

WÓJT GMINY WOJCIECHÓW

ZMIANA
STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW
ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WOJCIECHÓW

*Załącznik Nr 1 do Uchwały Nr 1 Rady Gminy Wojciechów z dnia
w sprawie uchwalenia Zmiany Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania
Przestrzennego Gminy Wojciechów*

Wojciechów, 2019

ZESPÓŁ AUTORSKI STUDIUM:

mgr inż. Ewa Banak	- Główny projektant (upr. urb. nr 1490/99), Zagadnienia funkcjonalno-przestrzenne;
mgr Zdzisława Semplińska	- Zagadnienia środowiska przyrodniczego;
mgr Tomasz Studziński	- Zagadnienia środowiska kulturowego;
mgr inż. Joanna Pawelec	- Komunikacja;
mgr inż. Marta Basta	- Gospodarka wodno-ściekowa, zaopatrzenie w gaz, gospodarka odpadami;
mgr inż. Alicja Szewczyk	- Elektroenergetyka, telekomunikacja.
Maria Audi	- inwentaryzacja terenowa, opracow. graficzne

Zespół Autorski Zmiany Studium

mgr arch. inż. Karolina Charkowska

Z udziałem:

mgr. inż. Grzegorz Sieńko

mgr. Joanna Cuch

WPROWADZENIE DO ZMIANY STUDIUM

Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wojciechów posiada formę ujednoliconego dokumentu. Zakres zmian obejmuje tekst Studium i rysunek Studium zarówno w części dotyczącej uwarunkowań jak i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Zmiany dokumentu w części tekstowe zostały wyróżnione kursywą. Uporządkowaniu i ujednoliceniu bez wyróżnienia zmian została opracowana część graficzna dokumentu Studium.

Niniejsza zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wojciechów została opracowana na podstawie Uchwały Nr XXXI/137/16 Rady Gminy Wojciechów z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wojciechów.

Obszar Zmiany Studium obejmuje granice administracyjne gminy Wojciechów wskazane w załączniku graficznym do ww. uchwały.

I. FORMUŁA I TOK OPRACOWANIA

1. PODSTAWA SPORZĄDZENIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WOJCIECHÓW	7
2. CEL I ZADANIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	7

II. UWARUNKOWANIA

1. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY W TYM ANALIZA SPOŁECZNA	9
1.1. Położenie Gminy	9
1.2. Dotychczasowe przeznaczenie terenu	10
1.3. Dotychczasowe zagospodarowanie terenu	11
1.4. Tereny mieszkaniowe	11
1.5. Tereny aktywności gospodarczej	11
1.6. Tereny usług turystycznych	13
1.7. Tereny zieleni urządzonej i cmentarzy	15
1.8. Ustalenia strategii rozwoju województwa zawarte w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego.	15
2. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, W TYM STANU ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO	17
2.1. Położenie gminy w systemie przyrodniczym regionu.	17
2.2. Struktura przyrodnicza obszaru gminy	17
2.3. Charakterystyka komponentów środowiska w aspekcie jego zasobów i walorów	18
2.4. Ocena odporności środowiska na degradację	23
2.5. Ocena walorów krajobrazowych	26
2.6. Zagrożenia i degradacja środowiska	26
3. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	28
3.1. Obiekty objęte ochroną konserwatorską	28
3.2. Cele ochrony środowiska kulturowego gminy	34
4. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH	34
5. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA	35
6. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY	36
6.1. Demografia	36
6.2. Finanse gminy	40
6.3. Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę	41
7. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW	46
8. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH	46
8.1. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. O ochronie przyrody	46
8.2. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. O ochronie gruntów rolnych i leśnych	46
8.3. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 28 września 1991 r. O lasach	46
8.4. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003r. O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami	47
8.5. Tereny górnicze wyznaczone na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze	47
9. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI	47

WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI	
9.1. Komunikacja	47
9.2. Komunikacja zbiorcza	51
9.3. Infrastruktura techniczna	51
10. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH	53
11. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWE	54
III. KIERUNKI	
1. KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO	55
1.1. Obszary osadnictwa wiejskiego	55
1.2. Tereny mieszkalnictwa i usług	55
1.3. Centrum administracyjno-usługowe	55
1.4. Strefy zrównoważonego rozwoju turystyki	55
1.5. Teren zorganizowanej działalności inwestycyjnej	55
1.6. Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej	55
1.7. Lasy, Zieleń Parkowa Rzeki, Cieki, Wody powierzchniowe	
1.8. Obszary objęte ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego	56
1.9. Strefa ochrony planistycznej	56
1.10. Obszary objęte obowiązkiem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego	56
2. KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY	56
2.1. Obszary osadnictwa wiejskiego	56
2.2. Tereny mieszkalnictwa i usług	57
2.3. Centrum administracyjno-usługowe	57
2.4. Strefy zrównoważonego rozwoju turystyki	57
2.5. Teren zorganizowanej działalności inwestycyjnej	58
2.6. Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej	58
2.7. Lasy, Zieleń Parkowa Rzeki, Cieki, Wody powierzchniowe	58
2.8. wskaźniki zagospodarowania terenów	59
2.9. Tereny wyłączone spod zabudowy	61
3. OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK	61
4. OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ	63
4.1. Kierunki zagospodarowania przestrzennego	63
4.2. Zasady ochrony zasobów środowiska kulturowego	63
5. KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ	64
6. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM	66
7. OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 48 UST. 1	66
8. OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ	67
9. OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE	67
10. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	67
10.1. Rolnicza przestrzeń produkcyjna	67

10.2. Leśna przestrzeń produkcyjna	68
11. OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH	68
12. OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY	68
13. OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ. U. Z 2015 R. POZ. 2120)	69
14. OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCEŃ, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI	69
15. OBSZARY ZDEGRADOWANE	69
16. GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH	69
17. OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE.	69
18. OBSZARY, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJĘ URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY POWYŻEJ 100KW, A TAKŻE ICH STREFY OCHRONNE	71

IV. PODSUMOWANIE

1. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTEZA USTALEŃ STUDIUM	72
-------------------------------------------------------------------	----

ZAŁĄCZNIKI GRAFICZNE

UWARUNKOWANIA załącznik nr 2 do Uchwały Rady Gminy Wojciechów

KIERUNKI załącznik nr 3 do Uchwały Rady Gminy Wojciechów

I. FORMUŁA I TOK OPRACOWANIA.

1. PODSTAWA SPORZĄDZENIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY WOJCIECHÓW

Podstawą do opracowania zmiany dokumentu Studium jest Uchwała Nr XXXI/137/16 Rady Gminy Wojciechów z dnia 28 grudnia 2016 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wojciechów

Zawartość dokumentu jest zgodna z art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (t.j. Dz. U. 2017, poz. 1073 j.t. z późn. zm.) oraz Rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy - zakres merytoryczny opracowania odpowiada wymaganiom wymienionych wyżej aktom normatywnym.

2. CEL I ZADANIA STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

Opracowanie jest finalnym efektem prac nad „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wojciechów”, wykonanym na zlecenie Zarządu Gminy Wojciechów. Zakres opracowania wynika z treści artykułu 6 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym z 1994r. (tj. Dz. U. z 1999r. Nr 15, poz.139 z późn. zm.), w tym treść ustaleń odpowiada wymogom ust.5, a uwarunkowania wzięte pod uwagę przy formułowaniu ustaleń - ust. 4 tegoż artykułu.

Materiały wyjściowe, jakie były podstawą prac, uzyskano z Urzędu Gminy w Wojciechowie, bądź poprzez Urząd Gminy z właściwych instytucji. Jednym z nich, o szczególnym znaczeniu dla sformułowania kierunków rozwoju gminy, są wnioski z „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego”, które (zgodnie z art. 6 ust. 2 ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym) określają warunki zgodności „Studium” z ustaleniami „Strategii rozwoju województwa lubelskiego” wpisanymi do „Planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego”.

Punktem wyjścia do opracowania uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy była diagnoza stanu, która objęła środowisko przyrodnicze, stosunki ludnościowe, podstawowe funkcje i zagospodarowanie obszaru, zasoby i walory kulturowe i krajobrazowe, ruch budowlany, zainteresowanie potencjalnych inwestorów inwestycjami na terenie gminy oraz gospodarkę nieruchomościami.

Faza prac obejmujących określenie kierunków rozwoju przestrzennego przebiegała w kilku etapach. Po sformułowaniu diagnozy stanu zagospodarowania obszaru Zarząd Gminy przystąpił do opracowania „Strategii rozwoju gminy Wojciechów”. Dokument ten określa, między innymi, cele oraz podstawy i kierunki społecznego i gospodarczego rozwoju gminy. Dane te, jako niezbędne do sformułowania polityki przestrzennej, zostały uwzględnione przy sporządzaniu „Studium”.

„Studium” - w myśl przepisów ustawy (art.6 ust.7) - nie jest przepisem gminnym i nie stanowi podstawy do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu, nie jest więc planem. Stanowi jednak, po uchwaleniu przez Radę Gminy, wiążącą gminę i ustawowo obligatoryjną podstawę formułowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na jej obszarze.

Prace nad „Studium” prowadzone były w kilku wydzielonych fazach, kończących się sporządzeniem opracowań tekstowych i graficznych. Po ukończeniu każdej z faz wyniki prac zespołu projektowego prezentowane były Zarządowi Gminy, Komisjom Rady Gminy, pracownikom Urzędu Gminy oraz zainteresowanym instytucjom. Po zaakceptowaniu były podstawą prowadzenia dalszych prac. W toku prac nad „Studium” wyodrębniły się cztery podstawowe etapy:

1. przeprowadzenie diagnozy uwzględniające] najważniejsze dziedziny zagospodarowania, w tym inwentaryzację terenową obszaru;
2. wskazanie uwarunkowań, stanu dotychczasowego zagospodarowania oraz zasobów środowiska przyrodniczego i kulturowego;
3. sformułowanie „Strategii rozwoju gminy Wojciechów”;
4. określenie polityki przestrzennego zagospodarowania gminy.

Przedmiotowa zmiana Studium jest dostosowaniem problematyki do wymogów ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz konieczność dokonania aktualizacji uwarunkowań i określenia kierunków zmian w polityce przestrzennej Gminy Wojciechów uwzględniając oczekiwania mieszkańców i władz gminy przy uwzględnieniu zasady zrównoważonego rozwoju.

II. UWARUNKOWANIA

1. UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z DOTYCHCZASOWEGO PRZEZNACZENIA I ZAGOSPODAROWANIA, STANU ŁADU PRZESTRZENNEGO I WYMOGÓW JEGO OCHRONY, W TYM ANALIZA SPOŁECZNA

Możliwości rozwoju społeczno-gospodarczego i przestrzennego gminy określają zarówno uwarunkowania wewnętrzne, jak też uwarunkowania zewnętrzne, zarówno o charakterze lokalnym jak i regionalnym. Uwarunkowania rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy rozpatrzono w odniesieniu do:

- dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu;
- występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów szczególnych;
- stanu i funkcjonowania środowiska przyrodniczego i kulturowego, w tym rolniczej przestrzeni produkcyjnej;
- prawa własności gruntów;
- jakości życia mieszkańców;
- zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych;
- *potrzeb i możliwości rozwoju gminy.*

Analizą objęto:

- a) uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe zagospodarowania przestrzennego, w tym wynikające z konieczności ochrony unikatowych zasobów i walorów przyrodniczych i kulturowych obszaru oraz wynikające z nich możliwości rozwoju osadnictwa, rolnictwa, turystyki i wypoczynku;
- b) uwarunkowania społeczne, ekonomiczne i przestrzenne oraz wyposażenie gminy w urządzenia obsługi ludności i funkcji rolniczej gminy, urządzenia obsługi funkcji turystyczno-wypoczynkowej, a również w urządzenia komunikacyjne i infrastrukturę techniczną;
- c) uwarunkowania wynikające z potrzeb i aspiracji mieszkańców, sformułowanych w „Strategii rozwoju gminy Wojciechów.
- d) *uwarunkowania potrzeb i możliwości rozwoju gminy w wynikające z bilansu terenów inwestycyjnych w odniesieniu do demografii i możliwości finansowych gminy.*

1.1 Położenia gminy.

Gmina Wojciechów położona jest w zachodniej części województwa lubelskiego, w odległości 25 km od stolicy województwa - Lublina. Z dniem wejścia w życie reformy administracyjnej 1 stycznia 1999r., gmina Wojciechów znalazła się w granicach administracyjnych nowo powołanego ziemskiego powiatu lubelskiego, tuż przy granicy z powiatami: ~~nałęczowski~~ *puławskim* i opolskim. Sąsiadami gminy Wojciechów są gminy: Jastków, Konopnica i Bełżyce - z terenu powiatu lubelskiego, Nałęczów i Wąwolnica - z terenu powiatu ~~nałęczowskiego~~ *puławskiego* oraz Poniatowa - z terenu powiatu opolskiego. Podstawowe wskaźniki jakości obszaru i struktury gospodarczej gminy Wojciechów nie odbiegają znacząco od wskaźników charakteryzujących całe województwo lubelskie. W głównych zagadnieniach – ludnościowych, stanu zamożności, poziomu urbanizacji, wykształcenia i zasobności - charakterystyka gminy, podobnie jak regionu, nie odbiega także od cech całej wschodniej części kraju (tzw. Ściana Wschodnia). Niska jakość przestrzeni i gospodarki całego regionu lubelskiego ma niewątpliwie wpływ na stan gospodarki i jakość życia na obszarze gminy. Województwo lubelskie cechuje niski poziom urbanizacji, co przy obecnym nastawieniu na rozwój jakościowy, związany z zaawansowaną technologią i tworzeniem prężnych ośrodków rozwoju, rzutuje negatywnie na jego rozwój. Niski jest wskaźnik zaludnienia i odsetek ludności miejskiej. Jest to obszar największych migracji w kraju, szczególnie odpływu ludności ze wsi. Spowodowane jest to głównie niedostatecznym

stanem wyposażenia w infrastrukturę społeczną i techniczną, słabą dostępnością komunikacyjną, szczególnie terenów wiejskich w regionie. Ziemi powiat lubelski, w skład którego wchodzi gmina Wojciechów, tworzy 14 gmin wiejskich i 2 gminy miejsko-wiejskie (Bełżyce i Bychawa), zamieszkuje go 135 tys. Mieszkańców, tj. 6% ludności województwa. Funkcję siedziby powiatu ziemskiego pełni Lublin, będący odrębną jednostką administracji powiatowej (obecnie samodzielny powiat grodzki).

Gmina Wojciechów położona jest pomiędzy Bełżycami a Nałęczowem, w bezpośrednim sąsiedztwie trójkąta turystycznego Puławy - Kazimierz Dolny - Nałęczów. Gmina ma położenie peryferyjne względem obszaru bezpośredniego oddziaływania aglomeracji lubelskiej. Pomimo unikalnego położenia pomiędzy dwoma atrakcyjnymi *gospodarczo i inwestycyjnie* obszarami - aglomeracji lubelskiej (skupiającej obecnie najwięcej gospodarczych inicjatyw w regionie) i najbardziej atrakcyjnego dla turystów polskich i zagranicznych rejonu turystycznego w województwie - gmina nadal utrzymuje wybitnie rolniczy charakter. Skupienie uwagi inwestorów na obszarach położonych wokół, z racji ich wybitnego charakteru na tle całego regionu lubelskiego, nie sprzyja zainteresowaniu terenami położonymi w granicach samej gminy Wojciechów. Pojawiające się pierwsze symptomy zainteresowania gminą, szczególnie w dziedzinie lokalizacji na jej terenie zabudowy lotniskowej i rekreacyjnej (w sytuacji wyczerpywania się rezerw na obszarze gmin turystycznych rejonu Kazimierza i Nałęczowa), może stać się motorem rozwoju nowych funkcji i możliwości rozwoju dla gminy.

1.2 Dotychczasowe przeznaczenie terenu

Gmina Wojciechów jest gminą wiejską należącą do województwa lubelskiego, powiatu lubelskiego. Gmina zajmuje powierzchnię 81 km², co stanowi 4,8% powierzchni powiatu lubelskiego. Na jej terenie znajduje się 23 miejscowości (w tym 21 sołectw) tj. Cyganówka, Góra, Halinówka, Ignaców, Łubki, Łubki Kolonia, Łubki Szlachta, Maszki, Maszki k/Wojciechowa, Miłocin, Nowy Gaj, Palikije Pierwsze, Palikije Drugie, Romanówka, Sporniak, Stasin, Stary Gaj, Szczuczki, Szczuczki VI Kolonia, Tomaszówka, Wojciechów Kolonia Piąta, Wojciechów Kolonia Pierwsza, Wojciechów.

Na terenie gminy prowadzonych jest 1467 indywidualnych gospodarstw rolnych o łącznej powierzchni 6288,67 ha, co stanowi blisko 90% powierzchni gruntów ogółem.

Miejscowość Wojciechów jest głównym ośrodkiem gminny, w której zachowały się liczne pamiątki przeszłości świadczące o bogatej historii miejscowości. Tu zlokalizowane są obiekty administracji, zdrowia, bankowości i finansów zapewniające podstawowe usługi mieszkańcom gminy.

Sieć osadnicza gminy Wojciechów to głównie układ urbanistyczny ulicowy, charakteryzujący się zwartą zabudową mieszkaniową po obu stronach ulicy.

Gminę Wojciechów charakteryzuje dobrze rozwinięta baza agroturystyczna i gastronomiczna. Tereny obfitują w bogate dziedzictwo kulturowe i historyczne oraz cenne walory przyrodnicze.

Ponadto Gmina znajduje się na obrzeżach najbardziej atrakcyjnego rejonu turystyczno-rekreacyjnego Lubelszczyzny, tj. tzw. Trójkąta Puławy – Kazimierz – Nałęczów. Na terenie Gminy Wojciechów funkcjonują 4 kwatery, posiadające w swej ofercie kilkadziesiąt miejsc noclegowych. Oprócz obiektów noclegowych na terenie Gminy funkcjonuje kilka obiektów gastronomicznych.

Jedną z atrakcji jest Młyn Hipolit w Nowym Gaju, gdzie znajduje się muzeum minerałów liczące ponad 2 tys eksponatów. Organizowane są ogniska i kuligi, wyroby kuchni regionalnej, turnieje nalewek a także atrakcje związane ze sztuką kowalstwa (pokazy kucia podków).

Największą atrakcją turystyczną Gminy Wojciechów stanowi Wieża Ariańska wybudowana na początku XVI w. W Wieży swoją siedzibę ma Muzeum Kowalstwa oraz Wojciechowskie Muzeum Regionalne, w którym eksponowana jest historia folkloru Ziemi Wojciechowskiej. W Wieży mieści się także Gminny Ośrodek Kultury sprawuje nadzór merytoryczny na działającym w Wojciechowie Szlakiem Żelaza i Kowalskich Tradycji. Wędrówka Szlakiem pozwala poznać kowalstwo od procesu wytopu metali do powstania gotowej podkowy. Przez

Gminę przebiega również Szlak Kapliczek Ziemi Wojciechowskiej a także Szlak Młynów Wodnych.

Na terenie gminy znajduje się ponad 4ha Zoo Wojciechów, gdzie zgromadzonych jest kilkadziesiąt gatunków zwierząt z różnych kontynentów. Obecnie dobrze rozwija się także turystyka przyrodnicza – przykładem może tu być udroźniony i oznakowany wąwóz lessowy tzw. Lipcyk.

Gmina nie posiada opracowanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, inwestycje realizowane są na podstawie decyzji lokalizacyjnych.

1.3 Dotychczasowe zagospodarowanie terenu

Gmina Wojciechów zajmuje powierzchnie 8079 ha, z czego ponad 90 % stanowią użytki rolne.

Ze względu na znaczne wykorzystanie rolnicze grunty orne stanowią 85,3 % powierzchni użytków rolnych.

Lasy zajmują 5,8 % powierzchni ogólnej, grunty zabudowane i zurbanizowane niespełna 2 %, a grunty pod wodami niespełna 1 %.

Tabela 2. Struktura użytkowania gruntów w gminie Wojciechów.

Lp.	Rodzaj użytku	Powierzchnia w ha
1.	Użytki rolne	7139
2.	Lasy oraz zadrzewienia i zakrzaczenia	471,86
3.	Pozostałe grunty	468,14

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych BDL 2014

Tabela 3. Podział użytków rolnych.

Lp.	Rodzaj użytku	Powierzchnia w ha	Udział procentowy
1.	Grunty orne	5363,24	85,3%
2.	Sady	68,33	1,1%
4.	Grunty pod rowami	783,8	12,5%
5.	Łąki, pastwiska	73,3	1,2%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

1.4 Tereny mieszkaniowe

Zabudowa mieszkaniowa gminy Wojciechów ukształtowana została w oparciu o podstawową i tradycyjną funkcję gminy, jaką jest rolnictwo. Na jej obszarze dominuje budownictwo charakterystyczne dla osadnictwa wiejskiego pod względem zarówno formy, jak i funkcji - budynek mieszkalny jednorodzinny z towarzyszącą zabudową związaną z działalnością gospodarczą mieszkańców. Na terenie gminy występuje wyłącznie zabudowa jednorodzinna. Lokalne zgrupowania osadnicze mają głównie zagrodowy charakter zabudowy, w którym zlokalizowane są ośrodki usług i miejsc pracy związanej z działalnością pozarolniczą.

1.5 Tereny aktywności gospodarczej

Tereny usługowo – produkcyjne

Tereny aktywności gospodarczej w większości zlokalizowane są miejscowości Wojciechów, która jest głównym ośrodkiem Gminy. Stanowi ona rynek pracy dla części mieszkańców gminy, zlokalizowane są tu firmy prowadzące działalność handlową, usługową i finansową oraz podmioty usług publicznych. Zlokalizowane są tu również zakłady produkcyjno – usługowe.

Rynek pracy

W gminie Wojciechów na 1000 mieszkańców pracuje 40 osób. 67,4% wszystkich pracujących ogółem stanowią kobiety, a 32,6% mężczyźni. Bezrobocie rejestrowane w gminie Wojciechów wynosiło w 2016 roku 14,1% (14,3% wśród kobiet i 13,9% wśród mężczyzn). Przeciętne miesięczne wynagrodzenie brutto w gminie Wojciechów wynosi 3 308,85 PLN, co odpowiada 77.10% przeciętnego miesięcznego wynagrodzenia brutto w Polsce. Wśród aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Wojciechów 460 osób wyjeżdża do pracy do innych gmin, a 47 pracujących przyjeżdża do pracy spoza gminy - tak więc saldo przyjazdów i wyjazdów do pracy wynosi -413. 64,6% aktywnych zawodowo mieszkańców gminy Wojciechów pracuje w sektorze rolniczym (rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo), 12,1% w przemyśle i budownictwie, a 8,2% w sektorze usługowym (handel, naprawa pojazdów, transport, zakwaterowanie i gastronomia, informacja i komunikacja) oraz 0,7% pracuje w sektorze finansowym (działalność finansowa i ubezpieczeniowa, obsługa rynku nieruchomości).

Dane ze strony:

http://www.polskawliczbach.pl/gmina_Wojciechow#ixzz5CLhmoZAI

Tereny usług oświaty

Obecnie na terenie gminy Wojciechów funkcjonuje dobrze rozwinięta infrastruktura szkolna, po reformie oświaty tj.

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

Przed reformą oświaty w 2017 r. infrastruktura szkolna wyglądała następująco:

- Zespół Szkół w Wojciechowie (Szkoła podstawowa im. Stanisława Marusarza)
- Szkoła Podstawowa w Łubkach
- Szkoła Podstawowa w Miłocinie im. Polskich Olimpijczyków
- Szkoła Podstawowa w Palikijach
- Publiczna Szkoła Podstawowa w Maszkach im Szarych Szeregów

EDUKACJA	2014/2015	2015/2016	2016/2017
Placówki wychowania przedszkolnego	5	5	5
- w tym liczba dzieci	159	154	178
Szkoły podstawowe	5	5	5
-w tym liczba uczniów	440	440	421
Gimnazja	1	1	1
- w tym liczba uczniów	154	162	153

Na terenie Gminy Wojciechów nie ma placówek kształcenia ponadpodstawowego. Młodzież z terenu gminy ma możliwość kształcenia się na poziomie ponadpodstawowym w pozostałych szkołach położonych na terenie powiatu lubelskiego. Na terenie gminy brak jest także żłobków.

Infrastruktura sportowo – rekreacyjna

W zakresie bazy sportowej Gmina Wojciechów posiada salę widowiskowo-szkoleniową zlokalizowaną przy Szkole Podstawowej w Wojciechowie. Na terenie przyszkolnym w ramach kompleksu boisk sportowych istnieją zmodernizowane obiekty

sportowe tj. boisko żwirowe, bieżnia lekkoatletyczna, plac ćwiczeń. Oprócz sali widowiskowo-sportowej ważną rolę w krzewieniu aktywności sportowej mają wybudowane nowe obiekty sportowe w innych miejscowościach na terenie gminy. Są to m.in. boiska, place zabaw oraz bieżnie.

Zgodnie z analizą zawartą w Strategii Rozwoju Gminy Wojciechów do 2020r. baza sportowo-rekreacyjna nie jest dostatecznie rozwinięta w szczególności w zakresie infrastruktury boisk, placów zabaw dla dzieci itp.

Infrastruktura społeczna

Na terenie Gminy funkcjonują podstawowe placówki oferujące mieszkańcom opiekę zdrowotną i profilaktykę uzależnień oraz instytucje zajmujące się pomocą i opieką grupom szczególnie zagrożonym i potrzebującym wsparcia (rodziny ubogie, patologiczne, bezrobotni, bezdomni, upośledzeni fizycznie i społecznie), tj.:

- Gminny Ośrodek Zdrowia w Wojciechowie
- Wiejski Ośrodek Zdrowia w Szczuczkach
- Punkt Opieki Lekarskiej w Palikijach
- Punkty Apteczne w Palikijach
- Ośrodek Pomocy Społecznej w Wojciechowie

Bezpośrednią podstawową opiekę zdrowotną nad mieszkańcami gminy sprawują ośrodki opieki zdrowotnej- 3 placówki, gdzie liczba osób przypadających na 1 przychodnię wyniosła w 2016r.- 1997. Bardziej specjalistyczne usługi medyczne są świadczone w placówkach zlokalizowanych w innych placówkach zlokalizowanych na terenie powiatu, miasta Lublina oraz województwa.

W Gminie Wojciechów infrastrukturę kultury tworzą następujące placówki:

- Gminny Ośrodek Kultury w Wojciechowie, w którego strukturach organizacyjnych funkcjonują:
- Biblioteki Publiczne w Wojciechowie, Palikijach i Szczuczkach,
- Muzeum Kowalstwa w Wojciechowie,
- Muzeum Regionalne w Wojciechowie,
- Punkt Informacji Turystycznej

Gminny Ośrodek Kultury posiada bogatą ofertę kulturalną w zakresie: cyklicznych imprez o zasięgu ogólnopolskim dot. Tradycji rzemieślniczych kowalstwa artystycznego oraz licznych imprez lokalnych jak piknik rodzinny czy jesienne dożynki.

W gminie Wojciechów funkcjonuje dwanaście Jednostek Ochotniczej Straży Pożarnej:

- OSP Szczuczki
- OSP Sporniak
- OSP Łubki Kolonia
- OSP Łubki
- OSP Ignaców
- OSP Czajki zs. Palikije Drugie
- OSP Palikije
- OSP Stasin
- OSP Wojciechów Kolonia Pierwsza
- OSP Góra
- OSP Wojciechów
- OSP Stary Gaj

1.6 Tereny usług turystycznych

W zakresie bazy sportowej Gmina Wojciechów posiada salę widowiskowo-szkoleniową zlokalizowaną przy Szkole Podstawowej w Wojciechowie. Obiekt hali pełni wielofunkcyjną rolę: sportową, dydaktyczną, widowiskowo-rekreacyjną oraz kulturalno-rozrywkową. Na sali zlokalizowano m.in. pełnowymiarowe boisko do piłki ręcznej o wym.

20m x 40m, boisko do koszykówki o wymiarach 15m x 28m, boisko do siatkówki o wymiarach 18m x 9m. Powstała galeria widokowa z miejscami dla widzów. Budynek jest przystosowany dla osób niepełnosprawnych (winda, toalety, miejsca parkingowe dla inwalidów, podjazdy). Zaplecze socjalno-sanitarne stanowią: toalety, natryski, magazyny sprzętu, sala do ćwiczeń korekcyjnych, siłownia oraz pokój trenerów. Na terenie przyszkolnym w ramach kompleksu boisk sportowych istnieją zmodernizowane obiekty sportowe tj. boisko żwirowe, bieżnia lekkoatletyczna, plac ćwiczeń. Oprócz sali widowiskowo-sportowej ważną rolę w krzewieniu aktywności sportowej mają wybudowane nowe obiekty sportowe w innych miejscowościach na terenie gminy. Są to m.in. boiska, place zabaw oraz bieżnie zlokalizowane przy wszystkich placówkach oświatowych. Zgodnie z analizą zawartą w Strategii Rozwoju Gminy Wojciechów do 2020r. baza sportowo-rekreacyjna nie jest dostatecznie rozwinięta w szczególności w zakresie infrastruktury boisk, placów zabaw dla dzieci itp.

Gminę Wojciechów charakteryzuje dobrze rozwinięta baza agroturystyczna i gastronomiczna. Tereny obfitują w bogate dziedzictwo kulturowe i historyczne oraz cenne walory przyrodnicze.

Ponadto Gmina znajduje się na obrzeżach najbardziej atrakcyjnego rejonu turystyczno-rekreacyjnego Lubelszczyzny, tj. tzw. Trójkąta Puławy – Kazimierz – Nałęczów. Na terenie Gminy Wojciechów funkcjonują 4 kwatery, posiadające w swej ofercie kilkadziesiąt miejsc noclegowych. Oprócz obiektów noclegowych na terenie Gminy funkcjonuje kilka obiektów gastronomicznych.

Jedną z atrakcji jest Młyn Hipolit w Nowym Gaju, gdzie znajduje się muzeum minerałów liczące ponad 2 tys eksponatów. Organizowane są ogniska i kuligi, wyroby kuchni regionalnej, turnieje nalewek a także atrakcje związane ze sztuką kowalstwa (pokazy kucia podków).

Największą atrakcją turystyczną Gminy Wojciechów stanowi Wieża Ariańska wybudowana na początku XVI w. W Wieży swoją siedzibę ma Muzeum Kowalstwa oraz Wojciechowskie Muzeum Regionalne, w którym eksponowana jest historia folkloru Ziemi Wojciechowskiej. W Wieży mieści się także Gminny Ośrodek Kultury sprawuje nadzór merytoryczny na działającym w Wojciechowie Szlakiem Żelaza i Kowalskich Tradycji. Wędrówka Szlakiem pozwala poznać kowalstwo od procesu wytopu metali do powstania gotowej podkowy. Przez Gminę przebiega również Szlak Kapliczek Ziemi Wojciechowskiej a także Szlak Młynów Wodnych.

Na terenie gminy znajduje się ponad 4ha Zoo Wojciechów, gdzie zgromadzonych jest kilkadziesiąt gatunków zwierząt z różnych kontynentów. Obecnie dobrze rozwija się także turystyka przyrodnicza – przykładem może tu być udroźniony i oznakowany wąwóz lessowy tzw. Lipcyk.

Na terenie Gminy występują obiekty i zespoły wpisane do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego. ~~objęte ścisłą ochroną konserwatorską posiadające wpis do rejestru zabytków województwa lubelskiego.~~ Należą do nich:

- kaplica grobowa rodziny Świeżawskich, wraz z kryptą oraz gruntem pod budynkiem, na cmentarzu parafialnym, w Wojciechowie A/1606
- dawny zamek - tzw. Wieża Ariańska, przyległe wały i fosy obronne wraz z najbliższym otoczeniem i zadrzewieniem, pozostałości murów ze strzelnicami, ruiny pałacu położone na północ od wieży A/308
- Zespół Kościelny w Wojciechowie z przełomu XVIII i XIX wieku (drewniany kościół paraf. pw. św. Teodora z wyposażeniem wnętrza, otaczający drzewostan, ogrodzenie z bramkami, dzwonnica przy kościele paraf.pw. św. Teodora) – nr rej. A/124
- Drewniany dwór w Łubkach z I połowy XIX wieku wraz z pozostałościami dawnego parku dworskiego – nr rej. A/703

- Zespół dworski w Palikijach z XIX wieku (dwór i park) – nr rej. A/122

Wszystkie zabytkowe obiekty wpisane do rejestru są utrzymane w dobrym stanie. Do rejestru zabytków archeologicznych województwa lubelskiego nie ma wpisanych obiektów z terenu gminy.

- ~~Zespół kościelny w Wojciechowie z przełomu XVIII i XIX wieku (drewniany Kościół p.w. Św. Teodora z drzewostanem, murem ogrodzeniowym i drewniana dzwonnica)~~
- ~~Zespół zamkowy w Wojciechowie z XVI wieku (zamek „Wieża Ariańska” z przylegającymi wałami i fosami obronnymi, pozostałością murów oraz ruinami pałacu)~~
- ~~Zespół dworski w Palikijach z XIX wieku (murem dwór i park)~~
- ~~Dwór drewniany w Łubkach z I połowy XIX wieku wraz z pozostałościami parku dworskiego~~

~~Ponadto do ewidencji dóbr kultury województwa lubelskiego wpisanych jest 34 obiektów z terenu gminy Wojciechów co jednoznacznie podlega pośredniej ochronie konserwatorskiej i planistycznej.~~

1.7 Tereny zieleni urządzonej i cmentarzy

W Gminie Wojciechów z racji na jej wiejski charakter mamy cztery obszary, które można zakwalifikować od terenów zieleni urządzonej wpisane do rejestru zabytków:

- zieleni towarzysząca przy Kościół Parafialny p.w. Św. Teodora;
- zieleni towarzysząca przy wierzby Ariańskiej;
- parku przy dworze w Palikijach;
- pozostałość parku przy dworze w Łubkach

Na terenie gminy zlokalizowane są trzy cmentarze w miejscowości Wojciechów, Łubka oraz Palikije.

1.8 Ustalenia strategii rozwoju województwa zawarte w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego.

Zgodnie z ustawą o zagospodarowaniu przestrzennym, kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej w województwie należy do zadań samorządu województwa. Politykę przestrzenną gminy określa zaś rada gminy, sporządzając studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Jednak, zgodnie z art. 6 ust. 2 ustawy studium gminne powinno uwzględniać ustalenia strategii rozwoju województwa zawarte w planie zagospodarowania przestrzennego województwa. W studium gminy zasadnicze znaczenie mają więc uwarunkowania i wytyczne regionalne.

W „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wojciechów” uwzględniono następujące uwarunkowania i zasady zagospodarowania przestrzennego, wynikające z regionalnej polityki przestrzennej:

Położenie gminy w Krajowej Sieci ekologicznej (ECONET-PL).

Północny skraj gminy leży w Obszarze Węzłowym o znaczeniu międzynarodowym sieci ECONET-PL, znajdującym się w granicach otuliny Kazimierskiego Parku Krajobrazowego. Rdzeń Obszaru stanowi dolina Wisły i parki krajobrazowe utworzone w jej strefie. Pozostałej części obszaru przypisano funkcje strefy buforowej. Strefa buforowa powinna stanowić teren działań ochronnych i optymalizacji form gospodarowania w celu zachowania istniejących i przywrócenia utraconych wartości przyrodniczych.

Położenie gminy w regionalnym systemie obszarów chronionych.

Północna część gminy wchodzi w skład otuliny Kazimierskiego Parku Krajobrazowego. W granicach otuliny obowiązują przepisy określone *Uchwałą NR XXIX/407/2017 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 28 kwietnia 2017 r. w sprawie Kazimierskiego Parku Krajobrazowego.*

Położenie gminy w regionalnych systemach wodnych.

Wschodnia część gminy znajduje się w Obszarze Najwyższej Ochrony (ONO) wód podziemnych, natomiast pozostała część - w Obszarze Wysokiej Ochrony (OWO) wód podziemnych. Ponadto wschodnia część gminy leży w obszarze zlewni chronionej Bystrzycy, a część zachodnia - w obszarze zlewni chronionej Bystrej. W związku z tym należy:

- zaproponować takie kierunki rozwoju gospodarki wodno-ściekowej, które pozwolą wyeliminować zagrożenia dla czystości wód;
- objąć ochroną doliny rzeczne przed takimi zmianami stosunków wodnych, które zmniejszą ich retencyjność;
- ustalić ogniska zanieczyszczeń wód i zaproponować metody ich neutralizacji;
- wskazać do fitomelioracji obszary źródliskowe.

Obiekty objęte indywidualną ochroną prawną.

Status pomnika przyrody posiadają:

- 3 lipy drobnolistne w zespole dworsko-parkowym w Miłocinie;
- 3 4 dęby szypułkowe na terenie Szkoły Podstawowej w Łubkach;
- sosna czarna na terenie Parafii w Łubkach;
- lipa drobnolistna i 2 dęby szypułkowe i ~~ehina~~ kanadyjska w zespole pałacowo-ogrodowym w Palikijach.

Generalne ekologiczne kierunki polityki przestrzennej.

Usytuowanie gminy w różnej rangi systemach obszarów chronionych wymaga takiego wyznaczenia kierunków polityki przestrzennej, które:

- nie byłyby sprzeczne z priorytetami ochrony i kształtowania środowiska ustalonymi dla obszarów objętych ochroną prawną i planistyczną;
- umożliwiałyby unaturalnienie obszarów mało przydatnych lub nieprzydatnych gospodarczo;
- sprzyjałyby zachowaniu, a tam gdzie to możliwe i niezbędne, kształtowaniu ciągłości przestrzennej tych struktur przyrodniczych, które decydują o międzyregionalnej komunikacji ekologicznej;
- służyłyby podniesieniu ogólnej stabilności krajobrazu (fitomelioracja i mała retencja).

Ponadlokalne funkcje obszaru gminy.

Studium powinno stymulować rozwój ekonomiczny gminy, poprzez podniesienie atrakcyjności lokalizacyjnej jej obszaru dla maksymalnie zróżnicowanych rodzajów przedsiębiorczości. Polityka przestrzenna powinna być elastyczna wobec możliwości lokalizowania nowych funkcji - z zachowaniem rygorów ekologicznych, krajobrazowych i kulturowych.

Z punktu widzenia pożądanej struktury przestrzennej tej części województwa, celowe jest położenie nacisku na rozwój rekreacji, rolnictwa, przemysłu rolno-spożywczego.

- Gmina leży na obrzeżu rejonu rekreacyjnego I kategorii atrakcyjności, tzw. „Trójkąta: Kazimierz - Nałęczów - Puławy”. Stolica gminy położona w strefie buforowej Kazimierskiego Parku Krajobrazowego ma warunki do przekształcenia się w ośrodek usług rekreacyjnych związanych z Parkiem. Szansą dla Wojciechowa, znanego z własnej atrakcyjności turystycznej - centrum kowalstwa artystycznego - jest obsługa rekreacji. Należy przewidzieć i zapewnić możliwość lokalizacji instytucji i obiektów obsługujących ruch turystyczny. Rozwój rekreacji winien opierać się na zróżnicowanym programie użytkowym, z przewagą funkcji o charakterze ogólnodostępnym oraz uzupełniającą rolę zabudowy letniskowej. Szczególne predyspozycje do rozwoju funkcji letniskowej posiada miejscowość Nowy Gaj. Przez teren gminy przebiega pieszy szlak turystyczny znakowany kolorem czerwonym. Prowadzi on z Kazimierza Dolnego przez Rąblów - Wąwolnicę - Nałęczów - Wojciechów - Dąbrowicę do Lublina.

- Niezwykle konieczna jest ochrona ładu przestrzennego przez stymulowanie skupiania zabudowy - położenie nacisku na bardziej efektywne wykorzystywanie obszarów już mających ustaloną funkcję mieszkaniową, zwłaszcza zlokalizowanych wewnątrz lub w sąsiedztwie istniejących zwartych obszarów zabudowy.
- Przez obszar gminy przebiega droga wojewódzka nr 827 /relacji Sadurki - Bełżyce. Rosnącego znaczenia nabiera ponadto droga relacji Lublin przez Wojciechów do obszarów rekreacyjnych Wisły Środkowej. Należy zapewnić właściwe parametry dla tych dróg, odpowiednio dla obecnego natężenia ruchu i prawdopodobnego wzrostu jego intensywności w przyszłości.
- W zakresie gospodarki wodno-ściekowej obowiązuje zasada współzależnej realizacji wodociągów i unieszkodliwiania ścieków z biologicznym stopniem oczyszczania. Gospodarkę odpadami należy rozwiązać poprzez wiejskie punkty gromadzenia odpadów, przy zastosowaniu selektywnej kontenerowej zbiórki oraz składowanie na urządzone wysypisko.

2 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU ŚRODOWISKA, W TYM STANU ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ, WIELKOŚCI I JAKOŚCI ZASOBÓW WODNYCH ORAZ WYMOGÓW OCHRONY ŚRODOWISKA, PRZYRODY I KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO

2.1 Położenie gminy w systemie przyrodniczym regionu.

Teren gminy Wojciechów wchodzi w skład dwóch jednostek fizyczno-geograficznych, wykazując wyraźną odrębność większej części południowej, należącej do Równiny Bełżyckiej od fragmentu północnego, wchodzącego do Płaskowyżu Nałęczowskiego. Łagodnie pofalowana, mało urozmaicona powierzchnia Równiny Bełżyckiej z najwyższym położonym punktem 242,0 m n.p.m. (w okolicy Wsi Saganów) kontrastuje z **rzeźbą** części północnej, w której dominują głęboko wcięte koryta rzek, formy suchych dolin i wąwozów, wyrzeźbione w podatnej, grubej warstwie lessowej, pokrywającej Płaskowyż Nałęczowski. Zjawiska czynnej erozji, wzmagane przez działalność antropogeniczną ukształtowały formy jarów o stromych zboczach, głęboko wciętych, często słabo zabezpieczonych pokrywą **roślinną**. W dolinie rzeki Bystrej, przy granicy Nałęczowa znajdują się tereny najniższej położone na wysokości 171,2 m n.p.m. Walory krajobrazowe tej części obszaru gminy spowodowały, że 230 ha terenów w północnej części gminy (okolice Nowego Gaju) zostało włączone do otuliny Kazimierskiego Parku Krajobrazowego, *Uchwała NR XXIX/407/2017 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 28 kwietnia 2017 r. w sprawie Kazimierskiego Parku Krajobrazowego.*

Wynikają stąd określone wymogi dla zagospodarowania przestrzennego i preferencje dla proekologicznego użytkowania tych terenów. Teren otuliny Kazimierskiego Parku Krajobrazowego, stanowi fragment Obszaru Węzłowego Wisły Środkowej - ogniwa ECONET-PL o znaczeniu międzynarodowym.

Przez teren gminy przebiega dział wodny pomiędzy zlewniami chronionymi. Wschodnia część z obszarem źródłiskowym rzeki Ciemięgi należy do zlewni Bystrzycy, a część zachodnia do zlewni rzeki Bystrej. W rejonie wsi Palikije wyznaczono granicę pomiędzy obszarem najwyższej ochrony (ONO) a obszarem wysokiej ochrony (OWO), które obejmują główny zbiornik wód podziemnych (GZWP 406) zlokalizowany w warstwach kredy górnej. Na terenie gminy (w dolinach) występują liczne źródła, głównie o charakterze szczelinowym, dając asumpt do wzmożonej ochrony hydrosfery.

2.2 Struktura przyrodnicza obszaru gminy.

Struktura przyrodnicza gminy jest odzwierciedleniem sposobu użytkowania terenów. Z ogólnej powierzchni 8092 ha ekosystemy rolne zajmują aż 88% powierzchni gminy, w tym

ekosystemy łąkowo-pastwiskowe tylko 1,6% ogólnej powierzchni, co jest spowodowane wąskimi dnami dolin. Pod lasami i [zadrzewieniami](#) znajduje się 450 ha, co stanowi ok. 5,5%, a nieużytki rolnicze to tylko 0,1% powierzchni gminy. Najczęściej uprawiane są zboża i buraki cukrowe. Spotyka się kukurydzę na pasze, ziemniaki, rzepak, rzepik, warzywa, sady, a w krajobrazie charakterystycznie zaznaczają się uprawy chmielu. Od kilku lat obserwuje się przeznaczanie gruntów ornych na zakładanie sadów i ogrodów warzywnych z nastawieniem na produkcję towarową.

Dobre gleby spowodowały ich silne wykorzystywanie rolnicze na niekorzyść lasów pozostających w małych skrawkach. Najczęściej są to lasy mieszane, zieleń zaroślowa pokrywa zbocza wąwozów i jarów. Tendencja ta, z gospodarczego punktu widzenia, jest z pewnością korzystna dla mieszkańców i utrzyma rolniczy charakter gminy. Należy także pamiętać, że wielkoobszarowe uprawy sadownicze, z uwagi na środki chemiczne do produkcji i ochrony, nie są bez znaczenia na terenach rekreacyjnych, bądź sąsiadujących z nimi. W celu zwiększenia powierzchni biologicznie czynnej należy wykorzystywać każdy skrawek gruntu na zalesianie i zadrzewianie, co ma znaczenie m.in. przeciwoerozyjne, a nasadzenia przydomowe i przydrożne poprawiają kompozycję krajobrazu.

2.3 Charakterystyka komponentów środowiska w aspekcie jego zasobów i walorów

Charakterystykę walorów i zasobów środowiska przyrodniczego przedstawiono pod kątem ich przydatności, predyspozycji i uwarunkowań do dalszego rozwoju przestrzennego gminy z zachowaniem zasad ekorozwoju.

Zarys budowy geologicznej i rzeźby terenu:

Gmina leży w obrębie południowo-zachodniego fragmentu niecki lwowsko-lubelskiej, wypełnionej grubymi osadami morza górnokredowego. Wykształciły się tu skały węglanowe kredy i paleocenu jako gezy, opoki, margle i wapienie glaukonitowe o zróżnicowanej odporności na denudację, a fragmentarycznie także piaski i mułki oligoceńskie. Formowanie alpejskie. Z przełomu paleocenu i neocenu spowodowało pęknięcie niecki oraz powstanie uskoku. Ukształtowanie Płaskowyżu Nałęczowskiego odpowiada kierunkom spękań o przekroju NNE-SSW. Formy dolinne Wykształciły się z utworów górnokredowych osiagających na wierzchołkach grubość 30 m. Deniwelacje wynoszą do 25 m. Grubość warstwy górnokredowej maleje w części południowej gminy należącej do Równiny Bełżyckiej do kilku metrów, co znajduje wyraz w łagodnych pagórach o niedużych deniwelacjach.

Obszar gminy pokrywają utwory czwartorzędowe zlodowacenia środkowopolskiego, jako jeden wyraźny pokład akumulacji lodowcowej o miąższości kilkunastu metrów, zaliczany do osadów staroplejstoceniowych. Pozostałości produktów zlodowacenia bałtyckiego, powstałych w okresach postglacjalnych, zalicza się do utworów *mlodoplejstoceniowych*. W dolinach rzek Bystrej i Czeski oraz na wschód od Łubek i Szczuczek wychodzą na powierzchnię najstarsze trzeciorzędowe utwory w postaci opoki, gezy i piasków glaukonitowych. W okolicach Wojciechowa występują piaski i żwiry wodnolodowcowe oraz gliny zwałowe ze zlodowacenia środkowopolskiego. Z holocenu pochodzą osady dolinowe i zboczowe. Piaski próchniczne, torfy i mady wypełniają doliny rzek Bystrej i Czerki. Mniejsze, często suche formy dolinowe, pokryte są deluwiami piaszczysto-pylastymi *o miąższości do 3 metrów. Uzupełnienie stanowią mady rzeczne.*

Formy dolin rzecznych są wyraziste, głęboko wcięte, z wąskim korytem, niesymetryczne, o dużych spadkach zboczy ponad 15°, nawet do 30°. Dna dolin wyścielają osady akumulacji, a podłoże kredowe znajduje się na głębokości do 7 m. Denudacyjne pochodzenie mają doliny nieckowate o łagodnym spadku zboczy od 3° do 7°, niesymetryczne, o znacznych długościach dochodzących do 1 km, często z ujściem zawieszonym. Występują w strefie wododziałowej między zlewniami rzek Bystrej i Ciemięgi, a także na rozłogach Palikij i Łubek. Strefy przydolinne charakteryzują się silną siecią wąwozów, głęboko wciętych i ciągle poddawanych zjawiskom erozji. Urzeźbienie wąwozowe daje bardzo atrakcyjną cechę krajobrazowi, tereny są malownicze, co *stanowi o ich* walorach

rekreacyjnych. Równina Bełżycka zbudowana jest z margli kredowych oraz glin zwałowych, pokrytych płytką warstwą utworów pylastych. Powierzchnia jest słabo urzeźbiona, stoki są łagodne a wysokości względne niewielkie.

Kopaliny:

Obszar gminy jest ubogi pod względem surowców. *Zgodnie z zasobami systemu MIDAS (PIG) na terenie gminy występują złoża piasków budowlanych Stary Gaj I (dwa pola o łącznej powierzchni 1,5 ha, na części działek 85, 86, 88/4) i Kolonia Łubki (o powierzchni 0,19 ha, na części działki 287) oraz złoża piasków poza piaskami szklarskimi - Sporniak (o powierzchni 0,21 ha, na części działki 277/1). W Starym Gaju eksploatacja złoża została zaniechana, a dwa pozostałe złoża są rozpoznane szczegółowo.* Lessy i piaski pochodzenia czwartorzędowego przedstawiają niską wartość dla produkcji i budownictwa. Powszechność występowania surowców ilastych spowodowała wyznaczenie trzech obszarów, położonych na północ od wsi Maszki oraz na północ i południe od wsi Palikije, gdzie pokrywa lessowa ma dużą miąższość. Jako surowce ceramiczne mają niską wartość z powodu niskich własności formierskich, a produkty gotowe cechuje niska wytrzymałość. Na omawianych obszarach występują gleby wysokich klas bonitacyjnych, a zatem ewentualne wydobycie surowców wywoła kolizję ekologiczną. Przewidywać należy, że nie wystąpi tutaj zagospodarowanie złóż z wyżej wymienionych powodów, ponieważ główną funkcją gminy jest i pozostanie produkcja żywności.

Pedosfera:

Rodzaj skał macierzystych warunkuje powstawanie gleb i ich przydatność rolniczą. Generalnie na obszarze gminy występują czwartorzędowe utwory lessowe, lessopodobne, deluwia lessowe oraz niewielkie ilości glin zwałowych i skał piaszczystych. Doliny rzek wypełniają osady pochodzenia organicznego, różnego rodzaju namuły i torfy. Z utworów lessowych i lessopodobnych wytworzyły się gleby pseudobielicowe ze znaczną przewagą - odpowiednio - pyłu drobnego (do ok. 35% części spławalnych) i materiału pyłowo-ilastego (od 35 do 50% części spławalnych). Pokrywają one wierzchowiny, na pokładzie ok. 1,5 m *warstwy lessu*. Gleby brunatne wylugowane i kwaśne znajdują się w okolicach Wojciechowa i Miłocina, także przy wschodniej granicy gminy. Mady, muły i torfy oraz czarne ziemie zalegają doliny Bystrej, Czerni i Ciemięgi.

Zestawienie powierzchni gleb - według WBGiTR w Lublinie

Grunty orne		Użytki zielone	
Klasa I	0,0%	Klasa I	0,0%
Klasa II	24,2%	Klasa II	1,1%
Klasa IIIa	57,8%	Klasa III	30,3%
Klasa IIIb	12,5%	Klasa IV	55,6%
Klasa IVa	4,0%	Klasa V	10,8%
Klasa IVb	0,9%	Klasa VI	2,2%
Klasa V	0,4%		
Klasa VI	0,0%		
Razem:	100,0%	Razem:	100,0%

Kwalifikowanie gleb według kompleksów przydatności rolniczej służy jak najlepszemu użytkowaniu gleb, doborowi roślin do odpowiednich siedlisk:

Grunty orne	Użytki zielone
kompleks 1 - pszenno b. dobry - 24,4%	kompleks 1 - b. dobry i dobry - 1,1%
kompleks 2 - pszenno dobry - 57,8%	kompleks 2z - średni - 85,9%
kompleks 3 - pszenno wadliwy - 5,8%	kompleks 3z - słaby i b. słaby - 13,0%
kompleks 4 - żytni bardzo dobry - 6,3%	
kompleks 5 - żytni dobry - 3,3%	
kompleks 6 - żytni słaby - 0,4%	

kompleks 7 - żytni bardzo słaby - 0,0% <i>kompleks 8 - zbożowo-pastewny mocny - 2,0%</i> <i>kompleks 9 - zbożowo-pastewny słaby - 0,0%</i>	
Razem: 100,0%	Razem: 100,0%

Badania gleb i ocena sporządzona przez IUNG w Puławach plasuje gminę Wojciechów na wysokim miejscu na tle gmin województwa pod względem właściwości agrotechnicznych i zdolności produkcyjnych. Przeważają gleby kompleksu pszenego dobrego i kompleksu pszenego bardzo dobrego wytworzone z pyłów. Użytki zielone zdecydowanie zakwalifikowane zostały do kompleksu 2z - *średniego*.

Mniej korzystne są właściwości agrochemiczne, ponieważ aż 20% powierzchni gleb wykazało odczyn silnie kwaśny i 48% odczyn kwaśny, co oznacza konieczność wapnowania gleb na 2/3 powierzchni użytków rolnych. Podniesienie kultury rolnej może w krótkim czasie spowodować poprawę niektórych parametrów, co w konkluzji pozwala stwierdzić, że w gminie istnieją bardzo dobre warunki dla gospodarki rolnej, w tym także dla produkcji żywności metodami ekologicznymi, czemu sprzyja agroklimat, ukształtowanie terenu i warunki wodne. Gleby wytworzone z lessów są bardzo podatne na erozję wodną i wietrzną. Żywe procesy mikro i makroerozji powodują stałe zmywanie wartościowych gleb do dolin rzecznych i zagłębień terenu. Zagrożenie erozją silną występuje na blisko 1/3 powierzchni gminy, co spowodowało zaliczenie jej do grupy I stopnia pilności ochrony gruntów przed erozją.

Klimat:

Na podstawie bonitacji klimatycznej województwa lubelskiego gmina Wojciechów znajduje się w dziedzinie klimatycznej Lubelsko-Chełmskiej (Zinkiewicz 1975). W skali kraju obszar ten należy do *uprzywilejowanych pod* względem termicznym, a przyczynia się do tego duża liczba dni pogodnych. Średnie dzienne usłonecznienie określa się na 4,4 godziny (średnia dla Polski 4,2 godziny). W miesiącach letnich *występuje największa* liczba dni pogodnych. Warunki klimatyczne zależą od napływających i ścierających się mas powietrza, głównie znad Atlantyku - polarnomorskiego oraz z kierunków wschodnich polarnokontynentalnego. Rzadko pojawiają się masy powietrza arktycznego (ok. 5% przypadków), ale właśnie one kształtują pogodę niekorzystną dla rolnictwa i mieszkańców. Silne ochłodzenia, przymrozki wiosną i wczesną jesienią są przyczyną dużych strat w uprawach sadowniczych i ogrodniczych.

Inne parametry klimatyczne przyjmuje się za korzystne lub przeciętne dla funkcji mieszkalnictwa, rolnictwa i rekreacji. Mogą one być zmienne w zależności od ukształtowania terenu i ekspozycji.

Lokalnie można wyróżnić tereny:

- o bardzo dobrych warunkach termicznych, wilgotnościowych i wietrznych oraz małej częstotliwości zalegania mgieł. Obejmują one tereny wierzchowinowe, płaskie *lub o* przeważającym nachyleniu zboczy do 5% i ekspozycji południowej, południowo-wschodniej i południowo-zachodniej, suchym podłożu. Bardzo dobre zarówno dla rolnictwa jak i osadnictwa;
- o specjalnych warunkach klimatyczno-zdrowotnych, będące pod wpływem lasu, charakteryzujące się bardzo wyrównanym rozkładem temperatury i wilgotności w stosunku do terenów otwartych, większą zaciszą oraz obecnością substancji regenerujących. Wskazane do wykorzystania rekreacyjnego. Mikroklimat omówionych terenów występuje w północnej części gminy;
- o przeciętnych warunkach wietrznych i wilgotnościowych, obejmujące zbocza o ekspozycji północnej, północno-wschodniej i północno-zachodniej. Warunki termiczne charakteryzują się zwiększeniem amplitud temperatury w przygruntowej warstwie powietrza;

- o niekorzystnych warunkach klimatu lokalnego, charakteryzujące się wysoką wilgotnością względną powietrza, częstym zaleganiem mgieł i oparów oraz predyspozycją do występowania inwersji termicznych. Nie wskazane do zabudowy (doliny rzek Bystrej, Czerki, Ciemięgi i ich dopływów oraz głębokie wąwozy).

Hydrosfera:

Gmina leży w obrębie jednolitych części wód powierzchniowych (JCWP) RW 200062386 Bystra do dopływu spod Wąwolnicy, RW2000624649 Ciemięga i prawie w całości w zlewni rzeki Bystrej z jej dwoma lewostronnymi dopływami. Rzeka wypływa ze źródeł w Palikijach i wije się subsekwentną doliną o kierunku ESE-WNW. We wsi Nowy Gaj zmienia kierunek na północny. Dolina jest naturalna, głęboko wcięta, a szerokość zawiera się od 200 do 300 m. Wody zasilane są wypływami szczelinowymi z utworów kredowych. W dolinie Bystrej znajdują się stawy we wsiach Palikije, Maszki i Kolonia Wojciechów. Dopływ płynący przez Wojciechów bierze początek na południowym skraju wsi Wojciechów Pierwszy i we wsi Maszki wpływa do Bystrej. Rzeka Czerka ma źródła w sąsiedztwie południowej granicy gminy we wsi Chmielnik, gmina Bełżyce. Kilkakrotnie zmienia kierunek wąskiej (do 200 m) doliny, w Łubkach przyjmuje wody lewostronnego dopływu i uchodzi do Bystrej we wsi Nowy Gaj.

Rzeki wykorzystują spękania i uskoki, występujące w podłożu oraz słabą odporność skał na erozję. Przepływ wód jest wyrównany, ponieważ zasilane są w całym biegu wodami podziemnymi wypływającymi systemem szczelinowo-warstwowym. Dna dolin są wykorzystywane rolniczo, zabudowa siedliskowa jest gęsta i zbliża się do koryta, o ile grunty są nośne. Brzegi porasta roślinność: drzewa i krzewy umacniają koryto. Obserwuje się też zabiegi prostowania biegu rzek, co powoduje nasilenie erozji wgłębnej koryta. Gęsta sieć wąwozów i rozcięć erozyjnych przyspiesza powierzchniowy spływ wód opadowych, zrywających wierzchnią warstwę gleb, pogarszając w ten sposób ich jakość. Część północno-wschodnia gminy należy do zlewni rzeki Ciemięgi, która ma tu tereny źródłiskowe, a początek bierze ze źródeł na zmeliorowanych łąkach. Dolina w górnym biegu jest formą łagodną, użytkowaną rolniczo, niezabudowaną do wysokości wsi Miłocin.

Gmina leży w obrębie jednolitych części wód podziemnych (JCWPd) PLGW200088 i PLGW200089 oraz w całości w obrębie GZWP 406 – Niecka lubelska. Wody podziemne występują w obrębie utworów kredy górnej, silnie spękanych, co umożliwia krążenie wód i gromadzenie zasobów. Poziom wodonośny występuje płytko pod powierzchnią topograficzną i warunkuje naporowy charakter wypływów i źródeł w dolinach. W obszarach wierzchowinowych zwierciadło jest swobodne i zabezpiecza stałość poziomu, co obserwuje się we wszystkich studniach wierconych. Czwartorzędowe piętra wodonośne występują w dwóch obszarach: wschodnim w rejonie Kolonia Miłocin - Kolonia Czajki - Kolonia Maszki oraz w zachodnim w rejonie Stary Gaj - Łubki. Wody podziemne pozostają w łączności hydraulicznej z wodami powierzchniowymi, a ich gromadzenie następuje poprzez infiltrację opadów. Studnia w Łubkach, jako punkt stałych obserwacji hydrogeologicznych, znajduje się w sieci monitoringu wód podziemnych o znaczeniu regionalnym.

Zjawiskiem wyjątkowo korzystnym na terenie gminy są liczne źródła, do niedawna będące głównym dostarczycielem wody dobrej jakości dla ludności i gospodarstw rolniczych. Woda w studniach kopanych pochodzi z osadów czwartorzędowych i charakteryzuje się gorszymi parametrami. Dla źródeł istnieje dokumentacja badawcza i inwentaryzacyjna, która jest podstawą ustanawiania ich ochrony.

Wybrane studnie wiercone na obszarze gminy Wojciechów - wg stanu na dzień 30.09.1997 r. (na podstawie „inwentaryzacji złóż surowców mineralnych”):

Nr studni na mapie	Położenie Użytkownik	Głębokość (m)	Skała wodonośna	Ustabilizowane zw. Wody (m ppt)	Zasoby zatwierdzone w kat. B Wydajność m ³ /h Depresja m	Pobór M ³ /d

1	2	3	4	5	6	7
1	Łubki PSM (stały monitoring hydrogeologiczny – sieć regionalna)	30,00	Kreda	6,65	Brak danych	
2	Cyganówka PSM	30,00	Kreda	9,50	8,0 2,8	
3	Wojciechów PSM	30,00	Kreda	6,40	7,2 0,6	
4	Wojciechów Ośrodek Zdrowia	35,00	Kreda	12,40	16,0 1,3	3,3
5	Wojciechów POM	30,00	Kreda	11,70	11,0 9,0	
6	Maszki	30,00	Kreda	9,30	1,0 3,7	
7	Maszki Szkoła Podstawowa	30,00	Kreda	9,30	1,8 7,7	
8	Maszki PSM	30,00	Kreda	9,45	8,0 6,0	
9	Miłocin Szkoła Podstawowa	30,00	Kreda	5,40	11,0 4,35	
10	Palikije SHR	51,00	Kreda	9,80	12,0 1,55	
	Palikije SHR	50,00		1,50	56,0 3,0	66,7
11	Palikije PSM	26,00	Kreda	1,78	7,7 0,2	
12	Palikije Szkoła Podstawowa	20,00	Kreda	9,0	10,7 6,0	4,0
13	Stasin PSM	30,00	Kreda	6,20	15,0 3,2	
14	Stasin Wodoc. kom.	70,00	Kreda	40,00	31,2 15,0	

Biosfera:

Szata roślinna:

Teren gminy, tak jak cały region, od stuleci podlega przekształceniom gospodarczym, w wyniku których dawna naturalna roślinność, zastąpiona została uprawami rolnymi zajmującymi blisko 90% powierzchni gminy. Ich wpływ na środowisko jest znaczny z powodu mechanicznej uprawy i stosowania chemicznych środków do produkcji i ochrony roślin. Pośród siedlisk i pól uprawnych *wykształciły się zbiorowiska chwastów i zbiorowiska ruderalne*. Roślinność naturalna rzeczywiście grupuje się w następujących *zbiorowiskach*:

- *Lasy, przeważnie* wielogatunkowe, występują na słabszych glebach jako grąd dębowo-grabowy. Łączna powierzchnia wynosi ok. 450ha, co stanowi ok. 5,5% powierzchni gminy. Zalesienia i zadrzewienia w dolinach wzmacniają korytarz ekologiczny i przyczyniają się do zachowania równowagi ekologicznej. Występują dwa typy siedliskowe: las świeży i ols. Najcenniejszy wydaje się fragment obejmujący wąwóz w Starym Gaju, Z licznymi

gatunkami rzadkimi i chronionymi, proponowany do utworzenia użytku ekologicznego. Uzupełnienie stanowią zbiorowiska zaroślowe *cieptolubne*.

- Zbiorowiska ciepłolubnych muraw - na zboczach dolin i nasłonecznionych wąwozów.
- Zbiorowiska wodne (roślinność *plywająca*).
- Zbiorowiska szuwarowe (w stawach, sadzawkach, na ich obrzeżach, na podmokłych łąkach).
- Zbiorowiska torfowiskowe jako torfowiska niskie w dolinie Ciemęgi.
- Zbiorowiska łąk i zbiorowiska pastwisk jako użytki zielone w dolinach rzek.

Świat zwierzęcy:

Na obszarze gminy występują liczni przedstawiciele fauny: zarówno kręgowców jak i bezkręgowców. W „inwentaryzacji środowiska przyrodniczego gminy” skoncentrowano się na ptakach, które stanowią grupę szybko i wyraźnie reagującą na zmienność warunków siedliskowych i jest możliwe porównywanie zmian zachodzących z roku na rok oraz w wieloletniach. Do gatunków charakterystycznych Zasiedlających pola uprawne należy zaliczyć: skowronka polnego, trznadła, szczygła, makolągwę, pokrzewkę cierniówkę i kuropatwę. Nieliczne gatunki to: ortolan, potrzyszcz i przepiórka. W zalesionych wąwozach i na zboczach w pobliżu cieków bytują: krogulec, grzywacz, dzięciołek, *krętogłów*, kos, wilga, gąsiorek, strzyżyk i pokrzywnica. W zgrupowaniach osiki *obserwuje* się występowanie ptaków gnieźdzących się w dziuplach. Są to muchołówki białoszyja i żałobna oraz dzięciołek i krętogłów. Pośród drzew posiadających owoce pestkowe *obserwujemy* grubodzioba. Ubogie zbiorniki wód powierzchniowych i skromność wilgotnych siedlisk spowodowały, że fauna ptaków wodnych jest nieliczna. Występują tutaj: bocian biały, krzyżówka, łyska, czajka, kszyc, *łozówka*, trzcinia, potrzos. W zadrzewieniach nadwodnych dobre warunki znajdują: dzięcioł zielony, dzięciołek, remiz, wilga, szpak i mazurek. W obrębie lessowych skarp dobre miejsce do lęgów znalazły zimorodek i jaskółka brzegówka. Ptaki związane ze środowiskiem antropogenicznym, tj. sąsiadujące z zabudową, reprezentowane są przez: bociana białego, sierpówkę, dymówkę, oknówkę, pliszkę siwą, kopciuszka, kulczyka i makolągwę. Występowanie jerzyka zaobserwowano w Wojciechowie. Prawdopodobnie gniazduje on w wieżach ariańskiej i kościelnej.

Liczne gatunki ssaków chronionych reprezentowane są przez: jeża europejskiego, kreta, ryjówkę aksamitną, wiewiórkę i łasicę. Zaobserwowano dwóch przedstawicieli gadów: zaskrońca i jaszczurkę zwinkę. Badania terenowe pozwalają stwierdzić, że występują tu następujące gatunki płazów: kumak nizinny, ropucha zielona, ropucha szara, rzekotka drzewna, żaba trawna i żaba wodna. Nie stwierdzono natomiast występowania rzadkich gatunków bezkręgowców. Obserwowane gatunki chronione należą do pospolitych grup: pająki gryziele, tęczniki, biegacze i trzmiele oraz ślimak winniczek i motyl - mieniak strużnik.

Przedstawiciele fauny na terenie gminy należą do gatunków pospolitych i powszechnie występujących *w innych* regionach i w kraju. Jedynie, z uwagi na drastycznie zmniejszoną liczebność, należy zwrócić uwagę na przepiórkę, gila, kumaka nizinnego i ropuchę zieloną. W ostatnich latach z terenu gminy zniknęły pospolite dawniej gatunki: pustułka, kraska i chomik europejski. Ze względu na utrzymanie siedlisk omawianych gatunków, należy zachować w nienaruszonym stanie doliny rzeczne, zadrzewione wąwozy i zbocza oraz wzbogacać zadrzewienia śródpolne. W lasach należy zachować stare dziuplaste drzewa, które są miejscem lęgowym wielu gatunków ptaków.

2.4 Ocena odporności środowiska na degradację.

Odporność środowiska na degradację jest podstawowym wskaźnikiem określającym skalę ingerencji przekształceń antropogenicznych bez szkody dla środowiska. Głównymi komponentami, w stosunku do których określa się ich odporność są pedosfera, biosfera i hydrosfera. Przekształcenia najtrwalsze i najtrudniej odnawialne występują w pedosferze. Natomiast najwrażliwsza na zmiany jest hydrosfera, ale jednocześnie najszybciej podlega odnowieniu po ustąpieniu czynników degradujących.

Odporność pedosfery:

Biorąc pod uwagę odporność gleb na degradację analizuje się cechę w odniesieniu do potrzeb planowania przestrzennego, a więc głównie do rozwoju układu osadniczego gminy oraz w odniesieniu do ochrony i racjonalnego użytkowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej.

Czynnikami wpływającymi na degradację są:

- przejmowanie gruntów dla potrzeb budowlanych (zabudowy mieszkaniowej, zabudowy przemysłowej i usług oraz rozwoju układu osadniczego),
- niewłaściwa kultura rolna prowadząca do obniżenia plonowania (zagrożenia typu chemicznego i mechanicznego),
- erozja gleb.

Przejmowanie gleb dla potrzeb rozwoju wszelkiego rodzaju budownictwa jest procesem nieodwracalnych ubytków powierzchni biologicznie czynnej, niezależnie od tego jaki jest stopień odporności tych gleb. Problem dalszego zagospodarowania przestrzennego gminy sprowadza się do ograniczenia ubytku gruntów poprzez dostosowanie zapotrzebowania na tereny budowlane do potrzeb mieszkańców gminy. Ważna jest również racjonalizacja w projektowaniu układu drogowego, ponieważ w tym przypadku, następuje również trwałe i nieodwracalne uszkodzenie powierzchni biologicznie czynnej. Z tego punktu widzenia najważniejszy jest rozwój istniejącego układu osadniczego. Odporność gleb ma duże znaczenie dla dalszego rozwoju gospodarki rolnej w gminie. Ponieważ odporność gleb jest wprost proporcjonalna do ich jakości (im wyższa klasa gleb, tym są bardziej odporne na czynniki degradujące), dlatego właściwa kultura rolna może gwarantować dużą ich produktywność. Gleby o najniższej odporności (klasa V i VI) w sytuacji postępujących zmian strukturalnych w rolnictwie, sukcesywnie wypadają z produkcji rolnej i dlatego najważniejszym ich zagospodarowaniem powinno być zalesianie. Istotnym czynnikiem powodującym obniżanie odporności gleb jest proces ich zakwaszania. Powoduje go nadmierne nawożenie azotowe oraz zanieczyszczenia gazowe (dwutlenek siarki - kwaśne *deszcze*). *Przeciwdziałanie* temu zjawisku (głównie wapnowanie) należy uznać za jeden z głównych czynników podnoszenia odporności środowiska glebowego w gminie.

Odporność hydrosfery:

Jest określona w stosunku do wód powierzchniowych i podziemnych. O odporności wód podziemnych decydują:

- zasobność poziomów wodonośnych i głębokość ich występowania,
- stopień przepuszczalności warstwy suchej,
- intensywność ruchu wód podziemnych.

Biorąc pod uwagę kryteria oceny, stopień zagrożenia wód podziemnych w gminie można określić w sposób następujący:

- najmniej odporne na degradację i jednocześnie najbardziej zagrożone są wody aluwialne w dolinach rzek oraz bezimiennych potoków. W dnach dolin najczęściej zalegają grunty organiczne i dlatego nie występują tu warstwy izolujące poziom wodonośny, który zwykle zalega na głębokości 0 - 2 m ppt. Ponadto poziom wód aluwialnych wykazuje duże wahania w zależności od warunków pogodowych;
- bardziej odporne są wody czwartorzędowe występujące na obszarze gminy na stosunkowo zróżnicowanych głębokościach. Przepuszczalność warstwy suchej jest na ogół dobra z uwagi na występowanie w podłożu piasków. Czynnikiem korzystnym są izolujące warstwy gliniaste. Niezależnie od tego między wodami czwartorzędowymi, a wodami aluwialnymi i powierzchniowymi istnieje związek hydrauliczny umożliwiający przenoszenie zanieczyszczeń z powierzchni terenu;

- najmniej zagrożone są wody poziomu kredowego z uwagi na znaczne głębokości ich występowania, a tym samym izolowane grubszym nadkładem, często przewarstwionym przekładkami nieprzepuszczalnymi lub trudno przepuszczalnymi.

Odporność wód powierzchniowych zależy od:

- wielkości przepływu w rzekach i ciekach wodnych,
- możliwość natleniania wód płynących, która zależy od stopnia z meandrowania rzek i spadków terenu.

Biorąc pod uwagę fakt, iż rzeki, przepływające przez obszar gminy, głównie jednak są rzekami typu wyżynnego i prowadzą mało wody, ich odporność na czynniki degradujące jest *niewielka*. Każdy ładunek zanieczyszczeń typu komunalnego, przemysłowego czy rolniczego, powoduje ponadnormatywne ich zanieczyszczenie. W konsekwencji prowadzi to do znacznych ograniczeń użytkowych rzek, a w szczególności do rekreacyjnego ich wykorzystania.

Z powyższych rozważań wynikają następujące wnioski dla dalszego rozwoju przestrzennego gminy:

- przy stosunkowo małej odporności wód aluwialnych i czwartorzędowych wskazane jest sukcesywne likwidowanie źródeł zagrożeń, a zwłaszcza odprowadzania zanieczyszczeń do gruntu (wszelkiego rodzaju ścieki komunalne z układu osadniczego i ścieki z gospodarstw rolnych);
- poprawa stanu czystości wód powierzchniowych warunkowana jest likwidacją zrzutów ścieków Z budową kanalizacji sanitarnej zbiorczej dla zespołu wsi w zwartym układzie osadniczym i indywidualnych siedlisk w układzie rozproszonym oraz skorelowaniem procesu wodociągowania. Dotyczy to oczywiście wsi położonych w bezpośrednim sąsiedztwie rzek i cieków wodnych.

Odporność biosfery:

Głównymi czynnikami obniżającymi odporność szaty roślinnej z punktu widzenia potrzeb zagospodarowania przestrzennego są:

- fizyczne czynniki degradujące, w tym głównie intoksykacja (tj. zatrucie środowiska),
- użytkowanie rekreacyjne.

Zatrucia środowiska na obszarze gminy w wyniku immisji substancji toksycznych lub toksykogennych w stosunku do szaty roślinnej praktycznie nie występują. Obszar gminy nie podlega również w sposób istotny zanieczyszczeniem transgranicznym przenoszonym z dalszych odległości. Zagrożeniom podlegają lasy wzdłuż dróg. Nieco większe znaczenie dla jakości szaty roślinnej ma użytkowanie rekreacyjne głównie lasów. *W gminie* przeważają, lasy na siedlisku lasu świeżego i olsu. Ich naturalna odporność waha się w granicach ok. 10 osób/ha/dobę. Penetracja rekreacyjna, ograniczająca się głównie do zbieractwa, nie powoduje więc zasadniczego obniżania odporności lasów. Nieco mniejszą odpornością na użytkowanie rekreacyjne charakteryzują się olsy (do 5 osób/ha/dobę). Z uwagi jednak na fakt, iż są one lasami wilgotnymi, nie przyciągają amatorów zbieractwa. Olsy występują głównie w pobliżu lub w dolinach rzecznych. Większą odpornością odznaczają się łąki świeże występujące w dolinach rzek (30-40 osób/ha/dobę). Jednakże ich użytkowanie rekreacyjne jest minimalne, z uwagi na fakt, iż są użytkowane kośnie i występują pośród zabudowy wypełniającej doliny.

Podsumowując należy podkreślić, iż odporność środowiska przyrodniczego gminy na degradację Z uwagi na przewagę gleb wysokich klas, małą wodność rzek, niewielkie tereny leśne, jest umiarkowana. Natomiast odporność szaty roślinnej, głównie lasów jest zabezpieczona zmieniającymi się upodobaniami (wyjazdy do domów letniskowych, pikniki na działkach, spotkania biznesowe, agroturystyka o wysokim standardzie).

2.5 Ocena walorów krajobrazowych.

O walorach krajobrazowych decydują czynniki naturalne w postaci rzeźby terenu i jego pokrycia oraz czynniki antropogeniczne, mające swój wyraz w zagospodarowaniu terenu. Generalnie, zróżnicowane urozmaicenie rzeźby terenu, przy dosyć małym pokryciu szatą roślinną (kompleksy leśne) sprzyja rozległym otwarciom krajobrazowym na wielkoprzestrzenne obszary użytkowane rolniczo, wśród których jako dominanta pojawia się układ osadniczy. Jest to krajobraz zbliżony lub typowy do krajobrazu Wyżyny Lubelskiej, w jej innych częściach, przez co jest on bardzo wrażliwy na wszelkiego rodzaju działalność antropogeniczną.

Biorąc pod uwagę typologię krajobrazu należy przyjąć, iż obszary leśne są przykładem krajobrazu seminaturalnego (zbliżonego do naturalnego), natomiast na pozostałych obszarach gminy dominuje krajobraz kulturowy: pól i w większości zwartej układu osadniczego. Ponadto krajobraz gminy charakteryzuje się względną harmonią pomiędzy elementami przyrodniczymi i antropogenicznymi.

Pod względem rangi w przestrzeni krajobraz gminy kwalifikuje się na poziomie rangi regionalnej i lokalnej. Oznacza to, iż na obszarze gminy nie występują wybitne walory krajobrazu ani cechy indywidualne tożsamości krajobrazowej charakterystyczne wyłącznie dla tej gminy. Wyjątkiem są tu północne rejony gminy należące do otuliny Kazimierskiego Parku Krajobrazowego. Jest to typ krajobrazu rangi regionalnej. Z powyższej charakterystyki wynika potrzeba wyjątkowo starannego kształtowania form zagospodarowania, aby nie tworzyć dominant krajobrazowych co do formy i skali zabudowy.

2.6 Zagrożenia i degradacja środowiska.

Dla zagospodarowania przestrzennego gminy istotne znaczenie ma stan środowiska przyrodniczego oraz istniejące i potencjalne źródła zagrożeń oraz tendencji zachodzących zmian. Z prawnego punktu widzenia istotny jest poziom zanieczyszczeń w odniesieniu do obowiązujących norm. Natomiast z punktu widzenia warunków życia ważne jest, aby stan zanieczyszczeń był możliwie najniższy.

W raportach o stanie środowiska województwa lubelskiego z lat wcześniejszych obserwowano sukcesywną poprawę stanu powietrza atmosferycznego. Na obszarze gminy nie stwierdzono (metodą obliczeniową) przekroczeń dopuszczalnych norm. Stężenia głównych zanieczyszczeń powietrza: dwutlenku siarki, dwutlenku azotu i pyłu są stosunkowo niskie: mieszczą się w granicach dopuszczalnych norm. Wykazują one wyraźną zmienność w ciągu roku, z tendencją wzrostową w okresie zimowym. W okresie tym, a zwłaszcza w najchłodniejszych miesiącach roku, następuje wzrost spalania paliw stałych w sektorze komunalno-bytowym. Rozprzestrzenianie się zanieczyszczeń z tzw. „niskiej emisji” ma zasięg lokalny. Zimowy przyrost emisji jest również daleki od przekroczenia dopuszczalnych norm. Z ostatniej Oceny jakości powietrza w województwie lubelskim za 2016 r. (WIOŚ) wynika, że ze względu na ochronę zdrowia teren gminy (jak i cała strefa lubelska) jest w klasie A (stężenia substancji zanieczyszczającej powietrza na terenie strefy nie przekraczają odpowiednio poziomów dopuszczalnych bądź poziomów docelowych) pod względem zanieczyszczeń SO₂, NO₂, Pb, C₆H₆, CO, O₃, As, Cd, Ni i PM_{2,5} oraz do klasy C (stężenia substancji zanieczyszczającej powietrza na terenie strefy przekraczają poziomy dopuszczalnych bądź poziome docelowe) jeśli chodzi o wyniki pomiarów PM₁₀ i BaP. Ocena według kryteriów ochrony roślin wykazała, że obszar opracowania pod względem zanieczyszczeń (SO₂, NO_x, O₃) zalicza się do klasy A.

Potencjalne zagrożenia dla wód podziemnych wynikają z odprowadzania ścieków do wód i gruntu, niewłaściwej gospodarki odpadami oraz działalnością rolniczą. Największym zagrożeniem jest jednak odprowadzanie ścieków gospodarskich i bytowych do gruntu. Na

terenie gminy nie ma sieci kanalizacyjnej i oczyszczalni ścieków. Ścieki bytowe i rolnicze odprowadzane są do rzek i do gruntu. W zwartej zabudowie, położonej głównie w dolinach, występują zgrupowania nieszczelnych szamb bądź wypływy ścieków po powierzchni. Na skutek częściowego zwodociągowania gminy wodociągami grupowymi, przez co wzrasta ilość zużywanej wody, a tym samym i ścieków, jest wyraźnie odczuwalny brak kanalizacji sanitarnej. Z powodu braku kanalizacji sanitarnej źle przedstawia się stan czystości wód. ~~Wszystkie rzeki prowadzą obecnie wodę pozaklasową.~~ *We wcześniejszych latach zdarzało się, że wody w górnych odcinkach Ciemięgi i Bystrej, monitorowane przez PIOŚ - WIOŚ w Lublinie, osiągały III klasę czystości po uśrednieniu pomiarów różnych wskaźników. Ostatnie Raporty WIOŚ - stan (potencjał) ekologiczny JCWP PLRW200062386 Bystra do dopływu spod Wąwolnicy określił jako słaby, IV klasę elementów biologicznych, I klasę elementów hydromorfologicznych, PSD (poniżej stanu dobrego) klasę elementów hydromorfologicznych, co nie pozwala spełnić wymagań dla obszarów chronionych.*

Zagrożone są również niektóre źródła oraz tereny źródliskowe rzek. *Ostatnie raporty WIOŚ sklasyfikowały źródła w dorzeczu/zlewni Bystrej do II klasy jakości pod względem oceny fizykochemicznej wody.* Poza przyczynami pochodzenia gospodarczego należy wymienić przyczyny naturalne, tj. zmniejszone opady, które skutkują zmniejszeniem ilości wód bilansowanych. Na stan czystości rzek wpływa również działalność rolnicza. Zanieczyszczenia substancjami biogennymi następują w wyniku spływu tych substancji z pól do rzek.

Głównym źródłem uciążliwości akustycznych w gminie jest komunikacja. Największe obciążenie ruchu obserwuje się na drodze wojewódzkiej relacji Lublin - Wojciechów - Nałęczów oraz Sadurki - Bełżyce. Mimo, iż nie występują przekroczenia dopuszczalnego poziomu hałasu to należy mieć na względzie fakt, iż ruch komunikacyjny będzie systematycznie wzrastał, a wraz z nim będzie się pogarszał klimat akustyczny wzdłuż traktów komunikacyjnych. Świadomość takiego zagrożenia powinna stanowić punkt wyjścia dla prawidłowej lokalizacji zabudowy mieszkaniowej wzdłuż omawianej drogi wojewódzkiej.

Degradacja litosfery to głównie wszelkiego rodzaju kopalnie surowców mineralnych, a zwłaszcza *nielegalne („dzikie”)* wysypiska śmieci, lokalizowane w wyrobiskach poeksploatacyjnych. Na terenie gminy znajduje się *kilka* punktów eksploatacji *indywidualnej*, która odbywa się ze złóż nieudokumentowanych i bez koncesji. Takie wydobywanie piasku prowadzi do dewastacji złożeń i degradacji walorów krajobrazowych. Stare wyrobiska poeksploatacyjne oraz *nieformalne* punkty eksploatacji powinny być zrekultywowane poprzez wyrównanie terenu i zalesienie.

Zagrożenie biosfery (głównie *lasów*) ma charakter naturalny (szkodniki i choroby) oraz czynniki antropogeniczne w postaci złej pielęgnacji i nielegalne wyręby w lasach prywatnych. Z przestrzennego punktu widzenia, przy małej lesistości gminy, istotne znaczenie ma zwiększanie powierzchni leśnych. Jest to również ważne z ekologicznego punktu widzenia, ponieważ lasy gwarantują prawidłowe funkcjonowanie systemu ekologicznego i odgrywają zasadnicze znaczenie w kształtowaniu struktury przyrodniczej gminy. W planie zagospodarowania przestrzennego lasy należy traktować jako ważny element środowiska przyrodniczego i chronić je przed zmianą sposobu użytkowania.

Przyczyną zagrożeń jest brak bądź niezrealizowanie planu *zadrzewienia* gminy, a w nim powinny być spójne działania przeciwerozryjne, wodochronne i glebochronne. Rozwój przestrzenny i gospodarczy gminy będzie wpływał degradująco na niektóre komponenty środowiska, bowiem jest to cena postępu, rozbudowy usług i komunikacji. Zwiększona presja rekreacyjna wywołana *komercyjną* „modą” na gminę Wojciechów i agroturystykę, z jednej strony przynosi korzyści, a z drugiej powoduje określone zagrożenia.

3 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ ŚRODOWISKO KULTUROWE.

(patrz: Rys. „Wartości kulturowe”).

Integralną część „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wojciechów” w zakresie zagadnień stanu i kierunków zagospodarowania środowiska kulturowego gminy stanowi tom :Studium wartości kulturowych gminy Wojciechów” wraz z mapą „Wartości kulturowe” w skali 1:10 000. Opracowanie to zawiera pełną identyfikację zasobów środowiska kulturowego gminy, ocenę jego stanu oraz formułuje główne kierunki ochrony i wykorzystania tych zasobów. W niniejszym elaboracie przedstawiono podstawowe ustalenia „Studium wartości kulturowych” dotyczące obiektów i obszarów chronionych z punktu widzenia ochrony dziedzictwa kulturowego.

3.1 Obiekty objęte ochroną konserwatorską.

Na terenie gminy Wojciechów występują obiekty objęte ścisłą ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków województwa lubelskiego:

- zespół kościelny w Wojciechowie z przełomu XVIII i XIX wieku obejmujący: drewniany Kościół Parafialny p.w. Św. Teodora *z wyposażeniem wnętrza* wraz z otaczającym go drzewostanem i murowanym ogrodzeniem –A/124
- *drewniana dzwonnica przy Kościół Parafialny p.w. Św. Teodora – A/124;*
- zespół zamkowy w Wojciechowie z XVI wieku obejmujący dawny zamek zwany „Wieżą Ariańską” wraz z przylegającymi wałami i fosami obronnymi *wraz z najbliższym otoczeniem i drzewostanem*, pozostałością murów *ze strzelnicami* oraz ruinami pałacu – A/308;
- *kaplica grobowa rodziny Świeżawskich, wraz z kryptą oraz gruntem pod budynkiem, na cmentarzu parafialnym – A/1606;*
- zespół dworski w Palikijach z XIX wieku, składający się z murowanego dworu i parku – A/122;
- dwór drewniany w Łubkach z I połowy XIX wieku wraz z pozostałościami parku dworskiego – A/703.

~~Ponadto do ewidencji dóbr kultury województwa lubelskiego wpisanych jest 34 obiektów z terenu gminy Wojciechów, które w należy objąć pośrednią ochroną konserwatorską (ochroną planistyczną).~~

Do rejestru zabytków archeologicznych województwa lubelskiego nie ma wpisanych obiektów z terenu gminy.

Gmina nie posiada opracowanej gminnej ewidencji zabytków. W wojewódzkiej ewidencji zabytków znajduje się następujący wykaz kart ewidencyjnych (nie wpisanych do rejestru zabytków) do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków.

Wykaz kart ewidencyjnych architektury i budownictwa

Lp.	Miejscowość	Gmina	Powiat	Obiekt
1	Nowy Gaj	Wojciechów	lubelski ziemski	Młyn wodny, ob. elektryczny
2	Palikije	Wojciechów	lubelski ziemski	Obora w zespole dworskim

3	Palikije	Wojciechów	lubelski ziemski	Stajnie w zespole dworskim
4	Palikije	Wojciechów	lubelski ziemski	Spichlerz w zespole dworskim
5	Palikije	Wojciechów	lubelski ziemski	Magazyn w zespole dworskim
6	Palikije	Wojciechów	lubelski ziemski	Budynek browarny, szkoła w zespole dworskim
7	Palikije	Wojciechów	lubelski ziemski	Dwunastak w zespole dworskim
8	Palikije	Wojciechów	lubelski ziemski	Ogrodzenie z furtkami w zespole dworskim

Wykaz kart ewidencyjnych cmentarzy

9	Miejscowość	Gmina	Powiat	Obiekt
10	Ignaców	Wojciechów	lubelski ziemski	Cmentarz z I wojny światowej
11	Szczuczki	Wojciechów	lubelski ziemski	Cmentarz wojenny
12	Wojciechów	Wojciechów	lubelski ziemski	Cmentarz rzymskokatolicki

Wykaz kart ewidencyjnych „Miejsz Pamięci Narodowej”

13	Miejscowość	Gmina	Powiat	Obiekt
14	Ignaców	Wojciechów	lubelski ziemski	Pomnik partyzanta z 1944 r.

Stanowiska archeologiczne ujęte w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków znajdują się w zasięgu arkuszy AZP: 77-78, 77-79, 78-77, 78-78 i 78-79.

Wykaz stanowisk archeologicznych na terenie gminy Wojciechów ujętych w Wojewódzkiej Ewidencji Zabytków

np.	Miejscowość*	gmina	obszar AZP	Nr stan. na obszarze	Nr stan. w miejsc.	dodatkowe Informacje
1	Góra	Wojciechów	78-78	23	2	
2	Góra	Wojciechów	78-78	24	3	
3	Góra	Wojciechów	78-78	25	4	
4	Góra	Wojciechów	78-78	26	5	
5	Góra	Wojciechów	78-78	27	6	
6	Góra	Wojciechów	78-78	28	7	
7	Góra	Wojciechów	78-78	29	8	
8	Góra	Wojciechów	78-78	22	1	
9	Kolonia Bochoznica	Wojciechów	77-78	54	5	

10	Kolonia Bochoznica	Wojciechów	77-78	55	4	
11	Kolonia Czajki	Wojciechów	77-79	8	1	
12	Kolonia Czajki	Wojciechów	77-79	32	2	
13	Kolonia Miłocin	Wojciechów	77-79	37	4	
14	Kolonia Miłocin	Wojciechów	77-79	38	5	
15	Kolonia Miłocin	Wojciechów	77-79	39	6	
16	Kolonia Miłocin	Wojciechów	77-79	40	7	
17	Kolonia Miłocin	Wojciechów	77-79	41	8	
18	Kolonia Miłocin	Wojciechów	77-79	42	9	
19	Kolonia Miłocin	Wojciechów	77-79	43	10	
20	Kolonia Miłocin	Wojciechów	77-79	44	11	
21	Kolonia Szczuczki	Wojciechów	78-78	10	1	
22	Kolonia Szczuczki	Wojciechów	78-78	11	2	
23	Kolonia Szczuczki	Wojciechów	78-78	12	3	
24	Kolonia Szczuczki	Wojciechów	78-78	13	4	
25	Kolonia Szczuczki	Wojciechów	78-78	14	5	
26	Kolonia Szczuczki	Wojciechów	78-78	15	6	
27	Kolonia Szczuczki	Wojciechów	78-78	16	7	
28	Kolonia Szczuczki	Wojciechów	78-78	17	8	
29	Kolonia Szczuczki	Wojciechów	78-78	18	9	
30	Kolonia Szczuczki	Wojciechów	78-78	19	10	
31	Kolonia Szczuczki	Wojciechów	78-78	20	11	
32	Kolonia Wojciechów	Wojciechów	77-78	24	4	
33	Kolonia	Wojciechów	77-78	27	7	

	Wojciechów					
34	Kolonia Wojciechów V	Wojciechów	77-78	37	13	
35	Kolonia Wojciechów V	Wojciechów	77-78	38	14	
36	Kolonia Wojciechów V	Wojciechów	77-78	39	15	
37	Kolonia Wojciechów V	Wojciechów	77-78	40	16	
38	Kolonia Wojciechów V	Wojciechów	77-78	41	17	
39	Kolonia Wojciechów V	Wojciechów	77-78	56	18	
40	Kolonia Wojciechów V	Wojciechów	77-78	58	19	
41	Kolonia Wojciechów V	Wojciechów	77-78	59	20	
42	Kolonia Wojciechów V	Wojciechów	77-78	17	1	
43	Kolonia Wojciechów V	Wojciechów	77-78	19	2	
44	Kolonia Wojciechów V	Wojciechów	77-78	20	3	
45	Kolonia Wojciechów V	Wojciechów	77-78	25	5	
46	Kolonia Wojciechów V	Wojciechów	77-78	26	6	
47	Kolonia Wojciechów V	Wojciechów	77-78	28	8	
48	Kolonia Wojciechów V	Wojciechów	77-78	29	9	
49	Kolonia Wojciechów V	Wojciechów	77-78	30	10	
50	Kolonia Wojciechów V	Wojciechów	77-78	31	11	
51	Kolonia Wojciechów V	Wojciechów	77-78	32	12	
52	Łubki	Wojciechów	77-78	60	3	
53	Łubki	Wojciechów	78-78	3	1	

54	Łubki	Wojciechów	78-78	4	2	
55	Łubki	Wojciechów	78-78	5	3	
56	Łubki	Wojciechów	78-78	6	4	
57	Łubki	Wojciechów	78-78	7	5	
58	Łubki	Wojciechów	78-78	8	6	
59	Łubki	Wojciechów	78-78	9	7	
60	Łubki	Wojciechów	77-77	7	1	
61	Łubki Szlachta	Wojciechów	78-77	17	1	
62	Łubki Szlachta	Wojciechów	78-77	18	2	
63	Łubki Szlachta	Wojciechów	78-77	19	3	
64	Łubki Szlachta	Wojciechów	78-77	20	4	
65	Łubki Szlachta	Wojciechów	78-77	21	5	
66	Maszki	Wojciechów	77-78	57	4	
67	Maszki	Wojciechów	77-79	7	4	
68	Maszki	Wojciechów	77-78	14	1	
69	Maszki	Wojciechów	77-78	15	2	
70	Maszki	Wojciechów	77-78	16	3	
71	Miłocin	Wojciechów	77-79	45	14	
72	Miłocin Kolonia	Wojciechów	77-79	9	2	
73	Nowy Gaj	Wojciechów	77-78	42	1	
74	Nowy Gaj	Wojciechów	77-78	43	2	
75	Nowy Gaj	Wojciechów	77-78	44	3	
76	Nowy Gaj	Wojciechów	77-78	45	4	
77	Nowy Gaj	Wojciechów	77-78	46	5	
78	Nowy Gaj	Wojciechów	77-78	47	6	
79	Palikije	Wojciechów	77-79	31	1	
80	Palikije	Wojciechów	78-79	9	2	
81	Palikije	Wojciechów	78-79	10	3	
82	Palikije	Wojciechów	78-79	11	4	
83	Palikije	Wojciechów	78-79	12	5	
84	Palikije	Wojciechów	78-79	13	6	
85	Palikije	Wojciechów	78-79	14	7	

86	Palikije	Wojciechów	78-79	15	8	
87	Palikije	Wojciechów	78-79	16	9	
88	Palikije	Wojciechów	78-79	17	10	
89	Palikije	Wojciechów	78-79	18	11	
90	Palikije	Wojciechów	78-79	19	12	
91	Palikije	Wojciechów	78-79	20	13	
92	Palikije	Wojciechów	78-79	8	1	
93	Palikije Długie	Wojciechów	78-79	1	2	
94	Palikije Drugie	Wojciechów	78-79	4	3	
95	Palikije Drugie	Wojciechów	78-79	5	4	
96	Palikije Drugie	Wojciechów	78-79	6	5	
97	Palikije drugie	Wojciechów	78-79	7	6	
98	Sporniak Pakilijski	Wojciechów	78-79	27	7	
99	Sporniak Palikijski	Wojciechów	78-79	21	1	
100	Sporniak Palikijski	Wojciechów	78-79	22	2	
101	Sporniak Palikijski	Wojciechów	78-79	23	3	
102	Sporniak Palikijski	Wojciechów	78-79	24	4	
103	Sporniak Palikijski	Wojciechów	78-79	25	5	
104	Sporniak Palikijski	Wojciechów	78-79	26	6	
105	Sporniak Palikijski	Wojciechów	78-79	28	8	
106	Stary Gaj	Wojciechów	77-78	63	11	
107	Stary Gaj	Wojciechów	77-78	63	11	
108	Stary Gaj	Wojciechów	77-78	64	10	
109	Stary Gaj	Wojciechów	77-78	68	9	
110	Stary Gaj	Wojciechów	77-78	69	8	
111	Stary Gaj	Wojciechów	77-78	70	7	
112	Stary Gaj	Wojciechów	77-78	71	6	

113	Stary Gaj	Wojciechów	77-78	9	1	cmentarzysko kurhanowe
114	Stary Gaj	Wojciechów	77-78	10	2	
115	Stary Gaj	Wojciechów	77-78	11	3	
116	Stary Gaj	Wojciechów	77-78	13	5	
117	Stary Gaj	Wojciechów	77-78	62	12	
118	Stary Gaj	Wojciechów	77-78	61	13	
119	Stary Gaj	Wojciechów	77-78	2	12	
120	Szczuczki	Wojciechów	78-78	21	1	
121	Wojciechów	Wojciechów	77-78	66	8	
122	Wojciechów	Wojciechów	77-78	67	6	
123	Wojciechów	Wojciechów	77-78	65	8	
124	Wojciechów	Wojciechów	77-78	9	72	
125	Wojciechów	Wojciechów	78-78	1	1	
126	Wojciechów	Wojciechów	78-78	2	2	
127	Wojciechów	Wojciechów	77-78	66	7	
128	Wojciechów	Wojciechów	77-78	72	9	
129	Wojciechów Kolonia V	Wojciechów	78-78	45	3	

3.2 Cele ochrony środowiska kulturowego gminy.

- Ochrona istniejących zasobów kulturowych.
- Zachowanie tożsamości kulturowej w sferze materialnej i niematerialnej.
- Kształtowanie harmonijnego krajobrazu kulturowego, zachowanie krajobrazów naturalnych.

4 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z REKOMENDACJI I WNIOSKÓW ZAWARTYCH W AUDYCIE KRAJOBRAZOWYM LUB OKREŚLENIA PRZEZ AUDYT KRAJOBRAZOWY GRANIC KRAJOBRAZÓW PRIORYTETOWYCH

Audyt krajobrazowy (identyfikujący krajobrazy występujące w województwie oraz oceniający ich wartości i wskazujący rekomendacje kształtowania i ochrony) - jako zadanie własne samorządu szczebla wojewódzkiego określone w ustawie z dnia 24 kwietnia 2015 r. o zmianie niektórych ustaw związanych ze wzmocnieniem narzędzi ochrony krajobrazu (Dz. U. z 2015 r., poz. 774) – nie zostało jeszcze wykonane. W przypadku przeprowadzenia audytu krajobrazowego, może zajść w przyszłości ewentualna potrzeba aktualizacji Studium w związku z wyznaczeniem krajobrazów priorytetowych i określeniem dla nich lokalnych form architektonicznych zabudowy.

5 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZAGROŻENIA BEZPIECZEŃSTWA LUDNOŚCI I JEJ MIENIA

Odpowiedzialność za zapewnienie bezpieczeństwa mieszkańcom gminy Wojciechów spoczywa na 11 jednostkach OSP. Ponadto nad bezpieczeństwem mieszkańców czuwają jednostki powiatowe - Komenda Miejska Policji (KPP) w Lublinie i Komenda Miejska Państwowej Straży Pożarnej (KPPSP) w Lublinie (Jednostka Ratowniczo-Gaśnicza (JRG) w Bełżycach).

POLICJA

W 2017 roku na terenie powiatu lubelskiego zaistniało 80 wypadków drogowych, w wyniku których 16 osób poniosło śmierć.

STRAŻ POŻARNA

Na terenie gminy działa 12 jednostek OSP. Ponadto gmina znajduje się na terenie działania Komendy Miejskiej Państwowej Straży Pożarnej z siedzibą ul. Szczerbowskiego 6, 20-072 Lublin. Jednostki OSP na terenie gminy to:

- OSP Szczuczki
- OSP Sporniak
- OSP Łubki Kolonia
- OSP Łubki
- OSP Ignaców
- OSP Czajki zs. Palikije Drugie
- OSP Palikije
- OSP Stasin
- OSP Wojciechów Kolonia Pierwsza
- OSP Góra
- OSP Wojciechów
- OSP Stary Gaj

W 2017 r. na terenie powiatu lubelskiego zanotowano 1506 zdarzeń, w tym:
pożary – 492,
miejscowe zagrożenia – 974,
alarmy fałszywe – 40.

W stosunku do roku 2016 odnotowano o 62 zdarzenia więcej.

W porównaniu z rokiem 2016 statystyka zdarzeń przedstawia się następująco:

Rodzaj zdarzenia	2017 r.	2016 r.	+Przyrost -spadek
Pożary (P)	492	398	+ 94 (+ 23,62%)
Miejscowe zagrożenia (MZ)	974	994	- 20(- 2,01%)
Alarmy fałszywe (AF)	40	52	+12 (+ 23,08%)
Razem	1506	1444	+ 82 (+ 5,68%)

Tabela 6. Zdarzenia (P, MZ, AF) na terenie poszczególnych gmin.

Lp.	Gmina(g.)	Pożary (P)	Miejscowe zagrożenia (MZ)	Alarmy fałszywe (AF)	Ogółem zdarzeń
1	g. Bełżyce	38	94	4	136
2	g. Borzechów	9	21	2	32
3	g. Bychawa	27	96	2	125
4	g. Garbów	32	42	2	76
5	g. Głusk	41	43	2	86
6	g. Jabłonna	23	38	2	63
7	g. Jastków	36	84	4	124
8	g. Konopnica	46	107	2	155
9	g. Krzczonów	9	22	1	32
10	g. Niedzwica Duża	30	86	1	117

11	g. Niemce	78	128	15	221
12	g. Strzyżewice	16	56	0	72
13	g. Wojciechów	15	56	1	72
14	g. Wólka	68	58	1	127
15	g. Wysokie	16	24	1	41
16	g. Zakrzew	8	19	0	27
	Razem	492	974	40	1506

Udział pożarów i miejscowych zagrożeń w liczbie interwencji jest zależny od warunków pogodowych. Długotrwałe susze są przyczyną zwiększenia liczby pożarów, natomiast silny wiatr, intensywne opady deszczu czy śniegu zwiększają liczbę miejscowych zagrożeń – powodzi, podtopień, lokalnych trąb powietrznych. Opierając się na długoletnich, prognostycznych badaniach klimatu należy założyć wzrost niekorzystnych, ekstremalnych zdarzeń pogodowych.

6 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z POTRZEB I MOŻLIWOŚCI ROZWOJU GMINY

6.1 Demografia

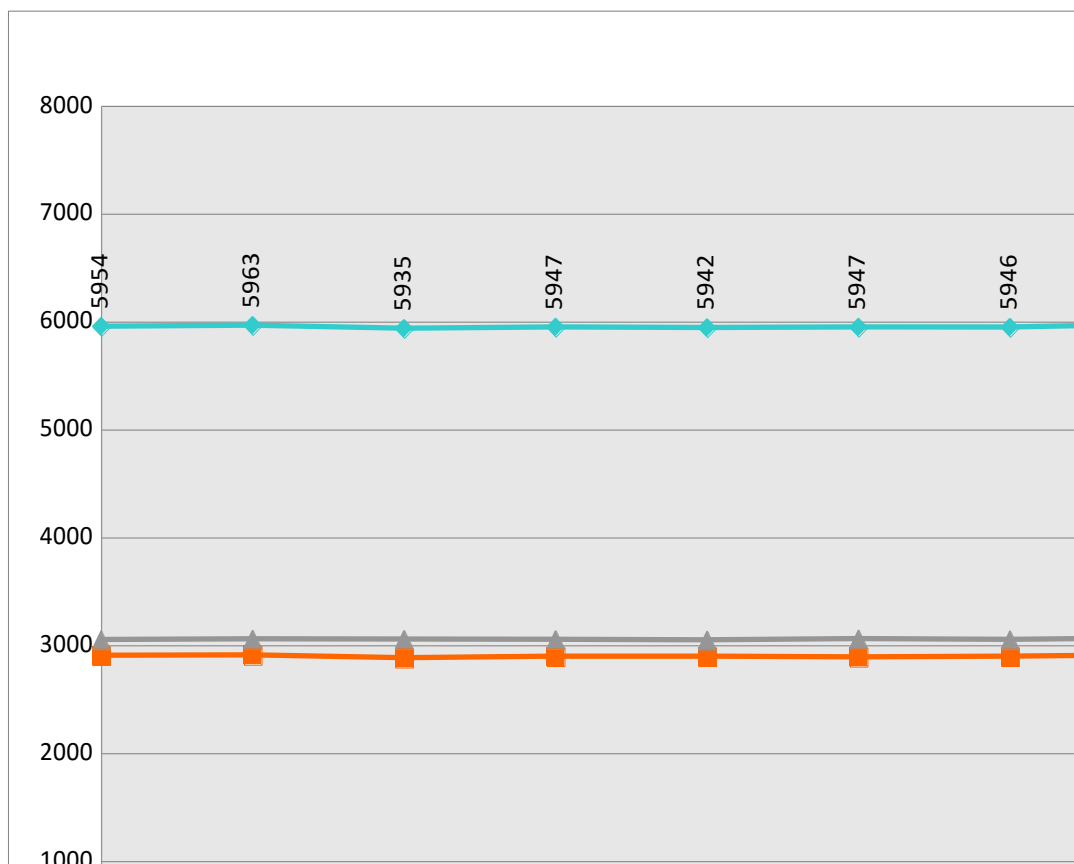
Według stanu na dzień 31.12. 2017 r., teren gminy Wojciechów zamieszkiwało 5944 osób, z czego ok. 52% stanowiły kobiety a 48% - mężczyźni. W stosunku do roku 2016, nastąpił nieznaczny spadek liczby mieszkańców – ok. 0,78%. Na 1 km² powierzchni gminy przypadało średnio 74 osoby. Analizując liczbę ludności zamieszkującej Gminę Wojciechów na przestrzeni lat 2007-2017, można zauważyć, iż wartość ta kształtuje się na tym podobnym poziomie- liczba ludności nie wykazała długotrwałych (stałych) tendencji spadkowych czy wzrostowych. W latach 2007-2017 liczba ludności malała średnio o 1 osobę rocznie.

Tab. 5. Liczba ludności w Gminie Wojciechów w latach 2007-2017

ROK	OGÓŁEM			MĘŻCZYŹNI			KOBIETY		
	Liczba	Roczny przyrost	Średni przyrost	Liczba	Roczny przyrost	Średni przyrost	Liczba	Roczny przyrost	Średni przyrost
2007	5954	-		2904	-		3050	-	
2008	5963	9		2907	3		3056	6	
2009	5935	-28		2881	-26		3054	-2	
2010	5947	12		2895	14		3052	-2	
2011	5942	-5		2895	0		3047	-5	
2012	5947	5	-1	2889	-6	-1,9	3058	11	4,2
2013	5946	-1		2895	6		3051	-7	
2014	5974	28		2909	14		3065	14	
2015	5958	-16		2893	-16		3065	0	
2016	5991	33		2913	20		3078	13	
2017	5944	-47		2885	-28		3092	14	

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Wyk. 5. Liczba ludności w Gminie Wojciechów w podziale na płeć w latach 2007-2017



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Odnośząc się do struktury wiekowej mieszkańców Gminy Wojciechów w 2016r. wyglądała następująco:

- Liczba osób w wieku przedprodukcyjnym- 16,70%
- Liczba osób w wieku produkcyjnym- 63,63%
- Liczba osób w wieku poprodukcyjnym- 19,67%

Tab. 6 . Liczba ludności wg. struktury wieku w Gminie Wojciechów w latach 2012-2016

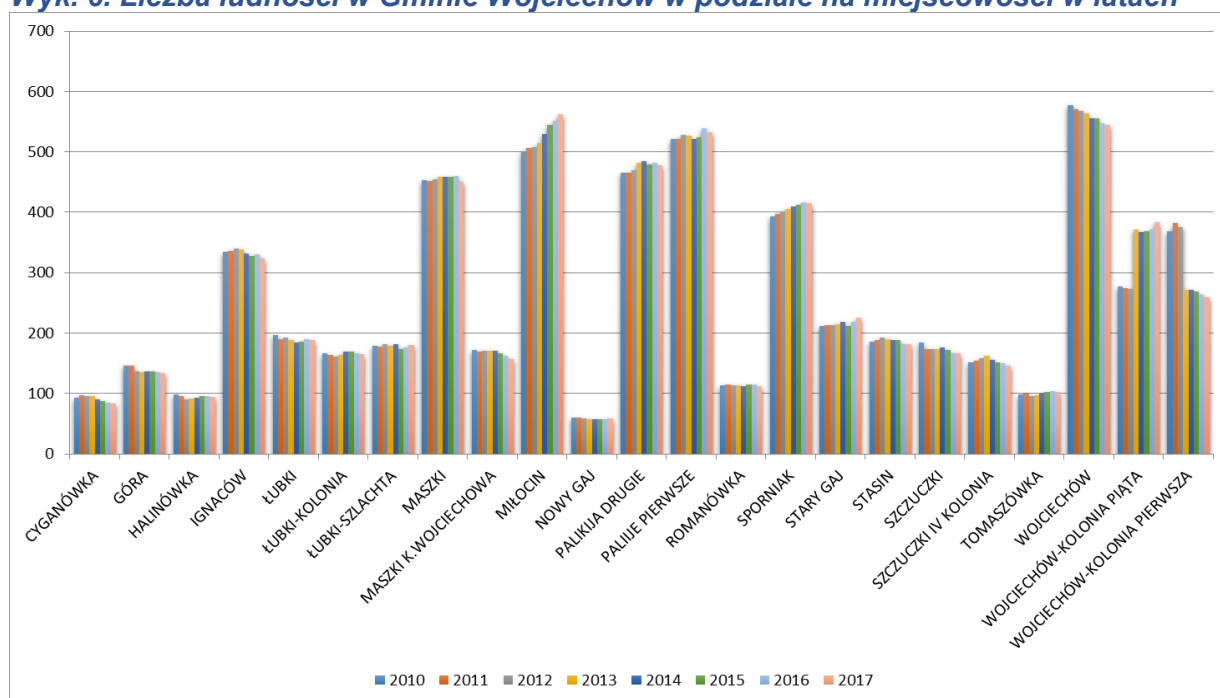
Ogółem w latach	w wieku						Liczba osób w wieku poprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym
	przedprodukcyjnym		produkcyjnym		poprodukcyjnym		
	razem	w tym kobiety	razem	w tym kobiety	razem	w tym kobiety	
2012	978	466	3844	1797	1125	795	64,9
2013	978	458	3814	1793	1154	810	63,8
2014	977	462	3837	1782	1160	821	63,2
2015	975	460	3818	1784	1165	821	63,4
2016	1001	475	3812	1773	1178	830	62,9

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Ludność w wieku nieprodukcyjnym przypadająca na 100 osób w wieku produkcyjnym w 2012 roku wynosiła 64,9 w 2013 roku -63,8, 2014 roku -63,2 natomiast w 2015 roku -63,4 osób a w roku 2016- 62,9 co jednoznacznie świadczy o tendencji malejącej w tym obszarze.

W odniesieniu do poszczególnych sołectw/miejscowości można zauważyć znaczące różnice w liczbie ludności. Obecnie najbardziej zaludnioną miejscowością jest Miłocin – 562 osoby, co stanowi ok. 9,5% ogólnej liczby ludności Gminy Wojciechów a najmniej- m. Nowy Gaj- 59 os. (1% ogólnej liczby ludności). Jednocześnie m. Miłocin jest jedyną miejscowością gdzie na przełomie lat 2010-2017 odnotowano sukcesywny wzrost liczby ludności (ogółem ponad 12%). Z kolei odwrotna sytuacja dotyczy Wojciechowa- spadek ogółem ok. 6%. Największy regres odnotowano m. Wojciechów-Kolonia Pierwsza –ok. 30%. Z kolei największy progres dotyczył m. Wojciechów – Kolonia Piąta – ok. 39%.

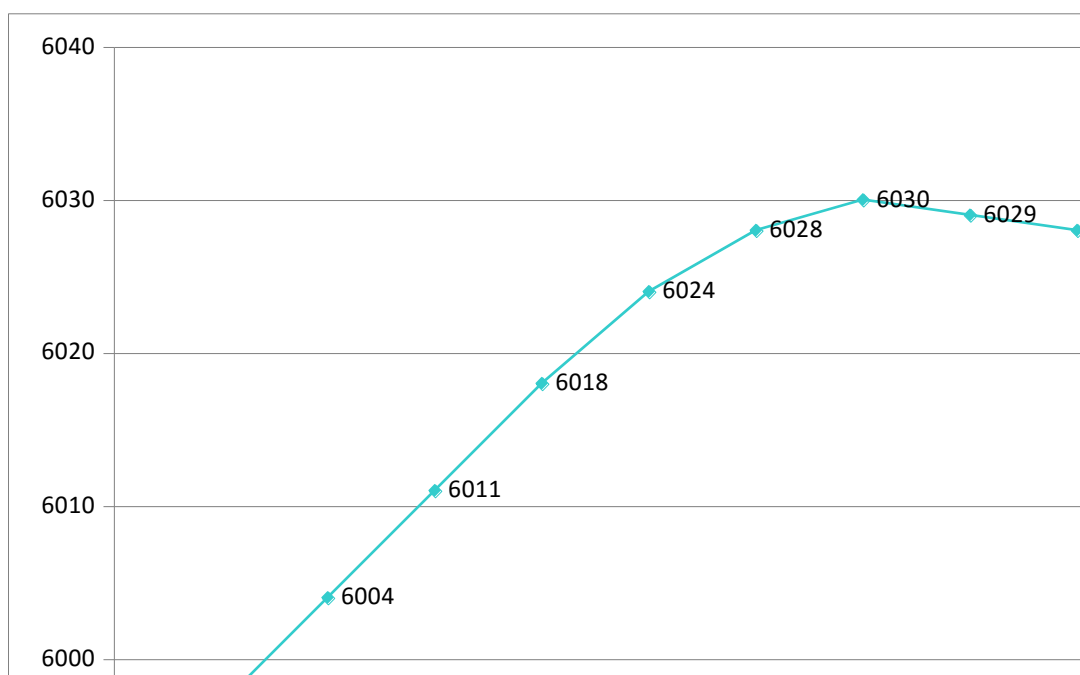
Wyk. 6. Liczba ludności w Gminie Wojciechów w podziale na miejscowości w latach



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z GUS

PROGNOZA DEMOGRAFICZNA

Wyk. 7. Prognoza demograficzna dla Gminy Wojciechów do roku 2030



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Porównując prognozowaną liczbę osób w roku 2030 (6013 os.) do roku 2017 nastąpi ogólny progres na poziomie blisko 1,5%. Zgodnie z prognozą wg danych GUS liczba ludności będzie sukcesywnie wzrastała do roku 2024. Szacuję się odnotowanie tego wzrostu na poziomie ok. 1,5%. Od roku 2024 prognoza liczby ludności przedstawia się mniej optymistycznie, jednakże szacowana skala zmian będzie nieznaczna i nie spowoduje zmniejszenia liczby ludności poniżej wartości roku bazowego (2017). Wobec powyższego polityka przestrzenna rozwoju gminy winna opierać się na sukcesywnym zwiększaniu terenów pod zabudowę mieszkaniową.

Głównym czynnikiem wpływającym na wzrost liczby ludności w Gminie Wojciechów jest dodatnie saldo migracji wewnętrznych, pomimo ujemnego przyrostu naturalnego odnotowanego w latach 2013-2017 a także prognozowanego do roku 2030r.

Tab. 7. Prognoza ruchu naturalnego i salda migracji w Gminie Wojciechów 2017-2030

Rok	Urodzenia	Zgony	Imigracje	Emigracje	Saldo migracji	Przyrost naturalny
2013	58	57	50	43	+7	1
2014	56	74	65	50	+15	-18
2015	58	81	59	53	+6	-23
2016	70	79	79	48	+31	-9
2017	59	61	61	52	+9	-2
2018	60	61	60	51	+9	-1
2019	61	61	59	51	+8	0
2020	61	61	58	50	+8	0
2021	60	61	57	49	+8	-1
2022	59	61	56	49	+7	-2

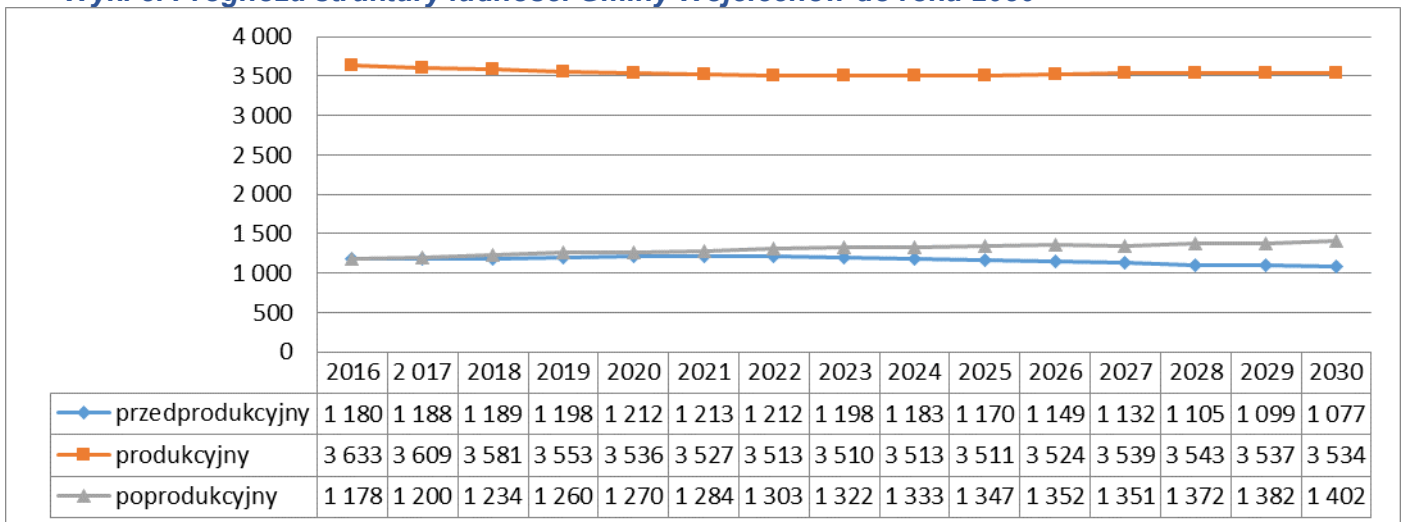
2023	58	62	55	48	+7	-4
2024	57	64	54	47	+7	-7
2025	55	62	53	46	+7	-7
2026	53	62	53	46	+7	-9
2027	52	61	52	45	+7	-9
2028	51	59	51	44	+7	-8
2029	50	58	51	44	+7	-8
2030	47	58	50	43	+7	-11

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z GUS

Prognozowane obniżenie wielkości populacji Gminy Wojciechów od roku 2024 na przestrzeni najbliższych lat może utrzymywać taki trend, co jest związane ze starzeniem się społeczeństwa. Niekorzystne przemiany demograficzne będą miała istotny wpływ na zarządzanie sferą usług publicznych np. zwiększenie nakładów na zapewnienie opieki osobom starszym.

Zalecana strategia rozwoju gminy w obszarze problemów demograficznych winna określać kierunek polityki społecznej i gospodarczej zapewniającej stabilizację życiową i poprawę warunków życia.

Wyk. 8. Prognoza struktury ludności Gminy Wojciechów do roku 2030



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z GUS

6.2 Finanse gminy

Suma dochodów do budżetu gminy Wojciechów wyniosła w 2015 roku 17,4 mln złotych, co daje 2,9 tys. złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Oznacza to wzrost dochodów o 3,1% w porównaniu do roku 2014. Z czego 980,2 tys. złotych Gmina przeznaczyła na inwestycje, czyli 6,0% wydatków ogółem. Wzrost wartości dochodów odzwierciedla przyrost zainwestowanych terenów na obszarze gminy, a także warunkuje dalsze perspektywy rozwoju, dając większe możliwości finansowania inwestycji z zakresu zadań własnych gminy, wspomagających przyszłe procesy inwestycyjne.

6.3 Bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę

Liczba mieszkańców w roku 2017 w gminie Wojciechów wynosiła 5 997 osób. Średnie powierzchnia mieszkania na jedną osobę w gminie wynosi około 32,2 m² co jest wartością większą niż średnia krajowa, która wynosi około 27,4 m². Średnia powierzchnia mieszkania na osobę w gminie Wojciechów jak i w całej Polsce jest wskaźnikiem stosunkowo małym w porównaniu do standardów mieszkaniowych w Europie, przykładem są Niemcy gdzie na jedną osobę przypada około 45 m² powierzchni mieszkalnej co jest wskaźnikiem prawie 2 razy większym.

Regulacje prawne wprowadzane w polskim prawie mają na celu zaspokoić potrzeby mieszkaniowe w Polsce, również dane z ostatnich lat wskazują na wzrost powierzchni mieszkaniowej na jednego mieszkańca w Polsce. W związku z powyższym należy przyjąć, że standard mieszkania w gminie Wojciechów będzie nawiązywał do standardów europejskich co wiąże się ze zwiększeniem powierzchni mieszkalnej na 1 osobę.

Uwzględniając prognozy demograficzne należy przyjąć, że liczba mieszkańców w najbliższych latach (do 2030 roku) zwiększy się. W maksymalnym wzroście będzie wynosić 60 30 osób.

Uwzględniając powyższe aspekty, wzrost zapotrzebowania na nową zabudowę w gminie będzie wynikać z dwóch czynników: poprawy standardów mieszkaniowych mieszkańców gminy oraz wzrosty liczby mieszkańców.

Tab. 9. Maksymalne zapotrzebowanie na powierzchnię zabudowy mieszkaniowej

Rok	Liczba ludności	Wskaźnik powierzchni użytkowej mieszkania/osobę (m ²)	Maksymalne zapotrzebowanie na powierzchnię mieszkaniową (pow. użytkowa w m ²)
2017	5 997 (istniejąca)	45,0	269 865
2030	33 (wzrost mieszkańców)	45,0	1 485
Suma			271 350

Przyjmując średnią powierzchnię mieszkaniową na jednego mieszkańca w wysokości 45 m² gminy w 2030 r należy zapewnić 271 350 m² powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej z czego:

153 856 m² powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej stanowić będzie istniejąca powierzchnia;

116 009 m² powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej stanowić będzie nowa powierzchnia wynikająca z poprawy standardu mieszkaniowego;

1 485 m² powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej stanowić będzie nowa powierzchnia wynikająca ze wzrostu liczby mieszkańców.

Przeprowadzone prognozy wiążą się z dużą niepewnością procesów rozwojowych. Na zmiany zarówno liczby ludności jak i wskaźników dotyczących standardów mieszkaniowych wpływ może mieć wiele nieuwzględnionych dotychczas czynników. Mając to na uwadze, zgodnie z art. 10 ust. 7 pkt. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, zwiększono prognozowane zapotrzebowanie na zabudowę mieszkaniową o 30 % do wielkości 352 755 m² powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej w tym 153 856 m² p.u. zabudowy mieszkaniowej istniejącej i 198 899 m² nowej p.u. zabudowy mieszkaniowej.

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową zabudowy mieszkaniowej do 2030 roku wyniesie 198 899 m²

W celu określenia liczby mieszkań oraz powierzchni terenu zabudowy mieszkaniowej przyjmuje się następujące standardy uwzględniając wytyczne Ministerstwa Infrastruktury i Budownictwa opracowane w skrypcie z 2016 r. oraz stan istniejący:

Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie - 3,0;
 Średnie powierzchnia mieszkania na jedną osobę - 45 m²;
 Średnia wielkość działki budowlanej - 2500 m².

Parametry te są parametrami uśrednionymi uwzględniające zabudowę mieszkaniową, mieszkaniową jednorodziną i zagrodową.

Tab. 10 Standardy i parametry w zabudowie mieszkaniowej

Rok	Przeciętna liczba osób na 1 mieszkanie	Średnie powierzchnia mieszkania na jedną osobę w m ²	Wielkość działki budowlanej w m ²	Maksymalne zapotrzebowanie na nową powierzchnię mieszkaniową (pow. użytkowa w m ²)	Powierzchnia użytkowa jednego mieszkania w m ² (B x C)
A	B	C	D	E	F
2030	3,0	45	2500	198 899	135

Z powyższych danych tabelarycznych obliczona została ilość nowych mieszkań oraz powierzchni nowych terenu zabudowy mieszkaniowej potrzebnych do zaspokojenia potrzeby mieszkaniowych w gminie do 2030 r.

Ilość nowych mieszkań = E : F
198 899 : 135 = 1 474 nowych mieszkań

Powierzchni nowych terenów zabudowy mieszkaniowej = Ilość nowych mieszkań x D
1 474 x 2500 = 3 685 000 powierzchni nowych terenów zabudowy mieszkaniowej

Standardy urbanistyczne nie określają zapotrzebowania na nową zabudowę usługową i aktywności gospodarczej. Ilość powyższych terenów uzależniona jest od uwarunkowań lokalnych i kierunków rozwojowych gminy. Gmina Wojciechów jest gminą rolną z dobrym dostępem do infrastruktury drogowej umożliwiającej rozwój działalności gospodarczej, a uwarunkowania przyrodnicze umożliwiają rozwój turystyki i agroturystyki. Wyznaczenie zapotrzebowania na nową powierzchnię użytkową zabudowy o funkcji aktywności gospodarczej zostało wyznaczone proporcjonalnie w stosunku do stanu obecnego. Przyjmując wielkość 20 % w stosunku do nowej powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej.

$198\ 889\ m^2 \times 20\ \% = 39\ 780\ m^2$ nowej powierzchni użytkowej zabudowy UP.

Powierzchnia terenów zabudowy wynikająca z chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wynosi 8 740 000 m². Przyjmując zasadę stosunku 80 % zabudowy mieszkaniowej i 20 % zabudowy usług i aktywności gospodarczej chłonność o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w rozbiciu na funkcję kształtuje się następująco:

Tereny zabudowy mieszkaniowej - 8 992 000 m²

Tereny zabudowy usług i aktywności gospodarczej - 1 740 000 m²

Do obliczenia chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej uwzględnione zostały te same współczynniki jak przy obliczaniu zapotrzebowania gminy na nowe tereny mieszkaniowe. Obliczoną powierzchnię nowych terenów mieszkaniowych podzielono przez uśrednioną wielkość działki budowlanej. Założono, że na jednej działce budowlanej o określonej powierzchni (2 500 m²) lokalizowany będzie jeden budynek mieszkalny. Wynik końcowy jest iloczynem nowych działek budowlanych a powierzchni użytkowej jednego mieszkania. Powierzchnia użytkowa zabudowy mieszkaniowej wynikająca z chłonności obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wynosi 377 568 m².

<i>Powierzchnia nowych terenów w m²</i>	<i>Wielkość działki budowlanej w m²</i>	<i>Ilość działek budowlanych A/B</i>	<i>Powierzchnia użytkowa jednego mieszkania w m²</i>	<i>Bilans powierzchni mieszkaniowej (pow. użytkowa w m²) CxD</i>
<i>A</i>	<i>B</i>	<i>C</i>	<i>D</i>	<i>E</i>
<i>6 992 000</i>	<i>2 500</i>	<i>3 496</i>	<i>135</i>	<i>377 568</i>

Do obliczenia chłonności położonych na terenie gminy obszarów pod zabudowę usług i aktywności gospodarczej, rozumianą jako możliwość lokalizowania na tych obszarach nowej zabudowy, wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy przyjęto współczynnik intensywności zabudowy na poziomie 0,3. Gdzie Współczynniki intensywności zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oznacza stosunek powierzchni całkowitej zabudowy w odniesieniu do powierzchni działki budowlanej.

$$1\ 740\ 000 \times 0,3 = 522\ 000\ m^2$$

Aby uzyskać faktyczną powierzchnię użytkowej zabudowy usług i aktywności gospodarczej należy wartość tą pomniejszyć o 30 % wynikającą z różnicy obliczania powierzchni całkowitej a powierzchni użytkowej.

$$522\ 000 \times 0,7 = 364\ 400\ m^2$$

Powierzchnia użytkowa zabudowy usług i aktywności gospodarczej wynikająca z chłonności w miejscowym planie zagospodarowaniu przestrzennego oraz obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej wynosi 365 400 m².

Zgodnie z zapisami ust. 5 pkt 4 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, gdy maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę przekracza sumę powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy – bilans terenów pod zabudowę uzupełnia się o różnicę tych wielkości wyrażoną w powierzchni użytkowej zabudowy, w podziale na funkcje zabudowy i przewiduje się lokalizację nowej zabudowy poza obszarami o których mowa w pkt 2 i 3, maksymalnie w ilości wynikającej z uzupełnionego bilansu.

W wyniku opracowanych materiałów zapotrzebowanie na nową zabudowę według funkcji przedstawia poniższa tabela.

TAB. 14 Zapotrzebowanie na nową zabudowę według funkcji

	<i>Zapotrzebowania w gminie na powierzchnię użytkową nowej zabudowę</i>	<i>Powierzchnia użytkowa nowej zabudowy na obszarach obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego</i>	<i>Powierzchnia użytkowa nowej zabudowy na obszar o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej w granicach jednostki osadniczej</i>	<i>Różnica A - C</i>
	A	B	C	D
<i>Pow. Użytkowa zabudowy mieszkaniowej M</i>	198 899	0	377 568	- 178 669
<i>Pow. Użytkowa zabudowy usług i aktywności gospodarczej UP</i>	39 780	0	364 400	- 324 620

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową nie przekracza chłonność terenów o zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej oraz terenów przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (brak planu) pod zabudowę mieszkaniową różnica wynosi – 178 669 m² powierzchni użytkowej nowej zabudowy, tym samym obecne tereny o zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej zaspokajają potrzeby rozwojowe gminy.

Maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę usług i aktywności gospodarczej nie przekracza chłonność terenów o zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej oraz terenów przeznaczonych w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego (brak planu) pod zabudowę usług i aktywności gospodarczej różnica wynosi – 324 620 m² powierzchni użytkowej nowej zabudowy, tym samym obecne tereny o zwartej strukturze funkcjonalno - przestrzennej zaspokajają potrzeby rozwojowe gminy.

Faza	Zabudowa mieszkaniowa (zabudowa mieszkaniowa, zabudowa m mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa zagrodowa)	Zabudowa usług i aktywności gospodarczej (zabudowa usług podstawowych, usług handlu, działalności gospodarczej, produkcji, składów i magazynów)
A	<u>Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę</u> Liczba ludności - stan istniejący 5 997 osób - prognoza 6 013 osoby - przyrost 33 osoby Zapotrzebowanie 198 899 m2 powierzchni użytkowej	<u>Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę</u> 20 % z nowej powierzchni mieszkaniowej (198 899 m ²) Zapotrzebowanie 39 780 m2 powierzchni użytkowej
B	<u>Chłonność luk w zabudowie w obrębie obszarów zurbanizowanych</u> 377 568	<u>chłonność luk w zabudowie w obrębie obszarów zurbanizowanych</u> 364 400
C	<u>Chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych</u> 0 m² (brak MPZP)	<u>Chłonność obszarów przeznaczonych pod zabudowę w planach miejscowych</u> 0 m² (brak MPZP)
D	<u>Końcowy bilans</u> $D = A - (B+C)$ $D = 198\ 899 - 377\ 568$ Faktyczne zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi: - 178 669 m2 p.u. Wartość ujemna: nie istnieją zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową Faktyczne zapotrzebowanie wynosi 0 ha terenów zabudowy mieszkaniowej	<u>Końcowy bilans</u> $D = A - (B+C)$ $D = 39\ 780 - 364\ 400$ Faktyczne zapotrzebowanie na nową zabudowę wynosi: - 324 620 m2 p.u. Wartość ujemna: nie istnieją zapotrzebowanie na nową zabudowę usług i aktywności gospodarczej Faktyczne zapotrzebowanie wynosi 0 ha terenów zabudowy usług i aktywności gospodarczej

7 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU PRAWNEGO GRUNTÓW

Analizując strukturę własności gruntów, widać, że zdecydowana większość terenów należy do osób prywatnych – 7139 ha, co daje 88 % w ogólnej powierzchni gruntów w gminie. Około 1,6 % gruntów (132 ha) stanowi własność komunalną. Strukturę własności gruntów w komunalnych przedstawia poniższa tabela.

Tabela 15. Struktura gruntów komunalnych

Prawna forma użytkowania	powierzchnia
Tworzące gminny zasób nieruchomości	50
Przekazane w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym	3
Pozostałe grunty	77
przekazane w użytkowanie wieczyste	2
przekazane w użytkowanie wieczyste osobom fizycznym	1
w użytkowaniu wieczystym pozostałych osób	1

8 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYSTĘPOWANIA OBIEKTÓW I TERENÓW CHRONIONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH WYSTĘPOWANIA TERENÓW GÓRNICZYCH WYZNACZONYCH NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH

8.1. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. O ochronie przyrody

Według danych GDOŚ formami ustawowej ochrony przyrody na terenie gminy Wojciechów jest 11 pomników przyrody w postaci drzew usytuowanych w Miłocinie, Łubkach i Palikijach. Północny fragment gminy obejmuje otulina Kazimierskiego Parku Krajobrazowego, która w rozumieniu art. 5 ustawy o ochronie przyrody, nie jest formą ochrony przyrody, lecz strefa ochronną graniczącą z formą ochrony przyrody i wyznaczoną w celu zabezpieczenia przed zagrożeniami zewnętrznymi wynikającymi z działalności człowieka. Sam park obejmuje północno-zachodnią część Wyżyny Lubelskiej z Małopolskim Przełomem Wisły i jest cenny pod względem geologicznym oraz walorów abiotycznych i kulturowo-krajobrazowych.

8.2. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. O ochronie gruntów rolnych i leśnych

Na terenie gminy Wojciechów dominują gleby klasy IIIa (57,8% powierzchni gruntów ornych i 30,3% powierzchni użytków zielonych). Gleby klas bonitacyjnych od I do III chronione są na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych, a zmiana ich przeznaczenia na cele nierolnicze wymaga uzyskania zgody ministra właściwego do spraw rozwoju wsi. Wyłączenie z produkcji użytków rolnych wytworzonych z gleb pochodzenia mineralnego i organicznego, zaliczonych do klas I, II, III, IIIa, IIIb, oraz użytków rolnych klas IV, IVa, IVb, V i VI wytworzonych z gleb pochodzenia organicznego możliwa jest po przeprowadzeniu procedury określonej w tej ustawie.

8.3. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 28 września 1991 r. O lasach

Użytki leśne zajmują 485 ha, co stanowi jedynie niecałe 6% powierzchni gminy. Są to w przewadze lasy wielogatunkowe, występujące na słabszych glebach jako grąd dębowo-grabowy. Z typów siedliskowych występuje las świeży i ols.

Wszystkie grunty leśne objęte są ochroną, a zmiana ich przeznaczenia na cele nieleśne w przypadku gruntów leśnych stanowiących własność Skarbu Państwa – wymaga uzyskania zgody odpowiedniego ministra, a pozostałych gruntów leśnych – wymaga

uzyskania zgody marszałka województwa. W obrębie gminy nie ustanowiono lasów ochronnych.

8.4. Obiekty i tereny chronione na podstawie ustawy z dnia 23 lipca 2003r. O ochronie zabytków i opiece nad zabytkami

Na terenie gminy Wojciechów znajduje się 6 obiektów zabytkowych wpisane do rejestru zabytków województwa lubelskiego (A/124, A/308, A/1606, A/122, A/703). Ponadto z terenu gminy do ewidencji dóbr kultury województwa lubelskiego wpisanych jest 34 obiektów.

8.5. Tereny górnicze wyznaczone na podstawie ustawy z dnia 9 czerwca 2011 r. Prawo geologiczne i górnicze

W zasobach Państwowego Instytutu Geologicznego (system Midas) w granicach gminy nie widnieją żadne obszary i tereny górnicze. Występują jedynie złoża surowców mineralnych: Stary Gaj I, Sporniak i Kolonia Łubki.

9 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE ZE STANU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ, W TYM STOPNIA UPORZĄDKOWANIA GOSPODARKI WODNO-ŚCIEKOWEJ, ENERGETYCZNEJ ORAZ GOSPODARKI ODPADAMI

9.1 komunikacja.

Układ drogowych powiązań zewnętrznych.

Gmina Wojciechów położona jest na zachód od Lublina, na skraju drogi wojewódzkiej Nr 830 Lublin - Nałęczów - Bochothnica, stanowiącej dojazd z Lublina do rejonu turystyczno-wypoczynkowego Nałęczów – Kazimierz – Puławy. Oś pionową gminy stanowi droga wojewódzka Nr 827, stanowiąca połączenie drogi wojewódzkiej Nr 830 z Bełżycami. Drogi te są wspomagane, przez sieć dróg powiatowych, stanowiących powiązania z regionem. *Zgodnie z Planem Województwa Lubelskiego droga wojewódzka nr 827 ma stanowić pierścień zewnętrzny Lubelskiego Obszaru Funkcjonalnego.*

Drogi wojewódzkie.

- Droga wojewódzka **Nr 830** relacji Lublin - Nałęczów - Bochothnica stanowi fragment północnej granicy gminy. Jej całkowita długość w granicach gminy wynosi około 600 m. Droga ma nawierzchnię bitumiczną w dobrym stanie, szerokość 6,0 m. W miejscowości Miłocin przekracza linię kolejową dwutorową przejazdem kolejowym strzeżonym, graniczącym z przystankiem kolejowym Miłocin Lubelski. Droga ma 14,0 m szerokości w liniach rozgraniczających. Wielkość ruchu przeniesionego przez tę drogę wynosi ~~4300 pojazdów umownych na dobę (dane z 1995r.)~~ **5130 ŚDR (na podstawie GPR na drogach wojewódzkich dokonano w roku 2015).**
- Droga wojewódzka **Nr 827** relacji Sadurki (od drogi nr 830) - Bełżyce. Droga przechodzi osiowo przez gminę na kierunku północ - południe. Łączy gminę 2 Lublinem i Nałęczowem, a od południa z miastem powiatowym Bełżyce. Jej całkowita długość w granicach gminy wynosi 7,500 km. Droga ma nawierzchnię bitumiczną 0 szerokości 6,0 m w średnim stanie lub poniżej średniego (na odcinku Wojciechów - Ignaców). Wielkość ruchu przeniesiona przez tę drogę wynosi ~~750 pojazdów umownych na dobę~~ **3732 ŚDR (na podstawie GPR na drogach wojewódzkich dokonano w roku 2015).** Droga na terenie gminy ma szerokość 12-18 m w liniach rozgraniczających.

Ogółem długość dróg wojewódzkich na terenie gminy wynosi 8,1 km.

Drogi powiatowe

Układ podstawowych powiązań zewnętrznych gminy uzupełnia sieć dróg powiatowych:

Lp	Nr Drogi	Przebieg drogi
1	2229 L	Wojciechów – Palikije – Sporniak – Motycz
2	2233 L	Miłocin – Stasin – Podole
3	2234 L	Nałęczów – Charz – Wojciechów
4	2235 L	Wąwolnica – Stary Gaj
5	2236 L	Niezabitów – Łubki – Wojciechów
6	2237 L	Poniatowa – Kraczewice – Szczuczki
7	2238 L	Halinówka – Góra - Bełżyce

- ~~Nr 22 233~~ relacji Wąwolnica – Stary Gaj. Droga o nawierzchni bitumicznej, długości 5,323 km i szerokości w liniach rozgraniczających 12-25 m, szerokość jezdni – 6,0 m. Przekroczenie rzeki Czerki mostem żelbetowym.
- ~~Nr 22 538~~ relacji Niezabitów - Łubki - Wojciechów, długości 7,243 km, o nawierzchni bitumicznej, szerokości 6,0 m. Szerokość w liniach rozgraniczających 12-18 m. Przekroczenie rzeki Czerki w miejscowości Łubki mostem żelbetowym.
- ~~Nr 22 539~~ relacji Halinówka – Góra – Bełżyce, długości 2,747 km. Jest to droga o nawierzchni bitumicznej, szerokości 6,0 m i szerokości w liniach rozgraniczających 8-14,5 m.
- ~~Nr 22 540~~ relacji Kowala – Sławy – Łubki o długości 2,200 km, nieurządzona. Szerokość w liniach rozgraniczających – 3,0 m.
- ~~Nr 541~~ relacji Poniatowa – Szczuczki, długości 1,174 km o nawierzchni bitumicznej szerokości 5,0 m. Szerokość w liniach rozgraniczających-14,0m.
- ~~Nr 22 537~~ relacji Nałęczów – Charz – Wojciechów, długości 3,751 km o nawierzchni bitumicznej szerokości 5,0-6,0 m. Szerokość w liniach rozgraniczających 5-18 m.
- ~~Nr 22 564~~ relacji Stasin – Podole, długości 7,155, km o nawierzchni bitumicznej, szerokości 5,5-6,0 m. Szerokość w liniach rozgraniczających 12-16 m. Przejście przez rzekę Bystra w miejscowości Palikije Drugie mostem żelbetowym.
- ~~Nr 22 565~~ relacji Wojciechów – Palikije, długości 2,199 km o nawierzchni bitumicznej, szerokości 6,0 m. Szerokość w liniach rozgraniczających 12-14 m.
- ~~Nr 22 566~~ relacji Palikije – Sporniak Palikijski – Motycz, długości 4,389 km o nawierzchni bitumicznej, szerokości 6,0 m. Szerokość w liniach rozgraniczających 12-14 m.

Ogółem długość dróg powiatowych w obszarze gminy Wojciechów wynosi *blisko 40km* 36,181 km, w tym 33,981 km to drogi bitumiczne. Pozostałe 2,200 km dróg powiatowych posiada nawierzchnię gruntową.

Drogi gminne.

Uzupełnieniem układu powiązań zewnętrznych gminy jest dochodząca do granic administracyjnych droga gminna **Nr 22-74-015. 106919L**. Jest to droga relacji Wojciechów ~ Ignaców - Kukawka, częściowo o nawierzchni bitumicznej.

Układ wewnętrznych powiązań komunikacyjnych gminy.

Obsługa wewnętrzna obszaru gminy Wojciechów oparta jest na układzie dróg zarówno wojewódzkich jak i powiatowych oraz gminnych i wiejskich dojazdowych (bez stanu prawnego). Obsługę bezpośrednią terenu świadczy cała istniejąca sieć drogowa bez ograniczeń, zarówno w ilości włączy dróg jak i wjazdów bramowych. Drogi gminne i wiejskie z racji swojej funkcji służą głównie obsłudze bezpośredniej terenu gminy, w tym zabudowy.

Drogi gminne.

W wykazie dróg gminnych na terenie gminy Wojciechów, ~~zatwierdzonych Uchwałą Wojewódzkiej Rady Narodowej w Lublinie, znajdują się drogi oznaczone numeracją od 22 74 001 do 22 74 030. Najważniejsze z nich to drogi: 106901L do 106930L, 107370L, oraz od 112532 do 112534 oraz od 112574 do 112577, łącznie 38.~~

- ~~Nr 22 74 015 i Nr 22 74 016 relacji Wojciechów – Ignaców – Kukawka o długości 4,400 km. Na odcinku przez miejscowość Ignaców o nawierzchni bitumicznej, długości 1,750 km, szerokości 4,5 m i szerokości w liniach rozgraniczających 12,0 m. Na odcinku przez miejscowość Wojciechów o nawierzchni bitumicznej, długości 1,800 km, szerokości 5,0 m i szerokości w liniach rozgraniczających 5-16 m. Odcinek środkowy drogi jest nieurządzony, o szerokości w liniach rozgraniczających.~~
- ~~Nr 22 74 017 relacji Wojciechów Drugi – Maszki – Kolonia Maszki – Miłocin, o długości 6,350 km i szerokości w liniach rozgraniczających 5-8 m. Na odcinku Wojciechów Drugi – Maszki o długości 1,400 km nawierzchnia bitumiczna szerokości 3,0 m.~~

Lp	Nr Drogi	Przebieg drogi
1	106901 L	Borek - Kolonia Łubki
2	106902 L	Łubki dr.pow.2236L - dr.gm.107370L Łubki Szlachta
3	106903 L	Łubki Szlachta - Szczuczki (do dr.pow.2237L)
4	106904 L	Szczuczki - Chmielnik (dr.pow.2237L - dr.pow.2239L)
5	106905 L	Łubki - dr.pow.2235L gr.gminy Wąwolnica
6	106906 L	Łubki (wieś)
7	106907 L	Stary Gaj - Kol.Halinówka - Szczuczki VI
8	106908 L	Kol.Szczuczki VI - Cyganówka (dr.pow.2238L)
9	106909 L	dr.pow.2238L Cyganówka - Kukawka
10	106910 L	Stary Gaj - Nowy Gaj - Kol.Palikije - dr.pow.2233L
11	106911 L	Nowy Gaj - Wojciechów Kol.V
12	106912 L	Stary Gaj - Wojciechów Kol.V - dr.woj.827
13	106913 L	Wojciechów Kol.I - Romanówka - Księdze - dr.woj.827
14	106914 L	Wojciechów I - Księdze - Ignaców - Choiny - Podole II
15	106915 L	Wojciechów I - Ignaców – Kukawka
16	106916 L	Wojciechów - dr.woj. 827
17	106917 L	Wojciechów - Maszki - Kol.Maszki - dr.woj.830
18	106918 L	Palikije - Maszki

- 19 106919 L Kol.Palikije I - dr.pow.2233L
- 20 106920 L Maszki - dr.woj.830
- 21 106921 L Kol.Czajki - Kol.Palikije
- 22 106922 L Kol.Palikije I - dr.pow.2229L
- 23 106923 L Kol.Miłocin - Kol.Palikije
- 24 106924 L Kol.Palikije II - Palikije - Kol.Palikije I
- 25 106925 L Kol.Palikije I - Palikije - dr.pow.2229L
- 26 106926 L dr.gm.106924L - Palikije
- 27 106927 L Kol.Palikije II - Saganów - Sporniak Palikijski
- 28 106928 L dr.pow.2233L - Palikije II
- 29 106929 L Stasin - gr.gminy Bełżyce
- 30 106930 L Wojciechów - Tomaszówka - dr.pow.2233L
- 31 107370 L Łubki - Łubki Szlachta
- 32 112532 L droga położona na działce nr ewid. 575 i 742 w miejscowości Palikije Pierwsze, o przebiegu: od drogi powiatowej nr 2229L do granicy administracyjnej gminy
- 33 112533 L droga położona na działce nr ewid. 531/2 w miejscowości Nowy Gaj, o przebiegu: od drogi gminnej nr 106910L do drogi wewnętrznej (na działce nr ewid. 535)
- 34 112534 L droga położona na działce nr ewid. 645 i 307 w miejscowości Wojciechów, o przebiegu: od drogi gminnej nr 106914L do drogi gminnej nr 106909L
- 35 112574 L droga położona na działkach nr ewid.447 i 21/2 w miejscowości Wojciechów-Kolonia Piąta i działce nr ewid. 538 w miejscowości Nowy Gaj, o przebiegu: od drogi wojewódzkiej nr 827 do drogi powiatowej nr 2234L
- 36 112575 L droga położona na działce nr ewid. 1120 w miejscowości Wojciechów, działce nr ewid. 793 w miejscowości Maszki k.Wojciechowa (obręb Maszki Palikijskie) i działce nr ewid. 735 w miejscowości Maszki (obręb geodezyjny Maszki Wojciechowskie), o przebiegu od drogi powiatowej nr 2229L do drogi gminnej nr 106917L
- 37 112576 L droga położona na działkach o nr ewid. 372/1 i 372/2 w miejscowości Maszki, o przebiegu: od drogi gminnej nr 106917L do drogi wojewódzkiej nr 827
- 38 112577 L droga położona na działkach nr ewid.365 i 20 w miejscowości Maszki, o przebiegu w ciągu drogi gminnej 106917L

W układzie wspomagającym gminy znajduje się także część dróg wiejskich *i leśnych o łącznej długości 44km*, nie posiadających numerów ewidencyjnych. ~~Wśród tych dróg jest 2,500 km dróg o nawierzchni bitumicznej.~~

W całym układzie komunikacyjnym gminy Wojciechów w wykazie dróg ujętych jest łącznie ~~123~~ *126* km dróg, w tym:

- dróg wojewódzkich - 8,100 km;
- dróg powiatowych ~~36,181~~ *34* km;
- dróg gminnych - ~~78,050~~ *85* km.

~~Dodatkowo w układzie dróg wiejskich występuje około 12 km dróg. Razem wszystkich dróg w gminie jest około 135 km, z tego o nawierzchni bitumicznej w granicach administracyjnych gminy około 62 km. Wskaźnik gęstości dróg o nawierzchni twardej wynosi 77 km na 100 km² powierzchni gminy.~~

9.2 Komunikacja zbiorowa.

Przewozy pasażerskie na terenie gminy świadczone są przez komunikację autobusową. Linie przewozów pasażerskich występują na drogach wojewódzkich i powiatowych:

- Nr 830 Lublin - Nałęczów - Bochatnica;
- Nr 827 Sadurki - Bełżyce;
- Nr 22 538 Wojciechów - Łubki - Niezabitów;
- Nr 22 541 Szczuczki - Kraczwice;
- Nr 22 539 Łubki - Góra - Bełżyce;
- Nr 22 233 Cyganówka - Stary Gaj - Wąwolnica;
- Nr 22 564 Miłocin - Palikije - Bełżyce;
- Nr 22 566 Palikije II - Sporniak.

~~Przystanek autobusowy wydzielony znajduje się w Wojciechowie. Pozostałe funkcjonujące na terenie gminy przystanki autobusowe na ogół nie posiadają zadaszeń. Najbardziej obciążone przewozami pasażerskimi są drogi wojewódzkie. Na terenie gminy znajdują się jedna *dwie stacja paliw. Jedna w miejscowości Palikije Drugie oraz w Wojciechowie.* Na terenie stacji znajdują się trzy dystrybutory paliwa. *Należy również wspomnieć o bliskości linii kolejowej nr 7 - Warszawa-Wsch - Dorohusk, tras S12 i S17 oraz lotniska Port Lotniczy Lublin.*~~

9.3 infrastruktura techniczna.

Zaopatrzenie w wodę.

W rejonie Gminy Wojciechów występuje w zasadzie jeden poziom wód, związany z utworami kredowymi, przykryty warstwą lessów i glin. Wody kredowe - we wschodniej części gminy charakteryzują się ponadnormatywną zawartością związków żelaza.

~~Na terenie gminy brak zbiorowych systemów zaopatrzenia w wodę. Istnieją jedynie wodociągi zakładowe dla potrzeb zlewni mleka w Palikijach, Cyganówce i Łubkach, szkoły podstawowej w Palikijach oraz Stacji Hodowli Roślin w Palikijach.~~

Sieć wodociągowa w Gminie liczy 33,4km długości i obsługuje 18,7% ludności Gminy. Istniejący wodociąg zakładowy w Palikijach pracuje wyłącznie dla własnych potrzeb i jest zaledwie w 5% wykorzystany. *Wydajność ujęcia* w Palikijach, po modernizacji stacji wodociągowej, pozwala na wykorzystanie dla potrzeb wodociągu grupowego, obsługującego 9 jednostek osadniczych. Źródłem wody dla wodociągu zakładowego są dwie studnie wiercone to zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych w Kat. „B” w wysokości 56 m/h i s=3,0 m. Pompa głębinowa podaje wodę przez dwa odżelaziacze \varnothing 1200 do zbiornika wyrównawczego o pojemności 150 m³. Ze zbiornika woda jest zasysana, a następnie tłoczona pompami do sieci przez dwa hydrofony. Teren ujęcia wody, zbiornika wyrównawczego oraz stacji wodociągowej jest ogrodzony.

Pozostałe gospodarstwa indywidualne gospodarstwa korzystają głównie ze studni kopanych.

Wykaz studni głębinowych posiadających zatwierdzoną dokumentację hydrologiczną w kat „B” (stan na 30.06.2000 r.)

Lp.	Miejscowość	Użytkownik (w dniu zatwierdzenia dokumentacji)	Wielkość zasobów w kat. „B” (m ³ /h)	Depresja (m)
1.	Wojciechów	Punkt Skupu Mleka	7,2	6,6
2.	Wojciechów	Gminna Spółdzielnia „SCh”	15,0	1,3
3.	Wojciechów	SKR	11,0	9,0
4.	Wojciechów	Ośrodek Zdrowia	16,0	1,3
5.	Cyganówka	Punkt Skupu Mleka	8,0	2,8
6.	Maszki	Punkt Skupu Mleka	8,0	6,0
7.	Miłocin	Szkoła Podstawowa	11,0	4,35
8.	Łubki	Punkt Skupu Mleka	9,0	0,3
9.	Stasin	Punkt Skupu Mleka	15,0	3,2
10.	Palikije	Punkt Skupu Mleka	7,7	0,2
11.	Palikije	Szkoła Podstawowa	10,65	6,0
12.	Palikije	Stacja Hodowli Roślin	12,0	1,55
13.	Palikije	Stacja Hodowli Roślin	56,0	3,0

Odrowadzanie i oczyszczanie ścieków.

Obszar gminy nie posiada zorganizowanego systemu kanalizacji sanitarnej i opadowej. Ścieki bytowo-gospodarcze odprowadzane są do zbiorników bezodpływowych, skąd wozami asenizacyjnymi wywożone są do oczyszczalni ścieków w Nałęczowie.

~~W Palikijach przy stacji Hodowli Roślin istnieje oczyszczalnia ścieków typu BIOBLOK, przyjmująca ścieki z budynków mieszkalnych SHR, z pomieszczeń socjalnych, warsztatów, kotłowni oraz ze stacji wodociągowej. Oczyszczalnia ta nie jest w pełni wykorzystywana. Zlokalizowana jest za parkiem w odległości około 200 m od zabudowy mieszkalnej Zakładu. Odbiornikiem ścieków jest rzeka Bystra. Wylot oczyszczonych ścieków odbywa się wybetonowanym rowem otwartym.~~

Gospodarka odpadami.

~~Odpady komunalne z terenu gminy gromadzone są w pojemnika 120 litowych na odpady zmieszane oraz w workach koloru zielonego na szkło, niebieskiego na papier oraz żółtego na metale i plastik dla mieszkańców zamieszkałych na terenie gminy oraz pojemniki o pojemności 2 m³ (dzwony) odpowiednio na papier, szkło oraz plastik oddzielnie kontenerach KP-7 i wywożone na wysypisko w Beżycach. Odpady komunalne z Gminy Wojciechów są wywożone do Zakładu Zagospodarowania Odpadów Komunalnych w Beżycach a balast (masa odpadów, powstałych po sortowaniu odpadów selektywnie odebranych oraz powstałych po sortowaniu zmieszanych (niesegregowanych) odpadów) na składowisko odpadów w Kraśniku. Gmina Wojciechów należy do Celowego Związku Gminy PROEKOB z siedzibą w Beżycach w skład którego wchodzi 15 gmin z powiatu lubelskiego, opolskiego i puławskiego. PROEKOB jest właścicielem ZZOK w Beżycach. Przed laty gmina podjęła próbę budowy wysypiska na terenie gminy we wsi Góry, następnie wspólnie z gminą Wąwolnica. Jednak z uwagi na protesty ludności nie zrealizowano żadnego z zamierzonych wysypisk.~~

Zaopatrzenie w ciepło i gaz.

Zaopatrzenie w ciepło odbywa się głównie z własnych źródeł tj. kotłowni wbudowanych, opalanych węglem, koksem lub gazem. ~~Kotłownię wolnostojącą posiada jedynie stacja Hodowli Roślin w Palikijach o docelowej wydajności 1,6 Gcal/h.~~

Gmina Wojciechów zgazyfikowana jest niemal w 100%, w powiązaniu z systemami średnioprężnymi gmin sąsiednich: Bełżyce, Nałęczów, Poniatowa, Konopnica. Gazyfikację przewidziano z możliwością wykorzystania gazu do celów socjalno-bytowych i grzewczych. *Łączna długość sieci gazowej na terenie Gminy wynosi 136 km, do których jest podłączonych ponad 1000 gospodarstw domowych, w tym 693 odbiorcy gazu wykorzystują go do ogrzewania budynków.*

Elektroenergetyka.

Źródłem zasilania gminy w energię elektryczną są stacje transformatorowe 110/SN kV (tzw. Główne Punkty Zasilania) zlokalizowane poza terenem gminy Wojciechów, tj. GPZ - Poniatowa Pachanki, GPZ - Nałęczów i GPZ - Bełżyce. Energia elektryczna przesyłana jest poprzez układ sieci średniego napięcia SN-15 kV. Przez teren gminy przebiega linia energetyczna wysokiego napięcia WN-110 kV relacji GPZ Poniatowa Pachanki - GPZ Nałęczów. Linia ta wymaga rezerwy pasa technicznego wolnego od zabudowy o szerokości około 40 m.

Na terenie gminy sieć energetyczna zrealizowana jest w wykonaniu napowietrznym, na słupach żel-bet *oraz w formie skablowanej*. Stan techniczny linii jest dobry. Linie magistralne stanowią układ powiązań pomiędzy ww. GPZ-ami, mają możliwość dwustronnego zasilania, co pozwala na maksymalne skrócenie wyłączów w przypadku awarii. Obecnie nie przewiduje się istotnych zmian w układzie sieci średniego napięcia.

Wszystkie stacje transformatorowe istniejące na terenie gminy zasilane są z napowietrznych linii SN-15 kV, są to słupowe stacje transformatorowe 15/O4 kV, Z wyjątkiem jednej stacji przelotowej zrealizowanej w miejscowości Palikije Drugie. Moc zainstalowanych jednostek transformatorowych wynosi od 40 kVA do 250 kVA. Typ i moc poszczególnych stacji dobierane są do aktualnego zapotrzebowania na energię elektryczną w obszarze ich obsługi. Generalnie linie energetyczne niskiego napięcia zasilające i oświetleniowe na terenie gminy są w wykonaniu napowietrznym. W wykonaniu kablowym zostały zrealizowane w niewielu przypadkach krótkie odcinki linii zasilających do nowych budynków mieszkalnych.

Telekomunikacja.

Gmina Wojciechów należy do strefy numeracyjnej Lublina. Łączność telefoniczna jest zautomatyzowana. Przez teren gminy, wzdłuż drogi Nałęczów - Wojciechów - Palikije - Bełżyce, ułożony jest kabel światłowodowy. Abonenci telefoniczni obsługiwani są z automatycznej centrali telefonicznej zainstalowanej w UPT w Wojciechowie. Sieć telefoniczna istnieje w wykonaniu napowietrznym oraz kablowym. Ponadto wzdłuż drogi Bełżyce - Palikije Drugie - Miłocin przebiega międzymiastowy kabel telefoniczny TKPx2.

10 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z ZADAŃ SŁUŻĄCYCH REALIZACJI PONADLOKALNYCH CELÓW PUBLICZNYCH

Na terenie gmina Wojciechów zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego nie planowane są zadania służące realizacji ponadlokalnych celów publicznych.

11 UWARUNKOWANIA WYNIKAJĄCE Z WYMAGAŃ DOTYCZĄCYCH OCHRONY PRZECIWPOWODZIOWEJ

Zgodnie z art. 16 pkt 34 ustawy z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne (Dz. U. z 2018 r. poz. 2268 z późn. zm.) obszary szczególnego zagrożenia powodzią to:

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

Ochronę przed powodzią prowadzi się z uwzględnieniem map zagrożenia powodziowego, map ryzyka powodziowego oraz planów zarządzania ryzykiem powodziowym. Ponadto zachowują ważność studia ochrony przeciwpowodziowej opracowane dla rzek lub odcinków do czasu przekazania właściwym organom map zagrożenia powodziowego oraz map ryzyka powodziowego dla tych odcinków rzek zgodnie z art. 549 ustawy Prawo wodne.

Obszary szczególnego zagrożenia powodziowego, występują przy rzece Bystra.

Istotnym czynnikiem mającym wpływ na bezpieczeństwo wałów przeciwpowodziowych na terenie całego województwa jest odpowiednie utrzymanie koryt rzek. Dlatego też, zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, należy utrzymać dobrą jakość koryt rzek wraz z ich renaturalizacją i zachowanie terenów podmokłych jako regulatorów odpływu wód.

III. KIERUNKI

1 KIERUNKI ZMIAN W STRUKTURZE PRZESTRZENNEJ GMINY ORAZ W PRZEZNACZENIU TERENÓW, W TYM WYNIKAJĄCE Z AUDYTU KRAJOBRAZOWEGO

Kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy określono w odniesieniu do stref polityki przestrzennej, obejmujących cały obszar gminy, różniących się wzajemnie charakterem i określonymi w odniesieniu do nich reżimami ochronnymi. Wyznaczając strefy polityki przestrzennej skojarzono dane dotyczące celów rozwoju i funkcji gminy sformułowanych w „Strategii gminy” oraz dane o uwarunkowaniach zagospodarowania przestrzennego i konsekwencjach jakie w tym zagospodarowaniu i w środowisku może wywołać rozwijanie różnych rodzajów działalności, związanych z proponowanymi funkcjami gminy. Na obszarze gminy Wojciechów wyróżniono następujące strefy polityki przestrzennej:

1.1 ~~Obszary~~ Tereny osadnictwa wiejskiego - MR/U

~~strefa Tereny~~ obejmują ~~obszary teren~~ potencjalnego rozwoju osadnictwa wiejskiego. Są to obecnie największe jednostki osadnicze, ze zwartą zabudową wiejską (głównie zagrodową), ukształtowaną wzdłuż głównych traktów komunikacyjnych gminy. Na obszarach tych występuje największe zainteresowanie realizacją budownictwa mieszkaniowego i zagrodowego oraz rozwijaniem różnych form działalności usługowych, głównie agroturystycznych.

1.2 Tereny zabudowy mieszkaniowej / usługowej - M/U

~~strefa Tereny~~ obejmują ~~obszary teren~~ zwartej zabudowy ośrodka gminnego, zespoły zabudowy o różnej intensywności, tereny istniejących i potencjalnych funkcji usługowych, w tym usług publicznych, sportowych, obsługi ruchu turystycznego i zieleni urządzonej. W obszarze tym następować będzie rozwój terenów mieszkaniowych, tworzenie centrum usługowego, rozwój działalności usługowych i rzemiosła na rzecz obsługi ruchu turystycznego.

1.3 ~~Centrum administracyjno-usługowe~~

~~ośrodek rozrządowy obsługi ruchu turystycznego obejmuje teren ścisłego centrum usługowo-administracyjnego ośrodka gminnego, zespoły istniejących i rozwijanych usług publicznych, działalności gospodarczych oraz funkcji specjalistycznych związanych z obsługą ruchu turystycznego. W obrębie strefy następować będzie ochrona i rewitalizacja historycznej struktury przestrzennej i obiektów zabytkowych, porządkowanie istniejącej zabudowy.~~

1.4 Strefy zrównoważonego rozwoju turystyki

Strefa obejmuje tereny potencjalnego rozwoju funkcji turystyki i rekreacji, zespołów ośrodków rekreacyjnych, obiektów turystycznych i zabudowy letniskowej, rozwoju infrastruktury obsługi ruchu turystycznego, realizacji zbiorników retencyjnych i urzędzeń turystycznych.

1.5 ~~Obszar~~ Teren Obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej - UP

Zlokalizowany został w miejscowości Palikije Drugie. ~~Obszar Teren~~ obejmuje zwarty kompleks ~~terenów~~ położonych na skrzyżowaniu dwóch ważnych ciągów komunikacyjnych relacji: Miłocin - Bełżyce oraz Wojciechów - Motycz' - Lublin, w bezpośrednim sąsiedztwie ośrodka Stacji Hodowli Roślin. Teren uzbrojony w urządzenia zaopatrzenia w wodę, z możliwością podłączenia do oczyszczalni ścieków SHR.

1.6 Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej – R, Łąki - ZŁ

Tereny ~~strefa~~ obejmują ~~teren~~ ~~obszary~~ upraw polowych, wypoczynkowe, nieużytków, zieleni nieurządzonej oraz rozproszonej zabudowy wiejskiej, głównie kolonijnej. ~~Strefa Teren~~ rozwoju funkcji produkcji rolniczej, adaptacja i renowacja istniejących zagrod. Obszary tej

strefy wymagają zadrzewień i zakrzewień. Konieczne jest opracowanie granicy polno-leśnej na etapie planu miejscowego.

1.7 Lasy – ZL, Zielen parkowa ZP, Cmentarze – ZC, Rzeki, ciek, wody powierzchniowe - Ws

Tereny obejmują obszary lasów, zalesień, zieleni izolacyjnej, parków, cmentarzy oraz zbiorników retencyjnych i wód powierzchniowych. Tereny w większości stanowią Ekologiczny System Obszarów chronionych.

1.8 Obszary objęte ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego strefa obejmuje obszary objęte ochroną:

- Środowiska przyrodniczego - obszar Otuliny Kazimierskiego Parku Krajobrazowego;
- Środowiska kulturowego - strefy ścisłej ochrony konserwatorskiej oraz strefy ochrony archeologicznej] (ścisłej oraz obserwacji archeologicznej). *Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, obiekty i obszary wpisane do wojewódzkiej ewidencji zabytków, stanowiska archeologiczne.*

1.9 Strefa ochrony planistycznej

obszary o zachowanej tożsamości krajobrazu naturalnego i kulturowego. Strefa obejmuje tereny o wybitnych walorach krajobrazowych, w tym Otuliny Kazimierskiego PK, krajobrazu kulturowego z zachowanym historycznym układem dawnych rozmiarów pól, obiekty zabytkowe.

1.10 Obszary objęte obowiązkiem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego

~~obowiązkiem sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego objęto obszary znajdujące się w strefach osadnictwa wiejskiego, mieszkalnictwa i usług, zrównoważonego rozwoju turystyki, objęte ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego. Wprowadzenie na tych obszarach nowych funkcji, konieczność uzupełniania i porządkowania zabudowy, ochrony terenów i obiektów chronionych przepisami prawa, sformułowanie zasad ochrony planistycznej może odbyć się jedynie w formie aktu prawa miejscowego jakim jest miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.~~

Na terenie gminy Wojciechów nie znajdują się żadne tereny, dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych. W zmianie studium nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

Zaznaczyć jednakże należy, iż wprowadzanie nowych funkcji na obszarze gminy winno być poprzedzone sformułowaniem zasad w formie aktu prawa miejscowego.

Na terenie gminy zakazuje się lokalizacji zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

2 KIERUNKI I WSKAŹNIKI DOTYCZĄCE ZAGOSPODAROWANIA ORAZ UŻYTKOWANIA TERENÓW, W TYM TERENY PRZEZNACZONE POD ZABUDOWĘ ORAZ TERENY WYŁĄCZONE SPOD ZABUDOWY

Ustalenia funkcjonalno – przestrzenne dla poszczególnych terenów oraz wskaźniki zagospodarowania

2.1 Obszary Tereny osadnictwa wiejskiego MR/U

Tereny osadnictwa wiejskiego z podstawowym przeznaczeniem terenu:

- zabudowa zagrodowa;

- *zabudowa usługowa;*

dopuszczą się lokalizacji zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zabudowy letniskowe, usług sportu i rekreacji.

W tej strefie jako główne zasady i kierunki zagospodarowania przyjęto:

- porządkowanie terenów osadnictwa, zabudowy mieszkaniowej: zagrodowej, jednorodzinnej i agroturystycznej oraz zabudowy usługowej;
- uzupełnianie zabudowy poprzez realizację nowej w enklawach zabudowy istniejącej;
- wyposażenie obszaru w niezbędne urządzenia z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej (systemy zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, zaopatrzenia w ciepło i energię elektryczną, telefonizacja).

2.2 Tereny zabudowy mieszkaniowej / usługowej – M/U.

Tereny zabudowy mieszkaniowej i usług z podstawowym przeznaczeniem terenu:

- *zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna;*
- *zabudowa usługowa;*

dopuszczą się lokalizacji zabudowy zagrodowej, zabudowy letniskowe, usług sportu i rekreacji.

Jako główne zasady i kierunki działań w zakresie zagospodarowania ośrodka gminnego przyjęto:

- ustalenie, w planach miejscowych, warunków kształtowania form zabudowy oraz założeń zieleni, a w szczególności wielkości działek, gabarytu zabudowy i formy dachu oraz warunków dotyczących nieuciążliwości obiektów związanych z działalnością wytwórczą i usługową;
- podniesienie wizerunku turystycznego ośrodka poprzez rewaloryzację obiektów i zespołów zabytkowych oraz estetyzację zabudowy;
- ochrona obiektów i zespołów zabytkowych;
- ochrona i zachowanie krajobrazu kulturowego ośrodka;
- wyposażenie obszaru w niezbędne urządzenia z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej (systemy zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, zaopatrzenia w ciepło i energię elektryczną, telefonizacja).

~~2.3 Centrum administracyjno-usługowe.~~

~~Walory środowiska przyrodniczego i kulturowego gminy, tradycje kulturalne oraz położenie w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów turystycznych o randze międzynarodowej stwarza warunki dla rozwoju w Wojciechowie funkcji ośrodka obsługi turystyki o randze ponadregionalnej. Kształtowanie rozwoju tej funkcji możliwe jest przez:~~

- ~~• wykształcenie funkcji specjalistycznych związanych z obsługą ruchu turystycznego;~~
- ~~• wzbogacenie bazy noclegowej o nowe obiekty, podniesienie standardu i istniejących;~~
- ~~• modernizację i rozwój infrastruktury turystycznej;~~
- ~~• rewaloryzację obiektów i zespołów zabytkowych z przystosowaniem dla i potrzeb turystyki;~~
- ~~• organizację regionalnych i lokalnych ośrodków informacji turystycznej;~~
- ~~• niezbędne jest pełne wyposażenie obszaru w urządzenia z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej (systemy zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, zaopatrzenia w ciepło i energię elektryczną, telefonizacja).~~

2.4 Strefy zrównoważonego rozwoju turystyki.

Kształtowanie warunków przestrzennych dla rozwoju turystyki w tej strefie możliwe jest przez:

- realizację obiektów turystycznych, głównie w oparciu o pensjonaty, campingi, pola namiotowe i biwakowe;

- lokalizacja zabudowy letniskowej głównie **wyłącznie** w obrębie istniejącej zabudowy;
- realizację zbiorników retencyjnych o funkcji rekreacyjnej, ~~kreowanie na ich obrzeżach małych ośrodków rekreacyjno-turystycznych (pensjonatów);~~
- rozwój zaplecza obsługującego turystykę;
- wzbogacanie obszaru w urządzenia turystyczne - ścieżki rowerowe i trasy spacerowe, punkty widokowe, tereny zielone, urządzenia sportowe;
- wyposażenie obszaru w niezbędne urządzenia z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej (systemy zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, zaopatrzenia w ciepło i energię elektryczną, telefonizacja).

2.5 ~~Obszar zorganizowanej działalności inwestycyjnej~~ - UP

Tereny działalności inwestycyjne z podstawowym przeznaczeniem terenu:

- *zabudowa usługowa;*
- *zabudowa przemysłowa;*

Jako główne zasady i kierunki działań w zakresie zagospodarowania obszaru przyjęto:

- ustalenie w planie miejscowym, warunków kształtowania form zabudowy, a w szczególności wielkości działek, gabarytu zabudowy, rodzaju proponowanych działalności oraz warunków dotyczących stopnia uciążliwości obiektów związanych z działalnością wytwórczą;
- ochrona zabytkowego zespołu pałacowo-parkowego;
- wyposażenie obszaru w niezbędne urządzenia z zakresu infrastruktury technicznej (systemy zaopatrzenia w wodę, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, zaopatrzenia w ciepło i energię elektryczną, (telefonizacja).

2.6 Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjnej – R, Łąki ZŁ

Tereny rolniczej przestrzeni produkcyjne z podstawowym przeznaczeniem terenu:

- *rolne obszary;*

dopuszczają się lokalizacji usług sportu i rekreacji.

Jako główne zasady i kierunki zagospodarowania stref rolniczej przestrzeni produkcyjnej przyjęto:

- prowadzenie gospodarki rolnej zgodnie z warunkami przyrodniczymi, ze szczególnym uwzględnieniem podejmowania działań przeciwdziałających erozji gleb, rekultywację terenów zniszczonych;
- wykluczenie wszelkiej **nowej** zabudowy **za wyjątkiem istniejących siedlisk i lokalizacji nowego siedliska jako zabudowy plombowej ze wskazanych na rysunku „Studium” kompleksów rolniczych wyłączonych z zabudowy;**
- adaptację i renowację istniejących zagród;
- opracowanie granicy polno-leśnej na etapie planu miejscowego.

2.7 Lasy – ZL, Zieleni parkowej ZP, Cmentarze – ZC, Rzeki, ciek, wody powierzchniowych – Ws

Przeznaczeniem terenów odpowiedni:

- *Lasy, zalesienia;*
- *Zieleń parkowa;*
- *Cmentarze;*
- *Rzeki, ciek, wód powierzchniowe.*

Dopuszcza się realizację obiektów infrastruktury technicznej i komunikacji. Na terenie parków i cmentarzy dopuszcza się obiekty kultu religijnego i małej architektury.

2.8 W oparciu o istniejące uwarunkowania ustala się następujące wskaźniki zagospodarowania terenów dla funkcji przewidzianych w wyznaczonych terenach, obszarach i strefach przestrzennych:

Tereny Zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna

- 1. Zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40%*
- 2. Maksymalna wysokość zabudowy - 10 m*
- 3. Zaleca się stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci 30° - 45°. Dopuszcza się zmianę wskaźnika kąta nachylenia głównych połaci dachu na etapie sporządzania planu miejscowego w zależności od charakteru istniejącej i nowoprojektowanej zabudowy, ale dla poszczególnych zespołów zabudowy należy przyjąć wspólny wskaźnik w celu kształtowania ładu przestrzennego.*
- 4. Miejsca parkingowe: minimalnie 1 miejsce parkingowe na jeden lokal mieszkalny*
- 5. Minimalna powierzchnia dla działek nowowydzielanych - 1000 m²;*
- 6. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.*

Tereny Zabudowa letniskowa

- Zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna 80%*
- Maksymalna wysokość zabudowy 7 m*
- Zaleca się stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci 30° - 45°. Dopuszcza się zmianę wskaźnika kąta nachylenia głównych połaci dachu na etapie sporządzania planu miejscowego w zależności od charakteru istniejącej i nowoprojektowanej zabudowy, ale dla poszczególnych zespołów zabudowy należy przyjąć wspólny wskaźnik w celu kształtowania ładu przestrzennego.*
- Miejsca parkingowe: minimalnie 1 miejsce parkingowe na jeden lokal.*
- Minimalna powierzchnia dla działek nowowydzielanych - 1500 m²;*
- Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.*

Tereny Zabudowa zagrodowa w gospodarstwach rolnych

- 3. Zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna 40%.*
- 4. Maksymalna wysokość zabudowy do 10 m.*
- 5. Zaleca się stosowanie dachów dwu lub wielospadowych o kącie nachylenia głównych połaci 30° - 45°. Dopuszcza się zmianę wskaźnika kąta nachylenia głównych połaci dachu na etapie sporządzania planu miejscowego w zależności od charakteru istniejącej i nowoprojektowanej zabudowy, ale dla poszczególnych zespołów zabudowy należy przyjąć wspólny wskaźnik w celu kształtowania ładu przestrzennego.*
- 6. Minimalna powierzchnia dla działek nowowydzielanych - 2500 m²;*
- 7. Nie dopuszcza się zabudowy szeregowej.*
- 8. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.*

Tereny Usługi

- 1. Zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna 30%.*
- 2. Maksymalną wysokość zabudowy, w zależności od rodzaju usług, należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*
- 3. Minimalna powierzchnia dla działek nowowydzielanych - 1500 m²;*
- 4. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.*

Tereny Sport i rekreacja

1. Zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna 50%.
2. Maksymalną wysokość zabudowy, w zależności od rodzaju usług, należy określić na etapie sporządzania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.
3. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Zieleń parkowa

1. Przeznaczenie na tereny zieleni urządzonej ogólnodostępnej.
2. Dopuszcza się obiekty małej architektury takie jak miejsca wypoczynkowe oraz ciągi spacerowo – rowerowe.
3. Dopuszcza się przeprowadzanie dróg i sieci infrastruktury technicznej i telekomunikacyjnej oraz lokalizację urządzeń towarzyszących tym sieciom, a także miejsc postojowych.
4. Dopuszcza się zbiorniki wodne.
5. Zakaz lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco i mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

Cmentarze

1. Przeznaczenie podstawowe – cmentarz.
2. Dopuszcza się obiekty sakralne oraz kaplice przedpogrzebowe, sanitariaty i inne obiekty obsługi cmentarza.
3. Nakazuje się wyznaczenie stref ochronnych wokół cmentarza, zgodnie z przepisami odrębnymi.

Tereny rolne Rolne obszary

1. Przeznaczenie pod funkcje upraw polowych i użytków zielonych oraz wszelkiego rodzaju upraw i hodowli zwierząt (w liczbie nie większej niż 40 DJP), zaliczonych do działów produkcji rolnej w przepisach szczególnych i odrębnych, w sposób nie zagrażający środowisku naturalnemu oraz zdrowiu i życiu ludzi.
2. Dopuszcza się zachowanie istniejącej zabudowy zagrodowej z możliwością remontu, rozbudowy bez możliwości zmiany funkcji.
3. Dopuszcza się, w indywidualnych przypadkach uzasadnionych względami infrastrukturalnymi i gospodarczymi, możliwość realizacji nowego siedliska jako zabudowę plombową w zespołach istniejącej zabudowy rozproszonej na zasadach jak dla funkcji RM oraz inne funkcje związane z produkcją rolną, realizowane w zabudowie zagrodowej (w tym: agroturystyka, przetwórstwo rolno-spożywcze itp.) oraz przy drogach utwardzonych.
4. Zachowuje się istniejące zbiorniki wodne.
5. Zachowuje się istniejące urządzenia melioracji wodnych.
6. Dopuszcza się budowę urządzeń melioracji wodnych.

Przemysł

- Zalecana minimalna powierzchnia biologicznie czynna 20%.
- Maksymalna wysokość zabudowy do 15 m.
- Minimalna powierzchnia dla działek nowowydzielanych - 2500 m²;
- Wokół granic z terenami o innej funkcji należy lokalizować pasy zieleni izolacyjnej.

Lasy / zalesienia

1. Dopuszcza się lokalizowanie obiektów i urządzeń służących wędrówkom turystycznym (ścieżki - piesze, rowerowe, konne oraz ławki, wiaty itp.), zgodnie z przepisami odrębnymi o lasach.
2. Dopuszcza się, w ograniczonym zakresie, prowadzenie dróg i sieci infrastruktury

technicznej i telekomunikacyjnej oraz lokalizację obiektów i urządzeń towarzyszących tym sieciom, a także miejsc postojowych.

Łąki i pastwiska

- 1. Zakazuje się lokalizacji wszelkich budynków i innych obiektów budowlanych o charakterze kubaturowym.*
- 2. Dopuszcza się lokalizację zbiorników wód powierzchniowych.*
- 3. Tereny łąk znajdujących się w projektowanych rezerwatach i ESOCH zaleca się pozostawić w stanie nienaruszonym.*

Rzeki, ciek, wody powierzchniowe

- 1. Zachowuje się istniejące zbiorniki wód powierzchniowych.*
- 2. Dopuszcza się budowę urządzeń wodnych, urządzeń melioracji wodnych oraz urządzeń służących ochronie przed powodzią oraz suszą.*
- 3. Dopuszcza się budowę pomostów, kładek, oraz urządzeń związanych z obsługą turystyki.*

2.9 Tereny wyłączone spod zabudowy

Do terenów wyłączonych spod zabudowy należy zaliczyć:

- 1. Tereny Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych.*
- 2. Tereny gruntów rolnych z wyjątkiem istniejących siedlisk (dopuszcza się, w indywidualnych przypadkach uzasadnionych względami infrastrukturalnymi i gospodarczymi, możliwość realizacji nowego siedliska jako zabudowę plombową w zespołach istniejącej zabudowy rozproszonej na zasadach jak dla funkcji RM oraz inne funkcje związane z produkcją rolną, realizowane w zabudowie zagrodowej (w tym: agroturystyka, przetwórstwo rolno-spożywcze itp.) oraz przy drogach utwardzonych).*
- 3. Tereny lasów (za wyjątkiem zabudowy związanej z obsługą gospodarstw leśnych na obszarach leśnych zgodnie z właściwymi planami urzędnika lasów).*
- 4. Tereny pasa technologicznego od napowietrznych linii elektroenergetycznych ustalonego na etapie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.*

Wyjątek stanowią inwestycje celu publicznego z zakresu łączności publicznej, zgodnie z przepisami odrębnymi.

3 OBSZARY ORAZ ZASADY OCHRONY ŚRODOWISKA I JEGO ZASOBÓW, OCHRONY PRZYRODY, KRAJOBRAZU, W TYM KRAJOBRAZU KULTUROWEGO I UZDROWISK

Systemy ochrony i ich skuteczność dla środowiska.

Ranga ochrony środowiska wzrasta na różnych poziomach, począwszy od doskonalenia prawa i prowadzenia jego egzekucji, poprzez powszechną edukację ekologiczną i zrozumienie zależności „człowiek - zdrowie - środowisko”, aż do podnoszenia świadomości ekologicznej na poziomie małej ojczyzny, domu i rodziny. Postawa użytkownika środowiska, podbudowanie wiedzą może przynieść więcej korzyści niż niekiedy ważne nakazy i zakazy.

Zabezpieczenie środowiska i jego komponentów może nastąpić w połączeniu ochrony prawnej i przestrzennej. Plan zagospodarowania, jako następstwo Studium i jako akt prawa miejscowego powinien opierać się na założeniach ekorozwoju, uwzględniać wysokie standardy środowiska i spójnych z nim potrzeb mieszkańców. Służby samorządowe posiadają obecnie możliwości organizacyjne i prawne, także narzędzia do wdrażania polityki ekologicznej państwa, przyjęte przez Radę Ministrów w czerwcu 2000 r. oraz przez Sejm RP w sierpniu 2001 r.

Ochrona walorów przyrodniczo-krajobrazowych

Obecnie na terenie Gminy znajduje się 11 zarejestrowanych pomników przyrody. Status pomnika przyrody posiadają:

- 3 lipy drobnolistne w zespole dworsko-parkowym w Miłocinie;
- 4 dęby szypułkowe na terenie Szkoły Podstawowej w Łubkach;
- sosna czarna na terenie Parafii w Łubkach;
- lipa drobnolistna i 2 dęby szypułkowe w zespole pałacowo-ogrodowym w Palikijach.

Biorąc pod uwagę scharakteryzowane uwarunkowania oraz zasady i walory środowiska przyrodniczego należy stwierdzić, iż:

- korzystne generalnie warunki geologiczno-inżynierskie oraz na ogół zwarty układ osadniczy nie tworzą zasadniczych ograniczeń dla rozwoju różnych form osadnictwa wiejskiego i usług;
- stosunkowo wysokie walory agroekologiczne gleb stanowią korzystną przesłankę dla rozwoju produkcji rolnej, natomiast znaczny udział użytków dla rozwoju produkcji rolnej, oraz zielone doliny posiadają znaczenie przyrodnicze i ekologiczne dla rozwoju gminy;
- znaczny udział gleb wysokich klas stwarza korzystne warunki dla upraw wymagających wysokiej kultury rolnej;
- należy podnieść lesistość gminy. Przyrost powierzchni lasów jest korzystnym elementem ekologicznego wzbogacania środowiska oraz poprawy walorów klimatycznych i krajobrazowych obszaru;
- zły stan wód powierzchniowych wymaga skoncentrowania działań zmierzających do przyspieszenia budowy kanalizacji sanitarnej i porządkowania gospodarki wodno-ściekowej;
- lokalizacja nowej zabudowy mieszkaniowej wzdłuż drogi wojewódzkiej Lublin - Wojciechów - Kazimierz wymaga zachowania odpowiedniej odległości dla ochrony tej zabudowy przed uciążliwościami typu komunikacyjnego;
- na obszarze otuliny Kazimierskiego Parku Krajobrazowego niezbędne jest prowadzenie polityki zagospodarowania przestrzennego honorującej ochronę walorów przyrodniczych i krajobrazowych obszaru, a w szczególności ochronę gatunkową flory i fauny;
- należy wprowadzić optymalną gospodarkę złożami i rekultywację wyrobisk poeksploatacyjnych;
- w gminie istnieją korzystne warunki dla rozwoju rekreacji pod warunkiem jednak, iż nie zostanie przekroczona chłonność rekreacyjna szaty roślinnej (głównie lasów);
- obszary najwyższej ochrony wód i wysokiej ochrony wód warunkują inne działania w celu ochrony wód podziemnych i źródeł;
- należy prowadzić działania w celu odbudowy i budowy obiektów małej retencji;
- w zagospodarowaniu przestrzennym gminy, należy zachować ciągłość przestrzenną ekosystemów (poprzez zakaz *nowej* zabudowy (*ESPOCH*), jako podstawowy warunek prawidłowego funkcjonowania systemu ekologicznego (*Ekologicznego Systemu Obszarów Chronionych*), z *dodatkowym* uwzględnieniem obszaru węzłowego ECONET-PL;
- dla obszaru gminy, ubogiego pod względem przyrodniczym, należy zaproponować różne formy wzbogacania środowiska.

Obszary objęte ochroną środowiska przyrodniczego-krajobrazowego

Zasięg obszarów chronionych oraz zasady ochrony zostały określone w oparciu o istniejącą ochronę prawną oraz potrzeby ochrony wynikające z cech środowiska przyrodniczego i kulturowego.

Dla obszaru Otuliny Kazimierskiego Parku Krajobrazowego istnieje wymóg i ochrony zgodnie z *Uchwałą NR XXIX/407/2017 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 28 kwietnia 2017 r. w sprawie Kazimierskiego Parku Krajobrazowego.*

Wynikają stąd określone wymogi dla zagospodarowania przestrzennego i preferencje dla proekologicznego użytkowania tego terenu.

4 **OBSZARY I ZASADY OCHRONY DZIEDZICTWA KULTUROWEGO I ZABYTEKÓW ORAZ DÓBR KULTURY WSPÓŁCZESNEJ**

4.1. **Kierunki zagospodarowania przestrzennego.**

W studium po zaabytkami nieruchomymi wpisanymi do rejestru (i ich otoczeniem) wprowadza się planistyczną ochronę konserwatorską

- *zabytków nieruchomych znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków;*
- *stanowisk archeologicznych znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków.*

~~W~~ ~~prowadza się~~ ~~strefy~~ ~~ochrony~~ ~~konserwatorskiej~~ ~~i~~ ~~planistycznej~~ ~~jak~~ ~~na~~ ~~załączniku~~ ~~graficznym~~ ~~„Wartości Kulturowe”:~~

- ~~strefa ścisłej ochrony konserwatorskiej;~~
- ~~strefa pośredniej ochrony konserwatorskiej;~~
- ~~strefa ochrony planistycznej;~~
- ~~strefa ochrony archeologicznej:~~
 - a. ~~ścisłej ochrony zabytków archeologicznych – strefa „W”;~~
 - b. ~~obserwacji archeologicznej – strefa „OW”;~~
- ~~strefa ochrony ekspozycji.~~

4.2. **Zasady ochrony zasobów środowiska kulturowego.**

- Prawnej ścisłej ochronie konserwatorskiej podlegają zespoły / 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 oraz zatwierdzenie przez władze konserwatorskie projektów prac realizacyjnych.
- ~~Pośredniej~~ *Konserwatorskiej* ~~ochronie~~ *planistycznej* ~~konserwatorskiej~~ ~~podlegają~~ zespoły i obiekty *oraz stanowiska archeologiczne* ~~nie wpisane do rejestru zabytków, znajdujące się w wojewódzkiej ewidencji zabytków, do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków~~ ~~objęte ewidencją SOZ, z dopuszczalnością zmian adaptacyjnych, wymagane są uzgodnienia konserwatorskie na etapie projektu decyzji o warunkach zabudowy i – w razie zalecenia – uzgodnienia projektów realizacyjnych.~~
- *Dopuszcza się zmiany adaptacyjne obiektów i zespołów znajdujących się w wojewódzkiej ewidencji zabytków (do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków) w uzgodnieniu ze służbami konserwatorskimi.*
- Na obszarach ~~o~~ ~~wyjątkowym~~ ~~nasyceciu~~ ~~znaleziskami~~ *stanowisk* ~~archeologicznych~~ *ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków (do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków)* ~~ustala się strefę wzmożonej obserwacji archeologicznej OW, w której zamierzeniom inwestycyjnym, którym towarzyszą prace ziemne muszą być zgłaszane do Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków na etapie uzgadniania projektów decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.~~
- Dla zabytkowych panoram, dominant architektonicznych, wglądów na najcenniejsze zabytki ustala się strefę ekspozycji z zakazem wznoszenia obiektów konkurujących lub przesłaniających, a także o funkcji kolizyjnej lub deprecjonującej.
- ~~Na obszarze archeologicznej strefy „W” – wyznaczonej dla wyjątkowo wartościowych znalezisk archeologicznych – wszelka działalność inwestycyjna może być prowadzona tylko w wyjątkowych wypadkach i musi być poprzedzona badaniami archeologicznymi.~~

- W strefie ochrony planistycznej krajobrazu kulturowego i naturalnego wprowadza się zasadę ochrony przez zapisy o rygorach prawa miejscowego. W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w uzgodnieniu ze służbą konserwatorską.

Obszary objęte ochroną środowiska kulturowego.

Zasięg obszarów chronionych oraz zasady ochrony zostały określone w oparciu o istniejącą ochronę prawną oraz potrzeby ochrony wynikające z cech środowiska przyrodniczego i kulturowego.

~~Dla terenów objętych ochroną konserwatorską Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków ustala się zasady określone w „Studium wartości kulturowych gminy Wojciechów” (patrz: pkt 4 „Środowisko kulturowe”).~~

5 KIERUNKI ROZWOJU SYSTEMÓW KOMUNIKACJI I INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

W celu zapewnienia komunikacji na terenie gminy, modernizacji wymagają drogi wszystkich kategorii:

- *zachowuj się przebieg dróg wojewódzkich. Dla dróg wojewódzkich nr 827 oraz 830 zapewnić parametry techniczne jak dla dróg klasy głównej, zgodnie z przepisami odrębnymi.;*
- *zachowuje się przebieg dróg powiatowych. Drogi powinny posiadać pas zieleni oraz pobocza, a na terenach zabudowanych co najmniej jednostronny chodnik oraz oświetlenie. Dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających na warunkach określonych w przepisach odrębnych;*
- *zachowuje się przebieg dróg gminnych oraz dopuszcza lokalizację nowych w miarę potrzeb. W miarę możliwości zaleca się stopniową modernizację dróg i poszerzanie do parametrów zgodnych z obowiązującymi przepisami prawa. Drogi te powinny być wyposażone w pobocza, a na terenach zabudowanych co najmniej w jednostronny chodnik oraz oświetlenie. Dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających na warunkach określonych w przepisach odrębnych.*

Zakłada się rozbudowę infrastruktury rowerowej poprzez podnoszenie standardu już obecnie wyznaczonych tras rowerowych oraz budowę i rozbudowę miejsc obsługi turystów rowerowych jak mobilnych punktów napraw rowerów, stojaków, miejsc odpoczynku itp. Zakłada się zwiększenie ilości dobrej jakości szlaków turystycznych (nawierzchnia, oznakowanie itp.) do największych atrakcji przyrodniczych i kulturowych na terenie gminy.

Dopuszcza się realizację obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej na wszystkich terenach, w zależności od zaistniałych potrzeb i zgodnie z przepisami odrębnymi. Dla nowych terenów przeznaczonych na cele zabudowy wskazane jest uzbrojenie terenu przed wprowadzeniem zabudowy. Dopuszcza się prowadzenie infrastruktury technicznej w liniach rozgraniczających na warunkach określonych w przepisach odrębnych.

W zakresie gospodarki wodno - ściekowej:

- *zachowuje się istniejące ujęcia wód podziemnych;*
- *dopuszcza się realizację nowych ujęć wód podziemnych po przeprowadzeniu odpowiednich badań zgodnie z przepisami odrębnymi;*
- *przewiduje się utrzymanie i modernizację istniejącej gminnej sieci wodociągowej znajdującej się na terenie gminy;*
- *należy dążyć do objęcia zbiorczą siecią kanalizacji sanitarnej jak największego terenu gminy z odprowadzeniem do oczyszczalni;*

- odprowadzanie ścieków, może być realizowane do indywidualnych lub grupowych zbiorników bezodpływowych do czasu realizacji odpowiedniego systemu kanalizacji, na warunkach określonych w przepisach szczególnych i odrębnych. Dopuszczenie docelowego odprowadzenia ścieków do szamb, tylko na obszarach, które z uzasadnionych ekonomicznie względów nie zostaną przewidziane do objęcia zbiorczą kanalizacją sanitarną;
- odprowadzanie wód opadowych powinno odbywać się na zasadach określonych w przepisach szczególnych i odrębnych;
- nie dopuszcza się odprowadzania wód opadowych na nawierzchnie utwardzone ciągów komunikacyjnych;
- kanalizacja sanitarna i deszczowa musi być prowadzona rozdzielnie.
- dla terenów przeznaczonych pod obiekty użyteczności publicznej, zamieszkania zbiorowego, usług i przemysłu należy zapewnić wodę do zewnętrznego gaszenia pożarów oraz dojazdy spełniające wymagania jak dla dróg pożarowych.

W zakresie zaopatrzenia w energię elektryczną przyjmuje się następujące kierunki:

- zachowuje się istniejące napowietrzne linie energetyczne z dążeniem do skablowania najbardziej problemowych i awaryjnych jej fragmentów;
- zaopatrzenie w energię elektryczną będzie odbywać się z istniejącego systemu energetycznego za pośrednictwem istniejących stacji transformatorowych;
- dopuszcza się budowę, modernizację i przebudowę istniejących sieci i dostosowanie ich do potrzeb mieszkańców gminy;
- dopuszcza się możliwość rozmieszczenia słupów i urządzeń niezbędnych z korzystania z linii w innych niż dotychczas miejscach;
- zakłada się lokalizację nowych stacji transformatorowych, w ilości wynikającej z każdorazowego zapotrzebowania;
- w razie konieczności dopuszcza się wydzielenie odrębnych działek, przeznaczonych dla realizacji stacji transformatorowych obsługujących tereny przeznaczone pod zainwestowanie;
- dla istniejących i nowo powstałych napowietrznych linii elektroenergetycznych nakazuje się wyznaczyć strefy technologiczne.

W zakresie zaopatrzenia w ciepło przyjmuje się następujące kierunki:

- zaopatrzenie w energię ciepłą na terenie gminy będzie następowało z kotłowni indywidualnych lub grupowych źródeł ciepła;
- w miarę możliwości, zwłaszcza na obszarach gęsto zainwestowanych oraz dla zespołów obiektów pełniących funkcje publiczne, zaleca się realizację kotłowni zbiorowych, ułatwiających zastosowanie rozwiązań i technologii proekologicznych;
- zaleca się stosowanie ekologicznych źródeł energii cieplnej (takich jak: gaz przewodowy lub butlowy, olej opałowy, energia elektryczna, biomasa lub alternatywne źródła energii odnawialnej).

W zakresie gospodarki odpadami:

- gospodarkę odpadami należy prowadzić zgodnie z przepisami odrębnymi;
- zaleca się objęcie systemem gospodarowania odpadami wszystkich właścicieli nieruchomości na terenie gminy;
- punkty selektywnego zbierania odpadów komunalnych powinny być łatwo dostępne dla wszystkich mieszkańców gminy;
- zaleca się wyznaczenie miejsc, w których mogą być prowadzone zbiórki zużytego sprzętu elektrycznego i elektronicznego pochodzącego z gospodarstw domowych.
- należy dążyć do podniesienia świadomości społecznej mieszkańców w ramach edukacji ekologicznej, w szczególności w zakresie minimalizacji wytwarzania odpadów oraz ich selektywnej zbiórki.

6 OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU LOKALNYM

Określenie potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego, należy do głównych zadań studium, mają one bowiem kluczowe znaczenie dla warunków życia mieszkańców i funkcjonowania gminy. Stan demograficzny gminy oraz jego położenie predysponują do rozwoju nowych funkcji lub inwestycji publicznych.

W studium adaptuje się istniejące tereny i obiekty przeznaczone na lokalizację celów publicznych, w rozumieniu art. 6 ustawy o gospodarce nieruchomościami i przepisów odrębnych. Na wyznaczonych terenach przewiduje się poprawę warunków funkcjonowania, modernizację i rozbudowę istniejących obiektów i urządzeń infrastruktury, uzupełnienie wyposażenia gminy w usługi podstawowe i elementarne, co pozwoli na poprawę ich dostępności, korzystniejszą organizację przestrzenną obsługi i standardu życia ludności.

Zakres i rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obejmuje:

- *Obiekty i urządzenia usług publicznych: funkcje usług publicznych (tereny wyznaczone na m.in. usługi oświaty i wychowania, kultury, zdrowia i profilaktyki, opieki społecznej, administracji, porządku i bezpieczeństwa, sakralne, łączności, kultury fizycznej i sportu). Zakłada się adaptację terenów zgodnie z ich istniejącym przeznaczeniem i użytkowaniem na lokalizację obiektów usługowych wraz z odpowiednim do rodzaju usług zapleczem socjalnym, sanitarnym i technicznym.*
- *Drogi gminne i urządzenia obsługi transportu publicznego, przewidziane w większości do modernizacji, wymagana szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 10-15 m.*
- *Urządzenia i przewody do zaopatrzenia i przesyłu energii elektrycznej z adaptacją, modernizacją, przebudową i rozbudową.*
- *Urządzenia i przewody do zaopatrzenia ludności w wodę z adaptacją, modernizacją, przebudową i rozbudową.*
- *Urządzenia do gromadzenia, przesyłania i oczyszczania ścieków z adaptacją z modernizacją i rozbudową.*
- *Urządzenia i przewody do przesyłu gazu realizacja zgodnie z programem.*
- *Urządzenia melioracji wodnych, będących własnością komunalną z adaptacją, modernizacją, przebudową i rozbudową.*
- *Cmentarze i miejsca pamięci - adaptacja, uzupełnienie infrastruktury (ochrona konserwatorska).*

7 OBSZARY, NA KTÓRYCH ROZMIESZCZONE BĘDĄ INWESTYCJE CELU PUBLICZNEGO O ZNACZENIU PONADLOKALNYM, ZGODNIE Z USTALENIAMI PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA I USTALENIAMI PROGRAMÓW, O KTÓRYCH MOWA W ART. 48 UST. 1

Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa lubelskiego nie przewiduje się na terenie gminy Wojciechów inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym.

8 OBSZARY, DLA KTÓRYCH OBOWIĄZKOWE JEST SPORZĄDZENIE MIEJSCOWEGO PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO NA PODSTAWIE PRZEPISÓW ODRĘBNYCH, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEPROWADZENIA SCALEŃ I PODZIAŁU NIERUCHOMOŚCI, A TAKŻE OBSZARY PRZESTRZENI PUBLICZNEJ

Na terenie gminy Wojciechów nie znajdują się żadne tereny, dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych. W zmianie studium nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości.

Obszary przestrzeni publicznej w myśl ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym to obszary o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjające w nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na ich położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne.

Za przestrzenie publiczne w rozumieniu ww. ustawy uznaje się tereny: dróg publicznych, tereny obiektów administracji, obiekty usług oświaty, zdrowia, ośrodki kultury, tereny zieleni urządzonej, sportu i rekreacji oraz cmentarze, teren placu / zieleni urządzonej..

Należy dążyć do utworzenia przestrzeni o charakterze centro-twórczym w ramach poszczególnych jednostek, których zadaniem będzie stworzenie płaszczyzny integracji społecznej mieszkańców. Obszary te winny być kreowane wokół usług publicznych, w szczególności świetlic wiejskich oraz terenów sportowych i rekreacyjnych danej jednostki. W kreowaniu przestrzeni publicznych należy pamiętać, aby były dostępne dla osób niepełnosprawnych. Wskazane jest dążenie do uporządkowania i podniesienia standardu terenów publicznych, w szczególności: parków, zieleńców oraz zieleni towarzyszącej usługom publicznym tak aby cechowała je jak największa wartość estetyczna.

9 OBSZARY, DLA KTÓRYCH GMINA ZAMIERZA SPORZĄDZIĆ MIEJSCOWY PLAN ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO, W TYM OBSZARY WYMAGAJĄCE ZMIANY PRZEZNACZENIA GRUNTÓW ROLNYCH I LEŚNYCH NA CELE NIEROLNICZE I NIELEŚNE

Na terenie gminy Wojciechów nie znajdują się żadne tereny, dla których istnieje obowiązek sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów odrębnych.

W studium nie wyznacza się obszarów wymagających scaleń i podziałów nieruchomości oraz obszarów wskazanych do obowiązkowego opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego na podstawie przepisów o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Studium wprowadza się nowe tereny inwestycyjne dla których konieczne będzie sukcesywne opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w celu określenia parametry zabudowy i zagospodarowania terenu oraz opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów wyłączonych z pod zabudowy w celu ich ochrony przed zabudową na podstawie decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

10 KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA ROLNICZEJ I LEŚNEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ

10.1 Rolnicza przestrzeń produkcyjna

Przez wzgląd na korzystne warunki naturalne (stosunkowo dobre gleby, sprzyjające warunki klimatyczne) rolnictwo jest priorytetową działalnością w gminie i kluczowym kierunkiem jej rozwoju. Mając na uwadze racjonalne wykorzystanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej oraz dążenie do podniesienia opłacalności produkcji rolnej, ustala się następujące zasady gospodarowania:

- konsekwentne zwiększanie areałów gospodarstw rolnych,

- ograniczenie dalszego rozdrabniania gospodarstw istniejących,
- zwiększenie areалу sadów oraz upraw owocowo-warzywnych,
- rozwój przetwórstwa rolno-spożywczego, zwłaszcza owocowo-warzywnego,
- utrzymanie zadrzewień i zakrzewień śródpolnych, jako elementów lokalnego układu powiązań ekologicznych,
- rozwijanie działalności agroturystycznej i rolnictwa ekologicznego,
- podnoszenie kwalifikacji osób prowadzących gospodarstwa rolne.

10.2 Leśna przestrzeń produkcyjna

Na terenach lasów stanowiących własność Skarbu Państwa zrównoważoną gospodarkę leśną należy prowadzić w oparciu o plany urządzania lasu dostosowane do szczególnych warunków siedliskowych. W przypadku lasów nie będących własnością Skarbu Państwa działalność gospodarczą regulują uproszczone plany urządzania lasów i inwentaryzacja lasów.

Ponadto, dla lasów ustala się:

- sukcesywne zwiększenia areалу gruntów leśnych (w szczególności zaleca się zalesić tereny przyległe do istniejących kompleksów leśnych i grunty V i VI klasy bonitacyjnej),
- dążenie do wyrównania granicy rolno-leśnej oraz łączenia izolowanych enklaw leśnych,
- budowę szlaków turystycznych, ścieżek rowerowych i miejsc odpoczynku oraz innych obiektów ułatwiających ruch turystyczny,
- ograniczenie zmiany przeznaczenia gruntów leśnych na cele nieleśne.

11 OBSZARY SZCZEGÓLNEGO ZAGROŻENIA POWODZIĄ ORAZ OBSZARY OSUWANIA SIĘ MAS ZIEMNYCH

Ochrona powodziowa jako zespół działań mających na celu zapobieganie powodziom lub ograniczenie ich rozmiarów i skutków, obejmować powinna szereg środków technicznych, administracyjnych i ekonomicznych niezbędnych do zwiększenia stopnia zabezpieczenia ludności i mienia przed powodzią. W planowaniu przestrzennym istotne znaczenie mają działania o charakterze technicznym, gdzie za najbardziej pilne uznaje się renaturalizację koryt rzecznych.

Na terenie gminy Wojciechów występuje zagrożenie powodziowe, które może być związane ze zbyt wysokim stanem wód rzecznych oraz występowaniem znacznych ilości wód opadowych.

W celu ochrony ludności i jej mienia należy na tych terenach zakazać lokalizowania nowej zabudowy. W wyznaczonych obszarach zagrożonych powodzią jest zlokalizowany jeden obiekt, Młyn wodny, (ob. wpisany do wojewódzkiej ewidencji zabytków).

Szczegółowy zasięg obszarów szczególnego zagrożenia powodzią został wskazany na Załączniku graficznym nr 3 - Kierunki.

~~Przy sporządzaniu niniejszej zmiany Studium uwzględniono obszar, na którym występuje prawdopodobieństwo powodzi ujęty we Wstępnej Ocenie Ryzyka Powodziowego. Na terenach gminy nie występują obszary zagrożone osuwaniem się mas ziemnych.~~

12 OBIEKTY LUB OBSZARY, DLA KTÓRYCH WYZNACZA SIĘ W ZŁOŻU KOPALINY FILAR OCHRONNY

Filar ochronny kopalni jest to pas terenu, w granicach którego ze względu na ochronę oznaczonych dóbr, wydobywanie kopalni nie może być prowadzone albo może być dozwolone tylko w sposób zapewniający ochronę tych dóbr.

Na obszarze gminy Wojciechów występują trzy udokumentowane złoża kopalin pospolitych w miejscowościach Gaj Stary I, Kolonia Łubki oraz Sporniak.

13 OBSZARY POMNIKÓW ZAGŁADY I ICH STREF OCHRONNYCH ORAZ OBOWIĄZUJĄCE NA NICH OGRANICZENIA PROWADZENIA DZIAŁALNOŚCI GOSPODARCZEJ, ZGODNIE Z PRZEPISAMI USTAWY Z DNIA 7 MAJA 1999 R. O OCHRONIE TERENÓW BYŁYCH HITLEROWSKICH OBOZÓW ZAGŁADY (DZ. U. Z 2015 R. POZ. 2120)

Na terenie gminy Wojciechów nie są zlokalizowane pomniki zagłady i ich strefy ochronne w rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych hitlerowskich obozów zagłady.

14 OBSZARY WYMAGAJĄCE PRZEKSZTAŁCENIA, REHABILITACJI, REKULTYWACJI LUB REMEDIACJI

Rekultywacja i rehabilitacja to działania mające na celu przywrócenie wartości użytkowych i przyrodniczych terenom zdewastowanym i zdegradowanym poprzez działalność człowieka.

Do przekształceń, rehabilitacji i rekultywacji wskazuje się:

- wszystkie wyrobiska powstałe w wyniku wyeksploatowania złóż kopalin, które należy poddać rekultywacji zgodnie z warunkami określonymi w koncesji;
- zdegradowane zabytki architektury i zespołów urbanistycznych poprzez zabiegi przywracające im wartość użytkową;
- obszary dzikich wysypisk śmieci należy przywrócić do stanu pierwotnego (naturalnego).

15 OBSZARY ZDEGRADOWANE

W myśl ustawy o rewitalizacji obszar zdegradowany to obszar gminy znajdujący się w stanie kryzysowym z powodu koncentracji negatywnych zjawisk społecznych, w szczególności bezrobocia, ubóstwa, przestępczości, niskiego poziomu edukacji lub kapitału społecznego, a także niewystarczającego poziomu uczestnictwa w życiu publicznym. W zmianie studium nie wyznacza się obszarów zdegradowanych.

16 GRANICE TERENÓW ZAMKNIĘTYCH I ICH STREF OCHRONNYCH

Jednym z aktów normatywnych, w którym znajduje się definicja „terenu zamkniętego” jest ustawa z dnia 17 maja 1989 r. Prawo geodezyjne i kartograficzne (tekst jednolity: Dz. U. z 2005 r. Nr 240, poz. 2027, z późn. zm.). Zgodnie z jej art. 2 pkt 9 przez tereny zamknięte należy rozumieć tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych.

W myśl art. 4 tereny zamknięte są ustalane przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych w drodze decyzji. W decyzji tej określone są również granice terenu zamkniętego.

Na terenie gminy Wojciechów nie występują tereny zamknięte.

17 OBSZARY FUNKCJONALNE O ZNACZENIU LOKALNYM, W ZALEŻNOŚCI OD UWARUNKOWAŃ I POTRZEB ZAGOSPODAROWANIA WYSTĘPUJĄCYCH W GMINIE

Obszary funkcjonalne traktuje się jako zwarte układy przestrzenne składające się z funkcjonalnie powiązanych terenów, charakteryzujących się wspólnymi uwarunkowaniami i

przewidywanymi, jednolitymi celami rozwoju. Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego gmina Wojciechów położona jest w ponadregionalnym miejskim obszarze funkcjonalnym ośrodka wojewódzkiego – Lubelski Obszar Metropolitalny oraz w regionalnym obszarze funkcjonalnym Powiśle i Rozwoju gospodarki żywnościowej.

W ponadregionalnym obszarze funkcjonalnym obszarów wiejskich określono:

Cele rozwoju zagospodarowania przestrzennego:

- wzmocnienie funkcji metropolitalnych rdzenia LOM jako ośrodka polaryzacji wiedzy i innowacji,
- wzmocnienie powiązań funkcjonalno-przestrzennych ośrodków osadniczych LOM,
- krystalizowanie struktury przestrzennej LOM w kierunku jej optymalizacji funkcjonalnej.

Zasada zagospodarowania przestrzennego:

- pierwszeństwo regeneracji (odnowy) zabudowy nad zajmowaniem nowych terenów pod zabudowę,
- zachowanie ciągłości systemów przyrodniczych,
- utrzymanie integralności przestrzennej terenów otwartych o funkcjach rolniczych i przyrodniczych (głównie klimatycznych),
- rozwój urbanizacji w nawiązaniu do ukształtowanych układów osadniczych.

W regionalnym obszarze funkcjonalnym Powiśle określono:

Priorytety rozwoju:

- rozwój przetwórstwa rolno-spożywczego.

Funkcje rozwojowe:

- podstawowe – rolnicza, turystyczna,
- towarzyszące – uzdrowiskowa.

Wiodące kierunki zagospodarowania:

- realizacja przepraw mostowych na Wiśle (Kamień, Annopol),
- wykorzystanie walorów przyrodniczych i kulturowych dla rozwoju turystyki,
- rozbudowa infrastruktury przeciwpowodziowej (głównie budowa polderów),
- rozwój infrastruktury leczniczo-uzdrowiskowej i turystycznej,
- wzmacnianie bazy rekreacyjnej i obsługi turystyki w ośrodkach miejskich,
- rozwój bazy przetwórstwa rolno-spożywczego.

W regionalnym obszarze funkcjonalnym rozwoju gospodarki żywnościowej określono:

Priorytety rozwoju:

- optymalne wykorzystanie potencjału produkcyjnego gleb oraz aktywizacja gospodarcza poprzez rozwój przetwórstwa rolno-spożywczego

Funkcje rozwojowe:

- podstawowe – gospodarcza (ukierunkowana na produkcję rolniczą),
- towarzyszące – turystyczna,

Wiodące kierunki zagospodarowania:

- produkcja roślinna,
- rozwój bazy przetwórstwa rolno-spożywczego,
- rozwój agroturystyki jako formy wzbogacenia funkcjonalnego obszarów wiejskich,
- rozwój infrastruktury turystycznej (głównie szlaków turystycznych),
- produkcja zdrowej żywności,
- rozwój infrastruktury technicznej i transportowej.

Na terenie gminy Wojciechów nie wyznacza się obszarów funkcjonalnych o znaczeniu lokalnym.

18 OBSZARY, NA KTÓRYCH DOPUSZCZA SIĘ LOKALIZACJĘ URZĄDZEŃ WYTWARZAJĄCYCH ENERGIĘ Z ODNAWIALNYCH ŹRÓDEŁ ENERGII O MOCY POWYŻEJ 100KW, A TAKŻE ICH STREFY OCHRONNE

W zakresie rozwoju wykorzystywania odnawialnych źródeł energii, nie wyznacza się obszarów na których dopuszcza się lokalizację urządzeń wytwarzających energię z odnawialnych źródeł energii o mocy powyżej 100kw. Przewiduje się możliwość wykorzystania energii promieniowania słonecznego na potrzeby ogrzewania i przygotowania ciepłej wody dla celów m.in.: budownictwa mieszkalnego i użyteczności publicznej z dopuszczeniem kierowania nadwyżek do sieci elektroenergetycznej.

IV. PODSUMOWANIE

1. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ ORAZ SYNTENZA USTALEŃ STUDIUM

Podstawę do sporządzenie niniejszego studium stanowi Uchwała Rady Gminy Wojciechów Nr XVIII/136/16 z dnia 6 października 2016 r. w sprawie przystąpienia do opracowania Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Wojciechów Projekt studium został sporządzony zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2017 poz. 1073 ze zm.) oraz z wymogami rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz. U. Nr 118, poz. 1233).

Zmiany zaproponowane w niniejszym dokumencie służą przede wszystkim dostosowaniu polityki przestrzennej gminy do wymogów cytowanej wyżej ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz istniejących uwarunkowań rozwoju. Kierunki zmian w polityce przestrzennej gminy uwzględniają zarówno oczekiwania władz samorządowych jak i mieszkańców oraz pozwalają na zachowanie zasad zrównoważonego rozwoju i kształtowanie ładu przestrzennego.

Przyjęte w studium kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy zostały oparte na analizie istniejącego zagospodarowania, ocenie zapisów obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz na prognozie potrzeb i celów rozwojowych gminy.

Przyjęte w studium rozwiązania mają na celu umożliwienie rozwoju gminy i poprawę jakości życia mieszkańców z jednoczesnym zachowaniem zasad ochrony środowiska przyrodniczego oraz poszanowania dziedzictwa kulturowego uwzględniają opracowane dokumenty strategiczne Gminy. Zostało to zapewnione m.in. poprzez:

- wskazanie terenów pod rozwój układu komunikacyjnego i infrastruktury technicznej
- wskazanie terenów przeznaczonych pod zabudowę głównie mieszkaniową, usługową i produkcyjną,
- ochronę walorów przyrodniczych,
- ochronę dziedzictwa kulturowego i zabytków,

W celu kształtowania ładu przestrzennego m.in. w rozwiązaniach dotyczących rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej przyjęto zasadę nie rozpraszania zabudowy poza ukształtowane istniejące zespoły osadnicze. Rozwój przestrzenny osadnictwa powinien polegać na uzupełnianiu istniejącej struktury osadniczej oraz jej rozbudowę poprzez dołączanie nowych terenów przylegających do niej, utrzymując dwa ośrodki usługowe w części południowej i północnej Gminy zlokalizowane w miejscowości Wojciechów oraz Wola Gułowska.

Zgodnie z art. 9 ustawy z dnia 27 marca 2003r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2012 poz. 647 ze zm.) studium nie stanowi aktu prawa miejscowego, jest jednak podstawowym dokumentem planistycznym kształtującym politykę przestrzenną oraz wyznaczającym kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy. Niniejsze Studium stanowi więc dokument kierunkowy, określający wytyczne przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, programów inwestycyjnych i operacyjnych oraz innych przedsięwzięć związanych z zarządzaniem przestrzenią. Dzięki temu pozwala na prowadzenie gospodarki przestrzennej w sposób przemyślany, świadomy i przede wszystkim jednolity oraz rozważne planowanie inwestycji o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

Granice poszczególnych obszarów odpowiadają dokładnością skali mapy. Ich uściślenie oraz dostosowanie do granic ewidencyjnych nieruchomości nastąpi w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego.