rodzaju przedsiębiorczości w wyznaczonych strefach.

3) opracowanie programów dotyczących rozwoju systemów wodociągów, kanalizacji, gazyfikacji w szczególności dla nowych obszarów zainwestowania;

4) wzmocnienie roli koordynacyjnej i promocyjnej gminy w strukturach organizacyjnych urzędu w dziedzinie rozwoju i realizacji polityki przestrzennej.

5) Wskazuje się potrzebę opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla rejonów mieszkaniowych:

- a) terenów zabudowy Ośrodka Gminnego Borzechów;
- b) terenów budownictwa mieszkaniowego w Kłodnicy Dolnej,

c) terenów zabudowy przemysłowo-rzemieślniczej i przemysłowej (obszary rezerw przemysłowych).

Dopuszcza się etapowe uchwalenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy z dopuszczeniem do zainwestowania terenów I etapu zmierzającego do sukcesywnego przekształcania zabudowy zagrodowej w tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej.

6) w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy należy uwzględnić rezerwy terenu na potrzeby wykonywania budowli ochronnych oraz punktów likwidacji skażeń typując na ten cel poeksploatacyjne wyrobiska po surowcach mineralnych położonych w strefach leśnych przy przestrzeganiu zasady ochrony pierwszego poziomu wodonośnego wód podziemnych i zasobów wód powierzchniowych.

#### **4. UZASADNIENIE ZAWIERAJĄCE OBJAŚNIENIA PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ WRAZ SYNTEZĄ USTALEŃ PROJEKTU ZMIANY STUDIUM**

*W zakresie wymaganym realizacją uchwały Nr XXI/125/13 Rady Gminy Borzechów z dnia 8 marca 2013 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów.*

*Zmiana studium obejmuje działki o numerach ewidencyjnych: 417, 418/1, 419, 420/1, 420/4, 421/1 położone w miejscowości Borzechów Kolonia. Celem zmiany studium, jest wprowadzenie na w/w działkach, terenu powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych.*

*Podstawą prawną przeprowadzenia procedury zmiany studium jest art. 9 i art. 27 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ( Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.). Wg art. 9 ustawy "w celu określenia polityki przestrzennej gminy, w tym lokalnych zasad zagospodarowania przestrzennego, rada gminy podejmuje uchwałę o przystąpieniu do sporządzania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy", natomiast art. 27 ustawy stanowi, iż zmiana studium następuje w takim trybie, w jakim ono zostało uchwalone.*

*Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy, stanowiącym podstawę do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Zawarte są w nim wytyczne dla projektantów sporządzających akty prawa miejscowego, odnośnie obszarów, dla których gmina planuje opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.*

*Potrzeba opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania*

*przestrzennego gminy Borzechów wynika zarówno z przesłanek formalnych, merytorycznych jak i oczekiwań inwestorów wnioskujących o wprowadzenie terenu powierzchniowej eksploatacji surowców mineralnych w miejscowości Borzechów Kolonia, przy zachowaniu głównych zasad planistycznych, to jest ładu przestrzennego oraz zrównoważonego rozwoju, ze szczególnym uwzględnieniem ochrony cennych przyrodniczo i krajobrazowo obszarów.*

*Działki objęte zmianą, znajdują się w wyznaczonej w studium strefie funkcjonalno – przestrzennej o wiodącej funkcji osadniczo – przemysłowo – rolnej, i w niewielkiej części w strefie zieleni izolacyjnej. Ustalenia obowiązującego studium dopuszczają wprowadzenie wnioskowanej funkcji w tym terenie. Ponadto w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów, zatwierdzonego uchwałą Nr XIV/86/2000 Rady Gminy Borzechów z dnia 29 sierpnia 2000 r. (ogł. w Dz. U. Woj. Lub. Nr 70, poz. 841 z 2000 r. z późniejszymi zmianami), na części obszaru objętego zmianą studium, uchwalona została powierzchniowa eksploatacja surowców mineralnych (kopalnia piachu), która jest faktycznie eksploatowana. Obowiązujące studium nie uwzględnia stanu faktycznego czyli prowadzonej działalności eksploatacyjnej udokumentowanego złoża piasku naturalnego. Zamierzeniem inwestycyjnym na wnioskowanych działkach jest poszerzenie terenów istniejącej kopalni i rozszerzenie prowadzonej działalności gospodarczej.*

### **Synteza ustaleń zmiany „Studium...”.**

*Przeprowadzona zmiana studium, ma na celu uwzględnienie stanu istniejącego i powiększenie istniejącej kopalni, stanowi niewielką korektę polityki przestrzennej gminy ustalonej w dotychczas obowiązującym studium i nie wymaga weryfikacji ustaleń studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W związku z powyższym przedmiotowa zmiana odnosi się generalnie do rysunku studium, niemniej jednak tekst studium uzupełniono w rozdziale 2.1.3 „Budowa i zasoby złóż” i 2.5. „Uwarunkowania dla zagospodarowania złóż kopalni” o udokumentowane złoża piasku naturalnego w Kolonii Borzechów II, oraz w rozdziale 2.8. „Infrastruktura techniczna” o zasady zagospodarowania terenów w zakresie infrastruktury technicznej dotyczącej telekomunikacji.*

*Niniejsza zmiana studium nie powoduje zmiany strategicznych celów rozwoju gminy, kierunków rozwoju gminy ani instrumentów realizacji rozwoju gminy.*

*Generalnie zmiana studium jest wprowadzona w zakresie regulacji przestrzennych gminy w miejscowości Borzechów Kolonia.*

*Zmiana „Studium...” została przeprowadzona zgodnie z przepisami ustawy o planowaniu i*

*zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2012 r., poz. 647 z późn. zm.).*

**U C H W A Ł A Nr XVI/91/04  
RADY GMINY BORZECZÓW  
z dnia 29 czerwca 2004r.**

**w sprawie uchwalenia zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Borzechów”**

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt. 5, art. ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym /tekst jednolity: Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz.1591 z późn. zmianami/, art.12 ust.1, art. 27 i art. 29 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym /Dz. U. Nr 80, poz. 717/ oraz uchwały Nr XI/68/03 Rady Gminy Borzechów z dnia 31 października 2003 r. Rada Gminy uchwała co następuje:

§ 1

Dokonuje się zmiany „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Borzechów” uchwalonego Uchwałą Nr X/65/99 z dnia 29 grudnia 1999 r. zwanego dalej „studium”

§ 2

Zmiana dotyczy zasad kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej w obszarach rolniczych R1, R2 i R3 (określanych również jako obszary otwarte) oraz dopuszczonych przekształceń tych obszarów w zakresie zgodnym ze zmianą miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Borzechów w obszarze wsi Osina sporządzoną na podstawie Uchwały Nr IX/63/2003 Rady Gminy Borzechów z dnia 29 sierpnia 2003 r. oraz przepisami art.10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

§ 3

1.Ustalenie zmiany studium wyrażone są w postaci:

- 1) części tekstowej
  - 2) rysunku studium w skali 1 : 25 000 stanowiącym załącznik nr 1 do niniejszej uchwały
2. Rozstrzygnięcie w sposobie uwzględnienia uwag stanowi załącznik nr 2 do niniejszej uchwały.

§ 4

1. Na rysunku studium wprowadza się zmianę polegającą na wydzieleniu z terenu upraw polowych wykluczonych z zabudowy (terenów otwartych) – tereny zabudowy zagrodowej obejmujących część działek o numerach ewidencyjnych 77 i 53 położonych we wsi Osina dla potrzeb gospodarstw rolnych, ogrodniczych lub hodowlanych.

2. W rozdziale 2.5 zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej w ust.1 „obszary rolnicze” wprowadza się po zdaniu: „Rolnicza przestrzeń produkcyjna obejmująca dotychczasowe grunty orne, łąki i pastwiska, sady oraz powierzchnie stawów powinna na trwale pozostać obszarem otwartym dla celów produkcyjnych, ekologicznych i krajobrazowych” – dodatkowe ustalenia w brzmieniu:

- 1) Dopuszcza się budowę i rozbudowę:
  - a. wchodzących w skład gospodarstw rolnych budynków mieszkalnych oraz innych budynków i urządzeń służących produkcji roślinnej oraz przetwórstwu rolno – spożywczemu
  - b. budynków i urządzeń służących bezpośrednio produkcji rolniczej, uznanej za dział specjalny

2) Zabudowa wymieniona w punkcie 1a może być lokalizowana z zachowaniem następujących warunków:

a. nowe siedliska w przypadkach gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego w Gminie

b. rozbudowa istniejącego siedliska – w przypadkach uzasadnionych brakiem możliwości rozbudowy lub usytuowania nowych budynków w jego granicach lub wyznaczonym w planie terenie zabudowy zagrodowej

c. zabudowa wymieniona w ust.1 nie może kolidować z ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego

3) Realizacja budynków i urządzeń wymienionych w pkt.1 jest warunkowana ponadto zachowaniem przepisów szczególnych – techniczno-budowlanych, sanitarnych itp. oraz wystarczającym dla zamierzenia budowlanego istniejącym lub planowanym uzbrojeniem terenu.

§ 5

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy.

§ 6

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia.

PRZEWODNICZĄCY

Radę Gminy

*[Podpis]*  
Henryk Orgasiński

Załącznik Nr 2  
do Uchwały Nr XVI/81/04  
Rady Gminy Borzechów  
z dnia 29 czerwca 2004 r.

Wykaz uwag wniesionych do wyłożonego do publicznego wglądu projektu zmiany studium  
uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów\*

Lp	Data wpływu uwagi	Nazwisko i imię nazwa jednostki organizacyjnej i adres zgłaszającego uwagi	Treść uwagi	Oznaczenie Nieruchomości której dotyczy uwaga	Ustalenia projektu dla nieruchomości której dotyczy uwaga	Rozstrzygnięcie Wójta w sprawie rozpatrzenia uwagi		Rozstrzygnięcie Rady Gminy Załącznik do Uchwały Nr z dnia 29 czerwca 2004 r.		Uwagi
						Uwaga uwzględniona	Uwaga nie uwzględniona	Uwaga uwzględniona	Uwaga nieuwzględniona	
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11
-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-

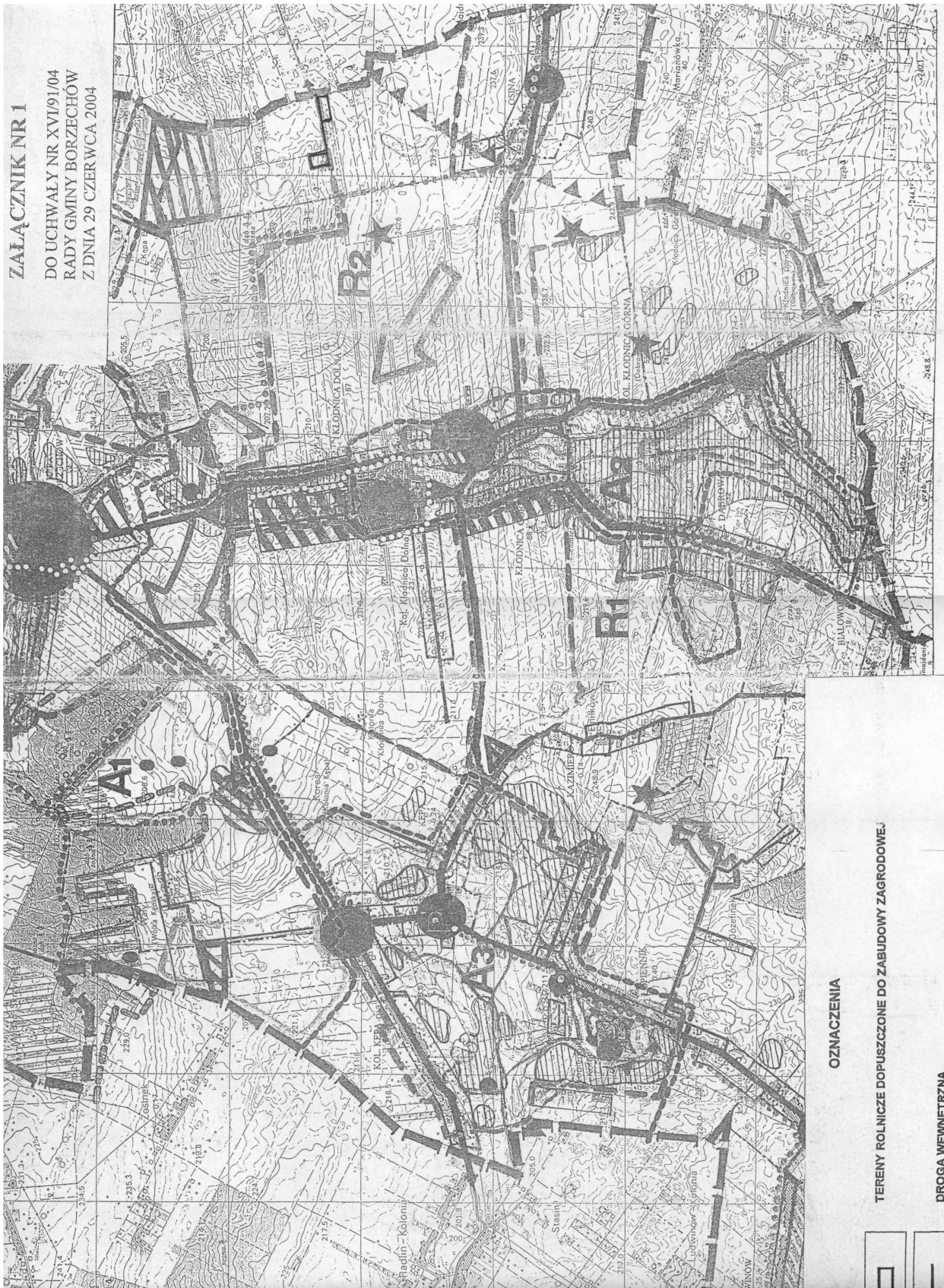
\* Stwierdzam, że w toku wyłożenia projektu zmiany studium nie zostały wniesione uwagi.

WÓJTA  
*Zu*  
mgr Zenon Matzejani  
(podpis Wójta)



**ZALĄCZNIK NR 1**

DO UCHWAŁY NR XVII/91/04  
RADY GMINY BORZECZÓW  
Z DNIA 29 CZERWCA 2004



**OZNACZENIA**

TERENY ROLNICZE DOPUSZCZONE DO ZABUDOWY ZAGRODOWEJ

DROGA WEWNĘTRZNA