

Załącznik Nr 1
Do Uchwały Nr
Rady Gminy Borzechów
z dnia r.

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESZTRENNEGO GMINY BORZECHÓW

TEKST UJEDNOLOCONY

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

- Nr XVI/91/04 Rady Gminy Borzechów z dnia 29 czerwca 2004 r.,
- Nr XXXIV/161/10 Rady Gminy Borzechów z dnia 10 listopada 2010 r.,
- Nr V/26/11 Rady Gminy Borzechów z dnia 25 lutego 2011 r.,
- Nr IX/57/11 Rady Gminy Borzechów z dnia 14 września 2011 r.,
- Nr XXV/147/13 Rady Gminy Borzechów z dnia 25 września 2013 r.
- Nr XXII/135/17 Rady Gminy Borzechów z dnia 12 lipca 2017 r.
- Nr Rady Gminy Borzechów z dnia

LUBLIN, 2019

ZESPÓŁ AUTORSKI

GŁÓWNY PROJEKTANT:

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

Autorzy bloków:

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

ZESPÓŁ SYNTEZY STUDIUM:

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

KIEROWNIK PRACOWNI ZPP TUP

mgr inż. Marek Kozłowski

Zmiany zatwierdzone Uchwałą Nr XXV/147/13 Rady Gminy Borzechów z dnia 25 września 2013 r. w tekście Studium zostały wyróżnione kursywą i innym kolorem czcionki.

Zmiany zatwierdzone Uchwałą Nr XXII/135/17 Rady Gminy Borzechów z dnia 12 lipca 2017 r. w tekście Studium zostały wyróżnione różowym kolorem czcionki.

Zmiany przyjęte Uchwałą Nr Rady Gminy Borzechów z dnia r. w tekście Studium zostały wyróżnione pogrubioną czcionką Times NEW Roman na szarym tle.

Spis treści

Cz. I. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU.....	6
1. Informacje ogólne.....	6
2. Cel i zawartość opracowania.....	7
3. Położenie i charakterystyka otoczenia.....	8
4. Dane podstawowe.....	9
5. Rys historyczny.....	11
Cz. II. WYBRANE ELEMENTY STRATEGII ROZWOJU GMINY.....	12
1. Cele główne strategii.....	12
2. Cele warunkujące.....	13
3. Bariery i ograniczenia rozwojowe.....	14
4. Rozwój potencjałów i kierunków wykorzystania terenów.....	15
Cz. III. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.....	18
1. Uwarunkowania społeczno - demograficzne gminy Borzechów.....	18
1.1. Prognoza demograficzna.....	18
1.2. Analiza społeczna.....	21
1.3. Analiza ekonomiczna.....	24
1.4. Analiza funkcjonalno-przestrzenna.....	39
2. Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe.....	41
2.1. Ogólna charakterystyka komponentów środowiska przyrodniczego.....	41
2.2. Przyrodnicze uwarunkowania rozwoju.....	45
2.3. Uwarunkowania do zasobów wartości kulturowych.....	46
2.4. Uwarunkowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej.....	53
2.5. Złoża kopalin.....	54
2.6. Infrastruktura techniczna.....	55
3. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony.....	57
3.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego.....	57
3.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.....	58
4. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu.....	59
5. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych.....	61
6. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych.....	61
Cz. IV. PODSTAWOWE KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ.....	62
1. Model struktury funkcjonalno - przestrzennej.....	62
1.1. Parametry i wskaźniki urbanistyczne.....	62
1.2. Funkcja i ranga miejscowości.....	63
1.3. Struktura władania gruntami.....	65
2. Podstawowe kierunki rozwoju struktury przestrzennej.....	65
2.1. Położenie i charakterystyka przestrzenna stref i kierunków przekształceń.....	65
2.2. Główne zasady polityki przestrzennej.....	68
2.3. Ustalenia ogólne dla obszarów otwartych.....	70
2.4. Formy i zasady ochrony zabytków.....	74
2.5. Zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej.....	75
2.6. Tereny urbanizowane i rekreacyjne.....	78
2.7. Układ komunikacyjny.....	79
2.8. Infrastruktura techniczna.....	81
2.9. Niekonwencjonalne źródła energii.....	85

3. Warunki realizacji.....	86
10. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych.....	88
Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań wraz z syntezą ustaleń projektu zmiany studium.....	90
Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań wraz z syntezą ustaleń projektu zmiany studium.....	92

Cz. I. CHARAKTERYSTYKA OBSZARU

1. Informacje ogólne

Niniejsze opracowanie wykonane zostało w 1999 r. Wykonawcą opracowania jest zespół autorski Zakładu Planowania Przestrzennego TUP w Lublinie pod kierunkiem mgr inż. Marka Kozłowskiego - kierownika Zakładu.

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

Ustawa z dnia 7 lipca 1994 roku o zagospodarowaniu przestrzennym wprowadziła do katalogu zadań własnych gminy obowiązek opracowania „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy”. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym utrzymała obowiązek opracowania studium zachowując wysoką rangę studium jako dokumentu planistycznego określającego politykę przestrzenną gminy wyznaczającego ogólne zasady gospodarowania oraz kierunki rozwoju struktury funkcjonalno - przestrzennej gminy.

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

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

Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy polegająca na uzupełnieniu studium o nowe ustalenia opracowana została w formie ujednoliczonego dokumentu (ujednoliczonego rysunku w skali 1: 10 000, oraz ujednoliczonego tekstu ustaleń studium) z uwzględnieniem uchwały Nr X/65/99 Rady Gminy Borzechów z dnia 29 grudnia 1999 r. i jej późniejszych zmian, z wyróżnionymi zmianami, a także syntezy zmiany studium.

W myśl art. 3 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.), opracowanie studium należy do zadań własnych gminy. Realizowane

jest przez Wójta na mocy ustawy o samorządzie gminnym, a jego zakres i tryb pracy określają art. 9, 10, 11 i 12 Ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym.

Opracowanie kolejnej już zmiany Studium wykonane zostało na podstawie uchwały Nr VII/43/19 Rady Gminy Borzechów z dnia 16 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Borzechów.

2. Cel i zawartość opracowania

Elaborat „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów - do uchwały Rady Gminy składa się z:

1. Części tekstowej – zał. nr 1 do uchwały
2. Części graficznej w skali 1:10 000 – zał. nr 2 do uchwały

Celem opracowania studium jest określenie polityki przestrzennej gminy, uwzględniającej uwarunkowania jej rozwoju wynikające w szczególności z:

- dotychczasowego przeznaczenia, zagospodarowania i uzbrojenia terenu,
- stanu ładu przestrzennego i wymogów jego ochrony,
- stany 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,
- stanu dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej,
- rekomendacji i wniosków zawartych w audycie krajobrazowym lub określenia przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych,
- występowania obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych,
- stanu prawnego gruntów,
- warunków i jakości życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia,
- zadań służących realizacji ponad lokalnych celów publicznych,
- zagrożenia bezpieczeństwa ludności i jej mienia,
- potrzeb i możliwości rozwoju gminy, uwzględniając w szczególności analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, prognozy demograficzne, możliwości finansowania przez gminę wykonania infrastruktury technicznej, komunikacyjnej i społecznej oraz bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę,
- występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych,

- występowania udokumentowanych złóż kopalin oraz zasobów wód podziemnych,
- występowania terenów górniczych wyznaczonych na podstawie przepisów odrębnych,
- stanu systemów komunikacji i infrastruktury, w tym stopnia uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej oraz gospodarki odpadami,
- zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych,
- wymagań dotyczących ochrony przeciwpowodziowej.

Przedmiotem opracowania niniejszej edycji jest zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Borzechów określająca zasadnicze cele rozwoju gminy dla działek ozn. nr ew. 399/1, 399/3 400/1 i 400/3 w obrębie Borzechów Kolonia. Zmiana studium obejmuje wyznaczenie terenu zabudowy usługowej. Tekst Studium oraz rysunek Studium zostały zaktualizowane zgodnie z przedmiotem zmiany Studium, a także w wyniku zmian powszechnie obowiązującego prawa. Przedmiotowa zmiana Studium została wprowadzona wyłącznie dla niewielkiej części obszaru, zatem zgodnie z art. 9 ust. 3a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2018 r. poz. 1945 z późn. zm.) dokonano zmian w części tekstowej jak i graficznej studium, w odniesieniu do treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne z uwzględnieniem również przepisów ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnieniu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko.

Przystąpienie do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów podyktowane było potrzebą zmian w przestrzeni, jak również korekty w polityce przestrzennej gminy, wynikającej z konieczności umożliwienia realizacji inwestycji z zakresu usług.

3. Położenie i charakterystyka otoczenia

Gmina położona jest w południowej części woj. lubelskiego, w odległości ok. 25 - 30 km od Lublina, pozostając w związkach funkcjonalno-przestrzennych z sąsiadującymi gminami poprzez wspólne granice: od zachodu z gm. Chodel, od północy z gm. Bełżyce, od wschodu z gm. Niedrzwica i od południa z gminą Wilkołaz i Urzędów. Historyczne związki Borzechowa z Urzędowem dotyczą przynależności gminy do powiatu urzędowskiego.

W/g podziału J. Kondrackiego gmina usytuowana jest w obrębie makroregionu Wyżyny Lubelskiej. Północno-Wschodnią część obszaru obejmuje Płaskowyż Bełżycki, południową Wzniesienie

Urzędowskie, zaś w części środkowej od strony północno zachodniej wchodzi Kotlina Chodelska. Na płaskowyżu Bełżyckim deniwelacje terenów wahają się od 205 m. n. p. m. do 296 m. n. p. m. Na Wzniesieniu Urzędowskim od 205,5 do 251 m. n. p. m. W skład gminy wchodzi 21 sołectw, z których największym jest Borzechów pełniący funkcję ośrodka gminnego. Podstawową funkcją gospodarczą jest produkcja żywności. Ponadto stwierdza się brak wyraźnych funkcji ponadlokalnych. Od Lublina gminę dzieli odległość 31 km. Przez jej obszar przebiegają drogi których sieć oparta jest o lokalny układ przestrzenny ześrodkowany w ośrodku gminnym Borzechowa. Do najważniejszych uwarunkowań rozwoju zaliczane jest położenie gminy poza zasięgiem dróg wojewódzkich i krajowych. Brak dostępu do tras o znaczeniu ponadlokalnym pozostawia gminę na uboczu.

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

4. Dane podstawowe

• Powierzchnia ogólna gminy **6746 ha** **100%** **(67,46 km²)**

powierzchnia:

– lasów **658ha** **10%**
 – łąk **113 ha** **2%**
 – terenów rolnych **5412 ha** **80%**
 – pozostałych gruntów **563 ha** **8%**

Lp.	Miejscowość	Lasy (ha)	Łąki (ha)	Tereny rolne (ha)	Pozostałe grunty (ha)	Suma (ha)
1	2	3	4	5	6	7
1.	Białawoda	33,43	2,18	86,11	12,54	134,26
2.	Borzechów	86,21	3,33	465,27	40,95	595,76
3.	Borzechów Kolonia	38,06	1,1	503,13	28,79	571,08
4.	Dąbrowa	4,13	0,36	124,56	13,95	143,00
5.	Dobrowola	15,11	19,33	173,29	15,39	223,12
6.	Grabówka	1,01	-	103,23	6,93	111,17
7.	Każmierów	11,64	-	125,87	12,89	150,40
8.	Kępa	40,02	7,65	303,71	31,7	383,08
9.	Kępa Borzechowska	27,82	7,84	303,51	19,35	358,52
10.	Kępa Kolonia	12	2,85	245,16	30,14	290,15
11.	Kłodnica Dolna	104,61	4,91	670	69,09	848,61
12.	Kłodnica Górna	46,87	20,47	502,65	42,69	612,68
13.	Ludwinów	56,86	-	173,74	69,73	300,33

1	2	3	4	5	6	7
14.	Łączki - Pawłówek	26,41	-	245,04	12,13	283,58
15.	Łopiennik	15,94	38,41	521,66	51,13	627,14
16.	Majdan Borzechowski	17,79	-	86,86	10,74	115,39
17.	Majdan Radliński	-	-	89,86	20,72	110,58
18.	Majdan Skrzyniecki	78,74	3,49	210,55	39,4	332,18
19.	Osina	3,4045	-	278,88	13,41	295,69
20.	Ryczydół	0,1	1,33	68,69	8,94	79,06
21.	Zakęcie	37,93	-	130,13	12,11	180,17
	razem	658,08	113,25	5411,9	562,72	6745,95

Źródło: opracowanie własne na podstawie UG Borzechów

- **liczba ludności** **3787 os.**

- gęstość zaludnienia **56 os/km²**
- liczba osób w wieku poprodukcyjnym **730 os.** (19,3% ogółu mieszkańców)
- liczba osób w wieku produkcyjnym **2364 os.** (62,4 % ogółu mieszk.)

- **liczba sołectw w gminie** **20 w tym 21 miejscowości**

- **długość sieci wodociągowej** **62 km**

- **korzystających z wodociągu** **97,9 % ogółu ludności**

- **korzystających z gazu** **59,2 % ogółu ludności**

- **długość dróg gminnych** **69,2 km**

- **gleby:**

grunty orne:

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

użytki zielone:

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

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

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

Na terenie gminy brak oczyszczalni ścieków. Wywóz ścieków odbywa się do oczyszczalni w Bełżycach Kraśniku. Gmina nie posiada wysypiska śmieci. Na terenie gminy istnieją 4 ujęcia wody **zasilające 8 studni głębinowych i 2 studnie uzdatniania wody**. Lasy leżące przy północno zachodniej granicy gminy wraz z doliną Chodelki od miejscowości Majdan Skrzyniecki znajdują się w obrębie Obszaru Chronionego Krajobrazu.

5. Rys historyczny

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

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

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

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

Po upadku Księstwa i Kongresie Wiedeńskim, m. in. departament lubelski włączono do Królestwa Polskiego, funkcjonującego w ramach zaboru rosyjskiego. W podziale na jednostki administracyjne do 1830 r. teren gminy należał do województwa lubelskiego, powiatu lubelskiego i obwodu lubelskiego; w latach 1837 - 1963 - guberni lubelskiej, powiatu lubelskiego; w latach 1864 -1914 guberni lubelskiej, powiatu lubelskiego.

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

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

Po kolejnej reformie w 1999 r. gmina znajduje się w powiecie **lubelskim**.

Pod względem osadnictwa w układzie historycznym najstarszymi miejscowościami na

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

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

Cz. II. WYBRANE ELEMENTY STRATEGII ROZWOJU GMINY

1. Cele główne strategii

Uwarunkowania regionalne rozwoju gminy Borzechów jak również uwarunkowania o charakterze lokalnym pozwalają na postawienie głównych celów strategicznych rozwoju gminy w czasowym horyzoncie **na lata 2015-2020**.

Do celów takich należy:

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

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

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

agroturystycznych wsi z uwzględnieniem rozwoju zrównoważonego gminy.

2. Cele warunkujące

Gmina jest położona na uboczu większych ośrodków komunikacyjnych i większych ośrodków miejskich, jest gminą rolniczą z dużym udziałem użytków rolnych o wysokiej klasie bonitacyjnej oraz wysokimi walorami przyrodniczymi, idealnie nadaje do rozwoju rolnictwa i turystyki.

- Obszar gminy jest potencjalną strefą rozwoju funkcji rekreacyjno-turystycznej dla mieszkańców miast (Bełżyc, Lublina, Kraśnika i innych) przy umożliwieniu dostępu do terenów i usług, stałego lub sobotnio - niedzielnego wypoczynku głównie na bazie gospodarstw agroturystycznych.
- Terytorium gminy to również obszary rozwojowe dla przedsiębiorczości, w szczególności rzemiosła i produkcji materiałów budowlanych opartego o zasoby surowcowe udokumentowanych złóż. Ponadto strategia gminy tworzy obszary rozwojowe dla ogrodnictwa, sadownictwa jako strefy żywicielskiej aglomeracji lubelskiej z możliwością znacznej produkcji surowcowej dla przetwórstwa rolno - spożywczego (buraki cukrowe oraz warzywa i owoce). Rozwój bazy sadowniczo - ogrodniczej opartej o korzystne warunki glebowe następować będzie w ramach form nie naruszających ustaleń ekologicznych stref obszaru. Przyjęta hierarchia celów nie oznacza kolejności ich realizacji, gdyż całości planowania strategicznego przyświeca idea rozwoju zrównoważonego tj. równomiernego rozwoju wszystkich sektorów życia społecznego.

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

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

- rozwój usług agroturystycznych we wsiach o wytypowanej funkcji wsi letniskowej (działania organizacyjne i ekonomiczne gospodarstw wspierane przez odpowiednie decyzje samorządu) ulgi podatkowe, promocja, rozrząd ruchu turystyczno – rekreacyjnego,
- wytyczenie tras spacerowych, turystycznych, ścieżek konnych z urządzonymi punktami widokowymi (stworzenie inwestorom warunków uczestnictwa w rozwoju bazy turystycznej gminy),
- budowę kompleksu zbiorników wodnych na rzece Chodelce o funkcji rekreacyjnej i retencyjno - gospodarczej oraz pomoc w przygotowaniu infrastruktury społecznej i technicznej przy

zagospodarowaniu terenów,

- tworzenie bazy noclegowej w tym pensjonatów, zajazdów, kwater prywatnych,
- budowa infrastruktury dla rozwoju turystyki i rekreacji w obrębie gminy w pierwszej kolejności w obszarach wytypowanych w studium uwzględniając hierarchię ich walorów i atrakcyjności turystycznej,
- dbałość o tereny zielone otoczenia wsi, przeciwdziałanie ich dewastacji dla utrzymania i ochrony naturalnego krajobrazu,
- promocja przyrodniczych i kulturowych wartości gminy,
- rewaloryzacja wskazanych w studium obszarów,

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

- poprawę stanu układu komunikacyjnego i zapewnienie połączeń wieś – miasto,
- realizację inwestycji infrastruktury technicznej sieciowej dla realizacji celu głównego, tj. poprawy warunków życia ludności,
- wspieranie działań inwestorów małej przedsiębiorczości, rzemiosła i usług dla lokalizacji zakładów na terenie gminy (wyznaczenie terenów i ich uzbrojenie),
- rozwój przedsiębiorczości w oparciu o miejscowe surowce,
- rozwój stref aktywizacji gospodarczej wzdłuż dróg poprzez elastyczność zapisów ustaleń miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy,
- zwiększenie miejsc pracy w usługach dla ludności,
- rozwój rolnictwa jako strefy żywicielskiej podmiejskiej oraz przetwórstwa rolno-spożywczego i usług dla rolnictwa,

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

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

3. Bariery i ograniczenia rozwojowe

Zaliczyć do nich można:

- niedostateczna baza usługowa,
- mała liczba miejsc pracy,
- brak obiektów i instytucji o charakterze ponadlokalnym,
- brak urządzeń oczyszczania ścieków,
- bariera ekologiczna dla niektórych gałęzi produkcji w tym uciążliwych i wodochłonnych,
- niedostateczna ilość obiektów przemysłu rolno-spożywczego,
- brak wykorzystania i możliwości udostępnienia terenów o wysokich walorach turystyczno - krajobrazowych,
- położenie gminy na uboczu od głównych tras komunikacyjnych oraz poza strefą funkcjonalno - przestrzenną aglomeracji lubelskiej,
- niekorzystne wskaźniki demograficzne i społeczne jak:
 - ujemny przyrost naturalny -2,9%
 - ujemne saldo migracji gminnych wewnętrznych -14%
 - wysoki stopień ludności w wieku poprodukcyjnym - 19,3 %
 - niska gęstość zaludnienia - 56 osób na 1km²
 - niski wskaźnik ludności z wykształceniem wyższym 1,4%
- przyrodnicze uwarunkowania rozwoju gminy:
 - duża głębokość zalegania wód podziemnych w spękanych marglach i opokach tworzących łatwość rozprzestrzeniania się zanieczyszczeń,
 - niska lesistość gminy,
 - małe zasoby wód powierzchniowych rzek oraz duża ich wrażliwość na zanieczyszczenia,
 - położenie znacznych obszarów osiedleńczych w obszarach źródliskowych rzek: Chodelki i Chodlika.

4. Rozwój potencjałów i kierunków wykorzystania terenów

Ofertą przestrzenną i ekonomiczną gminy jest wykorzystanie następujących potencjałów rozwoju:

- udostępnienie atrakcyjnych terenów dla potrzeb rekreacji wkomponowanej w osadnictwo wsi oznaczonych funkcją rekreacyjną,
- udostępnienie ofert możliwie tanich terenów pod funkcje usługowe lub usługowo - produkcyjne w rejonach zaplecza surowcowego dla produkcji lub eksploatacji surowców używanych w budownictwie,

- rozwój przetwórstwa rolno-spożywczego w oparciu o własną bazę surowcową.

Otwarcie terenów dla dalszej urbanizacji bez większej szkody dla środowiska będzie następować pod warunkiem ograniczania przeznaczenia wysokiej klasy gleb jak również wykluczenia obszarów dolinnych i powierzchni leśnych na ten cel.

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

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

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

Kierunki rozwoju polityki przestrzennej powinny uwzględniać:

- wyznaczenie obszarów urbanizacji w powiązaniu z układem drogowym, przy szeroko pojętej dostępności komunikacyjnej, ponadto przeznaczenie terenów pod funkcje mieszkalnictwa i budownictwa usługowego w taki sposób, by nie stanowiły one uciążliwości dla środowiska przyrodniczego, rozwój stref aktywizacji gospodarczej wzdłuż dróg powiatowych w szczególności relacji Bełżyce - Kraśnik i Niedzwica - Lublin,
- wyznaczenie obszarów pod usługi turystyczno - rekreacyjne na terenach wsi, a szczególnie różnych form rekreacji o charakterze pobytowym oraz wyznaczeniu tras rowerowych, ścieżek spacerowych i szlaków konnych,
- promowanie rozwoju agroturystyki w oparciu o bazę noclegową gospodarstw agroturystycznych,
- utrzymanie rolnictwa jako głównej funkcji dla obszarów o najlepszych glebach, których rangę podkreśla wysoki wskaźnik waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej 81,6 pkt. co powinno stwarzać dla gminy preferencje w zakresie wdrażania programów rolnych dotyczących jej

intensywności oraz utrzymania intensywnych kierunków produkcji, przetwórstwa rolno-spożywczego i usług,

- podniesieniem poziomu życia ludności poprzez rozwój infrastruktury społecznej i technicznej wsi oraz podniesieniem standardów wyposażenia mieszkań w podstawowe instalacje wewnętrzne,
- wytworzenie nowych miejsc pracy w usługach stwarzających warunki bezpieczeństwa i stabilności życiowej na wsi oraz chęci zamieszkania na terenie gminy,
- rozwój rzemiosła i małej przedsiębiorczości w terenach przemysłowo - składowych.

Cz. III. UWARUNKOWANIA ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

1. Uwarunkowania społeczno - demograficzne gminy Borzechów.

1.1. Prognoza demograficzna

a) Liczba ludności

Zmiany ludności w gminie Borzechów w latach 2005-2015

Lp..	Rok	Kobiety	Mężczyźni	Razem
1.	2005	1929	1898	3827
2.	2006	1917	1880	3797
3.	2007	1891	1868	3759
4.	2008	1888	1867	3755
5.	2009	1873	1870	3743
6.	2010	1916	1905	3821
7.	2011	1911	1894	3805
8.	2012	1887	1909	3796
9.	2013	1922	1921	3843
10.	2014	1913	1907	3820
11.	2015	1896	1891	3787

Źródło: BDL GUS

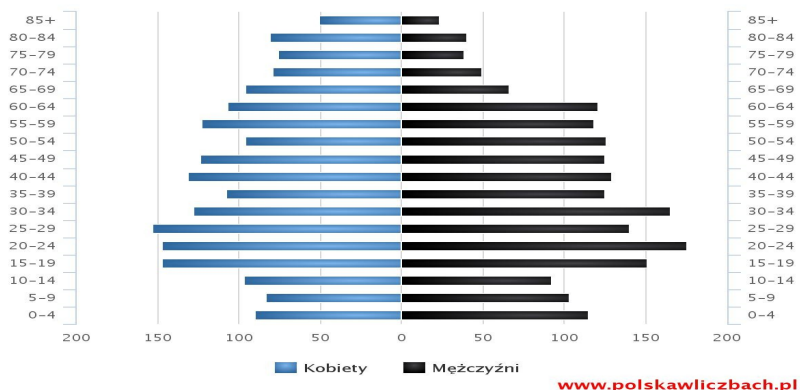
Na przestrzeni lat 2005 - 2009 w gminie Borzechów można zauważyć systematyczny spadek ludności, natomiast w roku 2010 tendencja ta odwróciła się, w gminie zamieszkiwało 78 osób więcej w stosunku do roku poprzedniego. Kolejne lata to spadek i wzrost ilości zamieszkałych osób. Na koniec roku 2015 liczba mieszkańców wynosiła 3787. Struktura płci od trzech lat jest symetryczna, 49,9% ogółu mieszkańców stanowią mężczyźni, 50,1% stanowią kobiety. Prawidłowość tę obserwujemy od 2013 r.

Wskaźnik gęstości zaludnienia w roku 2005 wynosił 57 osób/km², natomiast w roku 2015 wynosił 56 mieszkańców na 1 km². Na przestrzeni ostatnich dziesięciu lat gęstość zaludnienia utrzymuje się na zbliżonym poziomie.

Stan demograficzny gminy jest wynikiem przemian społecznych i ekonomicznych, które obecnie obserwujemy: niski przyrost naturalny, wysoka liczba zgonów oraz emigracja poza granice gminy.

b) Struktura wiekowa

Piramida wieku mieszkańców gminy Borzechów, 2014
(Źródło: GUS)



Średni wiek mieszkańców Borzechowa wynosi 39,2 lat i jest nieco

mniejszy w stosunku do średniego wieku mieszkańców województwa lubelskiego (40,7 lat) oraz całej Polski (40,6 lat). Średni wiek kobiet mieszkających w Borzechowie wynosi 41,2 lat, mężczyzn 37,1 lat.

Spadek liczby ludności spowodowany jest utrzymującym się od wielu lat ujemnym saldem migracji i ujemnym przyrostem naturalnym. Konsekwencją spadku liczby ludności jest niekorzystna struktura wieku ludności, charakteryzująca się wysokim udziałem ludności w wieku poprodukcyjnym 19,3% , natomiast w wieku przedprodukcyjnym 18,3% ludności gminy.

c) Zatrudnienie i zasoby pracy

62,4% mieszkańców gminy Borzechów jest w wieku produkcyjnym, 18,3% w wieku przedprodukcyjnym, a 19,3% mieszkańców w wieku poprodukcyjnym.

W 2015 r. zanotowano 127 osób pracujących i jest to systematyczny spadek zatrudnionych na przestrzeni ostatnich lat. Przybywa również zarejestrowanych bezrobotnych, rok 2015 to 186 osoby, średnia w ostatnich pięciu latach to 170 osób niepracujących.

Widoczne są niepokojące syndromy starzejącego się społeczeństwa, objawiające się stale obniżającą się liczbą osób w wieku przedprodukcyjnym i systematycznie wzrastającą liczbą mieszkańców w wieku poprodukcyjnym.

d) Małżeństwa i rozwody

W roku 2014 zawarto 29 małżeństw, co odpowiada 7,6 małżeństwom na 1000 mieszkańców. Wskaźnik zawartych małżeństw w 2015 r. wynosił 8,2 na 1000 mieszkańców.

e) Przyrost naturalny

W 2014 roku w województwie lubelskim wskaźnik przyrostu naturalnego (różnica pomiędzy urodzeniami żywymi a zgonami na 1000 ludności) wynosił -1,1; w powiecie lubelskim -2,0, w gminie Borzechów -5,5. W 2015 roku przyrost naturalny utrzymywał się na poziomie -2,9.

Na 1000 ludności:

Lp.	Rok	Liczba urodzin	Liczba zgonów	Przyrost naturalny
1.	2010	12,1	13,10	-1,0
2.	2011	8,7	11,28	-2,6
3.	2012	8,7	11,29	-2,6
4.	2013	13,0	13,48	-0,5
5.	2014	7,6	13,09	-5,5
6.	2015	9,0	11,86	-2,9

Źródło: BDL GUS

Od 1997 roku obserwujemy w gminie ujemny przyrost naturalny. Jedynie w roku 2005 zarejestrowano 47 urodzeń w stosunku do 42 zgonów. Poza tym następne lata to ciągle ujemny przyrost naturalny.

W 2013 nastąpił wzrost narodzin ale liczba zgonów również była największa na przestrzeni ostatnich lat, na 1000 osób zamieszkałych współczynnik przyrostu naturalnego wyniósł -0,5. W 2015 r. w gminie zanotowano 29 urodzeń w tym w tym 15 dziewczynek i 14 chłopców oraz 50 zgonów w związku z tym przyrost naturalny nadal pozostaje ujemny na poziomie -2,9.

f) Saldo migracji na pobyt stały

Lp.	Rok	Saldo migracji gminnych wewnętrznych	Saldo migracji zagranicznych
1.	2010	6	0
2.	2011	-6	0
3.	2012	-6	-1
4.	2013	5	-5
5.	2014	-12	1
6.	2015	-14	0

Źródło: BDL GUS

Saldo migracji wewnętrznych w ciągu ostatnich sześciu latach było ujemne. Jedynie w 2014 r. zanotowano przewagę zameldowań powracających z zagranicy w stosunku do wymeldowań. Generalna tendencja jest taka, że mieszkańców opuszczających gminę jest więcej niż

powracających.

Migracje ludności stanowią drugi, obok przyrostu naturalnego, czynnik wpływający bezpośrednio na liczbę i rozmieszczenie ludności. Ujemne saldo migracyjne jest zawsze zjawiskiem niekorzystnym, głównie spowodowane jest sytuacją ekonomiczną mieszkańców.

g) Prognoza demograficzna

Główny Urząd Statystyczny opublikował długoterminowe prognozy dla Polski. Wynika z nich, że trwający od lat spadek dzietności nie jest procesem zakończonym i dotyczy kolejnych roczników młodzieży. Przyczynami tego zjawiska są między innymi rosnący poziom wykształcenia i trudności na rynku pracy, generalnie trudne warunki ekonomiczno - społeczne.

Prognoza demograficzna dla powiatu lubelskiego opracowana przez GUS, przewiduje wzrost liczby mieszkańców o 6% w 2023 r. w stosunku do 2014 r. W 2050 roku prognozowana liczba ludności wzrośnie o 17%.

Inaczej sytuacja kształtuje się dla gminy Borzechów w perspektywie do roku 2045, prognozowana liczba ludności ma spadać, lecz nie jest to spadek gwałtowny. W 2045 roku liczba ludności gminy zmniejszy się o 5% w stosunku do roku 2015, zaś do 2010 roku będzie to 6%.

Prognoza demograficzna do 2045 r. (przybliżona)

Rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045
Liczba ludności	3821	3805	3796	3843	3820	3787	3753	3720	3687	3654	3621	3589
%	100	99,6	99,4	100,6	100,0	99,0	98,0	97,0	96,5	95,7	94,8	94,0

Źródło: opracowanie własne

1.2. Analiza społeczna

a) Warunki mieszkaniowe

W zasobach mieszkaniowych gminy w 2015 r. znajdowało się 1015 mieszkań, przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkania to 103,6 m², na jedną osobę przypada 27,8 m² powierzchni użytkowej mieszkania.

Do użytkowania oddano 10 mieszkań o łącznej powierzchni 1255 m².

Z wodociągu korzysta 97,9% ogółu ludności, z gazu 59,2% mieszkańców. Gmina nie posiada kanalizacji zbiorczej sanitarnej.

W ciągu pięciu lat notuje się powolny wzrost zasobów mieszkaniowych gminy, wzrasta również standard wyposażenia w infrastrukturę techniczną.

b) Edukacja

W celu zapewnienia odpowiedniej edukacji dzieci i młodzieży sieć placówek oświatowych jest dostosowana do potrzeb mieszkańców. W gminie edukację przedszkolną dzieci rozpoczynają w dwóch oddziałach przedszkolnych przy szkołach podstawowych, do których w 2016 r. uczęszczało 86 dzieci. Na terenie gminy działa szkoła podstawowa w Borzechowie i Kłodnicy Dolnej, łączna ilość uczniów to 170 osoby.

Edukacja szkolna się na poziomie gimnazjum odbywa się w zlokalizowanym w Borzechowie gimnazjum. Jest to nowa placówka wyposażona w bardzo dobre zaplecze dydaktyczno – sportowe. Stan demograficzny gminy powoduje stale malejącą liczbę uczniów, istniejąca baza oświatowa zaspakaja bieżące potrzeby mieszkańców.

c) Kultura i sport

Na terenie gminy działa Gminna Biblioteka Publiczna w Borzechowie z filią w Kłodnicy Dolnej. Biblioteka ma swoją siedzibę w budynku remizy Ochotniczej Straży Pożarnej w Borzechowie. W 2016 r. w bibliotece znajdowało się 15232 woluminów, na 1 czytelnika przypadało 21,2 woluminów.

W 2007 r. powstała orkiestra dęta, do której należą dzieci i młodzież z terenu gminy Borzechów. Orkiestra kontynuuje tradycje Strażackiej Orkiestry Dętej, która działała przez ponad 50 lat. Orkiestra występuje podczas uroczystości na terenie gminy oraz gmin sąsiednich, bierze udział w konkursach.

Od 2011 r. funkcjonuje Stowarzyszenie Centrum Artystyczne "Teatr w Remizie", posiada 33 członków. Siedzibą Stowarzyszenia jest remiza OSP w Łączkach – Pawłótku.

W gminie wydawana jest lokalna gazeta „Gazeta Borzechowska” .

Przy Gimnazjum w Borzechowie w 2011 r. oddany został do użytku obiekt sportowo – rekreacyjny, w skład którego wchodzi boisko trawiaste do piłki nożnej, boiska o nawierzchni sztucznej do piłki ręcznej i siatkowej, skocznie w dal i wzwyż, rzutnia do kuli i bieźnia. Z obiektów sportowych mogą korzystać wszyscy mieszkańcy.

Dzieci i młodzież z terenu gminy mogą realizować swoje pasje w piłkarskim Gminny Klubie Sportowym „Perła Borzechów” oraz klubie sportowym „Orliki” przy Szkole Podstawowej w Kłodnicy Dolnej.

d) Ochrona zdrowia i opieka społeczna

Na terenie Gminy działają: Gminny Ośrodek Zdrowia w Borzechowie i Wiejski Ośrodek Zdrowia w Kłodnicy Dolnej. Placówki podlegają pod Samodzielny Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej Nr

1 w Bełżycach.

W Gminnym Ośrodku Zdrowia w Borzechowie funkcjonuje gabinet medycyny szkolnej, gabinet pielęgniarki środowiskowo - rodzinnej, gabinet położnej środowiskowo - rodzinnej, poradnia lekarza POZ.

Opiekę społeczną w gminie Borzechów realizuje Gminny Ośrodek Pomocy Społecznej. W ramach swoich kompetencji udziela pomocy społecznej finansowanej z budżetu gminy i budżetu państwa.

e) Bezpieczeństwo publiczne

Bezpieczeństwo mieszkańców zapewnia Komisariat Policji w Bełżycach. W gminie działa również Jednostka OSP Borzechów - Włączona do Krajowego Sytemu Ratowniczo Gaśniczego -KSRG.

f) Gospodarka

Podmioty gospodarki narodowej wpisane do rejestru REGON (stan 31.12.2015, Źródło: BDL GUS)

– sektor publiczny	7
– sektor prywatny	192
– ogółem	200

Podmioty wg grup rodzajów działalności PKD 2007 (stan 2015, Źródło: BDL GUS)

– rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo	17
– przemysł i budownictwo	61
– pozostała działalność	122
– ogółem	200

Jednostki wpisane do rejestru REGON wg sekcji PKD 2007 (stan 2015, Źródło: BDL GUS)

– Rolnictwo, leśnictwo, łowiectwo i rybactwo – 17
– Górnictwo i wydobywanie – 1
– Przetwórstwo przemysłowe – 14
– Budownictwo – 46
– Handel hurtowy i detaliczny; naprawa pojazdów samochodowych, włączając motocykle – 43
– Transport i gospodarka magazynowa – 10
– Działalność związana z zakwaterowaniem i usługami gastronomicznymi – 5
– Informacja i komunikacja – 1

- Działalność finansowa i ubezpieczeniowa – 3
- Działalność profesjonalna, naukowa i techniczna – 6
- Działalność w zakresie usług administrowania i działalność wspierająca – 13
- Administracja publiczna i obrona narodowa; obowiązkowe zabezpieczenia społeczne – 13
- Edukacja – 3
- Opieka zdrowotna i pomoc społeczna – 7
- Działalność związana z kulturą, rozrywką i rekreacją – 3
- Pozostała działalność usługowa oraz Gospodarstwa domowe zatrudniające pracowników; gospodarstwa domowe produkujące wyroby i świadczące usługi na własne potrzeby – 14

1.3. Analiza ekonomiczna

1.3.1. Infrastruktura techniczna

Gmina Borzechów na bieżąco realizuje zadania inwestycyjne z zakresu infrastruktury technicznej. Sieć wodociągowa w gminie wynosi 62 km i korzysta z niej 97,9% mieszkańców. Ujęcia wody znajdują się w m. Łączki – Pawłówek, Borzechowie, Ludwinowie, Kaźmierowie. Największe nakłady finansowe na budowę wodociągu gmina poniosła do 2000 r., kiedy to wybudowano najdłuższą część sieci. Na bieżąco prowadzona jest rozbudowa wodociągów wiejskich w obszarach tego wymagających.

Z gazu ziemnego na koniec 2015 r. korzystało 59,2% mieszkańców.

Gmina nie posiada zbiorczej kanalizacji sanitarnej. Ścieki w gospodarstwach domowych odprowadzane są do zbiorników bezodpływowych (szamb), a następnie wywożone wozami asenizacyjnymi do oczyszczalni ścieków w Bełżycach i Kraśniku. Władze gminy przystąpiły do realizacji projektu polegającego na dofinansowaniu budowy indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków. W latach 2013 - 2014 r. zrealizowano 17 oczyszczalni.

Gospodarowanie odpadami odbywa się poprzez indywidualny system gromadzenia, segregacji i wywozu do Zakładu Zagospodarowania Odpadów Sp. z o.o. w Kraśniku. Systemem tym objęto 1036 podmiotów (nieruchomości zamieszkałe i nieruchomości niezamieszkałe, w tym przedsiębiorcy).

Siecią elektroenergetyczną i telekomunikacyjną objęta jest cała gmina.

Długość dróg publicznych (powiatowych i gminnych) na terenie gminy wynosi 111,3 km, z czego drogi gminne stanowią 69,2 km. Stan techniczny nawierzchni dróg gminnych jest dobry. Większość z nich została wybudowana lub zmodernizowana w ostatnich latach.

Jednocześnie realizowane są nowe inwestycje w zakresie rozbudowy sieci dróg gminnych i

wewnętrznych (dróg będących własnością gminy, ale nie zaliczonych do kategorii dróg publicznych w rozumieniu przepisów), oświetlenia dróg.

1.3.2. Możliwości finansowania wykonania infrastruktury technicznej i społecznej

Tereny przeznaczone w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów wyznaczone zostały z uwzględnieniem istniejącej struktury funkcjonalno-przestrzennej. Przy wyznaczaniu terenów pod zabudowę duży nacisk położono na to, aby były one wyznaczone przy istniejących ciągach komunikacyjnych. Dzięki temu wyznaczone tereny inwestycyjne mają dostęp do dróg publicznych – powiatowych i gminnych. Drogi na terenie gminy mają nawierzchnię asfaltową lub co najmniej utwardzoną, co powoduje, że nie będą konieczne znaczące nakłady związane z zapewnieniem obsługi komunikacyjnej tych terenów. Położenie terenów przeznaczonych do zainwestowania przy drogach powoduje, że są one dodatkowo wyposażone w niezbędną infrastrukturę techniczną lub można je wyposażać w infrastrukturę techniczną poprzez rozbudowę w niewielkim zakresie istniejących sieci.

Wydatki inwestycyjne w gminie Borzechów corocznie utrzymują się na wysokim poziomie. Zestawienie wydatków inwestycyjnych w poszczególnych latach zawarte jest w poniższej tabeli.

Wydatki inwestycyjne z budżetu gminy Borzechów:

rok	2010	2011	2012	2013	2014	2015
wydatki majątkowe inwestycyjne (zł)	3 179 387,03	2 062 962,72	619 453,29	1 588 708,99	1 311 849,51	1 149 890,50

Źródło: BDL GUS

Wydatki budżetowe

Suma wydatków z budżetu gminy Borzechów wyniosła w 2015 roku 10,7 mln złotych, co daje 2,8 tys złotych w przeliczeniu na jednego mieszkańca. Oznacza to wzrost wydatków o 1.0% w porównaniu do roku 2014. Największa część budżetu gminy Borzechów - 38% została przeznaczona na oświatę i wychowanie. Duża część wydatków z budżetu przeznaczona została na pomoc społeczną (17%) oraz na administrację publiczną (17%). Wydatki inwestycyjne stanowiły 1,1 mln złotych, czyli 10% wydatków ogółem.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę gminy określono w oparciu o sporządzony poniżej bilans terenów przeznaczonych pod zabudowę na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oraz studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy

Borzechów.

Kolejnym kryterium wyznaczenia nowej zabudowy mieszkaniowej i związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej była możliwość obsługi komunikacyjnej i wyposażenie terenów w infrastrukturę techniczną. Określono potrzebę realizacji inwestycji celu publicznego, czyli tych należących w znacznym stopniu do zadań własnych gminy, które mają kluczowe znaczenie dla warunków życia mieszkańców i ich funkcjonowania.

Obecny stan demograficzny gminy oraz jej położenie predysponują ją do rozwoju nowych funkcji głównie mieszkaniowych, rolniczych, turystyczno-usługowych. Wartość chłonności terenów przeznaczonych pod zabudowę zawsze traktować należy jedynie orientacyjnie, ze świadomością, iż o rzeczywistym „obciążeniu” terenu decyduje przede wszystkim jego faktyczne zainwestowanie. Prawdopodobnie w okresie kierunkowym, jak i perspektywicznym nie dojdzie do sytuacji, w której wszystkie możliwe tereny zostaną zabudowane, przez co rozwój infrastruktury społecznej będzie rozłożony w czasie.

Potrzeby inwestycyjne gminy związane z realizacją studium, wyrażone konkretnymi kwotami są bardzo trudne do określenia, z uwagi na zmieniające się czynniki ekonomiczne i gospodarcze, w szczególności zależne od koniunktury na rynku firm wykonawstwa budowlanego, duża rozbieżność w zakresie oferowanych cen wykonania sieci i urządzeń infrastruktury technicznej. Ponadto dokument studium jest dokumentem wyznaczalnym politykę przestrzenną gminy na przyszłe lata.

Podsumowując należy stwierdzić, że „nowe otwarcia przestrzenne” w studium spełniają możliwości budżetowe gminy, a ich realizacja będzie rozłożona w czasie i sterowana przez władzę, zgodnie z przyjętym w przyszłości wieloletnim programem inwestycyjnym. Najważniejszą kwestią w rozwoju i zapotrzebowaniu na poszczególne czynniki jak: woda, gaz, energia, jest zabezpieczenie w możliwościach poboru, lub dostawy poszczególnych czynników. Aspekt dotyczący rozbudowy układów sieciowych wydaje się być tu elementem wtórnym dla wielkości nakładów na infrastrukturalne inwestycje gminy i nie stanowi problemu wywołującego potrzebę ograniczania przestrzeni urbanizowanej wyznaczonej w dokumencie studium. Nowe tereny w studium uzupełniają istniejącą zabudowę w strukturze funkcjonalno-przestrzennej, odrzucono pojedyncze i rozproszone wnioski mogące rozpocząć urbanizowanie przypadkowych i wrywkowych terenów doprowadzając do zablokowania przyszłych otwarć kierunkowych gminy.

Nie zachodzi konieczność określania możliwości finansowania przez gminę zadania realizowanego w oparciu o uchwałę Nr VII/43/19 Rady Gminy Borzechów z dnia 16 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Borzechów z uwagi na fakt, iż planowane przedsięwzięcie nie jest zaliczane do zadań własnych gminy i nie będzie obciążało budżetu gminy.

Obszary urbanizowane

1.3.3. Bilans terenów na podstawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

Zgodnie z art. 10 ust. 1 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w studium należy uwzględnić szereg uwarunkowań, m.in. wynikających z dotychczasowego przeznaczenia terenów.

Przeznaczenie terenów na obszarze gminy Borzechów określa miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów, zatwierdzony uchwałą Nr XIV/86/2000 Rady Gminy Borzechów z dnia 29 sierpnia 2000 r. Plan z 2000 roku swoim zasięgiem obejmuje 100% powierzchni gminy, w latach późniejszych był wielokrotnie zmieniany. Dokument ten, będący prawem miejscowym, wraz z innymi przepisami, kształtuje sposób wykonywania prawa własności nieruchomości, przewiduje różnorodne rodzaje przeznaczenia terenów pod zainwestowanie oraz pełniące funkcje gospodarcze i przyrodnicze, związane z podstawowymi funkcjami determinowanymi aktywnościami mieszkańców i w uproszczeniu obejmuje: tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, w tym zagrodową, tereny usługowe, tereny produkcyjne, tereny kopalni piachu, infrastrukturę, tereny rolnicze, lasy i tereny przeznaczone do zalesienia. Szczegółowe zestawienie powierzchni terenów przeznaczonych do zabudowy i zainwestowania, zgodnie z obowiązującym miejscowym planem zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów wraz ze zmianami, przedstawione jest w poniższych zestawieniach tabelarycznych:

Tereny zabudowy mieszkaniowej

Lp.	Miejscowość	MR/MN	MW	ML	razem
1	2	3	4	5	6
1.	Białawoda	13,5			13,5
2.	Borzechów	52,25		2,5	54,75
3.	Kępa Borzechowska	28,95		0,75	29,7
4.	Borzechów Kolonia	64,0			64,0
5.	Dąbrowa	7,5			7,5
6.	Grabówka	21,0			21,0
7.	Kaźmierów	19,5			19,5
8.	Kępa	37,5			37,5
9.	Kępa Kolonia	40,45			40,45
10.	Kłodnica Dolna	55,2	0,5		55,7
11.	Kłodnica Górna	38,0	0,5		38,5
12.	Dobrowola	19,1			19,1
13.	Rycydół	6,5			6,5
14.	Ludwinów	30,0			30,0
15.	Łączki - Pawłówek	22,75			22,75

1	2	3	4	5	6
16.	Łopiennik	60,1			60,1
17.	Majdan Borzechowski	22,5			22,5
18.	Majdan Radliński	22,5			22,5
19.	Majdan Skrzyniecki	23,5		5,0	28,5
20.	Osina	25,5			25,5
21.	Zakęcie	11,0			11,0
22.	razem	621,3	1,0	8,25	630,55 ha

Źródło: opracowanie własne na podstawie UG Borzechów

Tereny związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, w tym tereny infrastruktury technicznej

Lp.	Miejscowość	UP/UC	TW	UT/US	RU	RO	PP/PS/PE	PE	PE/PS	PP	ZC	KS	razem
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14
1.	Białawoda	0,5											0,5
2.	Borzechów	6,65	0,3								4,5		11,45
3.	Kępa Borzechowska	3,75						7,9					11,65
4.	Borzechów Kolonia	4,05					73,0						77,05
5.	Grabówka	3,5											3,5
6.	Kaźmierów		2,0										2,0
7.	Kępa	3,0							27,3				30,3
8.	Kępa Kolonia	0,15											0,15
9.	Kłodnica Dolna	6,75			4,0			1,5			1,15	1,05	14,45
10.	Kłodnica Górna	10,75				1,2		1,5			1,15	1,05	15,65
11.	Ryczydół	1,0											1,0
12.	Ludwinów	1,0	0,35							0,5			1,85
13.	Łączki-Pawłówek	0,3	0,3										0,6
14.	Łopiennik	7,5											7,5
15.	Majdan Radliński	0,25											0,25
16.	Majdan Skrzyniecki	0,5		2,0									2,5
17.	razem	49,65	2,95	2,0	4,0	1,2	73,0	10,9	27,3	0,5	6,8	2,1	180,4 ha

Źródło: opracowanie własne na podstawie UG Borzechów

Zestawienie powierzchni terenów przeznaczonych w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową, związanych z działalnością gospodarczą oraz pozostałych terenów zurbanizowanych

Lp.	Miejscowość	Tereny zabudowy mieszkaniowej [ha]	Tereny związane z prowadzeniem działalności gospodarczej [ha]
1	2	3	4
1.	Białawoda	13,5	0,5
2.	Borzechów	54,75	11,45
3.	Kępa Borzechowska	29,7	11,65
4.	Borzechów Kolonia	64,0	77,05
5.	Dąbrowa	7,5	-
6.	Grabówka	21,0	3,5
7.	Kaźmierów	19,5	2,0
8.	Kępa	37,5	30,3
9.	Kępa Kolonia	40,45	0,15
10.	Kłodnica Dolna	55,7	14,45
11.	Kłodnica Górna	38,5	15,65
12.	Dobrowola	19,1	-
13.	Rycydół	6,5	1,0
14.	Ludwinów	30,0	1,85
15.	Łączki - Pawłówek	22,75	0,6
16.	Łopiennik	60,1	7,5
17.	Majdan Borzechowski	22,5	-
18.	Majdan Radliński	22,5	0,25
19.	Majdan Skrzyniecki	28,5	2,5
20.	Osina	25,5	-
21.	Zakęcie	11,0	-
22.	razem	630,55 ha	180,4 ha
23.		810,95 ha	

Źródło: opracowanie własne na podstawie UG Borzechów

Bilans powierzchni budynków mieszkalnych:

Lp	Przeznaczenie budynków	Powierzchnia w m ²	Liczba budynków	Powierzchnia w m ² /1 osobę
1.	Budynki mieszkalne	124527	1202	32,9

Źródło: opracowanie własne na podstawie UG Borzechów

1.3.4. Chłonność terenów wyznaczonych w obowiązującym planie miejscowym

Przy obliczeniu chłonności terenów mieszkaniowych, tzn. przewidywanej liczby potencjalnych mieszkańców, uwzględniono ustalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego. Na terenie gminy Borzechów przeważającym rodzajem zabudowy, według planu

miejscowego, jest zabudowa zagrodowa. Siedliska w zabudowie zagrodowej tworzą ciągi zabudowy, jednak są od siebie oddalone, co jest związane z wykorzystywaniem działek w zabudowie zagrodowej nie tylko na cele budowlane, lecz także pod uprawy, co powoduje, że w poszczególnych jednostkach osadniczych zabudowa zagrodowa nie tworzy zwartej struktury funkcjonalno-przestrzennej.

Zasoby mieszkaniowe w 2015 roku na terenie gminy Borzechów to 1202 budynków mieszkalnych. Przeciętna powierzchnia terenów wyznaczonych w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową przypadająca na jeden budynek mieszkalny, czyli jedno gospodarstwo domowe, to 0,52 ha. Istnieją możliwości dogęszczenia zabudowy i uzupełnień w obszarach przeznaczonych w planie miejscowym pod zabudowę. Perspektywicznie przyjmujemy, że po docelowym dogęszczeniu zabudowy o 15% w obrębie terenów budowlanych wyznaczonych w planie miejscowym, przeciętna powierzchnia terenów przeznaczonych pod zabudowę, związanych z jednym gospodarstwem domowym, będzie wynosić około 0,45 ha. Zakładając, że liczba osób na jedno gospodarstwo utrzymywać się będzie na poziomie z roku 2015 (3,17 osoby na jedno gospodarstwo) bilans powierzchni terenów oraz chłonności będzie się kształtował jak w poniższej tabeli. Należy jednak zauważyć, że liczba osób przypadających na jedno gospodarstwo stale zmniejsza się i w przyszłości wskaźnik ten może spaść nawet do poziomu 2,5 osoby na jedno gospodarstwo w roku 2045. Według opracowania GUS „Prognoza gospodarstw domowych według województw na lata „2008-2035” liczba osób przypadająca na jedno gospodarstwo domowe może zmniejszyć się do liczby 2,74 do roku 2035 w skali całego kraju.

Bilans powierzchni oraz chłonności terenów wyznaczonych w planie miejscowym pod zabudowę mieszkaniową:

Lp.	Tereny	Udział w wyznaczonych w planie miejscowym terenach pod zabudowę mieszkaniową [%]	Powierzchnia terenów w ha	Chłonność działek [liczba osób]
1.	Tereny trwale zainwestowane	85%	535,97	3787
2.	Tereny do potencjalnej zabudowy	15%	94,58	651
3.	Tereny ogółem	100%	630,55	4438

Źródło: opracowanie własne

Tereny przeznaczone pod różnorodne usługi, tereny obiektów produkcyjnych, składów i magazynów, kopalnie – zostały zakwalifikowane jako tereny związane z prowadzeniem działalności gospodarczej – w obrębie tych terenów tworzone są wyłącznie miejsca pracy, nie

stanowią one bazy dla lokalizowania i rozwoju funkcji mieszkaniowej. Tereny wyznaczone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego pod funkcje związane z prowadzeniem działalności gospodarczej są trwale zainwestowane, dogęszczenie zabudowy w ich obrębie jest możliwe, jednak nie wpłynie w sposób odczuwalny na bilans miejsc pracy na terenie gminy.

1.3.5. Zapotrzebowanie na nową zabudowę

Kierunek zmian liczby ludności na podstawie prognozy demograficznej wskazuje na niewielki spadek liczby mieszkańców na terenie gminy Borzechów. Przy uwzględnieniu analizowanych procesów demograficznych liczba mieszkańców na przestrzeni najbliższych 30 lat spadnie o 198 osób.

Zapotrzebowanie na nowe tereny pod zabudowę mieszkaniową z uwzględnieniem prognozy demograficznej przedstawia się następująco:

Powierzchnia użytkowa zasobów mieszkaniowych w gminie Borzechów wynosi 124 527 m² w 1202 budynkach mieszkalnych (dane UG Borzechów, 2015 r.), przy liczbie mieszkańców 3787 (dane GUS, 2015 r.). Daje to średnio 32,9 m² na osobę oraz średnio 103,6 m² na budynek mieszkalny.

Do roku 2045 liczba gospodarstw domowych, uwzględniając zakładane trendy demograficzne (spadek liczby mieszkańców oraz zmniejszanie się wskaźnika liczby osób na jedno gospodarstwo domowe) może przedstawiać się następująco:

Liczba ludności / Wskaźnik osób na jedno gospodarstwo = Liczba gospodarstw domowych
 $3589 \text{ osób} / 2,5 = 1\,436 \text{ gospodarstw domowych}$.

Na podstawie powyższych analiz można zauważyć, iż mimo prognozowanego spadku liczby ludności gminy o 198 osób, liczba gospodarstw domowych do 2045 roku może się zwiększyć o 234 gospodarstw domowych. Zwiększenie liczby gospodarstw domowych wywołuje analogiczne zapotrzebowanie na nowe budynki mieszkalne. Do roku 2045 będzie zapotrzebowanie na około 234 nowych budynków mieszkalnych jednorodzinnych – realizowanych zarówno w obrębie wyznaczonych terenów zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej jak i w obrębie terenów zabudowy zagrodowej (budynek mieszkalny stanowi jeden z elementów zabudowy zagrodowej).

Przyjmując przeciętną powierzchnię nowo realizowanych budynków mieszkalnych 105 m² / 1 gospodarstwo domowe otrzymamy zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową w zabudowie mieszkaniowej (budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne oraz zagrodowe) w perspektywie 30 lat na poziomie **24 570 m²** powierzchni użytkowej (234 gospodarstw x 105 m²/gospodarstwo = 24 570 m²).

Mieszkania oddane do użytku w latach 2009-2015

Rok	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
Liczba mieszkań	8	9	6	4	6	5	10
Średnia powierzchnia [m ²]	96,2	102,6	102,7	103,0	103,2	103,3	103,6

Źródło: opracowanie własne na podstawie, danych BDL GUS

Przy utrzymaniu średniej z okresu uwzględnionego w tabeli na dotychczasowym poziomie (6,86 mieszkania oddanego do użytku w ciągu roku) w ciągu 30 najbliższych lat otrzymalibyśmy zapotrzebowanie na 206 mieszkań. Zapotrzebowanie wykazane drugą metodą jest o 12% mniejsze niż zapotrzebowanie wykazane pierwszą metodą – więc uwzględniając trzydziestoletni okres prognozowania zapotrzebowania na zabudowę mieszkaniową należy uznać, że prognozy te są zbliżone.

W zakresie zabudowy o funkcjach usługowych oraz innych związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, zapotrzebowanie na nową powierzchnię użytkową w budynkach można oszacować w odniesieniu do liczby osób pracujących. Wskaźnik pracujących w gminie Borzechów wynosi 35 osoby na 1000 mieszkańców (według danych GUS, 2015 r.) – ogółem liczba pracujących w gminie Borzechów wynosi 127 osób. Stanowi to 3,35% ogólnej liczby mieszkańców.

Przy założeniu utrzymania wskaźnika pracujących na 1000 mieszkańców szacunkowa liczba pracujących w gminie w kolejnych latach będzie się kształtować następująco:

Rok	2015	2020	2025	2030	2035	2040	2045
Liczba mieszkańców	3787	3753	3720	3687	3654	3621	3589
Liczba pracujących	127	126	125	124	123	121	120

Źródło: BDL GUS

Powierzchnia użytkowa zasobów zabudowy usługowej oraz związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej na rok 2015 wynosi 7 350 m² przy liczbie osób zatrudnionych na poziomie 127 osób. Daje to średnio 57,87 m² powierzchni użytkowej na jedną osobę.

Przyjmując, że zatrudnienie w perspektywie do 2045 r. utrzyma się na podobnym poziomie jednak wskaźnik powierzchni przypadającej na 1 osobę wzrośnie do poziomu 120 m², zapotrzebowanie na nową zabudowę do 2045 roku wyniesie:

$$120 \text{ osób} \times 120 \text{ m}^2/\text{osobę} = 14\,400 \text{ m}^2$$

Zapotrzebowanie na powierzchnię użytkową w obrębie terenów usługowych i związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej w perspektywie 30 lat wynosi 7 050 m² i jest ono związane z polepszeniem warunków pracujących otrzymujących się na prognozowanym poziomie 120 osób.

1.3.6. Bilans terenów na podstawie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Ustalenia obowiązującego miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów nie były podstawą dokonania bilansu terenów wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy.

Gmina posiada studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego przyjęte uchwałą Nr X/65/99 Rady Gminy Borzechów z dnia 28 grudnia 1999 r., sporządzone w trybie ustawy z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu przestrzennym. Przedmiotowe studium zmieniane było sześć razy, były to niewielkie zmiany ograniczały się do konkretnych lokalizacji, zgodnie ze złożonymi wnioskami przez inwestorów.

Tereny budowlane w obowiązującym w studium nie są tożsame z terenami wyznaczonymi w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów, uchwalonym przez Radę Gminy Borzechów Uchwałą Nr XVI/86/2000 z dnia 29 sierpnia 2000 r. z późn. zm.

Istnieje duża rozbieżność między dokumentami polegająca na tym, iż terenów inwestycyjnych w obowiązującym planie jest znacznie więcej niż w studium. W związku z tym zmieniane studium przede wszystkim sankcjonuje istniejącą zabudowę zagrodową, która w dotychczasowym studium wskazana była jako obszary rolne oraz sankcjonuje ciągi zabudowy zagrodowej wyznaczone w planie miejscowym, których nie było w studium.

W zakresie wyznaczonych terenów w studium dążono do zgodności pomiędzy przyjętymi ustaleniami miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego a polityką przestrzenną studium.

Obliczając zatem chłonność terenów wyznaczonych w studium nie można się oprzeć na chłonności wyliczonej uprzednio dla miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego, ponieważ istnieje duża rozbieżność w zakresie powierzchni terenów budowlanych.

Oszacowanie chłonności terenów odnosi się do całego studium w rozbiciu na tereny zabudowy mieszkaniowej i na tereny przeznaczone na prowadzenie działalności gospodarczej.

Tereny zabudowy mieszkaniowej w jednostkach osadniczych

Lp.	Miejscowość	MR	MN	MN,ML	MN,U	razem
1	2	3	4	5	6	7
1.	Białawoda	14,90				14,90
2.	Borzechów	46,99	0,7	0,88	0,80	49,37
3.	Kępa Borzechowska	13,21	7,07	0,7	0,48	21,46
4.	Borzechów Kolonia	66,14		0,8		66,94
		63,23		0,8		64,03
5.	Dąbrowa	15,71				15,71
6.	Grabówka	19,53				19,53
7.	Kaźmierów	23,71				23,71
8.	Kępa	39,78			3,49	43,27
9.	Kępa Kolonia	44,17				44,17
10.	Kłodnica Dolna	51,09	26,93			78,02
11.	Kłodnica Górna	40,66	14,30			54,96
12.	Dobrowola	27,41				27,41
13.	Rycydół	8,56				8,56
14.	Ludwinów	31,57				31,57
15.	Łączki - Pawłówek	25,05	0,67	3,63		29,35
16.	Łopiennik	61,14				61,14
17.	Majdan Borzechowski	28,03				28,03
18.	Majdan Radliński	23,53				23,53
19.	Majdan Skrzyniecki	18,89	0,15	10,7		29,74
20.	Osina	28,54				28,54
21.	Zakęcie	13,5				13,5
	razem	642,11	49,82	16,71	4,77	713,41 ha
		639,20	49,82	16,71	4,77	710,50 ha

Źródło: opracowanie własne

Tereny związane z prowadzeniem działalności gospodarczej, w tym tereny infrastruktury technicznej w jednostkach osadniczych

Lp.	Miejscowość	U	P I etap	P perspektywa	PG (kopalnie)	KS, UT	ZC	P,S	UT,U S, ML	ZP	ZP,U	P,U	RPU przetwórstwo rolne	razem
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
1.	Białawoda													
2.	Borzechów	1,38					1,6							2,98
3.	Kępa Borzechowska	1,05			3,95			1,35						6,35
4.	Borzechów	3,12	19,90	17,32	9,32		0,40							50,06

1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15
	Kolonia													
5.	Grabówka													
6.	Kaźmierów													
7.	Kępa							1,58						1,58
8.	Kępa Kolonia													
9.	Kłodnica Dolna	0,19				1,14	0,59			20,0				21,92
10.	Kłodnica Górna	0,82											2,07	2,98
11.	Dobrowola	0,28												0,28
12.	Ryczydół													
13.	Ludwinów													
14.	Łączki- Pawłówek													
15.	Łopiennik									2,5	1,13	2,02		5,65
16.	Majdan Radliński	0,41												0,41
17.	Majdan Skrzyniecki							3,54	0,50					4,04
18.	razem	7,25	19,90	17,32	13,27	1,14	2,59	6,47	0,50	22,5	1,13	2,02	2,07	96,16 ha

Źródło: opracowanie własne

Bilans powierzchni terenów wynikający z obowiązującego studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Rodzaj terenów	Powierzchnia terenów w ha	% powierzchni gminy
1.	Tereny zabudowy mieszkaniowej	713,41 ha	10,58
		710,50 ha	10,53
2.	Tereny związane z prowadzeniem działalności gospodarczej	96,16 ha	1,43
	razem	809,57 ha	12,01
		806,66 ha	11,96

Bilans powierzchni nowych terenów zabudowy mieszkaniowej wyznaczonych w studium pod zabudowę w jednostkach osadniczych

Lp.	Miejscowość	RM	RM,MN	MN	MN,U	ML,MN	MW	razem
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1.	Białawoda	2,03						2,03
2.	Borzechów	0,31	12,98	5,43	0,8			19,52
3.	Kępa Borzechowska	30,75	12,04		4,3	0,48		47,57
4.	Borzechów Kolonia	5,71		1,11				6,82
5.	Dobrowola	5,62						5,62

1	2	3	4	5	6	7	8	9
6.	Grabówka	0,74						0,74
7.	Kaźmierów	1,82						1,82
8.	Kępa	7,26	8,16					15,42
9.	Kłodnica Dolna	16,41		2,07			0,55	19,03
10.	Kłodnica Górna	13,17						13,17
11.	Ryczydół	4,93						4,93
12.	Łączki- Pawłówek				0,57			0,57
13.	Łopiennik	21,59		2,02				23,61
14.	Majdan Borzechowski	4,01						4,01
15.	Majdan Skrzyniecki	4,12				12,28		16,4
16.	Osina	7,32						7,32
17.	Zakęcie	6,20						6,20
18.	razem	131,99	33,18	10,63	5,67	12,76	0,55	194,78 ha

Źródło: opracowanie własne

Bilans powierzchni **nowych** terenów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej, w tym tereny infrastruktury technicznej, wyznaczonych w studium w jednostkach osadniczych

Lp.	Miejscowość	U	EN	KS,U	PG	P	P,U	W	razem
1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
1.	Borzechów		5,05					0,22	5,27
2.	Kaźmierów							0,15	0,15
3.	Kępa Borzechowska	3,17	0,94	0,28					4,39
		6,08	0,94	0,28					7,30
4.	Kępa	0,16			2,60	7,88			10,64
5.	Kępa Kolonia								
6.	Kłodnica Dolna	2,73					3,05		5,78
7.	Kłodnica Górna						2,38		2,38
8.	Łączki- Pawłówek							0,57	0,57
9.	Łopiennik	1,96							1,96
10.	Majdan Radliński							0,35	0,35
11.	Majdan Skrzyniecki								
	razem	8,02	5,99	0,28	2,6	7,08	5,43	1,29	30,69 ha
		10,93	5,99	0,28	2,6	7,08	5,43	1,29	33,60 ha

Źródło: opracowanie własne

Bilans powierzchni wszystkich terenów wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Rodzaj terenów	Powierzchnia terenów - obowiązujące studium w ha	Powierzchnia terenów - zmiana studium w ha	Powierzchnia terenów w ha
1	2	3	4	5
1.	Tereny zabudowy mieszkaniowej	713,41	194,78	908,19
		710,50	194,78	905,28
2.	Tereny związane z prowadzeniem działalności gospodarczej	96,16	30,69	126,85
		96,16	33,60	129,76
3.	razem	809,57	225,47	1 035,04
		806,66	228,38	1 035,04

Źródło: opracowanie własne

Podobnie jak w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego, większość terenów dających możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej to zabudowa zagrodowa, w studium obowiązującym jak i w zmianie studium tereny wyznaczone pod zabudowę mieszkaniową otrzymały przeważnie funkcję RM ponadto. Przyjmując założenie, że zabudowa mieszkaniowa zagrodowa będzie powstawać na działkach o przeciętnej powierzchni 0,6 ha, przyjęta poprzednio wielkość działki zabudowy zagrodowej przy analizie docelowej chłonności planu miejscowego - 4500 m², wyznaczone tereny RM dadzą możliwość wydzielenia około **194 192 działek budowlanych.**

W terenach wielofunkcyjnych RM,MN, przy założeniu przeciętnej powierzchni działki budowlanej 0,4 ha wyznaczone tereny zabudowy RM,MN dadzą możliwość wydzielenia 12 działek budowlanych.

Tereny wielofunkcyjne ML,MN oraz MN i ML przy założeniu przeciętnej powierzchni działki budowlanej wynoszącej 0,4 ha, umożliwią wydzielenie 85 działek budowlanych.

Dla terenów MN,U również przy założeniu przeciętnej powierzchni działki budowlanej wynoszącej 0,4 ha, przewiduje się wydzielenie 5 działek budowlanych i dla terenu MW przyjmuje się 1 działkę.

W przypadku nowych terenów wyznaczonych w studium przyjmujemy wskaźnik 2,5 osoby na jedno mieszkanie.

Bilans chłonności terenów zabudowy mieszkaniowej wyznaczonych w studium:

Lp.	Funkcja	Powierzchnia [ha]	Udział terenów trwale zainwestowane w [%]	Tereny do potencjalnej zabudowy w ha	Liczba działek [szt.]	Chłonność terenu [liczba osób]
1	2	3	4	5	6	7
1.	RM	774,1	85%	116,12	194	485
		771,2	85%	115,68	192	480
2.	RM,MN	33,18	85%	4,98	12	30
3.	MN oraz ML,MN oraz ML	89,92	85%	13,49	34	85
4.	MN,U	10,44	85%	1,92	5	13
	MW	0,55	100%	0,55	1	3
	razem	908,19		137,06	263	616
		905,29		136,62	261	611

Odnosząc liczbę działek budowlanych uzyskaną w bilansie chłonności terenów do wyliczonego wcześniej zapotrzebowania na nową zabudowę, wyrażoną powierzchnią użytkową budynków w m², otrzymujemy:

Rodzaj terenu	Powierzchnia [ha]	Liczba działek budowlanych [szt.]	Założona przeciętna powierzchnia użytkowa budynku mieszkalnego [m ²]	Chłonność terenów budowlanych wyrażona powierzchnią użytkową budynków [m ²]
1	2	4	5	6
RM	116,12	194	105	20 370
	115,68	192	105	20 160
RM,MN	4,98	12	105	1 260
MN oraz ML,MN oraz ML	13,49	34	105	3 570
MN,U	1,92	5	105	525
MW	0,55	1	105	105
razem	137,06	263		27 615
	136,62	261		27 405

Łączna powierzchnia użytkowa zabudowy, którą można zlokalizować w terenach do potencjalnej zabudowy wynosi $27\,615\text{ m}^2$ - **$27\,405\text{ m}^2$** i przy uwzględnieniu prognozowanej liczby osób w 2045 roku zaspokaja ona zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową. Uwzględniając niepewność procesów rozwojowych gminy, zaplanowano w studium możliwość zrealizowania takiej powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej, która przekracza zapotrzebowanie na zabudowę o 12%.

Wyznaczone w studium tereny związane z prowadzeniem działalności gospodarczej na terenie gminy Borzechów mają łączną powierzchnię ~~126,85 ha~~ **129,76 ha**, z czego 37,22 ha to rezerwa terenów przemysłowo – rzemieślnicze do zagospodarowania w I etapie i w okresie perspektywicznym. Tereny te są ofertą gminy dla przyszłych inwestorów, w których przewidziana jest lokalizacja skoncentrowanej działalności gospodarczej.

Ponadto w studium przeznaczono 15,87 ha pod kopalnie piachu, planowane elektrownie fotowoltaiczne będą zajmować powierzchnię 5,99 ha, istniejące ujęcia wody na terenie gminy zajmują 1,29 ha, w terenach tych nie będzie realizowana zabudowa. Inwestycje te mogą przyczynić się do powstania nowych miejsc pracy na terenie gminy.

Do powierzchni terenów związanych z prowadzeniem działalności gospodarczej wliczono obszary zespołów dworsko – parkowych, które zajmują powierzchnię 22,5 ha, w parkach podworskich podlegających ochronie konserwatorskiej nie będzie realizowana zabudowa, taka sama sytuacja dotyczy cmentarzy, które w gminie zajmują pow. 2,59 ha. Zieleń parkowa wymaga pielęgnacji, tak co również może przyczynić się do powstania miejsc pracy.

Pozostałe nowe tereny wyznaczone w studium o funkcji produkcyjno-usługowej, usługowej oraz związanej z obsługą komunikacji zajmują powierzchnię ~~41,39 ha~~ **44,30 ha** z tego 85% to tereny już zainwestowane (~~41,39 x 90% = 37,25 ha~~) (**44,30 x 85% = 37,65 ha**). Do zainwestowania pozostaje ~~4,14 ha~~ **6,65 ha**. Przy założeniu wskaźnika intensywności zabudowy w obrębie tych terenów na poziomie 0,2, może powstać zabudowa związana z prowadzeniem działalności gospodarczej o powierzchni użytkowej ~~8280 m²~~ **13 330 m²**. Umożliwi to powstanie do kilkudziesięciu nowych miejsc pracy na terenie gminy Borzechów. Uwzględniając niepewność procesów rozwojowych gminy, przyjęte wskaźniki oraz przeprowadzone analizy można stwierdzić, że chłonność terenów zabudowy usługowej oraz związanej z prowadzeniem działalności gospodarczej, wyrażona powierzchnią użytkową budynków nie przekracza 30% zapotrzebowania na tereny o takiej funkcji.

1.4. Analiza funkcjonalno-przestrzenna

Celem analizy układu funkcjonalno - przestrzennego jest:

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

Analizując funkcję i rangę poszczególnych układów osadniczych wzięto pod uwagę: liczbę ludności, obsługę ludności w zakresie administracji, handlu, szkolnictwa, ochrony zdrowia, kultury,

usług rzemieślniczych, rolnictwa.

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

Kształcenie na poziomie podstawowym zabezpieczają 2 szkoły podstawowe w: Borzechów Kol., Kłodnicy Dolnej.

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

- **wieś produkcyjna** - mieszkają rolnicy, warsztat pracy to grunty rolne,
- **wieś elementarna** - wieś produkcyjna z dodatkiem jednej, max dwóch funkcji w zakresie obsługi ludności lub innych społeczno - gospodarczych,
- **wieś podstawowa** - ma najwięcej funkcji analizowanych z miejscowości gminy. Obsługa w zakresie szkolnictwa, administracji i innych społeczno - gospodarczych.

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

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

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

W strategii rozwoju gminy i zagospodarowaniu przestrzennym należy dążyć do wzmocnienia funkcji obsługi ludności w miejscowościach: Borzechów, Kępa, Borzechów Kolonia, Kłodnica Dolna, Kłodnica Górna. Tak więc tworzące się obecnie centrum funkcjonalne gminy uległoby dalszemu wzmocnieniu, a ten postulat należy w pierwszym rzędzie realizować poprzez wyznaczenie nowych terenów budowlanych w rejonie Borzechowa i Kłodnicy. Należy jednak

pamiętać, że część funkcji związanych z obsługą ludności w tym głównie wyższego rzędu będzie zawsze realizowana w centrum aglomeracji lubelskiej.

2. Uwarunkowania przyrodnicze i kulturowe

2.1. Ogólna charakterystyka komponentów środowiska przyrodniczego

Uwarunkowania wewnętrzne gminy dotyczą:

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

Za istotne uznano:

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

Zapisy dotyczące uwarunkowań zagospodarowania przestrzennego wynikają z:

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

2.1.1. Litosfera

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

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

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

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

Najwięcej utworów piaszczystych lekkich i bardzo lekkich występuje w północno - zachodniej części gminy i zalegają one na terenach płaskich oraz na lokalnych wyniosłościach. Utwory

holoceńskie reprezentowane są przez torfy, najczęściej płytkie lub średnio głębokie oraz w mniejszych ilościach przez osady aluwialno - deluwialne przyległe do dolin rzek: Chodelki i Chodlika.

2.1.2. Hydrosfera

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

Zarówno Chodelka jak i Chodlik posiadają swoje źródłowe odcinki na terenie gminy Borzechów.

Chodelka bierze swój początek ze źródeł szczelinowo - warstwowych na terenie wsi Ryczydół.

Dolina rzeki ma szerokość początkową 10 - 20 m, miejscami rozszerzającą się do 100 - 250 m.

Chodelka toczy bardzo małą ilość wody ze spadkiem dna 0,5‰.

Chodlik posiada na terenie gminy odcinki źródłowe płynące dośrodkowo po rozległej kotlinie pomiędzy wsiami Łopiennik i Kępa.

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

2.1.3. Budowa geologiczna i zasoby złóż kopalin

Gmina Borzechów położona jest w obrębie podniesienia radomsko - kraśnickiego (część południowo - zachodnia gminy) oraz rowu mazowiecko - lubelskiego (część północno wschodnia). Najstarszymi utworami odsłaniającymi się na obszarze gminy są osady kredy górnej, które osiągnęły

miąższość do około 400 m. Stropową partię tworzą skały mastrychtu górnego reprezentowane przez margle i opoki z przewarstwieniami kredy piszącej i wapieni.

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

Utwory czwartorzędowe leżą na zróżnicowanej wiekowej i genetycznie powierzchni erozyjnej ścinającej osady mastrychtu i trzeciorzędu. Miąższości czwartorzędu wahają się od 0 na wierzchołkach do 50,0 m.

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

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

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

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

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

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

Charakterystyka złóż kopalin

Surowce mineralne występujące na terenie gminy związane są z utworami wieku czwartorzędowego i kredowego. Występują one na powierzchni lub pod niewielkim nakładem.

Utwory czwartorzędowe

Kruszywa naturalne

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

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

Piaski deluwialne występują we wszystkich suchych dolinach i są najłatwiej dostępne. Aktualnie na terenie gminy udokumentowano złoża piasku „Kępa Borzechów I” i „Kępa Borzechów II” *Kępa Borzechowska oraz Borzechów Kolonia*. Eksploatowane są tu piaski wodnolodowcowe na potrzeby lokalnego budownictwa i do budowy dróg lokalnych.

Surowce ilaste

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

Torfy

W dolinie rzeki Chodelki w rejonie miejscowości Kłodnica Dolna występuje złoża torfu. Są to torfy niskie o średniej miąższości złoża 2,03 m, popielności -11,2% i stopniu rozkładu 37%. Torf może być wykorzystywany do celów rolniczych. W przeszłości torf był eksploatowany przez miejscową ludność do celów opałowych.

Utwory kredowe

Surowce węglanowe - opoki i margle

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

Opoki te mogą być stosowane z pewnymi ograniczeniami do produkcji

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

2.1.4. Przyroda i obiekty prawnie chronione

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

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

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

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

Lasy leżące przy północno-zachodniej granicy gminy oraz dolina Chodelki od miejscowości Majdan Skrzyniecki znajdują się w obrębie Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu o bardzo wysokich walorach krajobrazowych.

2.2. Przyrodnicze uwarunkowania rozwoju

a) Potencjały rozwojowe

Gmina Borzechów jest obszarem atrakcyjnych zasobów przyrodniczych i krajobrazowych - walory te podnosi urozmaiconą rzeźbę z jej erozyjnymi mikroformami oraz powierzchnie stawów na źródliskach Chodlika i stawami w dolinie Chodelki w Kłodnicy Górnej i Dolnej, Majdanie Skrzynieckim. Atrakcyjność przyrodnicza i krajobrazowa gminy polega na występowaniu wielu

elementów środowiska naturalnego zasługujących na ochronę w formie pomników przyrody jak dęby szypułkowe, lipy drobnolistne, proponowany użytek ekologiczny w miejscach koncentracji rzadkich i chronionych gatunków roślin na powierzchni ok. 6 ha - koło wsi Kłodnica Duża. Obecność fitocenoz roślinności wodnej, szuwarowej i zaroślowej w obszarach źródliskowych rz. Chodelki zasługuje na ochronę. Użytek ekologiczny proponowany obejmujący fragment zabagnionej doliny między wsiami Dąbrowa a Kłodnica Górna wymaga zabezpieczenia i ochrony czystości tego obszaru źródłowego przed zanieczyszczeniami. Dla ochrony obszarów o dużej atrakcyjności przyrodniczo - krajobrazowej korzystny byłby tu rozwój agroturystyki i związanego z nią rolnictwa ekologicznego.

b) Zagrożenia rozwoju

Wszystkie czynniki zagrażające środowisku naturalnemu gminy i powodujące jego degradację, związane są z działalnością człowieka. Na skutek wylesienia obszarów w zależności od lokalnych potrzeb, nastąpiło zubożenie rozwiniętej niegdyś flory i fauny, wskaźnik zalesienia wynosi zaledwie 10 % 8,5% powierzchni gminy, z gruntami leśnymi 9,6% przy średniej kraju 27%. Zła jest struktura przestrzenna obszarów leśnych gdyż w pasie od Kępy Kolonii na zachodzie przez Kłodnicę do m. Osiny na wschodzie występuje pas bezleśny.

Zagrażające dla środowiska leśnego jest przekształcanie składu gatunkowego drzewostanów na nietypowe dla dąbrowy gatunki z udziałem świerka, modrzewia i grochodrzewu. Innymi czynnikami zagrażającymi środowisku są czynniki spowodowane niewłaściwym użytkowaniem ziemi związane z nadmiernym rozdrobnieniem gospodarstw rolnych i rozłogów łąnowych z nadmiernym rozwojem sieci dróg rolniczych (w warunkach rozdrobnienia gruntów) sprzyjające erozji gleb w miejscach o większym nachyleniu w formach wąwozów drogowych, odkrytych wierzchowin i zerodowanych zboczy.

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

2.3. Uwarunkowania do zasobów wartości kulturowych

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

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

1) Architekturę rezydencjonalną reprezentują dwa XIX - wieczne zespoły dworsko - parkowe: w Kłodnicy Dolnej i Łopienniku.

Reprezentacyjny klasycystyczny dwór w Kłodnicy Dolnej, kontynuujący wcześniejszą tradycję, powstał na początku XIX w. Wcześniej, gdyż już w XVIII w. założony został park krajobrazowy, następnie przekształcony w XIX w. Natomiast towarzyszące im zabudowania folwarczne pochodzą z okresu międzywojennego. Obecnie zespół podzielony jest między trzech właścicieli.

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

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

Ponadto w Kaźmierowie, Osinie i Kępie istniały folwarki powiązane z poszczególnymi dobrami, obecnie zanikłe.

2) Architektura sakralna

Architektura sakralna na terenie gminy jest reprezentowana bardzo skromnie. Zaliczyć do niej należy przede wszystkim drewniany kościół w Kłodnicy Dolnej, p. w. Najświętszego Serca Pana Jezusa, powstały w 1929 r., swą architekturą nawiązujący do kościołów małopolskich. Naprzeciw tegoż kościoła wybudowana została nowa murowana świątynia, której architektura nawiązuje do stylów historycznych.

W Borzechów Koloni znajduje się kaplica rzymsko - katolicka, przebudowana w l. 1980 - tych z d. młyna, bez walorów zabytkowości. Kaplica została zamknięta i stoi nieczynna od czasu wybudowania nowego kościoła pod wezwaniem M. B. Częstochowskiej w Borzechowie w roku 2006.

W Majdanie Radlińskim, na skrzyżowaniu dróg usytuowana jest kaplica rzymsko - katolicka. Świątynia wybudowana jest z czerwonej cegły o skromnych walorach architektonicznych.

3) Architektura przemysłowa i użyteczności publicznej

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

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

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

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

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

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

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

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

Na terenie gminy w Białowodzie zachowało się kilka niemal pełnych zagród z zabytkową zabudową drewnianą pod strzechą.

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

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

Budownictwo wiejskie - na obszarze gminy brak jest charakterystycznego budownictwa wiejskiego, które jeszcze do niedawna dominowało na omawianym terenie. Ostatnie dziesięciolecie przyniosło wyparcie drewnianej architektury ludowej, na rzecz murowanych, bezstyłowych, zwartych kubaturowo domów. Nieliczne starsze, zróżnicowane gabarytowo obiekty, niemal już nie tworzą większych skupisk. Największe nasycenie budownictwem ludowym występuje w Kłodnicy Dolnej, Kępie Kolonii, Kłodnicy Górnej, Majdanie Skrzynieckim i Ludwinowie. Zachowane tamże obiekty nie stanowią jednak jednorodnej grupy zarówno pod względem powstania, najstarsze pochodzą z końca XIX w., jak i budulca, gdyż wśród najciekawszych są drewniane i murowane. Pierwotnie chaty prawdopodobnie były kryte czterospadowymi strzechami, zastępowanymi w XIX w. naczółkowymi dachami, które z kolei w XX w. wyparły najprostsze dachy dwuspadowe, z pionowym szalunkiem szczytów. W ścianach dłuższych budynki mają po trzy osie, a niekiedy nawet tylko po dwie. Układy wnętrza są półtraktowe lub dwutraktowe. Wejście główne częstokroć opatrzone jest skromnym ganeczkiem lub oszkloną werandką. Sporadycznie na domach pojawia się detal, ograniczony do zacięcia piętek krokwi i płycinowych okiennic; charakterystycznym elementem wyróżniającym są występujące w najstarszych obiektach profilowane w piętki ostatki belek stropowych. Obiekty z okresu międzywojennego wyróżniają się małymi, prostokątnymi okienkami strychowymi w ozdobnej wycinanej opasce, umieszczonymi w półszczytach dachów naczółkowych.

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

istniejących.

5) Archeologia

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

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

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

Niewielka ilość zarejestrowanych stanowisk archeologicznych w północnej i wschodniej części gminy, głównie śladów osadnictwa (tj. punktów na których zlokalizowano zabytki ruchome typu: ceramika, narzędzia krzemienne, metalowe, itp., jak również obiektów grobowych -wiążących się z obecnością i działalnością człowieka w okresie pradziejowym i wczesnym średniowieczu), przede wszystkim wynika ze słabych warunków glebowych (piachy) i zróżnicowanego nawodnienia terenu. Ponadto ich mała ilość jest konsekwencją dużego pierwotnego zalesienia, niesprzyjającego osadnictwu oraz późniejszej działalności ludzkiej, w wyniku której wiele stanowisk zniszczono podczas wybierania piachu, w jaki obfitują tereny gminy.

Miejsca pamięci

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

6) Topografia, sieć drożna i osadnicza

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

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

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

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

Z pozostałych połączeń drożnych w gminie staropolską metrykę mają:

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

Ta ostatnia po uregulowaniu szosy pozostała na uboczu, a wieś przemianowano na Kłodnicę Górną. Do dróg lokalnych o staropolskiej metryce zaliczyć należy połączenia Wschód - Zachód z Borzechowa przez Kolonię Borzechów do Niedrzwicy Kościelnej. To właśnie w Borzechów Kolonii położona była dawna siedziba Borzechowskich, a bliskie połączenie z Niedrzwicą tłumaczy zarówno dowiązanie do pierwotnej wersji traktu krakowskiego, jak również brak w Borzechowie w okresie staropolskim kościoła.

7) Powiązania funkcjonalno - przestrzenne, punkty widokowe i dominanty

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

Natomiast ani w dawnym kluczu borzechowskim (Borzechów, Borzechów Kolonia, Majdan Borzechowski i Kępa Borzechowska), ani w kluczu Kłodnickim (Kłodnica Dolna, Osina, Dąbrowa, Białawoda, Kaźmierów w, Kępie Kolonii i (Wały Kępskie) nie odczytuje się takiej dbałości poza prosto wytyczonymi drogami z folwarków do ośrodka dóbr. Były to drogi gruntowe. Niewielkie przewyższenie terenu i dość płaskie doliny rzeczek sprawiają, że brak jest w gminie zabytkowych panoram. Skala kilku istniejących w gminie obiektów zabytkowych i ich wkomponowanie w łagodny krajobraz naturalny nie nadaje im rangi dominant architektonicznych. Pomimo tego, że starszy kościół w Kłodnicy Dolnej posiada niewielką wieżę w fasadzie i jest położony na nieznacznym wzniesieniu przy skrzyżowaniu drogi przez wieś i bocznej - ich wąskość i duże zadrzewienie wokół małej działki kościelnej - sprawiają że wgląd na kościół uzyskuje się z dość bliska, od strony skrzyżowania.

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

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

doliny rzeczki Kłodniczanki.

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

2.4. Uwarunkowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej

2.4.1. Zmiany strukturalne w użytkowaniu ziemi i strukturze upraw

Dla oceny rolniczej przestrzeni produkcyjnej wykorzystano dane społeczno - gospodarcze zawarte w spisach rolnych i materiałach uzyskanych w Urzędzie Gminy Borzechów oraz materiały zawarte w opracowaniach Aglomeracji Lubelskiej. W/g informacji zawartych w powyższych materiałach gmina Borzechów podlega pewnym przeobrażeniom strukturalnym w rolniczej przestrzeni produkcyjnej lecz są one znacznie powolniejsze niż w gminach podmiejskich woj. lubelskiego. W użytkowaniu gruntów ornych ok. 104 ha przeznaczono pod plantacje trwałe głównie sady i pod użytki zielone ok. 14 ha.

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

Lasy zajmują 10% powierzchni gminy i występują w postaci niewielkich a także małych obszarów leśnych rozmieszczonych równomiernie w obrębie gminy. Wzrost powierzchni leśnych o około 30 ha świadczy o przeznaczaniu na ten cel nieużytków i innych gruntów natomiast w małym stopniu zalesiane były grunty orne. Najwyższy udział powierzchni leśnych mają sołectwa Białawoda, Majdan Skrzyniecki, Zakęcie i Majdan Borzechowski.

Struktura upraw w obrębie gminy jest zmienna. Gmina posiada korzystne warunki naturalne dla rozwoju produkcji rolnej. W związku z przewagą funkcji rolniczej w gminie rozwój innych funkcji powinien wspierać funkcję główną. W ostatnich latach wzrosła ilość upraw zbożowych natomiast zmalała powierzchnia uprawy ziemniaków i upraw przemysłowych, szczególnie rzepaku i tytoniu.

Wielu właścicieli gruntów koncentruje się na uprawach warzywniczych i sadowniczych.

Tak więc funkcja rolnicza której rangę podkreśla wysoki wskaźnik waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej powinna stwarzać dla gminy preferencje w zakresie wdrażania programów rolnych

dotyczących jej intensyfikacji, rozwoju przetwórstwa rolno-spożywczego i usług.

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

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

2.5. Złóża kopalin

- Na obszarze gminy Borzechów udokumentowane złoża kopalin piasków budowlanych to złoża:
 - „Kępa Borzechów I”,
 - „Kępa Borzechów II”,
 - „Kłodnica I”,
 - „Kol. Borzechów I”,
 - „Kol. Borzechów II”,
 - „Majdan Skrzyniecki II”.
- Udokumentowane złoża wapieni i margli dla przemysłu wapienniczego i cementowego to złoża „Kłodnica Górna” i „Zakęcie”.

Wnioski:

- Perspektywy rozwoju bazy surowców użytecznych na podstawie zestawionych w niniejszym opracowaniu danych jak i materiałów geologicznych dotyczących terenu gminy można określić jako słabe i tylko o znaczeniu lokalnym.
- Wyznaczone obszary prognostyczne dla udokumentowania niewielkich złóż surowców mineralnych to:
 - Kruszywo naturalne:
 - obszar nr II położony na północ od miejscowości Kępa - Kolonia,
 - obszar nr III leżący między miejscowościami Kępa Borzechowska - Kłodnica Górna,
 - Surowce węglanowe - margle do produkcji wapna nawozowego:
 - obszar nr IV - położony między Kaźmierowem a Kłodnica Górna w sąsiedztwie eksploatowanego złoża „Kłodnica Górna”.
- W celu poprawienia stanu środowiska naturalnego należy:

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

2.6. Infrastruktura techniczna

Zaopatrzenie w wodę odbywa się z czterech grupowych wodociągów wiejskich o uregulowanym stanie formalno-prawnym w zakresie poboru wód podziemnych, z sieci wodociągowej korzysta 97,9% mieszkańców.

- Przewiduje się dalszą rozbudowę sieci gazowej.
- Na obszarze gminy zaopatrzenie w energię elektryczną odbywa się z linii średniego i niskiego napięcia oraz stacje transformatorowe słupowe i wnetrzowe.
- Układ komunikacyjny odbywa się poprzez sieć dróg powiatowych i gminnych.

WYKAZ

aktualnie eksploatowanych wodociągów na terenie Gminy Borzechów

Tabela nr 1

Lp.	Nazwa ujęcia (wodociągu)	Miejscowości które zaopatruje w wodę
1.	Wodociąg BORZECHÓW stacja uzdatniania studnia zapasowa	Borzechów Kol. Borzechów Kępa Borzechów Majdan Skrzyniecki
2.	Wodociąg ŁĄCZKI-PAWŁÓWEK stacja uzdatniania studnia zapasowa	Łączki-Pawłówek Grabówka Majdan Borzechów Wierzchowiska Górne (gm. Bełżyce)
3.	Wodociąg LUDWINÓW studnia zapasowa	Ludwinów Majdan Radliński Zakęcie Leszczyna gm. Urzędów Józefin gm. Urzędów
4.	Wodociąg KAŻMIERÓW studnia zapasowa	Kaźmierów Kępa Kępa Kolonia Łopiennik Kłodnica Dolna Kłodnica Górna Ryczydół Dąbrowa

Zbiornicze zestawienie wybranych studni wierconych na obszarze gminy Borzechów

Tabela nr 2

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

3. Stan ładu przestrzennego i wymogi jego ochrony

Ład przestrzenny oznacza takie ukształtowanie przestrzeni, które tworzy harmonijną całość oraz uwzględnia w uporządkowanych relacjach wszystkie uwarunkowania i wymagania funkcjonalne, społeczno-gospodarcze, środowiskowe, kulturowe oraz kompozycyjno-estetyczne.

Tworzenie i utrzymanie ładu przestrzennego, jest jednym z zadań własnych samorządu gminnego. Jest zarówno celem działań gospodarki przestrzennej, jak środkiem do uzyskania środowiska zamieszkania, pracy i wypoczynku, w jak najwyższym stopniu oddziałującego pozytywnie funkcjonalnie i estetycznie na użytkowników, dającego mieszkańcom satysfakcję identyfikacji z miejscowością, okolicą zamieszkania, a także z gminą i przyciągającego inwestorów. W sposób najbardziej oczywisty na ład przestrzenny wpływa kształtowanie przestrzeni publicznych i zabudowy.

Jedynym skutecznym narzędziem tworzenia ładu przestrzennego jest prawo miejscowe wyrażone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Pozostawienie niektórych obszarów bez planów miejscowych może sprzyjać niekorzystnym dla ładu realizacjom, opartym o możliwość ustalania warunków zabudowy w decyzjach administracyjnych. Na terenie gminy obowiązują następujące plany miejscowe.

Na terenie Gminy Borzechów obowiązują następujące planistyczne opracowania urbanistyczne:

3.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego uchwały	Podstawa opracowania
1	2	3
1.	Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Borzechów	Uchwała Nr X/65/99 Rady Gminy Borzechów z dnia 28 grudnia 1999 r.,
1.1.	Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Borzechów	Uchwała Nr XVI/91/04 Rady Gminy Borzechów z dnia 29 czerwca 2004 r.,
1.2.	Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Borzechów	Uchwała Nr XXXIV/161/10 Rady Gminy Borzechów z dnia 10 listopada 2010 r.,
1.3.	Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy	Uchwała Nr V/26/11 Rady Gminy Borzechów z dnia 25 lutego 2011 r.,

1	2	3
	Borzechów	
1.4.	Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Borzechów	Uchwała Nr IX/57/11 Rady Gminy Borzechów z dnia 14 września 2011 r.,
1.5.	Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Borzechów	Uchwała Nr XXV/147/13 Rady Gminy Borzechów z dnia 25 września 2013 r.
1.6.	Zmiana Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Borzechów	Uchwała Nr XXII/135/17 Rady Gminy Borzechów z dnia 12 lipca 2017 r.

3.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego

Lp.	Nazwa planu	Uchwała Rady Gminy w sprawie przystąpienia do sporządzania mpzp lub jego zmiany	Uchwała Rady Gminy w sprawie uchwalenia mpzp lub jego zmiany	Nr Dziennika Urzędowego województwa lubelskiego publikującego uchwałę
1	2	3	4	5
1.	Miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów	Uchwała Nr II/8/98 Rady Gminy Borzechów z dnia 10 grudnia 1998 r	Uchwała Nr XIV/86/2000 Rady Gminy Borzechów z dnia 29 sierpnia 2000 r.	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 70, poz. 841 z 2000 r.
2	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów	Uchwała Nr IX/63/2003 Rady Gminy Borzechów z dnia 29 sierpnia 2009 r	Uchwała Nr XVI/93/04 Rady Gminy Borzechów z dnia 29 czerwca 2004 r.	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 151 poz. 2124 z dnia 17 sierpnia 2004 roku
3.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów – Etap I	Uchwała Nr XVIII/95/09 Rady Gminy Borzechów z dnia 30 kwietnia 2009 r., Uchwała Nr XX/106/09 Rady Gminy Borzechów z dnia 29 lipca 2009 r., Uchwała Nr XXI/111/09 Rady Gminy Borzechów z dnia 16 września 2009r. Uchwała Nr XXVIII/141/10 Rady Gminy Borzechów z dnia 30 kwietnia 2010 r.	Uchwała Nr IX/59/11 Rady Gminy Borzechów z dnia 14 września 2011 r.	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 194 poz. 3002 z dnia 14 grudnia 2011 r.
4.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów – Etap II	Uchwała Nr XVIII/95/09 Rady Gminy Borzechów z dnia 30 kwietnia 2009 r.	Uchwała Nr V/28/11 Rady Gminy Borzechów z dnia 25 lutego 2011 r.	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 75 poz. 1448 z dnia 20 maja 2011 r.
5.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania	Uchwała Nr XXII/128/13 Rady Gminy Borzechów z	Uchwała Nr XXVIII/171/14 Rady	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego Nr 789 z

1	2	3	4	5
	przestrzennego gminy Borzechów	dnia 18 kwietnia 2013 r.	Gminy Borzechów z dnia 17 stycznia 2014 r.	dnia 19 lutego 2014 r.
6.	Zmiana w części tekstowej miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów	Uchwała Nr VII/50/15 Rady Gminy Borzechów z dnia 18 września 2015 r.	Uchwała Nr XVII/102/16 Rady Gminy Borzechów z dnia 8 grudnia 2016 r.	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 24 stycznia 2017 r. poz. 376
7.	Zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów	Uchwała Nr IV/27/15 Rady Gminy Borzechów z dnia 27 marca 2015 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów	Uchwała Nr IV/34/19 Rady Gminy Borzechów z dnia 12 kwietnia 2019 r.	Dz. Urz. Woj. Lubelskiego z dnia 20 maja 2019 r. poz. 3250

4. Dotychczasowe przeznaczenie, zagospodarowanie i uzbrojenie terenu

Borzechów jest gminą powiatu lubelskiego. To jedna z najmniejszych gmin w województwie lubelskim. Powierzchnia gminy wynosi 6745,8286 km². Siedzibą gminy jest Pokrówka. W skład Gminy wchodzi 21 miejscowości, które tworzą 20 sołectw: Borzechów -Kępa Borzechowska, Borzechów Kolonia, Łączki -Pawłówek, Grabówka, Majdan Borzechowski, Majdan Skrzyniecki, Kłodnica Dolna, Kłodnica Górna, Białawoda, Dąbrowa, Kaźmierów, Kępa, Kępa Kolonia, Łopiennik, Łopiennik Kolonia, Majdan Radliński, Zakęcie, Ludwinów, Osina, Dobrowola -Ryczydół. Gmina Borzechów usytuowana jest na obszarze Wyżyny Lubelskiej w obrębie jednostek fizyczno-geograficznych: Kotliny Chodelskiej, Wzniesień Urzędowskich i Równiny Bełżyckiej.

Gmina Borzechów jest gminą typowo rolniczą. W rolnictwie zatrudnionych jest najwięcej mieszkańców Gminy. Większość gospodarstw stanowią małe gospodarstwa rodzinne o powierzchni do 5,0 ha. Osadnictwo na terenach Gminy Borzechów ukształtowało się w oparciu o układ rzek: Chodelki i Chodlika.

W produkcji roślinnej dominują uprawy zbóż: pszenica ozima, jęczmień jary, rzepak, kukurydza, uprawa ziemniaków i buraków cukrowych. W zakresie sadownictwa, najlepiej rozwiniętego w południowej części Gminy, najpowszechniejsza jest uprawa malin, jabłoni, grusz, śliw, wiśni, czereśni, porzeczek i agrestu. Hodowla zwierząt opiera się głównie na trzodzie chlewnej. Nieco mniejsze znaczenie ma hodowla bydła, nastawiona głównie na

produkcję mleka.

Na terenie Gminy Borzechów lasy zajmują ok.10% powierzchni wszystkich gruntów.

Zabudowa na przeważającej części obszaru Gminy ma charakter zagrodowej zwartej, w którym zlokalizowane są ośrodki usług i miejsc pracy związanych z rolnictwem lub działalnością pozarolniczą. Rozwinięty jest głównie sektor handlowy i usługowy, w znacznej mierze pełniący funkcje pomocnicze dla rolnictwa. W działalności usługowej przeważają usługi murarskie, blacharskie, stolarskie i fryzjerskie. Sezonowo funkcjonują tu skupy owoców.

Strukturę dotychczasowego użytkowania terenu zagospodarowania gminy Borzechów przedstawiono w poniższej tabeli

Grupa użytków gruntowych	Rodzaj użytku gruntowego		Powierzchnia w ha		
				ogółem	
1	2	3	4	5	
Grunty zabudowane i zurbanizowane	Tereny mieszkaniowe		3	115	
	Tereny przemysłowe		0		
	Inne tereny zabudowane		5		
	Zurbanizowane tereny niezabudowane		0		
	Tereny rekreacyjno - wypoczynkowe		1		
	Użytki kopalne		0		
	Tereny komunikacyjne	drogi			106
		Tereny kolejowe			0
Grunty przeznaczone pod budowę dróg publicznych lub linii kolejowych			0		
Użytki rolne	Grunty orne		5397	5948	
	Sady		141		
	Łąki trwałe		113		
	Pastwiska trwałe		80		
	Grunty rolne zabudowane		199		
	Grunty pod stawami		9		
	Grunty pod rowami		6		
	Grunty zadrzewione i zakrzewione na użytkach rolnych		3		
Grunty leśne oraz zadrzewione i zakrzaczone	Lasy		659	659	
	Grunty zadrzewione i zakrzaczone		0		
Grunty pod wodami	Powierzchniowymi płynącymi		6	240	

1	2	3	4	5
	Powierzchniowymi stojącymi		0	
Nieużytki				20
Tereny różne				2
Powierzchnia ogółem				6984

Gmina Borzechów posiada dosyć dobrze rozwiniętą infrastrukturę techniczną. Zwodociągowanie wynosi 99% terenu.

Na terenie Gminy nie ma sieci kanalizacyjnej. Mieszkańcy odprowadzają ścieki do zbiorników bezodpływowych (szczelnych zbiorników na nieczystości płynne).

Rozwiązania dotyczące gospodarki odpadami na terenie Gminy spełniają wymagania wynikające z ustawy o odpadach i ustawy o utrzymaniu czystości i porządku w gminach. Na terenie Gminy wprowadzono selektywną zbiórkę odpadów w 100% gospodarstw domowych.

Obszar gminy jest zgazyfikowany w ok. 80%. Ze względu na brak możliwości podłączenia, sieci gazowej nie wykonano w miejscowościach: Kaźmierów, Kępa, Kolonia Kępa oraz Majdan Skrzyniecki.

Stan dotychczasowego przeznaczenia obszaru objętego zmianą studium w omawianym fragmencie gminy obejmuje dotychczasowy teren zabudowy zagrodowej zlokalizowany w zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

5. Uwarunkowania wynikające z występowania obszarów naturalnych zagrożeń geologicznych

Do najczęściej spotykanych geologicznych zagrożeń naturalnych w Polsce zaliczyć należy osuwiska i ruchy masowe. Na terenie gminy Borzechów nie występują większe obszary naturalnych zagrożeń geologicznych.

6. Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym lub określenie przez audyt krajobrazowy granic krajobrazów priorytetowych

Na terenie gminy Borzechów nie występują krajobrazy priorytetowe określone w audycie krajobrazowym oraz w planach zagospodarowania przestrzennego województwa.

Cz. IV. PODSTAWOWE KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ

1. Model struktury funkcjonalno - przestrzennej

1.1. Parametry i wskaźniki urbanistyczne

Tereny o funkcjach mieszanych oznaczone na rysunku studium można przeznaczać w całości lub częściowo pod zagospodarowanie z zakresu pierwszej lub drugiej funkcji.

W terenach oznaczonych symbolami RM,U oraz RM,MN plan miejscowy przesądzi o konkretnym rozmieszczeniu funkcji w obrębie terenów.

- dla terenów przeznaczanych pod zabudowę zagrodową zaleca się:
 - udział powierzchni zabudowy do 60% działki budowlanej;
 - pozostawienie nie mniej niż 30% powierzchni biologicznie czynnej;
 - proponuje się nawiązanie wysokością nowych budynków do zabudowy na działkach sąsiednich, w szczególności w zakresie ilości kondygnacji, które nie powinny przekraczać 12,0 m;

- dla terenów przeznaczanych pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną zaleca się:
 - udział powierzchni zabudowy do 40% działki budowlanej;
 - pozostawienie nie mniej niż 40% powierzchni biologicznie czynnej;
 - proponuje się nawiązanie wysokością nowych budynków do zabudowy na działkach sąsiednich, w szczególności w zakresie ilości kondygnacji, które nie powinny przekraczać 10,0 m;

- dla terenów przeznaczanych pod zabudowę letniskową zaleca się:
 - udział powierzchni zabudowy do 30% działki budowlanej;
 - pozostawienie nie mniej niż 40% powierzchni biologicznie czynnej;
 - proponuje się nawiązanie wysokością nowych budynków do zabudowy na działkach sąsiednich, w szczególności w zakresie ilości kondygnacji, które nie powinny przekraczać 10,0 m;

- dla terenów przeznaczanych pod zabudowę usługową zaleca się:
 - udział powierzchni zabudowy do 50% działki budowlanej;
 - wysokość budynków nie powinna przekraczać 10,0 m;

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego można dopuścić odstępstwa od wyżej wymienionych zasad, wskaźników oraz parametrów zabudowy, jeśli wynika to z istniejącego zagospodarowania, zabudowy na terenach sąsiednich lub specyfiki prowadzonej działalności.

- dla działek przeznaczanych pod działalność produkcyjną, składy, magazyny oraz obiekty obsługi produkcji w gospodarstwach rolnych, hodowlanych, ogrodnictwa, leśnych, parametry i wskaźniki zabudowy uzależnione są od funkcji obiektu i należy ustalać każdorazowo, zgodnie z potrzebami w planach miejscowych w zależności od specyfiki przewidywanych przedsięwzięć;
- dla terenów przeznaczonych pod usługi turystyczne i sportu, parametry i wskaźniki zabudowy należy ustalać w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego w zależności od przewidywanego zakresu oraz planowanych obiektów wypoczynku, rekreacji i sportu z niezbędnym zapleczem administracyjno - gospodarczym.

Zagospodarowanie terenów winno następować w jak najwyższych standardach architektonicznych, z poszanowaniem podstawowych zasad ładu przestrzennego i zrównoważonego rozwoju, a w szczególności ochrony krajobrazu oraz ochrony środowiska. Zmiany funkcji terenów określone w niniejszym studium nie mogą powodować przekroczeń standardów jakości środowiska.

1.2. Funkcja i ranga miejscowości

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

1. Ośrodek gminy Borzechów.

funkcje wiodące:

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

2. Ośrodki koncentracji osadnictwa pozarolniczego:

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

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

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

- 1) Kłodnica Dolna - ośrodek wspomagający
- 2) Grabówka
- 3) Kłodnica Kolonia
- 4) Kępa
- 5) Borzechów Kolonia
- 6) Łopiennik
- 7) Osiny

4. Ośrodki przemysłowo-rzemieślnicze:

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

5. Ośrodki usługowe turystyczno-rekreacyjne:

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

6. Wsie letniskowe:

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

1.3. Struktura władania gruntami

Szczegółowa struktura władania gruntami w gminie Borzechów.

- grunty osób fizycznych – 6614.0513 ha
- grunty komunalne gminy – 61.2489 ha
- grunty Skarbu Państwa – 77.0692 ha, w tym grunty Lasów Państwowych – 15.8100 ha
- grunty kościołów i związków wyznaniowych – 6.0481 ha
- grunty wspólnot gruntowych – 3.95 ha
- grunty spółdzielni i spółek prawa handlowego – 1.41 ha
- Szkoły – 4.5889 ha
- Agencja nR – 0.48 ha
- SP ZOZ – 0.7275 ha

2. Podstawowe kierunki rozwoju struktury przestrzennej

2.1. Położenie i charakterystyka przestrzenna stref i kierunków przekształceń

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

Strefy osadnicze

- **Funkcja wiodąca: ochronno - osadniczo – rekreacyjna z lokalizacją ośrodka usług ponadpodstawowych obsługi rolnictwa, ludności i administracji oraz ruchu turystyczno - rekreacyjnego w m. Borzechów.**

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

Tereny te ze względu na niezaprzeczalne walory przyrodnicze przeznacza się równoważnie z funkcją rolniczą na rozwój funkcji turystyczno - rekreacyjnych. Dla miejscowości Majdan Skrzyniecki byłaby to funkcja wiodąca lub równorzędna z rolniczą.

Tereny poeksploatacyjne w północnej części wsi Kępa Kolonia położone w strefie wymagają

rekultywacji i zagospodarowania - jako działania kształtujące środowisko przyrodnicze odpowiednio dla określonych wyżej celów i funkcji.

Ponadto proponuje się wyznaczenie w obszarze strefy łącznikowej między Majdanem Skrzyneckim a Borzechowem zespołów letniskowo - wypoczynkowych w oparciu o kompleks zbiorników wodnych małej retencji. Rozwój kierunku upraw warzywniczo - sadowniczych w obrębie rolniczej przestrzeni produkcyjnej stwarzać może dobre warunki dla zaopatrzenia turystów i wypoczywających letników. W strefie tej proponuje się przeznaczenie kompleksów najsłabszych gleb V i VI klasy bonitacyjnej pod zalesienie.

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

Stanowi obszar wokół doliny górnej rz. Chodelki na kierunku południowym od Borzechowa obejmuje wsie Kłodnica Górna, Kłodnica Dolna, Dobrowola. Obszar ten jest zarówno pod względem krajobrazowym jak też kulturowym swoistą atrakcją turystyczną.

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

Przewiduje się również do opracowania w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w skali szczegółowej tereny budownictwa mieszkaniowego jednorodzinnego w rejonie zespołu dworsko-parkowego w Kłodnicy Dolnej.

Strefa ta to również obszar dolinny z łąkami, a jego rekreacyjny charakter wzbogacony zbiornikami wodnymi stanowić może dużą atrakcję turystyczną. Dużą część obszaru zajmuje obszar ochrony źródłiskowej z projektowanym użytkowaniem ekologicznym położonym w jego południowej części. Między miejscowościami Kępa Borzechowska i Kłodnica Górna znajdują się złoża piasku.

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

Funkcja wiodąca: ochronno - osadniczo - rekreacyjna z lokalizacją ośrodka usług stopnia podstawowego we wsi Kępa oraz ośrodka letniskowego we wsi Kępa Kolonia i zespołem dworsko - parkowym w Łopienniku. Większa część strefy położona jest w obszarze ochrony źródłiskowej rzeki Chodlik.

Stanowi obszar źródłiskowy rzeki Chodlik o wiodącej funkcji ochronnej dla środowiska przyrodniczego z funkcjami równoważnymi - osadniczą i rekreacyjną.

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

Jest to obszar rolny z przewagą pól oraz z doliną łąkową, częścią obszaru źródłiskowego rzeki Chodlik z dopuszczeniem lokalizacji zbiorników wodnych o funkcji rekreacyjnej i gospodarczej. Zespół dworsko - parkowy objęty ochroną konserwatorską oraz strefą ochrony ekspozycji krajobrazu dla zachowania swojej tożsamości kulturowej, stanowiący dogodną lokalizację dla zespołu rekreacyjno - wypoczynkowego.

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

Strefy rolnicze

- **Funkcja wiodąca: osadniczo - rolna z przeznaczeniem do intensyfikacji upraw rolnych o charakterze przemysłowym oraz rozwojem sadownictwa i ogrodnictwa wraz z lokalizacją przetwórstwa rolno-spożywczego i eksploatacją złóż surowców mineralnych.**

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

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

W obszarze strefy rysują się trzy ośrodki usługowe rolnictwa o usługach elementarnych w Łopienniku, Kłodnicy Górnej i Kępie.

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

Stanowi obszar obejmujący południowo - wschodnią część gminy z miejscowościami Osina i rozłogami gruntów wsi Dobrowola, Kłodnica Dolna, Ryczydół. Obszar o bardzo korzystnych

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

W północnej części strefy zlokalizowano tereny przemysłowo-usługowe.

- **Funkcja wiodąca: osadniczo – przemysłowo - rolna z lokalizacją ośrodka usług podstawowych we wsi Grabówka oraz rezerwą terenów o funkcji przemysłowo – usługowo - składowej jak ofertą gminy dla przedsiębiorczości.**

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

W strefie tej wskazano na niskich klasach bonitacyjnych obszary lokalizacji inwestycji aktywizacyjnych dla gminy pod przemysł terenochłonny, wodooszczędny i nieuciążliwy dla środowiska na następujących warunkach:

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

Obszar ten stanowi ofertę gminy dla przyszłych inwestorów przemysłowych o charakterze strategicznym dla gospodarczego rozwoju gminy.–We wsi Grabówka wyznacza się ośrodek obsługi podstawowej usług i ludności.

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

2.2. Główne zasady polityki przestrzennej

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

- 1) Położyć nacisk na bardziej efektywne wykorzystanie obszarów już mających ustaloną funkcję

mieszkaniową - zwłaszcza posiadających dostęp do jak najszerszego zestawu mediów komunalnych zlokalizowanych wewnątrz lub w sąsiedztwie istniejących, zwartych obszarów zabudowy.

- 2) Nie dopuszczać nadmiernego narastania osadnictwa w sąsiedztwie obszarów chronionych, a także w innych miejscach rezerwowanych pod funkcje ogólnodostępne i kolidujące z mieszkalnictwem.
- 3) Zachować, a w niektórych przypadkach nawet rekonstruować, tradycyjny charakter wizualny wsi w skali jednostki osadniczej (kształt wsi), siedliska (wzajemne usytuowanie budynków, zieleń przydomowa) i pojedynczego obiektu (forma architektoniczna).
- 4) W terenach nowej zabudowy w celu zachowania i podkreślenia tożsamości kulturowej obszaru, a w szczególności krajobrazu kulturowego wsi, charakteryzującego się tradycyjnym stylem budownictwa ludowego.
- 5) Wyznaczyć strefy ochrony widoku i krajobrazu, uwzględniające wglądy panoramiczne, ekspozycje krajobrazu, zespoły urbanistyczne i ich sylwety wskazane do zachowania i ochrony, w powiązaniu z miejscami ich ekspozycji; szczególną wagę przywiązuje się do Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu oraz stref zboczowych doliny Chodelki i Chodlika.
- 6) Kierunki kształtowania ekologicznej polityki przestrzennej gminy i jej uwarunkowania rozwoju wymuszają działania proekologiczne o wymiarze regionalnym i lokalnym przy zachowaniu istniejących walorów przyrodniczo-krajobrazowych i możliwości ich wzbogacenia oraz zwiększenia odporności środowiska. W oparciu o powyższe przesłanki w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego należy:
 - utrzymać i kształtować ciągłość systemu ekologicznego,
 - wdrożyć politykę ochronną wraz z programem rewaloryzacji przyrody,
 - wdrożyć politykę rewitalizacji i wzbogacania przyrodniczego obszaru gminy,
 - kształtować wysokie walory estetyczne i krajobrazowe oraz urozmaicić strukturę ekologiczną gminy,
 - prowadzić rekultywację zdegenerowanych terenów oraz rozbudowę urządzeń ochrony środowiska.
- 7) W polityce kształtowania wysokich walorów estetycznych i krajobrazowych oraz wzmocnienia struktury ekologicznej gminy należy uwzględnić m.in.:
 - skupianie zabudowy oraz zachowanie względnie intensywnego zagospodarowania. Powinien być ograniczony rozrost zabudowy na obszary otwarte oraz zboczowe dolin rzecznych. Polityka ta musi być połączona z ograniczeniami dotyczącymi formy nowych obiektów - w kierunku jej

dostosowania do lokalnych tradycji i cech krajobrazu kulturowego,

- identyfikację lokalnego systemu przyrodniczego, co umożliwi ochronę przed zabudową istniejących i potencjalnych powiązań ekologicznych.
- 2) Niezbędne jest prowadzenie racjonalnej gospodarki złożami surowców mineralnych oraz rekultywacji terenów poeksploatacyjnych.

2.3. Ustalenia ogólne dla obszarów otwartych

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

- a) Chodelski Obszar Chronionego Krajobrazu,
- b) teren projektowanego użytku ekologicznego w m. Kłodnicy Górnej,
- c) obszary ochrony źródłiskowej rzek Chodelki, Chodlika,
- d) Ekologiczny System Obszarów Chronionych (ESOCH),
- e) strefy ochrony konserwatorskiej,
- f) strefa ochrony wartości krajobrazu naturalnego i kulturowego o zachowanej tożsamości.

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

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

2.3.1. Ustalenia ogólne dla obszarów prawnie chronionych

1. Chodelski Obszar Chronionego Krajobrazu

W granicach Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu obowiązują przepisy zawarte w Uchwale Nr VI/83/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 27 marca 2015 r. w sprawie Chodelskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu (Dz. Urz. Woj. Lub. z dnia 7 maja 2015 r, poz. 1597).

2. Na obszarze projektowanego użytku ekologicznego obowiązują:

Zakazy:

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

Zalecenia:

- popieranie rolnictwa ekologicznego w sąsiedztwie użytku.

2.3.2. Ustalenia ogólne dla obszarów ochrony planistycznej

1) Obszary ochrony źródłiskowej.

Obowiązują zakazy:

- gromadzenia ścieków i składowania odpadów, które mogą zanieczyszczać wodę,
- zakładania nowych cmentarzy i grzebowisk,

2) Ekologiczny System Obszarów Chronionych.

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

Wymaga to wyłączenia z systemu:

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

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

Dotyczy to głównie:

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

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

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

3) Ochrona przeciwpowodziowa

W studium wyznaczono obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla rzeki Chodelki – zasięg wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%. W obszarze tym zabrania się lokalizowania nowej zabudowy, zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania robót nie związanych z regulacją lub utrzymywaniem wód.

Na wodach istotnych dla regulacji stosunków wodnych na potrzeby rolnictwa i urządzeniach melioracji wodnych podstawowych, dopuszcza się: prowadzenie robót konserwacyjnych (odmulanie koryt rzecznych z rozplantowaniem urobku na gruntach przyległych do rzek, wycinkę drzew i krzaków, karczowanie pni utrudniających swobodny przepływ wody itp.), remont budowli hydrotechnicznych).

Dopuszcza się budowę obiektów hydrotechnicznych w korytach rzek.

Zabrania się zabudowy działek w odległości mniejszej niż 4,0 m i ich grodzenia w odległości mniejszej niż 1,5 m od linii brzegowej cieków wodnych.

Zabrania się zalesiania i zadrzewiania gruntów przyległych do cieków wodnych w odległości mniejszej niż 3,0 m od górnej krawędzi skarp.

Należy zachować urządzenia melioracji wodnych szczegółowych oraz utrzymanie tych urządzeń w należyтым stanie technicznym.

4) Obszary ochrony wód podziemnych i powierzchniowych

Gmina położona jest w obszarze Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) nr 406 Zbiornik Niecka lubelska (Lublin) oraz w obszarze Jednolitych części wód podziemnych Nr 88 (większość gminy) i 89 (niewielkie zachodnie fragmenty gminy).

W JCWPd Nr 88 strefa aktywnej wymiany wód w obrębie kredy górnej sięga 100-150m p.p.t. Użytkowe poziomy wodonośne związane są z tą strefą. Wody o mineralizacji $>1 \text{ g/dm}^3$ występują w utworach kredy dolnej, jury oraz niektórych ogniw paleozoiku. Strop kredy dolnej występuje na głębokości 550-1000 m. JCWPd 88 charakteryzuje się nadwyżką zasobów wód podziemnych w odniesieniu do wielkości poboru, wynoszącego ponad 22% wielkości zasobów. Na obszarze JCWPd nie występują zanieczyszczenia wód podziemnych. Wody dobrej jakości, wymagają na ogół prostego uzdatniania.

W JCWPd 89 strefa aktywnej wymiany wód w obrębie kredy górnej sięga 100-150m p.p.t. Użytkowe poziomy wodonośne związane są z tą strefą. Wody o mineralizacji $>1 \text{ g/dm}^3$ występują w utworach kredy dolnej, jury oraz niektórych ogniw paleozoiku. Strop kredy dolnej występuje na głębokości 900 -1100 m.

JCWPd 89 charakteryzuje się nadwyżką zasobów wód podziemnych w odniesieniu do wielkości poboru, wynoszącego około 50% wielkości zasobów, przy czym pobór jest skoncentrowany głównie w rejonie Lublina, gdzie jego wielkość ponad dwukrotnie przewyższa wartość modułu zasobów dyspozycyjnych.

Na obszarze JCWPd na ogół nie występują zanieczyszczenia wód podziemnych, jedynie lokalnie na obszarze Lublina (w okolicy magazynów paliw płynnych przy ul Zemborzyckiej) stwierdzono zanieczyszczenia substancjami ropopochodnymi. Wody dobrej jakości, wymagają na ogół prostego uzdatniania.

Analizowany obszar znajduje się w Jednolitej Części Wód Powierzchniowych: PLRW 20006237436 Chodelka do dopływu Wronowa, RW2000624649 Ciemięga, RW20006233669 Podlipie, RW200062233649 Urzędówka.

5) Obszary osuwania się mas ziemnych

Zgodnie z rejestracją i inwentaryzacją naturalnych zagrożeń geologicznych na terenie całego kraju (ze szczególnym uwzględnieniem osuwisk oraz innych zjawisk geodynamicznych

-<http://www.geozagrozenia.agh.edu.pl/>) na terenie gminy Borzechów nie stwierdzono występowania osuwisk mas ziemnych.

W przypadku stwierdzenia obszarów narażonych na osuwanie się mas ziemnych, jej granice oraz odpowiednie zasady zagospodarowania należy ustalić w planach miejscowych.

2.4. Formy i zasady ochrony zabytków

Zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków nieruchomych „A”

1) Kłodnica Dolna - wpis do rejestru zabytków A/1083:

zespół kościelny: kościół pw. Najświętszego Serca Pana Jezusa, dzwonnica i otaczające zadrzewienie wraz z terenem przykościelnym w gran. działki wskazanej w decyzji.

2) Kłodnica Dolna - wpis do rejestru zabytków A/918:

zespół dworsko - parkowy: dwór, oficyna, lamus (d. pawilon ogrodowy), magazyn (d. wozownia), obora, piwnica (lodownia), park z drzewami uznanymi za pomniki przyrody i z zespołem 3 stawów z rzeczką, w gran. działek wskazanych w decyzji.

3) Łopiennik - wpis do rejestru zabytków A/941:

zespół dworsko - parkowy: dwór, otaczający drzewostan, w gran. wg zał. planu.

W odniesieniu do zabytków wpisanych do rejestru zabytków, wymagają uzyskania pozwolenia konserwatorskiego w formie decyzji administracyjnej następujące działania:

- prowadzenie prac konserwatorskich, restauratorskich lub robót budowlanych,
- prowadzenie badań konserwatorskich, badań archeologicznych,
- przemieszczania zabytku,
- dokonywania podziału zabytku,
- zmiany przeznaczenia lub sposobu korzystania z zabytku,
- umieszczania na zabytku urządzeń technicznych, tablic, reklam oraz napisów,
- podejmowania innych działań, które mogłyby prowadzić do naruszenia substancji lub zmiany wyglądu zabytku. Powyższe prace mogą zostać poprzedzone wydaniem zaleceń konserwatorskich zgodnie z przepisami ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami.

Zabytki nieruchome ujęte w wojewódzkiej ewidencji – nie wpisane do rejestru zabytków woj. lubelskiego wskazane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków

- 1) Borzechów – kapliczka
- 2) Kępa Borzechowska ob. Borzechów – zajazd (ob. sklep, mieszkanie)
- 3) Kłodnica Górna Nr 14 (ob. Nr 133) – dom mieszkalny
- 4) Kłodnica Dolna – cmentarz parafialny
- 5) Łączki – Pawłówek cmentarz wojenny z I wojny światowej

W stosunku do obiektów niewpisanych do rejestru, a ujętych w gminnej ewidencji zabytków lub do czasu założenia gminnej ewidencji, pozwolenie na budowę lub rozbiórkę zabytków wymaga uzgodnienia z wojewódzkim konserwatorem zabytków.

Stanowiska archeologiczne ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, wskazane do ujęcia w gminnej ewidencji zabytków.

W obrębie stanowisk archeologicznych wskazanych na rysunku studium prace ziemne wymagają przeprowadzenia badań archeologicznych w formie nadzoru. Na badania te należy uzyskać pozwolenie LWKZ.

Planowane w obrębie stanowisk archeologicznych zamierzenia inwestycyjne m.in. związane z budową nowych budynków i inwestycji liniowych (drogi, sieci, melioracje, infrastruktura techniczna), którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania – wymagają wcześniejszego uzgodnienia w celu uzyskania zaleceń konserwatorskich dla przedmiotowej inwestycji.

W przypadku ujawnienia podczas pozostałych, nienadzorowanych archeologicznie prac ziemnych i budowlanych przedmiotów, które posiadają cechy zabytku archeologicznego (np. fragmenty naczyń glinianych, szklanych, kafli, fragmenty konstrukcji murowanych, drewnianych, wyroby metalowe, znaleziska monetarne, materiały kostne będące pozostałością pochówków, itp.) osoby prowadzące roboty obowiązane są wstrzymać wszelki prace mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryte zabytki, a także zabezpieczyć je oraz miejsce ich odkrycia i niezwłocznie zawiadomić LWKZ lub Wójta Gminy.

2.5. Zasady kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej

1) Obszary rolnicze

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

1. Dopuszcza się budowę i rozbudowę:

- a) wchodzących w skład gospodarstw rolnych budynków mieszkalnych oraz innych budynków i urządzeń służących produkcji roślinnej, **zwierzęcej** oraz przetwórstwu rolno-spożywczemu,
- b) budynków i urządzeń służących bezpośrednio produkcji rolniczej, uznanej za dział specjalny,

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

- a) nowe siedliska w przypadkach gdy powierzchnia gospodarstwa rolnego związanego z tą zabudową przekracza średnią powierzchnie gospodarstwa rolnego w danej gminie,
- b) rozbudowa istniejącego siedliska - w przypadkach uzasadnionych brakiem możliwości rozbudowy lub usytuowania nowych budynków w jego granicach lub wyznaczonym w planie terenie zabudowy zagrodowej,
- c) zabudowa wymieniona w pkt 1 nie może kolidować z ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego.

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

4. Funkcji nierolniczych, związanych z obsługą terenów wiejskich.

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

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

Linia graniczna powierzchni leśnych jest nieregularna, przerywana jest ciągłość przestrzenna biocenozy leśnych. Potrzeba dolesień wynika z konieczności wyznaczenia najkrótszych ciągów granicy polno-leśnej w planie zagospodarowania przestrzennego a następnie dążenia do jej realizacji. Program wyznaczenia takich granic dotyczy głównie sołectw Majdan Skrzynecki, Grabówka, Kępa.

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

2) Obszary leśne

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

Sposób prowadzenia gospodarki w lasach nie powinien umniejszać walorów ekologicznych i ekonomicznych kompleksu i jego funkcji ochronnej. Tereny leśne w rejonach rekreacyjnych będą pełniły funkcje rekreacyjne przy częściowo ograniczonej formie ochrony lasów ze względu na rozwój funkcji rekreacyjnych.

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

3) Tereny dolinne

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

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

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

4) Tereny zdegradowane

Tereny eksploatacji surowców mineralnych powinny być zrehabilitowane i pozostawione w strefie terenów otwartych wzbogacając krajobraz jako formy zadrzewione lub zadarnione, natomiast pozostające w bezpośredniej bliskości terenów zabudowanych - ewentualnie po rekultywacji włączone do zabudowy (w miejscach dopuszczonych pod osadnictwo i rekreację).

Na terenie gminy nie wyznacza się terenów wymagających remediacji.

2.6. Tereny urbanizowane i rekreacyjne

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

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

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

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

Przykładowe obszary urbanizacji o nowych funkcjach gospodarczych:

1. Obszar położony na północ od m. Borzechów obejmujący grunty wsi Borzechów Kolonia - proponuje się go jako miejsce do zagospodarowania pod inwestycje aktywizacyjne np. typu wytwórni materiałów budowlanych na bazie miejscowych surowców.

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

Proponuje się na terenie wsi typ zabudowy mieszkaniowo-pensjonatowej na potrzeby której zostaną w miarę zapotrzebowania wyznaczone nowe tereny dla wypoczywających jak również tereny usługowo-rekreacyjne. Na ten cel wskazuje się w każdym obszarze wolne tereny lokalizacyjne bądź nowe obszary dotąd nie wskazywane do zabudowy w strukturach zwartej zabudowy wiejskiej, przy czym przewidziano możliwość rozbudowywania lub modernizacji istniejących budynków. Dla dobrego wykorzystania istniejących potencjałów rekreacyjnych i podniesienia atrakcyjności rekreacyjnej obszarów zakłada się że wsie letniskowe i ich środowisko krajobrazowe będą stopniowo podlegały rewaloryzacji poprzez kształtowanie zieleni

nieurządzonej, rozbudowy akwenów wodnych (zbiorników, stawów i oczek). Zakłada się, że wsie będą dogodnie skomunikowane siecią drogową, ścieżkami rowerowymi, ciągami pieszymi z urządzonymi punktami widokowymi.

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

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

4. W obszarach urbanizacji, w tym z funkcjami gospodarczymi obowiązuje dotrzymanie dopuszczalnych poziomów hałasu dla poszczególnych funkcji terenów zgodnie obowiązującymi w tym zakresie z przepisami odrębnymi, a także ustala się obowiązek zagospodarowania tych terenów w sposób niepowodujący przekroczeń norm hałasu w terenach sąsiednich. Istniejące i projektowane zagospodarowanie terenów w zakresie emisji wibracji, zanieczyszczenia powietrza, substancji zapachowych, niejonizującego promieniowania elektromagnetycznego nie może powodować przekroczeń obowiązujących standardów środowiskowych określonych w przepisach odrębnych oraz wywoływać konieczności ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania.

2.7. Układ komunikacyjny

Wykaz dróg powiatowych w gminie Borzechów

Lp.	Nr drogi	Nazwa ciągu drogowego	Klasa techniczna
1	2	3	4
1.	2246 L	Bełżyce – Borzechów	G
2.	2247 L	Chodel – Borzechów – Wilkołaz	Z
3.	2248 L	Chodel – Ratoszyn – Borzechów	Z
4.	2249 L	Kępa Kolonia – Łopiennik – Skorczyce	G
5.	2250 L	Majdan Radliński – Popkowice	Z
6.	2251 L	Kłodnica – Białawoda – Zalesie	Z
7.	2252 L	Kępa – Kłodnica Górna	Z
8.	2253 L	Kłodnica – Sobieszany	Z
9.	2254 L	Borzechów – Niedzwica Kościelna	Z
10.	2255 I	Grabówka – Kolonia Warsz – Niedzwica Duża	Z

Wykaz dróg gminnych w gminie Borzechów

Lp.	Nr drogi	Nazwa ciągu drogowego
1	2	3
1.	107047 L	dr. pow. 2246 L - Łączki
2.	107048 L	dr. pow. 2255 L – Majdan Borzechowski – dr. gm. 107049 L
3.	107049 L	dr. pow. 2255 L – Kol. Warszawska – gr. gminy Niedzwica Duża
4.	107050 L	dr. pow. 2247 L – Borzechów – Majdan Skrzyniecki – Chrzanów – dr. pow. 2247 L
5.	107051 L	dr. pow. 2247 L – Kępa Borzechowska – dr. gm. 107052 L – przedłużenie do drogi gminnej nr 107387 L
6.	107052 L	dr. pow. 2247 L – Kępa Borzechowska – dr. pow. 2254 L
7.	107053 L	dr. pow. 2252 L – Kłodnica Dolna – dr. pow. 2247 L
8.	107054 L	dr. gm. 107053 L – Kłodnica Dolna
9.	107055 L	dr. pow. 2251 L – Kłodnica Górna – dr. pow. 2252 L
10.	107056 L	dr. pow. 2251 L – Ryczydół – dr. pow. 2247 L
11.	107057 L	dr. pow. 2247 L – gr. gminy Wilkołaz (Marianówka)
12.	107058 L	dr. gm. 107059 L – Białawoda – dr. pow. 2251 L
13.	107059 L	dr. pow. 2250 L – Zakęcie – Kaźmierów – dr. pow. 2252 L
14.	107060 L	dr. pow. 2248 L – Stasin – Ludwinów – Przedm. Rankowskie
15.	107061 L	dr. pow. 2249 L – Ludwinów
16.	107062 L	dr. pow. 2248 L – Wały – Wólka Kępska – gr. gminy Chodel
17.	107063 L	dr. gm. 107062 L – Majdan Skrzyniecki – Grondy (gr. gminy Chodel)
18.	107380 L	dr. pow. 2249 L – Kol. Łopiennik – dr. gm. 107059 L (Białawoda)
19.	107381 L	dr. gm. 107048 L – gr. gminy Niedzwica Duża
20.	107382 L	dr. pow. 2247 L – Osina
21.	107383 L	dr. pow. 2247 L – cmentarz Kłodnica – Osina
22.	107384 L	dr. pow. 2251 L – dr. gm.107059 L
23.	107385 L	dr. pow. 2248 L – gr. gminy Chodel
24.	107386 L	dr. pow. 2246 L – dr. pow. 2247 L
25.	107387 L	dr. pow. 2254 L – Kępa Borzechowska – dr. gm.107051 L
26.	107388 L	dr. pow. 2253 L – Osina
27.	107389 L	dr. gm. 107054 L – Kol. Kłodnica Dolna
28.	107390 L	dr. pow. 2251 L – dr. gm.107056 L
29.	107391 L	dr. pow. 2248 L – Kępa – dr. pow. 2252 L
30.	107392 L	dr. pow. 2248 L – dr. pow. 2252 L
31.	107393 L	dr. pow. 2249 L – Kol. Łopiennik
32.	107394 L	dr. pow. 2249 L – Kol. Łopiennik – Kaźmierów
33.	107395 L	dr. pow. 2249 L – Kol. Łopiennik – gr. gminy Chodel
34.	102507 L	od drogi gminnej nr 107052 L w kierunku do drogi gminnej nr 107051 L

Utrzymuje się dotychczasowe przebiegi dróg gminnych i zakłada się rozbudowę układu dróg gminnych wynikającą z potrzeb rozwoju przestrzennego, w związku z tym w planie miejscowym dopuszcza się wyznaczanie nie wskazanych na rysunku studium dróg gminnych dojazdowych i lokalnych. Zakłada się sukcesywną poprawę techniczną i funkcjonalną układu dróg gminnych w obszarze terenów już zainwestowanych.

Uzupełniającą rolę w obsłudze gminy w relacjach wewnętrznych pełnić będą drogi wewnętrzne nie wskazane na rysunku studium.

We wszystkich jednostkach osadniczych gminy należy zapewnić drogi pożarowe, zgodnie z wymaganiami wynikającymi z przepisów przeciwpożarowych oraz zasadami bezpieczeństwa.

Ścieżki rowerowe, szlaki i ciągi spacerowe

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

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

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

2.8. Infrastruktura techniczna

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

dla wszystkich obiektów publicznych i usługowych.

1) Zaopatrzenie w wodę

a) Zadaniem nadrzędnym jest zapewnienie wszystkim odbiorcom stałego dostępu do dobrej jakości wody pitnej poprzez nowoczesne uzdatnianie wody, modernizację ujęć wody i pompowni oraz eliminację rur azbestowo – cementowych. Dla ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wód podziemnych należy ograniczyć pobór tych wód tylko na cele gospodarki komunalnej oraz ustanowić i egzekwować ograniczenia w strefach ochronnych ujęć.

b) Gmina jest w 97,9% zwodociągowana. Zaopatrzenie w wodę odbywa się z czterech ujęć znajdujących się w miejscowościach: Łączki-Pawłówek, Borzechów, Kaźmierów i Ludwinów. Każde z ujęć wody posiada po dwie niezależne studnie głębinowe, a ujęcia w Borzechowie i Łączkach- Pawłówku wyposażone są w stacje uzdatniania wody.

c) Dla zabudowy rozproszonej lub kolonijnej, położonej poza zasięgiem istniejących sieci wodociągowych, dopuszcza się wykorzystanie studni przydomowych jako źródła poboru wody dla celów gospodarczych lub jako podstawowe źródło zaopatrzenia w wodę .

d) Woda do celów przeciwpożarowych powinna być dostępna w szczególności z urządzeń zaopatrujących w wodę ludność, zgodnie z ustawą z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzeniu ścieków.

2) Odprowadzenie i oczyszczanie ścieków.

Na terenie Gminy nie ma sieci kanalizacyjnej. Ścieki odprowadzane są do zbiorników bezodpływowych (szamb), których zawartość wywożona jest wozami asenizacyjnymi do oczyszczalni ścieków w Bełżycach i Kraśniku lub oczyszczane są w indywidualnych przydomowych oczyszczalniach ścieków. Docelowo zakłada się budowę zbiorczej sieci kanalizacyjnej.

Nie przewiduje się w ramach funkcji zabudowy usługowej wytwarzania ścieków przemysłowych.

Dopuszcza się do czasu wykształcenia się gminnej zbiorczej lub grupowej sieci kanalizacji sanitarnej realizację indywidualnej sieci kanalizacyjnej (indywidualnych oczyszczalni ścieków lub do zbiorników bezodpływowych z obowiązkiem wywozu do oczyszczalni ścieków) dla pojedynczych obiektów lub zespołu obiektów z uwzględnieniem uwarunkowań wpływających ze stref odporności środowiska wodnego na zanieczyszczenia.

3) Gospodarkę odpadami

Zakłada się gospodarkę odpadami poprzez segregację odpadów w miejscu powstania, segregację pojemnikową, odbiór odpadów przez wyspecjalizowane służby.

Odpady komunalne z gminy Borzechów przetwarzane są w Zakładzie Zagospodarowania Odpadami Sp. z o.o. w Kraśniku.

W Borzechowie funkcjonuje Gminny Punkt Selektywnej Zbiórki Odpadów Komunalnych. Przyjmowane są odpady wielkogabarytowe, tworzywa sztuczne, szkło, papier, baterie, akumulatory, sprzęt elektryczny i elektroniczny, środki ochrony roślin, opakowania zawierające pozostałości substancji niebezpiecznych, metale.

Nie przewiduje się w ramach funkcji zabudowy usługowej powstania odpadów niebezpiecznych.

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

5) Zaopatrzenia w gaz

Na terenie gminy zlokalizowana jest infrastruktura gazownicza średniego ciśnienia.

- Należy zapewnić możliwość dostępu do infrastruktury gazowniczej w związku z przebudową, pracami włączeniowymi, awariami oraz przyłączaniem nowych odbiorców.
- W przypadku ewentualnej kolizji projektowanego zamierzenia inwestycyjnego z istniejącymi gazociągami, możliwe jest ich przebudowanie na warunkach zarządy sieci.
- Budowa infrastruktury podziemnej oraz elementów zagospodarowania terenu winny być wykonane w sposób bezkolizyjny w stosunku do istniejącej infrastruktury gazowniczej.
- Dopuszcza się prowadzenie sieci gazowych w pasach drogowych, zgodnie z przepisami odrębnymi, poza działkami prywatnymi.
- Podłączenie odbiorców do sieci gazowej odbywać się będzie, zgodnie z przepisami odrębnymi.

6) Elektroenergetyka

- Adaptuje się istniejącą sieć energetyczną średniego napięcia na terenie gminy poprzez jej modernizację i rozbudowę dostosowaną do współpracy z GPZ-ami położonymi poza terenami gminy. Moc i typ stacji transformatorowej 15/04 kV powinny być dobrane do przewidywanego obciążenia, przy czym powinien być zabezpieczony dojazd sprzętem kołowym do każdej stacji

położonej na terenach wywłaszczonych. W obszarach o silnym stopniu urbanizacji oraz zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i ośrodkach usługowych oraz centrach gminnych dopuszcza się stacje wewnętrzne w obiektach kubaturowych usługowych lub wolno stojące zasilanie kablową siecią średniego napięcia. Trasy projektowanych linii średnich napięć należy wyznaczać po terenach mało eksponowanych, z maksymalną ochroną walorów krajobrazowych w szczególności w Chodelskim Obszarze Chronionego Krajobrazu oraz przy przekraczaniu dolin rzecznych.

- Zagospodarowanie terenu należy wykonać z sposób nie kolidujący z istniejącymi urządzeniami elektroenergetycznymi.
- Usunięcie kolizji istniejących urządzeń elektroenergetycznych z planowanym zagospodarowaniem terenu odbywać się będzie kosztem i staraniem Inwestora projektowanej zabudowy.
- Wykonanie potrzebnych obostrzeń oraz ochrony przeciwporażeniowej na napowietrznych sieciach elektroenergetycznych w miejscach skrzyżowań tego wymagających, powstałych w wyniku zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego odbywać się będzie kosztem i staraniem Inwestora projektowanej zabudowy.
- Przyłączenie do sieci elektroenergetycznej planowanych obiektów (nieruchomości) lub zwiększenie mocy elektrycznej do istniejących, nastąpi zgodnie z ustawą Prawo energetyczne gdy spełnione będą warunki techniczne i ekonomiczne przyłączenia oraz dostarczania energii elektrycznej.
- Dla potrzeb przyłączania nowych odbiorców, wzrostu zapotrzebowania na moc i energię elektryczną, modernizacji istniejących sieci elektroenergetycznych dopuszcza się możliwości budowy linii średniego i niskiego napięcia oraz stacji transformatorowych 15/0,4 kV nie wskazanych rysunkiem studium.
- Budowa wewnętrznych stacji transformatorowych, winna być zlokalizowana na gruncie o uregulowanym stosunku prawnym w miejscu określonym m.in. wymogami technicznymi, z dostępem od drogi i możliwością dojazdu sprzętu ciężkiego.
- Zakłada się lokalizację elektroenergetycznych linii kablowych wraz ze złączami w pasach technologicznych. Szerokość pasów technologicznych z infrastrukturą elektroenergetyczną min. 1 m. W psach tych nie wolno sadzić drzew, budować obiektów oraz składować materiałów.
- W planowanej zabudowie należy uwzględnić strefy ochronne (pasy technologiczne) pod istniejącymi i przewidywanymi liniami napowietrznymi średnich i wysokich napięć. Zabudowa w obszarze strefy ochronnej jest możliwa pod warunkiem spełnienia wymagań obowiązujących

przepisów prawa i uzgodnienia z zarządcą sieci:

- strefa ochronna – (ograniczeń w sposobie użytkowania terenu) pod liniami napowietrznymi SN średniego napięcia wynosi - 15 m (po 7,5 m od osi linii po obu jej stronach),
strefa ochronna – (ograniczeń w sposobie użytkowania terenu) pod liniami napowietrznymi WN wysokiego napięcia wynosi - 40 m (po 20 m od osi linii po obu jej stronach).
- Przy zadrzewieniach na terenie planowanej zabudowy, należy zachować wymagane przepisami odległości gałęzi i drzew od urządzeń linii elektroenergetycznych.
- Realizacja (rezerwacja terenu i budowa) urządzeń elektroenergetycznych do połączenia urządzeń wytwórczych z siecią przedsiębiorstwa energetycznego leży w gestii inwestora tych urządzeń.
- Inne kierunki rozwoju elektroenergetyki to: budowa lokalnych, ekologicznych mini źródeł energii (małe elektrownie wodne, wiatrowe, słoneczne, biogazowe) do mocy nieprzekraczającej 100 kW, służących do produkcji energii elektrycznej wykorzystywanej głównie na potrzeby własne mieszkańców.

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

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

8) Planowane obiekty o wysokości równej i wyższej od 50 m n.p.t., przed wydaniem decyzji o pozwoleniu na budowę, podlegają zgłoszeniu do Szefostwa Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP.

9) Na terenie gminy nie planuje się lokalizacji nowych zakładów o zwiększonym lub dużym ryzyku wystąpienia poważnych awarii.

2.9. Niekonwencjonalne źródła energii

- W obrębie wyznaczonych terenów EN możliwa jest lokalizacja elektrowni fotowoltaicznej (słonecznej), strefa ochronna związana z ograniczeniami w zabudowie oraz zagospodarowaniu i użytkowaniu terenu jest tożsama z granicą terenu EN.

- Lokalizacja obiektów i urządzeń do wytwarzania energii o mocy przekraczającej 100 kW (z wykluczeniem urządzeń energetyki wiatrowej), jest możliwa po identyfikacji i ograniczeniu do minimum ryzyka przyrodniczego.
- Na etapie opracowania miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego przeznaczenie terenów dla rozwoju energetyki uwarunkowane jest analizą, oceną i stwierdzeniem (w prognozie oddziaływania na środowisko) braku możliwości wystąpienia znaczącego negatywnego oddziaływania na środowisko przyrodnicze w tym obszary i gatunki chronione, krajobraz.
- Rozwiązania technologiczne nie powinny odbiegać od standardów stosowanych w obiektach związanych z tego typu działalnością i opierać się na nowoczesnej technologii.
- Połączenie poszczególnych urządzeń energetyki odnawialnej z istniejącym systemem energetycznym należy realizować za pośrednictwem linii elektroenergetycznych średniego lub wysokiego napięcia z możliwością budowy stacji WN/SN, w uzgodnieniu z właściwym zarządcą sieci, minimalizując ich oddziaływanie na środowisko oraz krajobraz, ze wskazaniem tworzenia systemów kablowych (podziemnych) z dopuszczeniem linii napowietrznych.

3. Warunki realizacji

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

- a) terenów zabudowy Ośrodka Gminnego Borzechów, **Kępy Borzechowskiej**;
- b) terenów budownictwa mieszkaniowego w Kłodnicy Dolnej,
- c) terenów zabudowy przemysłowo-rzemieślniczej i przemysłowej (obszary rezerw przemysłowych).

4. Obszary wymagające przeprowadzenia scaleń i podziału nieruchomości

Potrzeba przeprowadzenia scaleń i podziałów nieruchomości może wystąpić na obszarach wskazanych do objęcia planami miejscowymi. Potwierdzenie zasadności, określenie granic terenów wymagających scalenia i podziału, uściślenie warunków scaleń i podziału nieruchomości, nastąpi na etapie sporządzania planu miejscowego.

5. 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.

W studium adaptuje się istniejące oraz ujęte w dotychczasowych planach miejscowych 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:

- 1) 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;**
- 2) drogi gminne i urządzenia obsługi transportu publicznego, przewidziane w większości do modernizacji, wymagana szerokość pasa drogowego w liniach rozgraniczających 10-15 m;**
- 3) urządzenia i przewody do zaopatrzenia i przesyłu energii elektrycznej z adaptacją, modernizacją, przebudową i rozbudową;**
- 4) urządzenia i przewody do zaopatrzenia ludności w wodę z adaptacją, modernizacją, przebudową i rozbudową;**
- 5) urządzenia do gromadzenia, przesyłania i oczyszczania ścieków z adaptacją z modernizacją i rozbudową;**
- 6) urządzenia i przewody do przesyłu gazu realizacja zgodnie z programem;**
- 7) urządzenia melioracji wodnych, będących własnością komunalną z adaptacją, modernizacją, przebudową i rozbudową;**
- 8) cmentarze i miejsca pamięci - adaptacja, uzupełnienie infrastruktury (ochrona konserwatorska);**

6. 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

Na terenie gminy nie występują obszary, na których przewidziano realizację inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym ujęte w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego.

7. Obszary rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m²

Na terenie gminy Borzechów nie przewiduje się rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni sprzedaży powyżej 2000 m².

8. Obszary przestrzeni publicznej

Obszar przestrzeni publicznej to obszar o szczególnym znaczeniu dla zaspokojenia potrzeb mieszkańców, poprawy jakości ich życia i sprzyjający nawiązywaniu kontaktów społecznych ze względu na jego położenie oraz cechy funkcjonalno-przestrzenne.

Do obszarów przestrzeni publicznej należą ogólnie dostępne tereny zieleni, tereny, miejsca, obiekty turystyki, sportu i rekreacji, kultury, sakralne, jak: parki, skwery, miejsca uczczenia pamięci, cmentarze, świetlice, domy kultury, kościoły z bezpośrednim otoczeniem.

Na terenie gminy Borzechów nie zachodzi konieczność sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla przestrzeni publicznych.

9. Obiekty lub obszary, dla których wyznacza się w złożu kopaliny filary ochronny

Filary ochronne dla terenów górniczych w gminie Borzechów nie zostały ustalone. W przypadku ich ustanowienia w trybie przepisów odrębnych, należy jego granice oraz odpowiednie zasady zagospodarowania uwzględnić w planach miejscowych.

10. Obszary pomników zagłady i ich stref ochronnych

Na terenie gminy Borzechów 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.

11. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Przez tereny zamknięte rozumie się, zgodnie z obowiązującymi w tym zakresie

przepisami odrębnymi, tereny o charakterze zastrzeżonym ze względu na obronność i bezpieczeństwo państwa, określone przez właściwych ministrów i kierowników urzędów centralnych. Na terenie gminy Borzechów nie występują tereny zamknięte ani ich strefy ochronne.

Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań wraz z syntezą ustaleń projektu zmiany studium

W zakresie wymaganym realizacją Uchwały Rady Gminy Borzechów Nr III/19/14 z dnia 30 grudnia 2014 r. w sprawie przystąpienia do sporządzania zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów, zmiana opracowana została zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami odrębnymi.

Cel i zakres opracowania zmiany „Studium...”.

- Zmieniane obecnie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów zatwierdzone zostało Uchwałą Nr X/65/99 Rady Gminy Borzechów z dnia 28 grudnia 1999 r., z późn. zm.
- Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy i w pierwszym rzędzie stanowiącym podstawę do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Studium składa się z dwóch zasadniczych części: uwarunkowań – w której omówione zostały naturalne i antropogeniczne elementy ukształtowane w przestrzeni gminy oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego – w której omówione są podstawowe zasady kształtowania przyszłego zagospodarowania gminy.
- Z punktu widzenia opracowywanych w przyszłości planów miejscowych istotniejsza jest część druga studium, w której są zawarte wytyczne dla projektantów sporządzających akty prawa miejscowego, odnośnie obszarów dla których gmina planuje opracować miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego.
- W celu określenia potrzeb i możliwości rozwoju gminy przeprowadzono analizy ekonomiczne, środowiskowe i społeczne, sporządzono prognozę demograficzną. Przeanalizowano możliwości finansowania przez gminę wykonania sieci komunikacyjnej, infrastruktury społecznej, służących realizacji zadań własnych gminy. Dokonano bilansów terenów przeznaczonych pod zabudowę, oszacowano chłonność położonych na terenie gminy obszarów o w pełni wykształconej zwartej strukturze funkcjonalno-przestrzennej oraz chłonność terenów do zabudowy. Określono zapotrzebowanie na nową zabudowę w perspektywie nie dłuższej niż 30 lat.
- Analizie poddano elementy istniejącego układu funkcjonalno-przestrzennego i uwarunkowania wynikające z powiązań komunikacyjnych, funkcjonalnych i położenia gminy w województwie lubelskim, a także demografii.
- W związku z postępującym rozwojem społeczno – gospodarczym, zapotrzebowaniem na nowe

tereny inwestycyjne, presję inwestorów, w studium ustalono generalne zasady dotyczące rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy i kształtowania zagospodarowania.

– Studium zostało uzupełnione w zakresie części tekstowej i jak i w części graficznej o wytyczne z Planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego, i o wytyczne zawarte w pismach instytucji.

– Wprowadzone zmianą funkcje, to tereny przeznaczone pod zabudowę zagrodową, mieszkaniową jednorodzinną, mieszkaniową wielorodzinną, usługową, tereny produkcyjne, składy, magazyny, tereny powierzchniowej eksploatacji złóż kopalin, obsługi komunikacji, infrastruktury technicznej, wód powierzchniowych, zalesień, lokalizacji urządzeń fotowoltaicznych o mocy przekraczającej 100 KW.

– Zakres zmiany studium odnosi się również do obiektów zabytkowych podlegających ochronie konserwatorskiej. Celem tej zmiany jest dostosowanie studium do nowych regulacji prawnych, szczególnie w zakresie kompetencji urzędu konserwatorskiego w odniesieniu do form i sposobów ochrony zabytków. Wyodrębniono i zaktualizowano w opracowaniu zabytki nieruchome wpisane do rejestru zabytków woj. lubelskiego, zabytki nieruchome – ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, zabytki archeologiczne – ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków, oraz zasady ich ochrony.

– W dokumencie wyznaczono obszar szczególnego zagrożenia powodzią dla rzeki Chodelki – zasięg wielkiej wody o prawdopodobieństwie 1%. Uzupełniono zapisy dot. ochrony dolin cieków wodnych przed zagospodarowaniem oraz zasady budowy obiektów hydrologicznych w korytach rzek, utrzymania urządzeń melioracji wodnych.

– Uzupełniono udokumentowane złoża kopalin.

– W studium rozszerzono ustalenia dot. zaopatrzenia gminy Borzechów w energię elektryczną. Zaopatrzenie mieszkańców w energię elektryczną odbywać się będzie poprzez odbudowę, przebudowę i modernizację istniejących linii elektroenergetycznych średniego i niskiego napięcia oraz budowę nowych linii napowietrznych i kablowych a także rozbudowę urządzeń elektroenergetycznych.

– Innym zalecanym kierunkiem rozwoju elektroenergetyki, jest budowa ekologicznych mini elektrowni o mocy nieprzekraczającej 100 kW, służących do produkcji energii elektrycznej wykorzystywanej głównie na potrzeby własne mieszkańców.

Synteza ustaleń zmiany „Studium...”.

Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy nie kolidują z dotychczasowymi założeniami

polityki przestrzennej. Zmiany stanowią głównie uzupełnienie wyznaczonych ciągów budowlanych.

Na ujednoliconą wersję studium składają się: ujednolicony tekst studium zawierający ustalenia określające uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy i ujednolicony rysunek studium sporządzony na mapie w skali 1:10 000, zawierający oznaczenia wyróżnionych zmian.

Przyjęte kierunki określają politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Wykonując zadania własne w zakresie zagospodarowania przestrzennego, powinno się uwzględniać zasadę ładu przestrzennego i zasadę zrównoważonego rozwoju w koegzystencji ze środowiskiem przyrodniczym dążyć do optymalnego wykorzystania jego walorów w celu poprawy jakości życia mieszkańców.

Uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań wraz z syntezą ustaleń projektu zmiany studium

W zakresie wymaganym realizacją Uchwały Nr VII/43/19 Rady Gminy Borzechów z dnia 16 maja 2019 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Borzechów.

Przedmiotowa zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów obejmująca działki ozn. nr ew. 399/1, 399/3, 400/1 i 400/3 położone w obrębie Borzechów Kolonia opracowana została zgodnie z wymogami ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisami odrębnymi.

Cel i zakres opracowania zmiany „Studium...”.

– Zmianie podlega obecnie studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Borzechów zatwierdzone zostało Uchwałą Nr X/65/99 Rady Gminy Borzechów z dnia 28 grudnia 1999 r., z późn. zm.

– Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym studium jest dokumentem określającym politykę przestrzenną gminy i w pierwszym rzędzie stanowiącym podstawę do opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Studium składa się z dwóch zasadniczych części: uwarunkowań – w której omówione zostały naturalne i antropogeniczne elementy ukształtowane w przestrzeni gminy oraz kierunków zagospodarowania przestrzennego – w której omówione są podstawowe zasady kształtowania

przyszłego zagospodarowania gminy. Przedmiotowa zmiana Studium zgodnie z art. 9 ust. 3a została wprowadzona wyłącznie dla części obszaru i wymagała dokonania zmian w części tekstowej jak i graficznej studium, w odniesieniu do treści, które w wyniku wprowadzonej zmiany przestają być aktualne, w szczególności zmian w zakresie określonym w art. 10 ust.1.

- W celu określenia potrzeb i możliwości rozwoju gminy skorygowano analizy dotyczące bilansu terenu oraz możliwości finansowania przez gminę przedmiotowego.
- W związku z postępującym rozwojem społeczno – gospodarczym, zapotrzebowaniem na nowe tereny inwestycyjne, presją inwestorów, w studium dla przedmiotowej zmiany oparto się o generalne zasady dotyczące rozwoju struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy i kształtowania zagospodarowania.
- Wprowadzona zmianą funkcja, to teren przeznaczony pod zabudowę usługową.

Synteza ustaleń zmiany „Studium...”.

Kierunek zmian w strukturze przestrzennej gminy dla działek ozn. nr ew. 399/1, 399/3, 400/1 i 400/3 położonych w obrębie Borzechów Kolonia nie koliduje z dotychczasowymi założeniami polityki przestrzennej. Zmiana stanowi wyłącznie korektę w ukształtowanej strukturze funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Na ujednoliconą wersję studium składają się: ujednolicony tekst studium zawierający ustalenia określające uwarunkowania i kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy i ujednolicony rysunek studium sporządzony na mapie w skali 1:10 000, zawierający oznaczenie wyróżnionej zmiany.

Przyjęty kierunek określa politykę przestrzenną gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego. Wykonując zadania własne w zakresie zagospodarowania przestrzennego, uwzględniono zasadę ład przestrzennego i zasadę zrównoważonego rozwoju w koegzystencji ze środowiskiem przyrodniczym przy zachowaniu optymalnego wykorzystania jego walorów w celu poprawy jakości życia mieszkańców.