Uchwała Nr XXXI/154/2010
Rady Gminy Krzczonów
z dnia 22 lutego 2010 r.

w sprawie uchwalenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzczonów''

Na podstawie art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym (Dz. U. z 2001 r. Nr 142, poz. 1591, z późniejszymi zmianami), art. 12 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. Nr 80, poz. 717, z późniejszymi zmianami) oraz uchwały Nr XIII/75/08 Rady Gminy Krzczonów z dnia 13 marca 2008 r., Rada Gminy uchwala co następuje:

§1

1. Uchwala się „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzczonów, zwane dalej „studium".
2. Przedmiotem uchwalenia jest:
   1) Tekst „studium" , stanowiący **Załącznik Nr 1** do niniejszej uchwały, zwierający:
      a) część określającą uwarunkowania, o których mowa w art.10 ust.1 ustawy,
      b) ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy,
      c) uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu „studium".
   2) Rysunek studium w skali 1: 10 000, stanowiący **Załącznik Nr 2** do niniejszej uchwały,
   3) Rozstrzygnięcie o sposobie rozpatrzenia uwag - stanowi **Załącznik Nr 3** do niniejszej uchwały.

§2

Studium określa zasady polityki przestrzennej gminy, w tym lokalne zasady zagospodarowania przestrzennego.

§3

Wykonanie uchwały powierza się Wójtowi Gminy Krzczonów.

§ 4

Uchwała wchodzi w życie z dniem podjęcia

Przewodniczący
Rady Gminy
Mieczysław Grzegorczyk

I. WSTĘP

1. Cel i zadania studium

1.1 Zadaniem studium jest określenie polityki przestrzennej gminy, obejmującej:

⇒ zidentyfikowanie kompleksowych uwarunkowań rozwojowych gminy, rozpoznanie potrzeb oraz problemów do rozwiązania;
⇒ określenie podstawowych kierunków rozwoju gminy i funkcji terenu, zasad ich przekształceń, w tym szczególnie pożądanej weryfikacji istniejącego i planowanego zagospodarowania;
⇒ określenie warunków ochrony walorów środowiska przyrodniczego oraz dziedzictwa kulturowego gminy;
⇒ określenie terenów rozmieszczenia funkcji celu publicznego o znaczeniu lokalnym,
⇒ stworzenie podstaw merytorycznych prowadzenia negocjacji w zakresie ponadlokalnych zadań publicznych;
⇒ określenie podstaw formułowania strategii i programów rozwojowych dot. realizacji określonych celów i zadań wynikających z polityki samorządu,
⇒ stworzenie podstaw do sporządzania i koordynacji planów miejscowych;

1.2 Studium określa warunki godzenia interesów publicznych lokalnych i ponadlokalnych oraz interesów indywidualnych, występujących w Obszarze gminy.

2. Przedmiot i zakres studium

2.1 Podstawą sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy jest Uchwała Rady Gminy Krzczonów Nr XIII/75/2008 z dnia 13 marca 2008 r. Zakres opracowania jest zgodny z przepisami art. 9 i art. 10 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. z 2003 r. Nr 80, poz. 717 z późn.zm.).

2.2 Przedmiotem opracowania studium jest gmina Krzczonów w granicach administracyjnych. Zakres analiz i studiów został poszerzony o obszar powiązań zewnętrznych, funkcjonalnych i przyrodniczo-krajobrazowych.

2.3 Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, studium określa politykę przestrzenną gminy, uwzględniając występujące na jej obszarze uwarunkowania regionalne. W odniesieniu do gminy Krzczonów, obejmują one:

- uwarunkowania wynikające z ustaleń Strategii Rozwoju i Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego,
- uwarunkowania przyrodnicze i elementy systemu ekologicznego o znaczeniu krajowym, regionalnym i ponadlokalnym,
- walory przyrodniczo-krajobrazowe i zabytkowe,

- elementy krajowego i regionalnego układu komunikacyjnego oraz infrastruktury technicznej,
- położenie gminy w obszarze zasobów ochrony wód podziemnych,
- warunki dostosowania wymogów gospodarki przestrzennej do standardów ekologicznych i prawnych.

2.3 Studium jest opracowane w formie:

1) Dokumentu stanowiącego załączniki do uchwały Rady Gminy w sprawie uchwalenia „Studium", który obejmuje:
   a) tekst studium, stanowiący Załącznik Nr 1 do niniejszej uchwały, zawierający:
      - część zawierającą uwarunkowania, o których mowa w art. 10 ust.1 ustawy,
      - ustalenia określające kierunki zagospodarowania przestrzennego gminy,
      - uzasadnienie zawierające objaśnienia przyjętych rozwiązań oraz syntezę ustaleń projektu studium,
   b) rysunek studium w skali 10 000, będący integralną częścią ustaleń studium.
2) dokumentacji, zawierającej ocenę stanu uwarunkowań, sporządzonej w oparciu o studia i analizy, w zakresie:
   a) stanu istniejącego zagospodarowania i dotychczasowego przeznaczenia terenu w planie miejscowym, który utracił ważność 31 grudnia 2002 r.,
   b) uwarunkowań przyrodniczych, na podstawie opracowania ekofizjograficznego podstawowego sporządzonego dla gminy Krzczonów na mapie w skali 1: 10 000,
   c) studium wartości kulturowych i krajobrazu
      - część tekstowa -1 tom,
      - część graficzna – mapa w skali 1: 25 000,
   d) studium kierunków rozwoju systemów komunikacji
      - część tekstowa,
      - część graficzna – mapa w skali 1: 25 000,
   e) studium kierunków rozwoju infrastruktury technicznej
      - część tekstowa,
      - część graficzna – gospodarka wodno- ściekowa i odpadami, zaopatrzenie w gaz i ciepło - 1 : 10 000,
      - część graficzna – elektroenergetyka – mapa w skali 1: 10 000,
3) Dokumentacji prac plac planistycznych (tok formalno-prawny-1 tom).

2.4. Horyzont czasowy wyraża długookresową strategię polityki przestrzennej; został określony umownie na ok. „15 - 20 lat." Obejmuje okres realizacji stopniowych przekształceń i rozwoju układu urbanistycznego ośrodka gminnego, struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy oraz realizacji programu inwestycji celu publicznego, określonych w oparciu o aktualnie obowiązujące uwarunkowania i ocenę potrzeb i standardów jakości życia.

II. UWARUNKOWANIA DETERMINUJĄCE SPOSÓB ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA GMINY.

1. Usytuowanie w regionie

1/ Gmina Krzczonów jest położona na obszarze makroregionu Wyżyny Lubelskiej, w obrębie subregionu tzw. Wyniosłości Giełczewskiej w jej zachodniej części. Pod względem geologicznym gmina jest położona w obrębie jednostki strukturalnej zwanej rowem lubelskim, należącym do platformy wschodnioeuropejskiej.

2/ Gmina Krzczonów jest położona w środkowej części województwa lubelskiego, na południe od Lublina. Gmina graniczy z 6 gminami, od zachodu z gminą Bychawa, od północy z gminami Jabłonna i Piaski, od wschodu z gminami Piaski i Rybczewice, od południa z gminami Zółkiewka i Wysokie.

3/ Gmina należy do powiatu lubelskiego, jest usytuowana w odległości ok. 33-35 km od stolicy województwa, ośrodka administracyjno-usługowego i centrum Lubelskiego Obszaru Metropolitalnego, w strefie pośredniego oddziaływania miasta. Najbliższym ośrodkiem miejskim dla gminy jest miasto Bychawa, ośrodek skupiający usługi publiczne i komercyjne o oddziaływaniu ponadlokalnym.

4/ Gmina Krzczonów zajmuje powierzchnię 128,15 km^2, ma kształt jest zbliżony do trójkąta równobocznego o boku ok.14 km. Sieć osadnicza liczy 27 sołectw i 28 miejscowości. W skład gminy wchodzi 28 obrębów geodezyjnych. Gmina znajduje się w południowo-wschodniej części powiatu lubelskiego, zajmuje 7,6 % jego powierzchni (0,5 % powierzchni województwa) oraz obejmuje ok. 3,5 % ludności powiatu (0,02% ludności województwa). Gęstość zaludnienia jest najniższa wśród gmin powiatu lubelskiego, wynosi 38 osób na km^2, średni wskaźnik dla powiatu wynosi 84, dla województwa 86 osób na km^2.

2. Uwarunkowania o znaczeniu regionalnym

1) Gmina Krzczonów w wielkoprzetrzennych systemach przyrodniczych – sytuuje się w układzie regionalnym, spełnia w nich rangę węzłową i łącznikową. Wschodnia, centralna i północna część gminy (obejmująca 13 miejscowości) znajduje się w Krzczonowskim Parku Krajobrazowym, południowa i zachodnia część gminy (obejmująca 12 miejscowości) znajduje się w otulinie Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego. Niewielki zachodni fragment gminy (2 miejscowości) znajduje się w Czerniejowskim Obszarze Chronionego Krajobrazu. W obszarze gminy, w jej centralnej części znajduje się jeden rezerwat przyrody „Las Królewski" (leśno-stepowy) o powierzchni ok. 48,6 ha, jest on projektowany wraz z kompleksem leśnym do zaliczenia do obszarów NATURA 2000. Gmina graniczy z takimi obszarami, położonymi w sąsiedniej gminie Jabłonna. Są one na liście obszarów ochrony siedlisk, należą do nich: Rezerwat „Chmiel" ozn. kodem PLH 060001, zajmujący powierzchnię 25,77 ha, położony w zwartym

kompleksie leśnym na północ od miejscowości Olszanka oraz Rezerwat „Olszanka” oznaczony kodem PLH 060012, zajmujący powierzchnię 10,97 ha położony na północny- zachód od wsi Olszanka w zwartym kompleksie leśnym. Tereny w północnej i wschodniej części gminy spełniają funkcje korytarza ekologicznego, tworzącego powiązanie Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu z Nadwieprzańskim Parkiem Krajobrazowym. Obszarem węzłowym tego układu ekologicznego są tereny leśne w północnej i środkowo-wschodniej części obszaru gminy. Funkcje łącznikowe o znaczeniu regionalnym pełni dolina rzeki Giełczwi (należąca do sieci ekologicznej województwa) oraz uzupełniająco doliny rzek Radomirki i Olszanki o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

2) Obszar gminy Krzczonów znajduje się w obrębie zbiornika wód podziemnych, o nazwie Niecka Lubelska (zbiornik kredowy nr 406 lubelski). Zasoby te podlegają ochronie ze względu na ich znaczenie w zaopatrzeniu w wodę aglomeracji lubelskiej oraz ze względu na brak osadów izolujących poziomy wodonośne. Z uwagi na walory hydrograficzne prawną ochronę (status zlewni chronionej) zakłada się również w odniesieniu do dorzecza środkowego Wieprza. Gmina jest położona w zlewni rzeki Wieprz, zajmuje silnie wyniesiony, wododziałowy obszar Wyżyny Lubelskiej. W zachodniej części gminy przebiega południkowo dział wodny III rzędu pomiędzy dorzeczem Bystrzycy i dorzeczem Giełczwi z kulminacją Bożego Daru o wysokości 306 m n.pm. Ponad 80% powierzchni gminy jest w dorzeczu rzeki Giełczwi (odwadniana do rzeki Radomirki i bezpośrednio do Giełczwi), w zachodniej części gminy wody odpływają do rzeki Kosarzewki, dopływu rzeki Gałęzówki (dorzecze Bystrzycy).

3) Gmina znajduje się w systemie powiązań komunikacyjnym o znaczeniu regionalnym. Przez gminę na odcinku ok. 6 km południkowo przebiega, droga wojewódzka nr 835, relacji Lublin-Wysokie-Biłgoraj-Sieniawa–Przeworsk (do drogi krajowej nr 4, planowanej autostrady południowej), należąca do głównych tras transportowych województwa. W przyszłości spodziewany jest dalszy wzrost znaczenia drogi. Z uwagi na funkcję i rangę drogi jest planowana zmiana jej kategorii na drogę krajową - docelowo w klasie GP (droga główna ruchu przyśpieszonego). Zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa przez gminę proponowany jest przebieg drogi (wykorzystanie drogi nr 835) do przewozu materiałów niebezpiecznych w tranzycie wojewódzkim.

4) Przez obszar gminy przebiegają sieci magistralne, przez północno-wschodnie obrzeże istniejąca przesyłowa linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia 220 KV Lublin – Zamość i projektowana linia wysokiego napięcia 110 kV GPZ Bychawa – GPZ Stryjno, przez środkową część gminy jest projektowany gazociąg wysokiego ciśnienia wraz z projektowaną stacją redukcyjną gazu.

5) Gmina wyróżniająca się wysokim potencjałem krajobrazowo-turystycznym oraz wysokim potencjałem rolniczym. W strukturze użytkowania terenów gminy: lasy, grunty leśne i zadrzewienia zajmują ok. 1625 ha – ok. 12,7% powierzchni gminy, łąki i pastwiska zajmują ok. 298 ha tj. prawie 2,3 % powierzchni gminy, gdy grunty orne zajmują 9 333 ha – ok. 72,8 %, sady ok.100 ha – 0.8% powierzchni gminy. Lasy prywatne zajmują 673,7 ha stanowią ok. 41,6 % powierzchni zasobów leśnych.

3. Uwarunkowania lokalne społeczno-gospodarcze

3.1Uwarunkowania demograficzne

1) Liczba ludności wykazuje tendencje spadkowe. W oparciu o dane Urzędu Gminy, stwierdzono że w roku 2008 r. gminę zamieszkuje 4922 osoby. Według danych z rocznika statystycznego, na koniec 2006 r. liczba ludności wynosiła 4 911 osób, z tego mężczyźni liczyli 2 387 osób (48,6 %). W ciągu ostatnich 15 lat stan ludności zmniejszył się o 625 osób tj. o 11,3 %, przy czym w latach 1993-2002 spadek ten obejmował ok. 7,5% (412 osób), w latach 2003- 2008 liczba mieszkańców zmniejszyła się o ok.3,0 % (o 155 osób). Aktualnie na 100 mężczyzn przypada 106 kobiet (wskaźnik feminizacji w okresie 15 lat oscylował na poziomie 103-105). Mężczyźni liczą 2389 osób (48,5 % liczby ludności), kobiety 2533 osoby (51,5 % ludności), są to wskaźniki analogiczne jak dla województwa lubelskiego. Dla powiatu średnie udziały wynoszą odpowiednio 49% i 51%. Wyższej dynamice zmniejszania się ludności podlegali mężczyźni, w okresie 15 lat spadek - o 11,7 %, liczba kobiet zmniejszyła się w tym czasie o 10,5%, w latach 2003-2008 populacja mężczyzn zmniejszyła się o 4,7%, a kobiet o 3,6%.

2) Wskaźnik przyrostu naturalnego wynosi w gminie – 10,46‰, należy on do najniższych w powiecie lubelskim (gdzie średni wskaźnik jest dodatni, wynosi 0,11‰) i należy do najbardziej niekorzystnych w województwie (średni wskaźnik ujemny 0,54‰). W gminie Krzczonów ujemny przyrost naturalny występuje w całym okresie ostatniego 15 lecia, kształtował się na poziomie na poziomie od – 5,5‰ do - 10,90‰ (najkorzystniejszy wystąpił w roku 2000, wynosił – 3,59‰). W skali roku liczba małżeństw kształtowała się na poziomie 22-32, liczba urodzeń na poziomie 31-58, a liczba zgonów 62-107 osób.

3) Ruch ludności wykazuje prawie stałą przewagę wyjazdów z gminy nad napływem ludności. Najwyższy poziom ujemnego salda migracji wystąpił w 1997 r. – 29 osób, w roku 2002 wyjątkowo miało miejsce saldo dodatnie + 8 osób. W ostatnim pięcioleciu wskaźnik salda migracji pozostaje ujemny, przy tendencji bardziej wyrównanego ruchu ludności. W liczbie osób napływających do gminy przeważają osoby przyjeżdżające ze wsi, wśród wyjeżdżających przeważa liczba wyjeżdżających do miast.

4) Struktura wieku w gminie w porównaniu do średnich powiatu i województwa różni się w sposób niekorzystny dla potencjału gminy. Charakteryzuje się wyższym udziałem ludności w wieku poprodukcyjnym, niższym udziałem ludności w wieku produkcyjnym oraz znacznie niższym udziałem ludności w wieku przedprodukcyjnym. Struktura ta nadal pogarsza się. W roku 1998 struktura wieku w gminie kształtowała się na poziomie – wiek przed-produkcyjny –20,7%, wiek produkcyjny – 52,4%, w wieku poprodukcyjny – 26,9,0 %. Dla roku 2002 analogiczne wskaźniki kształtowały się następująco: wiek przedprodukcyjny – 19,5%, wiek produkcyjny – 53,9%, w wieku poprodukcyjnym – 26,5 %. Aktualnie ludność - w wieku przedprodukcyjnym liczy 876 osób (17,8 %, w pow. lubelskim – 22,5%). Ludność w wieku produkcyjnym wynosi – 2775 osób 56,5 % (w powiecie –61,0 %), zaś w wieku poprodukcyjnym – 1262 osoby tj. 25,7 % (w powiecie-16,5%). Wskaźnik obciążenia ludnością nieprodukcyjną wynosi 77 (średnio w województwie 61, w powiecie 64).

3.2 Warunki i jakość życia ludności

1) Gmina Krzczonów należy do obszarów, w których sytuacja społeczno-ekonomiczna ludności jest zdeterminowania gospodarką rolną, stanowiącą wiodącą funkcję rozwojową i źródła utrzymania, ze względu na korzystne naturalne uwarunkowania glebowo-klimatyczne, tradycje upraw i hodowli, a także szerokie możliwości specjalizacji kierunków produkcji rolniczej. Inne nierolnicze sektory gospodarki, w tym usługowo – produkcyjne i usługi niematerialne mają znaczenie uzupełniające. Ich ranga systematycznie wzrasta, aczkolwiek tempo zmian jest wolniejsze niż na innych terenach, głównie ze względu na niski poziom urbanizacji i braki w wyposażeniu infrastruktury dla rozwoju funkcji turystyki. Z uwagi na uwarunkowania i istniejący stan zainwestowania warunki oraz jakość życia mieszkańców są nadal stosunkowo niskie, kształtują się na poziomie średnich wskaźników dla województwa, niższych niż występują w Lubelskim Obszarze Metropolitalnym. Istotny wzrost wydatków z budżetu gminy na inwestycje w ostatnich latach (wyższy niż w wielu gminach w powiecie) powinien skutkować poprawą atrakcyjności inwestycyjnej gminy i warunków życia ludności. Poprawa jakości życia jest uzależniona głównie od wzrostu przedsiębiorczości i dochodów ludności. Obecnie poziom nasycenia w podmioty gospodarcze jest nadal niski, cechuje go znaczna zmienność.

2) Dochody budżetu gminy Krzczonów wynoszą ok. 8,2 mln zł. Na jednego mieszkańca przypada średnio 1669,2 zł, należy do średnich w skali powiatu. W roku 2002 dochód w przeliczeniu na 1 mieszkańca wynosił 1005,6 zł, zatem jego poziom wzrósł w ciągu pięciu lat o ok. 67,0 % (wzrost wskaźnika wynika także ze spadku liczby ludności). Udział subwencji w budżecie wynosi – 39,1 % (w roku 2002 – 44,6 %), a dotacji celowych – 23,9% (w roku 2002 – 15,2%). Dochody własne gminy stanowią 29,9% dochodów budżetu (w 2002 r. – 39,8%). Wydatki budżetu gminy wyniosły ok. 8,7 mln zł (w stosunku do 2002 r. wzrost ponad 81%), na jednego mieszkańca przypada 1756,9 zł – środkowa pozycja wśród 16 gmin powiatu lubelskiego. W 2002 r. wydatki na 1 mieszkańca wynosiły

939,3 zł (w skali pięciu lat nastąpił wzrost o ok.87%). Na wydatki bieżące kieruje się ok. 55,5%, na świadczenia na rzecz osób fizycznych 19,1%, wydatki inwestycyjne stanowią 16,8 % wydatków. W roku 2002 udział wydatków bieżących wynosił 74,4%, na świadczenia na rzecz osób fizycznych wydano 12,3%, a udział wydatków inwestycyjnych wynosił 4,8%. Wśród wydatków kluczowe miejsce zajmowały wydatki na oświatę i wychowanie – ok.36,5 %, pomoc społeczna – 19,9% i administracja publiczna – 11,9% wartości wydatków budżetu gminy. Z pozostałych wydatków budżetu – udział wydatków na ochronę zdrowia wynosił -0,75%, na kulturę i ochronę dziedzictwa - 5,1%, na gospodarkę komunalną i ochronę środowiska – 3,5%, na gospodarkę mieszkaniową - 0,24%.

3) Na obszarze gminy istnieje ok. 1700 gospodarstw domowych (średnio na 1 gospodarstwo domowe przypada 2,9 osoby. Wśród źródeł utrzymania gospodarstw domowych z pracy utrzymuje się ok. 43 % ogółu, a z innych źródeł ok. 57 % gospodarstw domowych, w tym z emerytury i rent ok.42,0%. Z pracy najemnej utrzymuje się ok. 20,0% gospodarstw domowych, z pracy w rolnictwie utrzymuje się zaledwie ok. 23,0 % gospodarstw domowych.

4) Ocenia się, że na obszarze gminy liczba pracujących (poza gospodarstwami rolnymi) wynosi ok.790 osób, w usługach nierynkowych pracuje 158 osób. Liczba bezrobotnych liczy 158 osób, w tym kobiety - 90 osób. Według danych statystycznych w rejestrze Regon jest zarejestrowanych 230 podmiotów (24,2 % w sektorze prywatnym), według danych statystyki publicznej w roku 2002 było zarejestrowanych 235 podmiotów.

5) O jakości życia istotnie świadczą warunki mieszkaniowe i wyposażenie mieszkań w urządzenia sanitarne. Średnie wielkości dotyczące powierzchni mieszkań, ich zagęszczenia standardy w gminie kształtują się na poziomie zbliżonym do przeciętnych dla województwa i powiatu. Wg danych statystyki publicznej w gminie przeciętna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosi 79,4 m^2 (w powiecie 89,2 m^2, w województwie 73,7 m^2), na jedną osobę przypada 28,9 m^2 powierzchni użytkowej (w powiecie 26,8 m^2, w województwie 23,9 m^2), liczba izb w mieszkaniu wynosi 3,26 (w powiecie 3,95, w województwie 3,73), liczba osób na jedną izbę – 0,84 m^2 (taki sam wskaźnik w powiecie i województwie). Wszystkie sołectwa są zwodociągowane. Na liczący 1785 mieszkań stan zasobów, liczba przyłączy wodociągowych wynosi 1502 (ok.84% ilości mieszkań), a liczba przyłączy kanalizacyjnych 171 (ok.9,6 % ilości mieszkań).

6) Na obszarze gminy funkcjonują dwie placówki ambulatoryjne, zapewniające podstawową opiekę medyczną. Placówki udzieliły ok. 22 tys. porad, daje to wskaźnik 4,3 porady na 1 mieszkańca (w powiecie – 3,4, w województwie 6,0) świadczone usługi kształtują wysoką pozycję gminy w powiecie. Specjalistyczną obsługę medyczną zapewnia szpital w Bychawie i istniejące szpitale w Lublinie. Porady lekarskie stanowią ok. 82 % wszystkich porad, porady stomatologiczne kształtują się na bardzo niskim poziomie.

3.3 Bezpieczeństwo ludności i jej mienia

1) Stan bezpieczeństwa ludności i mienia zależy m.in. od warunków funkcjonowania służb ochrony porządku i bezpieczeństwa, od stanu zagospodarowania, występowania na obszarze źródeł zagrożeń. Gmina jest usytuowana w środkowej części województwa, dość peryferyjnie w obszarze powiatu lubelskiego. Niewielka odległość od miasta Bychawy i odległość od miasta Lublina stanowiącego ośrodek administracyjno-usługowy mieszcząca się w strefie dojazdu w czasie ok. 40 minut, zapewnia możliwość uzyskania dostępu do placówek i instytucji specjalistycznych, w tym ochrony zdrowia i życia. Jednak w przypadku zagrożenia życia czas uzyskania pomocy może być niewystarczający dla bezpieczeństwa ludności.

2) Droga wojewódzka nr 835, koncentrująca w tej części regionu wysoki ruch komunikacyjny, przebiega poza głównym układem osadniczym gminy Krzczonów, przez to nie stanowi większych zagrożeń dla bezpieczeństwa ludności. Na swoim przebiegu w obrębie terenów zabudowanych w zachodniej części gminy naraża na uciążliwości odkomunikacyjne i pogarsza bezpieczeństwo mieszkańców. Dla poprawy bezpieczeństwa i minimalizowania zagrożeń przewidywana jest jej rozbudowa i poprawa parametrów drogi. Odnotowuje się pogarszanie klimatu akustycznego (hałas) i aerosanitarnego. Największe zagrożenia wywołują drogi powiatowe przebiegające przez tereny zabudowy największych miejscowości gminy. Dla zwartej zabudowy mieszkaniowej istniejącej w strefie oddziaływania dróg, zmniejszenie uciążliwości będzie możliwe głównie przez sposób zagospodarowania terenu w pasach drogowych, przede wszystkim przez tworzenie zieleni izolacyjnej. Zgodnie z Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa, powyższa droga wojewódzka nr 835 została wskazana do tranzytowego przewozu substancji niebezpiecznych.

3) Istotnym elementem bezpieczeństwa jest łączność i działanie służb ochrony porządku. W ośrodku gminnym jest zlokalizowany posterunek policji, dysponujący jednak dość wąskim zapleczem technicznym. Na terenie gminy funkcjonują liczne placówki ochotniczej straży pożarnej, remizy i boksy dla sprzętu i pojazdów. Łączność i usługi telekomunikacyjne w gminie zapewnia jedna placówka pocztowa. Gmina posiada dość niskie wskaźniki telefonizacji.

4) Sieć rzeczna na obszarze gminy nie posiada zabezpieczeń przeciwpowodziowych, np. poprzez urządzenia hydrotechniczne. Zagrożenie powodziowe, odnoszące się głównie do terenów łąkowych i łęgowych jest zminimalizowane, ze względu na stosunkowo niskie przepływy rzek i strumieni, ukształtowanie dolin i warunki terenowe. Zagadnienia te należy uwzględnić w planowaniu przestrzennym poprzez ustalenie wymagań ochronnych, wykluczenie lokalizacji zabudowy kubaturowej w dolinach, a także przez wskazanie działań zapobiegawczych i rygorów w zagospodarowaniu i użytkowaniu dolin.

5) Na uwagę zasługują dość znaczące potencjalne zagrożenia pożarowe występujące na obszarze gminy. Mają one swoje źródła w nakładających się przyczynach, do których należy m.in. znaczny udział zabudowy drewnianej i pogarszający się stan techniczny urządzeń i przyłączy elektroenergetycznych, zalesienie gminy, długa i rozczłonkowana granica polno-leśna. Wysokie zagrożenia wynikają z możliwości występowania awarii sprzętu, kolizji występujących przy przewozach paliw i materiałów łatwopalnych, a także z przesuszenia w agrosystemach części gminy, które mogą prowadzić do samozapaleń.

6) Istotną grupę zagrożeń stanowią zagrożenie erozją powierzchniową i wodną, występującą praktycznie na całym obszarze gminy oraz geodynamika stref krawędziowych i zboczy dolin. *Dolina rzeki Giełczwi została zaliczona do zagrożonych osuwiskami.* Rozwijają się one głównie na lewym zboczu doliny Giełczwi przy deniwelacjach 7-30 m i spadkach 20° do 60°, w gruntach lessowych lub lessach na marglach kredowych, zagrażają w różnym stopniu obiektom budowlanym, w tym drogom.

3.4 Warunki i stan rozwoju gospodarczego – potrzeby i możliwości rozwoju

1) Wg danych z rocznika statystycznego, na obszarze gminy stan podmiotów gospodarki narodowej liczył 230, z tego 14 podmiotów to spółki (w tym 10 spółki cywilne), 3 spółdzielnie, 172 podmioty należy do osób fizycznych prowadzących działalność gospodarczą. Na 1000 mieszkańców przypada 4,8 podmioty (średnie wskaźniki w powiecie lubelskim 5,4, w województwie 6,9). Struktura podmiotów gospodarczych wg sekcji przedstawia się następująco: 7 jednostek (ok.3.1 %) należy do sekcji rolnictwo i leśnictwo, 22 jednostki (ok.10 %) sekcji przemysł (przetwórstwo przemysłowe), 23 jednostek (10,2%) należy do sekcji budownictwo, 78 podmiotów (34,7%) do handlu i napraw, 30 podmiotów (13,3%) do sekcji transport, gospodarka magazynowa i łączność 24 jednostki (ok.22 %) należy do sekcji przemysł i budownictwo, 5 jednostek (2,3%) do sekcji ochrona zdrowia i pośrednictwa finansowego, 15 jednostek (6,5%) do sekcji obsługi nieruchomości i firm. Do sektora publicznego należy jedynie ok. 5,8% podmiotów zarejestrowanych w systemie REGON. Występują różnice w danych statystycznych dot. działalności osób fizycznych i kwalifikacji podmiotów.

2) Z danych statystycznych wynika, że w podmiotach gospodarki narodowej (bez gospodarstw rolnych i zakładów osób fizycznych zatrudniających do 9 osób) liczba pracujących wynosi 263 osób, z tego 102 osoby (38,8 %) to osoby pracujące w usługach rynkowych, 158 osób (ok. 60%) to pracujący w usługach nierynkowych (w roku 2001 w usługach nierynkowych pracowało 130 osób). Od 2001 r. liczba pracujących w podmiotach gospodarki narodowej zmniejszyła się o 115 osób. W roku 2001 wynosiła 378 osób, największe zmiany nastąpiły w sektorze przemysł i budownictwo, stan pracujących w usługach rynkowych uległ niewielkiej zmianie. Liczba osób fizycznych obecnie prowadzących działalność gospodarczą (zarejestrowanych w gminie) wynosi 172 (w roku 2002 - 179).

3) Wiodącym działem gospodarki w gminie Krzczonów jest rolnictwo. Struktura użytkowania gruntów rolnych (UR) kształtuje się następująco: grunty orne – ok. 9,3 tys. ha (95,9% powierzchni UR, sady – ok.100 ha (ok.1 % powierzchni UR), łąki i pastwiska ok. 300 ha (ok.3,1 powierzchni UR). Ok. 99 % powierzchni użytków rolnych i gruntów ornych należy do indywidualnych gospodarstw rolnych. Według danych Urzędu Gminy na obszarze gminy jest 2 086 gospodarstw rolnych, średnia powierzchnia gospodarstwa wynosi 4,6 ha (w województwie 5,9 ha). Struktura gospodarstw rolnych przedstawia się następująco: gospodarstwa o powierzchni 1-2 ha – 597 (28,6%), o powierzchni 2-5 ha –793 (ok.38%), o powierzchni 5-7 ha – 253 (ok.12,1%), o powierzchni 7-10 ha –177 (ok.8,5%), o powierzchni powyżej 10 ha -146 (ok.7,0 %), o powierzchni powyżej 15 ha-120 (5,7%).

4) Obszar gminy charakteryzują korzystne warunki naturalne do prowadzenia gospodarki rolnej. Pod względem warunków glebowych gmina jest położona w lubelsko-bychawskim rejonie glebowym, wartość wskaźnika rolniczej przestrzeni produkcyjnej dla obszaru gminy według IUNG wynosi – 94,7 pkt i należy do jednych z najwyższych w województwie. Na powyższą ocenę składają się m.in.: dość wysoka wartość bonitacyjna gleb przy dość korzystnych warunkach agroklimatycznych, mniej korzystnie oceniono rzeźbę terenu i stosunki wodne. Wskazane elementy bonitacji gleb i waloryzacji przestrzeni rolniczej wpływają na stosunkowo dobrą produktywność i opłacalność gospodarstw rolnych.

5) Na obszarze gminy przeważają gospodarstwa wielokierunkowe, przy odnotowywanej tendencji do tworzenia specjalizacji produkcji rolnej. Z uwagi na wysoką bonitację gleb, w gminie tradycyjnie grunty rolne były wykorzystywane w intensywnej produkcji, największą powierzchnię w uprawach zbóż zajmuje pszenica (ok.3,9 tys ha) i jęczmień (ok,1,7 tys. ha), wśród roślin przemysłowych: rzepak i buraki cukrowe, a także rośliny pastewne w tym motylkowe. Uprawą zbóż zajmuje się ok.1010 gospodarstw indywidualnych, ziemniaków ok.800, a uprawą buraków cukrowych ok. 280 gospodarstw. Według danych z Powszechnego Spisu Rolnego, gmina zajmuje wysoką pozycję w województwie i powiecie lubelskim w powierzchni zasiewów głównych ziemiopłodów, i tak np. w zasiewach zbóż 15 lokatę w województwie i 2 w powiecie, buraków cukrowych odpowiednio 27 i 4, rzepaku i rzepiku 8 i 1, gdy np. ziemniaków 122 pozycję w województwie i 14 w powiecie a warzyw gruntowych odpowiednio 118 i 16. W produkcji zwierzęcej największe pogłowie występuje w trzodzie chlewnej, a także w hodowli bydła, zwłaszcza krów, wysokim zainteresowaniem rolników cieszy się hodowla drobiu i pszczelarstwo. W pogłowiu drobiu wielkością wyróżnia się drób kurzy (w tym nioski) i kaczki. Obsada zwierząt systematycznie maleje w gospodarstwach domowych, na rzecz gospodarstw specjalizujących się w produkcji zwierzęcej. Porównanie wielkości i wydajności produkcji rolnej do średnich wojewódzkich i odnotowanych w powiecie jest dla gminy korzystne.

6) Tereny leśne zajmują powierzchnię 1654 ha, w tym lasy 1635 ha. Lesistość gminy wynosi 12,8 % przy średnich wskaźnikach w powiecie 10,1%, w województwie 22,5%. Lasy Państwowe, należące do Nadleśnictwa Świdnik posiadają w swoim zarządzie lasy o powierzchni 942 ha, lasy prywatne zajmują 669 ha tj. 40,9 % powierzchni lasów w gminie. Lasy rozmieszczone są dość nierównomiernie, ewidencyjnie należą do 22 wsi. Największy kompleks leśny gminy – znajduje się w środkowo-wschodniej części gminy na wschód od wsi Krzczonów, w kierunku wsi Żuków. Niewielkie zwarte kompleksy występują także w północno-zachodniej części gminy w okolicach wsi Pustelnik, Walentynów i Pamięcina. Najbardziej wylesiona jest centralna i południowo-zachodnia cześć gminy. Jednakże zalesienia , chociaż częściowo, zastępują silnie porośnięte roślinnością leśną zbocza wąwozów. Mniejsze obszary leśne występują w rozproszeniu.

7) Lasy w obszarze gminy są pozostałością naturalnych kompleksów leśnych, które jeszcze na początku XX w. pokrywały znaczne obszary Wyniosłości Giełczewskiej. Najbardziej rozpowszechnione są lasy grądowe, drzewostan zbudowany jest z dębu szypułkowego i bezszypułkowego oraz sosny zwyczajnej i lipy drobnolistnej. W domieszczce występuje brzoza brodawkowata, grab, niekiedy świerk i topola osika. Bogata i bujna warstwa krzewów składa się przede wszystkim z kruszyny, leszczyny, czereśni i głogów. Zespoły borów mieszanych i świeżych nie występują na dużych powierzchniach. Występują tylko w tych miejscach, gdzie podłoże wapienne pokryte jest cienką warstwą spiaszczonej gleby. Procentowy udział poszczególnych typów siedliskowych lasu (nie stanowiących własności Skarbu Państwa) przedstawia się następująco: las świeży (Lśw) – 57,9%, las mieszany świeży (LMśw)- 41,8%, las wilgotny (Lw) –0,3%.W gminie funkcjonuje administracja leśna, posiadająca swoje zaplecze mieszkaniowe i techniczne obsługi gospodarki leśnej w obrębach Krzczonów Sołtysy i Olszanka.

4.Uwarunkowania stanu zagospodarowania gminy

4.1Sieć osadnicza

Sieć osadnicza gminy liczy 28 miejscowości a 27 sołectw, na jedną miejscowość przypada ok. 400 ha terenów nieleśnych, zaś na 1 sołectwo ok. 415 ha. W zespole osadniczym ośrodka gminnego (Krzczonów Sołtysy, Krzczonów Wójtostwo, Krzczonów Skałka i Krzczonów Folwark) zamieszkuje 1060 osób tj. ok. 21,5 % ludności.

Wg danych Urzędu Gminy, miejscowości położone w gminie Krzczonów charakteryzują następujące wielkości*:

LP	MIEJSCOWOŚĆ	Pow. miejscowości w ha	Liczba ludności	Liczba kobiet	Liczba mężczyzn	Liczba ludności do 18 lat	Gęstość Zaludnienia na 100 ha	Pow. lasów prywatny.
1	2	3	4	5	6	7	8	9
1	Antoniówka	268,4	61	28	33	8	22,7	29,8
2	Boży Dar	174, 5	59	28	31	7	33,8	12,1
3	Gierniak	110,8	95	48	47	20	85,7	-
4	Kosarzew Dolny	653,8	207	98	109	43	31,7	71,2
5	Kosarzew Górny	619,4	103	53	50	25	25,8	117,9
6	Kosarzew Stróża	576,6	251	137	114	52	43,5	3,6
7	Krzczonów Drugi	320,3	162	83	79	30	50,6	1,6
8	Krzczonów Folwark	485,1	269	137	132	38	55,5	0,9
9	Krzczonów Pierwszy	364,2	119	67	52	24	32,7	-
10	Krzczonów Trzeci	824,2	410	209	201	85	49,7	11,7
11	Krzczonów Skałka	451,7	145	79	66	24	32,1	25,9
12	Krzczonów Sołtysy	1 488,7	352	189	163	63	23,6	37,8
13	Krzczonów Wójtostwo	373,3	436	226	210	82	116,8	0,3
14	Lewandowszczyzna	* razem z pkt 5	57	30	27	9	x	-
15	Majdan Policki	113,6	17	8	9	2	15,0	13,1
16	Nowiny Żukowskie	230,9	102	51	51	9	44,2	-
17	Olszanka	718,1	322	171	151	52	44,8	24,6
18	Piotrkówek	581,5	319	166	153	73	54,9	8,4
19	Policzyzna	345,6	113	64	49	14	32,7	14,5
20	Pustelnik	85,1	30	17	13	2	35,2	0,6
21	Sobieska Wola Druga	861,4	286	139	147	45	33,2	24,5
22	Sobieska Wola Pierwsza	840,7	307	151	156	62	36,5	34,4
23	Teklin	261,9	109	56	53	18	41,6	0,2
24	Walentynów	297,8	107	57	50	16	35,9	39,9
25	Zielona	226,1	119	56	63	27	52,6	-
26	Żuków Pierwszy	929,0	123	58	65	9	26,3	153,1
27	Żuków Drugi	* razem z 26	121	69	52	16	*	-
28	Żuków Kolonia	604,4	121	58	63	15	20,0	112,5
	Razem	**12807,4**	**4922**	**2533**	**2389**	**870**	**38,4**	**738,4**

*występują różnice danych w porównaniu źródeł NSP i ewidencji geodezyjnej

4.2 Struktura użytkowania terenów

Na łączną powierzchnię gminy 12 815 ha, użytki rolne zajmują 9 731 tys. ha tj,75,9% powierzchni gminy, lasy 1635 ha tj. 12,8 % powierzchni gminy. W ostatnich dziesięciu latach odnotowano zmniejszenie się o ok. 8 % powierzchni użytków rolnych, w tym zmniejszenie się powierzchni gruntów ornych o 8,6%, wzrosła natomiast o ok.3,8% powierzchnia gruntów leśnych. Zmiany w strukturze użytkowania gruntów polegały

ponadto na zmniejszeniu się powierzchni sadów (o ok. 40%), a wzroście powierzchni łąk i pastwisk o ok.33,5%.Wody powierzchniowe obejmują ok. 20 ha, tereny osadnicze (wraz z terenami komunikacyjnymi i innymi towarzyszącymi) zajmują ok. 790 ha – 7,1 % powierzchni nieleśnej gminy. Intensywność zaludnienia wynosi przeciętnie ok. 8 osób na 1 ha terenów osadniczych.

Powierzchnia gruntów komunalnych na obszarze gminy według danych urzędu statystycznego zajmuje 15,0 ha, w tym grunty przekazane w trwały zarząd gminnym jednostkom organizacyjnym - 5,0 ha, zaś przekazane w wieczyste użytkowanie 1,90 ha. Wspólnoty gruntowe obejmują 32,5 ha, własność parafii wynosi ok.28 ha gruntów.

4.3 Zabudowa mieszkaniowa

Na obszarze gminy występują wszystkie typy zabudowy mieszkaniowej – zdecydowanie przeważa zabudowa zagrodowa. Zabudowa wielorodzinna jest usytuowana w zespole ośrodka gminnego w obrębie miejscowości Krzczonów Sołtysy i Krzczonów Folwark, liczniejszy udział ma zabudowa jednorodzinna, w wielu miejscowościach występuje w enklawach zabudowy siedliskowej, zespoły zabudowy jednorodzinnej znajdują się w miejscowości Krzczonów Folwark, Krzczonów Skałka. Krzczonów Wójtostwo i Sołtysy. Udział zabudowy letniskowej jest niewielki, występują głównie przypadki adaptacji na cele rekreacyjne istniejącej zabudowy zagrodowej oraz pojedyncze działki z zabudową rekreacji indywidualnej. Według danych statystycznych zasoby zabudowy mieszkaniowej obejmują 1 785 mieszkań, 5 815 izb o łącznej powierzchni użytkowej 141,7 tys. m^2. Od wielu lat ruch budowlany w gminie jest bardzo niski (1-5 budynków w skali rocznej). W okresie ostatnich piętnastu lat, na skutek degradacji technicznej budynków mieszkalnych, wymiany budynków zdekapitalizowanych i występujących w gminie procesów depopulacyjnych liczba mieszkań zmniejszyła się o ok.100 mieszkań (spadek o 5,4%), podczas gdy ilość izb wzrosła o 430 tj. o prawie 8%, a zasoby mieszkaniowe liczone w powierzchni użytkowej wzrosły o 19,3 tys. m^2 tj o 15,8%. Nastąpiła istotna poprawa standardów technicznych zabudowy i wskaźników użytkowych mieszkań. Obecnie przeciętnie na 1 mieszka-nie przypada 2,75 osób, gdy w 1993 r.- 2,93, a izb na 1 mieszkanie odpowiednio 3,26 i 2,85. Średnia powierzchnia mieszkania wzrosła w tym okresie z 64,9 m^2 do 79,4 m^2, na 1 osobę przypada obecnie 28,9 m^2 p.u w mieszkaniu, gdy 15 lat wcześniej 22,1 m^2 p.u. Miernikiem zasobów jest m.in. wskaźnik ilości mieszkań przypadających na 1000 mieszkańców w gminie, który wynosi 362, gdy średnio w województwie 310. Mimo znaczącej poprawy stanu technicznego budynków mieszkalnych, nadal występują potrzeby wymiany zabudowy w złym stanie technicznym.

4.4 Usługi publiczne

1) Oświata i wychowanie

W roku 2006/2007 na obszarze gminy funkcjonowały 3 szkoły podstawowe (Krzczonów Sołtysy, Kosarzew Dolny, Sobieska Wola Pierwsza) do których uczęszczało 272 uczniów. Liczba absolwentów wyniosła 49 osób. Szkoły dysponowały 28 pomieszczeniami, organizacyjnie miały 20 oddziałów. Wszystkie placówki szkolne prowadziły klasy zerowe (łącznie 5 oddziałów), do których uczęszczało 67 dzieci. W wyniku zamknięcia szkoły w Sobieskiej Woli, obecnie funkcjonują 2 szkoły podstawowe z 278 uczniami. W związku z postępującym spadkiem liczby dzieci i młodzieży w gminie, wystąpi także konieczność likwidacji szkoły w Kosarzewie Dolnym.

Na obszarze gminy znajduje się jedno gimnazjum zlokalizowane w Krzczonowie Sołtysy, które posiada bazę liczącą 8 pomieszczeń i 8 oddziałów. Szkoła liczy 149 uczniów (50 absolwentów).

Placówki szkolne posiadają wydzielone działki z zapleczem sportowo-rekreacyjnym.

W ośrodku gminnym (Krzczonów Folwark) istnieje szkoła ponadgimnazjalna tj. Zespół Szkół Zawodowych wykorzystujący bazę materialną d. Zespołu Szkół Rolniczych (obiekt d. agronomówki). W skład zespołu wchodzą: liceum zawodowe, policealne studium agroturystyki i studium ekonomii. Poza Lublinem, istnieje szeroki wybór szkolnictwa ponadgimnazjalnego: w pobliskim mieście Bychawa, w Piaskach, Rybczewicach i Wysokim.

2) Ochrona zdrowia i opieka społeczna

Gmina posiada dwie ambulatoryjne placówki usług zdrowia, placówkę publiczną działającą w ośrodku gminnym (Krzczonów Folwark) i niepubliczną działającą w miejscowości Żuków Pierwszy, a także dwie apteki (Krzczonów Sołtysy, Krzczonów Wójtostwo). Działający w ośrodku gminnym ośrodek zdrowia posiada 5 gabinetów, zatrudnia 2 lekarzy i 1 dentystę, dysponuje karetką. Baza lecznictwa specjalistycznego jest zlokalizowana w Bychawie i w Lublinie.

3) Kultura

W gminie występują bogate tradycje kultury i jej aktywnego upowszechniania. W ośrodku gminnym (Krzczonów Wójtostwo) funkcjonuje Gminny Ośrodek Kultury, dysponujący m.in. salą widowiskową, na 177 miejsc, w ośrodku działa biblioteka gminna. GOK prowadzi aktywną działalność propagującą kulturę i sztukę. Prowadzone są cztery pracownie (modelarstwo, sztuka ludowa, muzyczna, internetowa). Działa tu m. in. Krzczonowskie Stowarzyszenie Regionalne, prowadzone są kursy m.in. tzw. szkoła haftu ludowego, „szkoła wyrobów ludowych", działa orkiestra dęta. W obszarze gminy na bazie wiejskich domów kultury, remiz i świetlic działa 7 kół gospodyń wiejskich (Krzczonów Wójtostwo, Olszanka, Nowiny Żukowskie, Walentynów,

Krzczonów III, Kosarzew Stróża, Kosarzew Dolny). Na terenie gminy istnieją dwa wiejskie domy kultury, są zlokalizowane w Kosarzewie Dolnym (wskazany do przekształcenia na cele niepubliczne) i w Żukowie. Znaczna ilość wsi jest wyposażona w świetlice wiejskie, najczęściej zajmują pomieszczenia w remizach OSP: Lewandowszczyzna, Krzczonów I, Kosarzew Górny, Kosarzew Stróża, Piotrkówek, Kol. Żuków – klub, (świetlica w miejscowości Gierniak – rozebrana).

Z placówek kultury w gminie oprócz wyżej wymienionej biblioteki gminnej, działają 4 filie biblioteczne, ich księgozbiór liczy 29,8 tys. woluminów. W przeliczeniu na 1000 mieszkańców księgozbiór liczy 6054 woluminów (jeden z niższych wskaźników w skali powiatu).

Na obszarze gminy znajduje się 5 zespołów sakralnych, 4 zespoły wyznania rzymsko-katolickiego (Krzczonów Sołtysy, Kosarzew Dolny, Kol. Żuków, Sobieska Wola Pierwsza, Kosarzew Dolny) i polsko-katolicki w Kosarzewie Górnym, wraz z cmentarzami: w miejscowościach: Krzczonów Sołtysy, Kosarzew Stróża, Kosarzew Górny d. polsko-katolicki i w Sobieskiej Woli Pierwszej).

4) Kultura fizyczna i sport

Gmina jest wyposażona w urządzenia sportu i rekreacji. Baza obejmuje Gminny Ośrodek Sportu i Rekreacji (z pełnowymiarowym boiskiem) zlokalizowany w miejscowości Krzczonów Wójtostwo, boisko w miejscowości Policzyzna., sala gimnastyczna w Krzczonowie i boiska przyszkolne. W kilku miejscowościach są boiska trawiaste przystosowane do gry w piłkę nożną. W gminie działają dwa kluby sportowe „Krzczonowia" i „Arka Krzczonów".

5) Bezpieczeństwo i porządek publiczny

Funkcje ochrony bezpieczeństwa i porządku sprawują posterunek policji, zlokalizowany w zespole usługowym ośrodka gminnego w miejscowości Krzczonów Wójtostwo oraz 14 jednostek ochotniczej straży pożarnej. Poza obiektem remizy strażackiej w miejscowości gminnej, obiekty remiz (wyposażone w boksy na pojazdy i sprzęt p.pożarowy), mają miejscowości: Krzczonów Pierwszy, Krzczonów Drugi, Krzczonów Trzeci, Krzczonów Wójtostwo, Sobieska Wola Duga, ~~Antoniówka~~, Olszanka, Walentynów, Żuków Kol., Piotrkówek, Kosarzew Górny, ~~Kosarzew Dolny, Kosarzew Stróża~~, Teklin. Większość z budynków remiz jest wielofunkcyjna, ze świetlicami lub sklepami. Część obiektów jest w złym stanie technicznym.

6) Administracja

Z jednostek administracyjnych w gminie funkcjonuje administracja urzędu gminy, która znajduje się w wielofunkcyjnym budynku (Krzczonów Wójtowstwo). Poza administracją publiczną, związaną z samorządem gminnym i ośrodkiem pomocy społecznej, w ośrodku znajduje się także placówka banku spółdzielczego.

4.5 Usługi komercyjne

1) Usługi handlu i inne usługi nieuciążliwe

Gmina nie należy do terenów o rozwiniętej sieci usług, wynika to po części z rozdrobnienia sieci osadniczej i dość niskiej liczby mieszkańców. Na koniec 2006 r. funkcjonowało tu 46 sklepów, w tym 21 ogólnospożywczych. W ośrodku gminnym istnieje dom towarowy (w części przekształcony na inne działalności usługowe). W niektórych miejscowościach sklep funkcjonuje przy remizie OSP. W gminie funkcjonują 2 stacje paliw oraz jedna placówka usług gastronomii zlokalizowana w ośrodku gminnym. Poza kilkoma drobnym zakładami usługowymi (zakład fryzjerski, krawiecki, punkty napraw sprzętu tv, sprzętu domowego) brak jest usług bytowych, hurtowni itp. Zgrupowanie usług znajduje się tylko w ośrodku gminnym. W obszarze gminy działają nieliczne placówki usługowe, prowadzone jako działalność gospodarcza towarzysząca w zabudowie zagrodowej. W ośrodku gminnym jest stałe targowisko, zajmujące ok.0,10 ha (teren wydzielony i przystosowany teren dla tej funkcji).

2) Usługi rzemiosła

Wg danych statycznych w gminie było zarejestrowanych w systemie REGON - 168 zakładów osób fizycznych. Prowadzą one działalność produkcyjno-usługową. Z oceny rozmieszczenia takich jednostek wynika, że tylko część z zarejestrowanych podmiotów prowadzi działalność na obszarze gminy, większość znajduje się w zabudowie zagrodowej. Tylko część tych jednostek można zakwalifikować do działalności usługowej - w branżach budowlanych (20 jednostek), napraw (22 jednostki), transportu i magazynowania (30 jednostek). Na obszarze gminy istnieje zakład usług tartacznych, zakład mechaniki pojazdowej, zakłady ślusarskie.

4.6 Przemysł, składy, bazy

Na terenie gminy nie ma większych zakładów przemysłowych i baz technicznych. Funkcjonujące obiekty należą do drobnej przedsiębiorczości i są rozmieszczone w kilku miejscowościach. Należą do nich 3 zakłady przetwórstwa spożywczego, produkcja i sprzedaż materiałów budowlanych, bazy skupu i zaopatrzenia. Główne zgrupowanie działalności produkcyjnej występuje na terenie dawnej bazy GS, gdzie funkcjonuje piekarnia i masarnia, zaś magazynowo-składowa i skupu – na terenie d. SKR (obręb Krzczonów Folwark). Z rzemiosła – istnieją zakłady tartaczne (~~Nowiny Żukowskie~~, Krzczonów Folwark), młyny (Krzczonów Folwark, Krzczonów Sołtysy).

4.7 Gospodarstwa rolne produkcyjne

Na obszarze gminy jest zlokalizowanych kilkanaście gospodarstw hodowlanych,: chów bydła mlecznego, trzody chlewnej ~~i drobiu~~.

4.8 Urządzenia obsługi rolnictwa

Tereny zaplecza obsługi rolnictwa, które w uprzednich latach obejmowały bazy magazynowe skupu i zaopatrzenia rolników GS, SKR, obecnie są przekształcane na funkcje produkcyjno-usługowe, częściowo są nieużytkowane. Tereny SKR i KR znajdują się w obrębach: Piotrkówek, Żuków, Krzczonów Sołtysy W związku ze specjalizacją gminy w uprawach buraków, na jej obszarze w kilku miejscowościach znajdują się składy buraczane (~~Kosarzew Dolny, Olszanka~~, Krzczonów I(w likwidacji) , ~~Krzczonów Folwark~~), obecnie część z nich jest przekształcona na inne cele. Funkcje zaopatrzenia i zbytu przejęły osoby prywatne, wykorzystują najczęściej zabudowę gospodarczą w siedliskach rolniczych. Z licznych –12 zlewni mleka (Żuków Pierwszy, Kol. Zuków, Kosarzew Stróża, Krzczonów II, Krzczonów Folwark, Olszanka, Piotrkówek, Policzyzna, Antoniówka) większość z nich jest niewykorzystywana. Lecznice weterynaryjne działają w ośrodku gminnym (Krzczonów Wójtostwo).

4.9 Turystyka i rekreacja

Na terenie gminy brak jest miejsc noclegowych, gospodarstwa agroturystyczne są w fazie organizacyjnej. W obszarze Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego są wytyczone trasy turystyczne. Poza nielicznymi obiektami zabudowy letniskowej, znaczące ilościowo są przekształcenia siedlisk rolniczych na funkcje drugich domów i zabudowę letniskową. Adaptacje na funkcje rekreacyjne występują praktycznie we wszystkich jednostkach osadniczych.

5. Uwarunkowania stanu komunikacji

1) Stan istniejący sieci drogowej

Na terenie gminy Krzczonów sieć komunikacyjną stanowią drogi publiczne:
jedna droga wojewódzka, 14 dróg powiatowych i 32 drogi gminne. Ponadto, istnieją drogi wewnętrzne (nie zaliczone do żadnej z ww. kategorii dróg) – dojazdowe do gruntów rolnych i leśnych, obsługujące tereny zabudowy mieszkaniowej i usługowo-produkcyjnej.

Zasady powiązań układu dróg wojewódzkich i powiatowych rozstrzyga polityka przestrzenna kraju i województwa, natomiast sieć dróg gminnych ustala rada gminy po zasięgnięciu opinii zarządu powiatu. Zewnętrzne powiązania komunikacyjne gminy zapewniają: droga wojewódzka i drogi powiatowe. Sieć dróg gminnych zapewnia powiązania w relacjach poszczególnych wsi w obszarze gminy, z ośrodkiem gminnym

Niżej załączone tabele zawierają wykazy ww. dróg publicznych - zgodnie z obowiązującym stanem prawnym, wraz z danymi dotyczącymi: numeru drogi, jej klasy (w odniesieniu do drogi wojewódzkiej i dróg powiatowych), przebiegu, długości drogi w obszarze gminy z uwzględnieniem nawierzchni twardej.

droga wojewódzka

Lp	Numer drogi, klasa	Nazwa ciągu drogowego	długość /km/	
			ogółem	twarde
1.	835 „GP”	Lublin-Wysokie-Biłgoraj-Sieniawa-Przeworsk	6,0	6,0

Droga wojewódzka jest zaliczana do powiązań o wysokiej dynamice wzrostu ruchu pojazdów. Jest przewidziana do przebudowy z parametrów klasy G na GP, w przyszłości zaś z kategorii drogi wojewódzkiej na drogę krajową. Zgodnie z obowiązującymi przepisami, szerokość w liniach rozgraniczających powinna mieć min. 30 m w terenach zabudowy oraz min. 25 m poza terenem zabudowy; szerokość jezdni min. 7 m. Natomiast, według map ewidencji gruntów, szerokość w liniach rozgraniczających wynosi od 18 do 24 m, co świadczy o tym, że nie jest w całości uregulowany stan prawny pasa technicznego tej drogi (nie jest wykupiony przez zarządcę dróg wojewódzkich).

drogi powiatowe:

Lp	Numer drogi, klasa	Nazwa ciągu drogowego	długość /km/	
			ogółem	twarde
1.	2298 L „Z”	Kol. Zaraszów – Kosarzew Dolny	1,300	0,870
2.	2287 L „Z”	Bychawa – Kosarzew – Zielona – Krzczonów	7,750	7,750
3.	2285 L „Z”	Olszowiec – Romanów – Piotrków Kolonia	4,000	4,000
4.	2300 L „Z”	Teklin – Gierniak	1,900	1,900
5.	2272 L „Z”	Lublin – Głusk – Skrzynice – Chmiel-Krzczonów Sołtysy – Sobieska Wola – dr. woj. 837	12,312	12,312
6.	2114 L „L”	Piotrków – Kolonia – Nowiny Żukowskie – Wygnanowice (do drogi nr 1112 L – gm. Piaski)	1,830	0,000
7.	2123 L „G”	Stryjno – Żuków – Krzczonów Sołtysy	7,900	7,900
8.	2299 L „L”	Kosarzew Dolny – Giełczew	3,400	2,900
9.	2125 L „Z”	Krzczonów – Chodyłówka – Rybczewice	6,625	6,625
10.	2301 L „Z”	Gierniak – Krzczonów Kol. I – Krzczonów Kol. III	3,747	3,747
11	2302 L „Z”	Krzczonów Kol. I – Krzczonów Kol. II – Sobieska Wola	4,940	4,940

12	2129 L „Z”	Dąbie – Sobieska Wola – Giełczew	5,332	5,332
13	2124 L „L”	Policzyzna – Pustelnik	2,032	0,000
14	2286 L „L”	Piotrków Kolonia – Olszanka – Żuków	7,805	3,800
		Razem:	70,673	61,876

Z powyższej tabeli wynika, że 87,5% sieci dróg powiatowych ma twardą nawierzchnię, utwardzenia wymaga 8,8 km. Zdecydowana większość dróg powiatowych utwardzonych posiada nienormatywne szerokości pasów drogowych. Szerokość poszczególnych odcinków jest zmienna, najczęściej wynoszą 14,5 m w liniach rozgraniczających, zaś szerokości jezdni 5,5 –6,0m, co również świadczy o tym, że nie jest uregulowany stan prawny pasów technicznych dróg – nie są wykupione grunty przeznaczone pod drogi przez zarządcę dróg powiatowych

drogi gminne:

Lp	Numer drogi	Nazwa ciągu drogowego	długość /km/	
			ogółem	twarde
1.	105806 L	Bazar-Kol. Pilaszkowice-Krzczonów Kol. III dr. pow. 2272 L	2,250	-
2.	107185 L	dr. pow. 2114 L-Piotrkówek - Krzczonów Folwark	2,00	-
3.	107186 L	dr. woj. 835 - Piotrkówek - dr. gm. 107267 L	0,250	-
4.	107187 L	Kol. Piotrków - Piotrkówek - dr. pow. 2285 L	0,400	-
5.	107267 L	gr. gm. Jabłonna - Piotrkówek - Krzczonów Rynek	5,800	3,300
6.	107268 L	Krzczonów Skałka dr. woj. 835 – Krzczonów Folwark dr. pow. 2272 L	3,200	1,800
7.	107269 L	Krzczonów Folwark dr. woj. 835 - dr. gm. 107267 L	1,750	1,750
8.	107270 L	Krzczonów Folwark dr. pow. 2287 L - Krzczonów I dr. pow. 2301 L	2,300	0,4 płyty
9.	107271 L	Borzęcinek dr. pow. 2301 L – Krzczonów Kol. III dr. pow. 2272 L	3,000	2,100
10	107272 L	Sobieska Wola dr. pow. 2129 L – Habajdziak – dr. pow. 2310 L	2,200	1,400
11	107273 L	Majdanek Żuków dr. pow. 2286 L – Lipniak – Krzczonów Sołtysy – dr pow. 2123 L	3,600	-
12.	107274 L	Nowiny Żukowskie dr. pow. 2114 L – dr. pow. 2111 L *(zmieniono drogę powiat. 2111 na gminną)*	3,400	-
13	107275 L	Żuków dr. pow. 2286 L – Policzyzna dr. pow.	3,500	1,000

		2111 L *(zmieniono drogę powiatową 2111 na gminną)*		
14	107276 L	Kol. Żuków dr. pow. 2123 L – dr. gm. 107275 L	0,55	0,40
15	107277 L	Policzyzna dr. pow. 2123 L – dr. pow. 2124 L	2,100	-
16	107278 L	Żuków dr. pow. 2123 L – Walentynów dr. pow. 2125 L	3,500	-
17	107279 L	Kosarzew Dolny dr. pow. 2299 L – gr. gminy Bychawa	0,500	-
18	107280 L	Lewandowszczyzna dr. pow. 2285 L – Kosarzew Górny dr. pow. 2287 L	2,500	-
19	107281 L	Kostrzew Górny dr. pow. 2287 L – Kosarzew Stróża dr. pow. 2299 L	1,200	-
20	107282 L	Krzczonów I dr. pow. 2301 L gr. gminy Wysokie	0,900	-
21	107283 L	Krzczonów Folwark – dr. woj. 835 – dr. gm. 107185 L	1,200	-
22	107284 L	Borzęcinek – dr. pow. 2301 L – dr. pow. 2301 L	1,500	-
23	107285 L	Olszanka – dr. pow. 2272 L – dr. gm. 107273 L	1,950	-
24	107286 L	Krzczonów Sołtysy – dr. pow. 2272 L– dr. gm. 107273 L	1,300	-
25	107287 L	Krzczonów Kol. III dr. pow. 2272 L – dr. gm.105806L	3,200	-
26	107288 L	Borzęcin – dr. pow. 2272 L – dr. gm. 107287 L	0,750	-
27	107289 L	Pustelnik dr. pow. 2125 L – granica zabudowy wsi	0,600	0,600
28	107290 L	Sobieska Wola II dr. pow. 2129 L– dr. pow.2302L	2,300	-
29	107291 L	Sobieska Wola II – po południowej stronie dr. pow. 2129 L	1,500	-
30	107292 L	Sobieska Wola – Habajdziak – gr. gminy Wysokie	1,300	-
31.	107293 L	Sobieska Wola I (dojazd do cmentarza) dr. pow. 2129 L	1,000	1,000
32	107294	granica gminy – Antoniówka – granica gminy	4,50	-
		Razem:	69,500	13,35

oznaczenia klas dróg: „GP”- główne ruchu przyśpieszonego, „G” – główne, Z”- zbiorcze „L” - lokalne

Na obszarze gminy długość znajdujących się w sieci dróg publicznych wynosi ok. 138,7 km, długość dróg twardych liczy 81,2 km, co daje wskaźnik 63,4 km / 100 km^2, gdy w województwie średni wskaźnik wynosi 70,8 km/100 km^{2,} zaś w kraju 79,4/100 km^2.

Analiza istniejącego układu sieci dróg publicznych pozwala stwierdzić, że stan techniczny dróg jest różny. Drogi powiatowe na terenie gminy są w klasach: „G" (główna), „Z" (zbiorcza) i „L" (lokalna). W całości nie jest utwardzona droga nr 2114 L Piotrków Kolonia–Nowiny Żukowskie–Wygnanowice oraz droga nr 2124 L Policzyzna–Pustelnik, zaś dwie drogi o nr 2299 L i 2286 L nie utwardzone są na części swej długości wewnątrz gminy.

Stan techniczny dróg gminnych jest zróżnicowany, ale w porównaniu do pozostałych dróg publicznych najgorszy, udział dróg utwardzonych wynosi ok.22%. Drogi obsługujące zwartą zabudowę są utwardzone w całości lub w części. Znaczy jest udział odcinków nieutwardzonych; przy czym nie utwardzone są głownie drogi wnioskowane do zmiany ich kategorii (tj. wyłączenia z sieci dróg gminnych). Nie jest również uregulowany stan prawny terenów przeznaczonych na drogi, istniejące przebiegi dróg gminnych nie spełniają wymogów obowiązujących przepisów w zakresie zachowania minimalnej szerokości w liniach rozgraniczających. Zgodnie z mapami ewidencyjnym szerokość dróg gminnych jest różna na poszczególnych odcinkach i wynosi od 3 m do 8 m. Poza koniecznością utwardzenia dróg gruntowych, istnieje pilna potrzeba poszerzenia jezdni i utwardzenia poboczy.

W związku z wnioskami o wyłączenie z sieci dróg gminnych tych odcinków, które nie mają uzasadnienia do ich realizacji w parametrach dróg gminnych (tj. w szerokości min. 15 m w liniach rozgraniczających) oraz wnioskami o włączenie do sieci dróg gminnych odcinków dróg obsługujących mieszkańców w miejscowościach Zielona, Boży Dar - stwierdza się, że sieć dróg gminnych powinna być skorygowana i dostosowana do aktualnych i przewidywanych potrzeb.

Obsługa transportowa i zaplecze techniczne

W ośrodku gminnym, w Krzczonowie istnieje dworzec autobusowy do obsługi komunikacji publicznej, opartej na przewozach autobusowych PKS i busów.

W miejscowości Zielona (obręb Krzczonów Folwark), przy drodze wojewódzkiej istnieje stacja paliw obsługująca mieszkańców gminy w likwidacji (pozwolenie na rozbiórkę) , jak również przejezdnych. Drugim punktem sprzedaży paliwa jest stacja w ośrodku gminnym (obręb Krzczonów Folwark), na terenie dawnego SKR. Niewątpliwie, brakuje punktu sprzedaży paliw we wschodniej części gminy. Brakuje również nowoczesnego, profesjonalnego zaplecza technicznego w gminie np. zakładu diagnostyki i naprawy samochodów i sprzętu rolniczego.

6. Uwarunkowania stanu infrastruktury technicznej

6.1 Uzbrojenie sanitarne

1) Zaopatrzenie w wodę

Gmina Krzczonów jest zwodociągowana niemal w 100%. Według danych statystycznych z 31.01.2008 r. długość sieci wodociągowej wraz z przyłączami prowadzącymi do budynków (gospodarstw) wynosi 157,4 km, a liczba przyłączy prowadzących do budynków (gospodarstw) - 1502.

Zbiorowym zaopatrzeniem w wodę objęto wszystkie sołectwa – 28, z wyjątkiem przysiółka w sołectwie Krzczonów Folwark. Ludność zaopatrywana jest w wodę z 10 wodociągów gminnych.

Wodociąg Krzczonów III - obejmuje swym zasięgiem miejscowości: Krzczonów III, ~~Borzęcin, Borzęcinek~~, Krzczonów II oraz Krzczonów I. Źródłem zaopatrzenia w wodę wodociągu stanowi ujęcie wody zlokalizowane na gruntach wsi Krzczonów Wójtostwo. Wodociąg Krzczonów III połączony jest z wodociągiem Gierniak. Wodociąg pracuje w układzie dwustopniowym. Ujęcie wody składa się z dwóch studni wierconych, podstawowej i awaryjnej, o zatwierdzonych zasobach eksploatacyjnych decyzją Dyrektora Wydziału Ochrony Środowiska, Gospodarki Wodnej i Geologii z dnia 19.04.1985 r. znak: GW.B.8544/13/85 w wysokości 60,0 m³/h przy depresji 2,0 m. Użytkownik ujęcia posiada decyzję pozwolenia wodnoprawnego z dnia 12.10.1992 r. znak: OS.II.6210/1523/224/92 na eksploatację ujęcia i pobór wód podziemnych w ilościach:
Qdśr = 150,0 m³/d
Qdmax = 200,0 mł/d
Qhmax = 30,0 mł/h

Projekt stref ochronnych ujęcia wody Krzczonów III (opracowanie z 1999 r.) wyznacza zasięgi stref ochronnych:

- <u>strefa ochrony bezpośredniej</u> – zgodnie z istniejącym ogrodzeniem stacji wodociągowej o wymiarach 15,0 x 25,0 x 55,0 x 40,0 x 60,0 m,
- <u>tereny wewnętrzne ochrony pośredniej</u> – o promieniach 40,0 m dla studni,
- <u>teren zewnętrzny ochrony pośredniej</u> – w kształcie wieloboku obejmującego grunty o łącznej powierzchni około 29,5 ha.

Na terenie <u>strefy ochrony bezpośredniej</u> zabronione jest użytkowanie gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia wody oraz należy zapewnić:

- odprowadzenie wód opadowych w taki sposób, aby nie mogły one przedostawać się do urządzeń służących do poboru wody,
- zagospodarowanie terenu zielenią,
- ograniczenie do niezbędnych potrzeb przebywania osób nie zatrudnionych stale przy urządzeniach służących do poboru wody,
- szczelne odprowadzenie poza granicę strefy ochronnej ścieków z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy urządzeniach służących do poboru wody.

Na terenie <u>strefy ochrony pośredniej wewnętrznej</u> zabronione jest:

- wprowadzanie ścieków do ziemi,
- wznoszenie obiektów budowlanych,
- zaśmiecanie terenu i grzebanie zwierząt.

Na terenie <u>strefy ochrony pośredniej zewnętrznej</u> zabronione jest:

- wprowadzanie ścieków komunalnych i gospodarczych do ziemi i wód powierzchniowych,
- składowanie odpadów hodowlanych na nieutwardzonych podłożach,
- stosowanie nawozów mineralnych i organicznych oraz chemicznych środków ochrony roślin niezgodnie z zaleceniami agrotechnicznymi,

- zaprawianie ziarna siewnego preparatami grzybobójczymi, które zawierają rtęć (GT i RG),
- lokalizowanie zakładów produkcyjnych i ferm hodowlanych,
- lokalizowanie magazynów produktów ropopochodnych i rurociągów do ich transportu,
- lokalizowanie wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych,
- lokalizowanie cmentarzy i grzebanie zwierząt,
- wydobywanie kopalin,
- lokalizowanie nowych ujęć wody,
- lokalizowanie obiektów mogących pogorszyć jakość wód powierzchniowych.

Ocena ewentualnej celowości ustanawiania dla ujęcia stref ochrony sanitarnej pośredniej dokonana w operacie wodnoprawnym na pobór wód podziemnych z formacji kredowej dla wodociągu wiejskiego Krzczonów III (opracowanie z 2002 r.) wykazała, że budowa geologiczna występująca w rejonie ujęcia stanowi wystarczające naturalne zabezpieczenie wód podziemnych przed zanieczyszczeniem i nie istnieje potrzeba tworzenia dla ujęcia stref ochrony pośredniej.

Wodociąg Kosarzew obejmuje swym zasięgiem wsie: Kosarzew Dolny, Kosarzew Górny, Kosarzew Stróża ~~Stróża, Kol. Stróża~~, ~~Kosarzew Średni, Kol. Kosarzew Górny~~, Lewandowszczyzna, Kol. Kosarzew Dolny oraz Romanów i Skawinek w gm. Bychawa. Ujecie wody oraz stacja wodociągowa zlokalizowano na terenie wsi Kosarzew Dolny. Wodociąg zasilany jest ze studni głębinowych o zatwierdzonych zasobach w kat. „B" w ilości 65,0 m³/h przy depresji 3,0 m. Użytkownik ujęcia posiada decyzję pozwolenia wodnoprawnego z dnia 12.10.1992 r. znak: OS.II.6210/1341/225/92 na eksploatację ujęcia i pobór wód podziemnych w ilościach:

Qdśr = 110,0 m³/d
Qdmax = 150,0 mł/d
Qhmax = 20,0 mł/h

Wodociąg pracuje w układzie dwustopniowego pompowania wody.
Ocena ewentualnej celowości ustanawiania dla ujęcia stref ochrony sanitarnej pośredniej dokonana w operacie wodnoprawnym na pobór wód podziemnych z utworów kredowych dla wodociągu wiejskiego w m. Kosarzew (opracowanie z 2002 r.) wykazała, że budowa geologiczna występująca w rejonie ujęcia stanowi wystarczające naturalne zabezpieczenie wód podziemnych przed zanieczyszczeniem i nie istnieje potrzeba tworzenia dla ujęcia stref ochrony pośredniej.

Wodociąg Olszanka zasila w wodę wsie: Olszanka, Żuków Pierwszy, ŻŹuków Drugi Kol. Żuków, Policzyzna i ~~Kol.~~ Lipniak oraz Bujanica w gm. Rybczewice. Źródłem zaopatrzenia w wodę są dwie studnie (podstawowa i awaryjna) zlokalizowane w odległości około 100 m na południe od budynku Szkoły Podstawowej w Olszance. Zasoby eksploatacyjne ujęcia zatwierdzone decyzją Dyrektora Wydziału Ochrony Środowiska, Gospodarki Wodnej i Geologii z dnia 09.04.1985 r., znak: GW.B.8533/9/85 wynoszą 65,0 m³/h przy depresji 0,2 m. Użytkownik ujęcia posiada decyzję pozwolenia wodnoprawnego z dnia 12.10.1992 r. znak: OS.II.6210/1216/226/92 na eksploatację ujęcia i pobór wód podziemnych w ilościach:

Qdśr = 140,0 m^3/d
Qdmax = 200,0 mł/d
Qhmax = 65,0 mł/h
Wodociąg pracuje w układzie dwustopniowym ze zbiornikami wyrównawczymi o pojemności 2 x 150 m^3, skąd woda rozprowadzana jest grawitacyjnie. Zbiorniki zlokalizowane są poza terenem ujęcia w odległości ok. 1,3 km w kierunku południowo-wschodnim, na wyniesieniu terenu wśród pól we wsi Krzczonów Sołtysy.

Projekt stref ochronnych ujęcia wody w Olszance (opracowanie z 1999 r.) wyznacza zasięgi stref ochronnych:

- strefa ochrony bezpośredniej – zgodnie z istniejącym ogrodzeniem stacji wodociągowej o wymiarach 88,0 x 45,0 x 88,0 x 40,0 m,
- tereny wewnętrzne ochrony pośredniej – o promieniach 40,0 m dla studni,
- teren zewnętrzny ochrony pośredniej – w kształcie wieloboku obejmującego grunty o łącznej powierzchni około 10,2 ha.

Na terenie strefy ochrony bezpośredniej zabronione jest użytkowanie gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia wody oraz należy zapewnić:

- odprowadzenie wód opadowych w taki sposób, aby nie mogły one przedosta-wać się do urządzeń służących do poboru wody,
- zagospodarowanie terenu zielenią,
- ograniczenie do niezbędnych potrzeb przebywania osób nie zatrudnionych stale przy urządzeniach służących do poboru wody,
- szczelne odprowadzenie poza granicę strefy ochronnej ścieków z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy urządzeniach służących do poboru wody.

Na terenie strefy ochrony pośredniej wewnętrznej zabronione jest:

- wprowadzanie ścieków do ziemi,
- wznoszenie obiektów budowlanych,
- zaśmiecanie terenu.

Na terenie strefy ochrony pośredniej zewnętrznej zabronione jest:

- wprowadzanie ścieków do ziemi,
- stosowanie nawozów mineralnych i organicznych oraz chemicznych środków ochrony roślin niezgodnie z zaleceniami agrotechnicznymi,
- zaprawianie ziarna siewnego preparatami grzybobójczymi, które zawierają rtęć (GT i RG),
- lokalizowanie zakładów produkcyjnych i ferm hodowlanych,
- lokalizowanie magazynów produktów ropopochodnych i rurociągów do ich transportu,
- lokalizowanie wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych,
- lokalizowanie cmentarzy i grzebanie zwierząt,
- wydobywanie kopalin,
- lokalizowanie nowych ujęć wody.

Ocena ewentualnej celowości ustanawiania dla ujęcia stref ochrony sanitarnej pośredniej dokonana w operacie wodnoprawnym na pobór wód podziemnych z formacji kredowej dla wodociągu wiejskiego Żuków-Olszanka (opracowanie z 2002 r.) wykazała, że naturalne warunki ochrony wód podziemnych, ujmowanych dla potrzeb

wodociągu są korzystne i nie istnieje potrzeba tworzenia dla ujęcia stref ochrony pośredniej.

Wodociąg Walentynów-Pamięcin zasila w wodę wsie: Walentynów ~~i Pamięcin (stara nazwa).~~ Podstawowym źródłem zaopatrzenia w wodę jest studnia wiercona o głębokości 100 m, zlokalizowana na terenie stacji wodociągowej. Zasoby eksploatacyjne ujęcia zatwierdzone decyzją Wojewody Lubelskiego z dnia 26.03.1992 r. znak: OS.VII.8533/9/92 wynoszą 18,0 m^3/h przy depresji 17,5 m. Użytkownik ujęcia posiada decyzję pozwolenia wodnoprawnego z dnia 26.09.1997 r. znak: OS.II.6210/298/97 na eksploatację ujęcia i pobór wód podziemnych w ilościach:
Qdśr = 65,0 m^3/d
Qdmax = 84,0 mł/d
Qhmax = 7,4 mł/h

Dla zapewnienia ciągłości dostawy wody Gmina rozważa ewentualność wykonania studni awaryjnej w sąsiedztwie istniejącej studni podstawowej.
Wodociąg pracuje w układzie jednostopniowego pompowania wody bez uzdatniania, z ewentualnym chlorowaniem.
Projekt stref ochronnych ujęcia wody Walentynów-Pamięcin (opracowanie z 1999 r.) wyznacza zasięgi stref ochronnych:

- strefa ochrony bezpośredniej oraz strefę ochrony pośredniej wewnętrznej – zgodnie z istniejącym ogrodzeniem o wymiarach 75,0x 42,0 x 54,0 x 45,0 m,
- teren zewnętrzny ochrony pośredniej – w kształcie wieloboku obejmującego grunty o łącznej powierzchni około 18,0 ha.

  Na terenie <u>strefy ochrony bezpośredniej</u> zabronione jest użytkowanie gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia wody oraz należy zapewnić:
- odprowadzenie wód opadowych w taki sposób, aby nie mogły one przedostawać się do urządzeń służących do poboru wody,
- zagospodarowanie terenu zielenią, utrzymywanie porządku na terenie strefy (wykaszania traw),
- ograniczenie do niezbędnych potrzeb przebywania osób nie zatrudnionych stale przy urządzeniach służących do poboru wody,
- szczelne odprowadzenie poza granicę strefy ochronnej ścieków z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy urządzeniach służących do poboru wody.

  Na terenie <u>strefy ochrony pośredniej zewnętrznej</u> zabronione jest:
- wprowadzanie ścieków do ziemi i wód powierzchniowych,
- składowanie odpadów hodowlanych (obornika) i kiszonki na nieutwardzonych podłożach,
- stosowanie nawozów mineralnych i organicznych oraz chemicznych środków ochrony roślin niezgodnie z zaleceniami agrotechnicznymi,
- zaprawianie ziarna siewnego preparatami grzybobójczymi, które zawierają rtęć (GT i RG),
- lokalizowanie zakładów produkcyjnych i ferm hodowlanych,
- lokalizowanie magazynów produktów ropopochodnych i substancji toksycznych,
- lokalizowanie wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych,

- lokalizowanie cmentarzy i grzebanie zwierząt,
- wydobywanie kopalin,
- lokalizowanie nowych ujęć wody.

Ocena ewentualnej celowości ustanawiania dla ujęcia stref ochrony sanitarnej pośredniej dokonana w operacie wodnoprawnym na pobór wód podziemnych z utworów kredowych dla wodociągu wiejskiego Walentynów - Pamięcin (opracowanie z 2002 r.) wykazała występowanie w rejonie ujęcia korzystnych warunków hydrogeologicznych i morfologicznych, które zapewnią konieczną ochronę ujmowanej wody, w związku z czym nie istnieje potrzeba tworzenia dla ujęcia stref ochrony pośredniej.

Wodociąg Gierniak-Teklin stanowi źródło dostawy wody dla wsi Gierniak, Teklin, Zielona, cz. wsi Krzczonów Folwark. Ujęcie wody składające się z dwóch studni wierconych (podstawowej i awaryjnej) zlokalizowane jest przy drodze wojewódzkiej Lublin-Biłgoraj, na gruntach wsi Teklin. Wodociąg pracuje w układzie dwustopniowym. Wodociąg Gierniak połączony jest z wodociągiem Krzczonów III. Zasoby eksploatacyjne ujęcia zatwierdzone decyzją Dyrektora Wydziału Gospodarki Przestrzennej, Geologii i Ochrony Środowiska z dnia 27.01.1975 r. znak: GPOS.IV.823/12/75 wynoszą 10,0 m³/h przy depresji 40,0 m. Użytkownik ujęcia posiada decyzję pozwolenia wodnoprawnego z dnia 23.08.1993 r. znak: OS.II.6210/452-202/93 na eksploatację ujęcia i pobór wód podziemnych w ilościach:

Qdśr = 156,0 m³/d
Qdmax = 204,0 mł/d
Qhmax = 10,0 mł/h

Projekt stref ochronnych ujęcia wody Gierniak-Teklin wyznacza zasięgi stref ochronnych (opracowanie z 1999 r.):

- strefa ochrony bezpośredniej – zgodnie z istniejącym ogrodzeniem stacji wodociągowej o wymiarach 42,0 x 90,0 m,
- tereny wewnętrzne ochrony pośredniej – o promieniach 20,0 m dla studni,
- teren zewnętrzny ochrony pośredniej – w kształcie wieloboku obejmującego grunty o łącznej powierzchni około 36,5 ha.

Na terenie <u>strefy ochrony bezpośredniej</u> zabronione jest użytkowanie gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia wody oraz należy zapewnić:

- odprowadzenie wód opadowych w taki sposób, aby nie mogły one przedostawać się do urządzeń służących do poboru wody,
- zagospodarowanie terenu zielenią,
- ograniczenie do niezbędnych potrzeb przebywania osób nie zatrudnionych stale przy urządzeniach służących do poboru wody,
- szczelne odprowadzenie poza granicę strefy ochronnej ścieków z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy urządzeniach służących do poboru wody.

Na terenie <u>strefy ochrony pośredniej wewnętrznej</u> zabronione jest:

- wprowadzanie ścieków do ziemi,
- wznoszenie obiektów budowlanych,
- stosowanie nawozów mineralnych i organicznych oraz chemicznych środków ochrony roślin niezgodnie z zaleceniami agrotechnicznymi.

Na terenie strefy ochrony pośredniej zewnętrznej zabronione jest:
- wprowadzanie ścieków komunalnych i gospodarczych do ziemi,
- składowanie odpadów hodowlanych i kiszonki na nieutwardzonych podłożach,
- stosowanie nawozów mineralnych i organicznych oraz chemicznych środków ochrony roślin niezgodnie z zaleceniami agrotechnicznymi,
- zaprawianie ziarna siewnego preparatami grzybobójczymi, które zawierają rtęć (GT i RG),
- lokalizowanie zakładów produkcyjnych i ferm hodowlanych,
- lokalizowanie magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych,
- lokalizowanie wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych,
- lokalizowanie cmentarzy i grzebanie zwierząt,
- wydobywanie kopalin,
- lokalizowanie nowych ujęć wody.

Jest to jedyne ujęcie wody które wymaga weryfikacji potrzeby ustanowienia strefy ochrony pośredniej. W studium przyjęto orientacyjny zasięg strefy według opracowania z 1999 r. z zastrzeżeniem, że na ww. obszarze winny obowiązywać warunki ochrony dla strefy ochrony pośredniej zewnętrznej, ustanowionej stosowną decyzją administracyjną.

Wodociąg Sobieska Wola zaopatruje w wodę wsie: Sobieska Wola Pierwsza, Sobieska Wola Druga, Habajdziak oraz w gminie Żółkiewka wsie - Dąbie, Tokarówka, i Adamówka. Ujęcie wody składa się z dwóch studni wierconych, podstawowej i awaryjnej o zatwierdzonych decyzją Dyrektora Wydziału Ochrony Środowiska, Gospodarki Wodnej i Geologii z dnia 05.07.1989 r., znak: GW.B.8533/32/89, zasobach eksploatacyjnych w wysokości 100,0 m³/h przy depresji 0,0 m. Użytkownik ujęcia posiada decyzję pozwolenia wodnoprawnego z dnia 25.09.1997 r. znak: OS.II.6210/297/97 na eksploatację ujęcia i pobór wód podziemnych w ilościach:
Qdśr = 530,0 m³/d
Qdmax = 690,0 mł/d
Qhmax = 59,2 mł/h
Wodociąg pracuje w układzie grawitacyjno – pompowym.

Projekt stref ochronnych ujęcia wody w Sobieskiej Woli wyznacza zasięgi stref ochronnych (opracowanie z 1999 r.):
- strefa ochrony bezpośredniej – zgodnie z istniejącym ogrodzeniem stacji wodociągowej o wymiarach 50,0 x 62,0 x 50,0 x 64,0 m,
- tereny wewnętrzne ochrony pośredniej – o promieniach 30,0 m dla studni,
- teren zewnętrzny ochrony pośredniej – w kształcie wieloboku obejmującego grunty o łącznej powierzchni około 32,8 ha.

Na terenie strefy ochrony bezpośredniej zabronione jest użytkowanie gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia wody oraz należy zapewnić:
- odprowadzenie wód opadowych w taki sposób, aby nie mogły one przedostawać się do urządzeń służących do poboru wody,
- zagospodarowanie terenu zielenią,

- ograniczenie do niezbędnych potrzeb przebywania osób nie zatrudnionych stale przy urządzeniach służących do poboru wody,
- szczelne odprowadzenie poza granicę strefy ochronnej ścieków z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy urządzeniach służących do poboru wody.

Na terenie strefy ochrony pośredniej wewnętrznej zabronione jest:
- wprowadzanie ścieków do ziemi,
- wznoszenie obiektów budowlanych,
- stosowanie nawozów sztucznych i chemicznych środków ochrony roślin niezgodnie z zaleceniami agrotechnicznymi.

Na terenie strefy ochrony pośredniej zewnętrznej zabronione jest:
- wprowadzanie ścieków komunalnych i gospodarczych do ziemi,
- składowanie odpadów hodowlanych i kiszonki na nieutwardzonych podłożach,
- stosowanie nawozów mineralnych i organicznych oraz chemicznych środków ochrony roślin niezgodnie z zaleceniami agrotechnicznymi,
- zaprawianie ziarna siewnego preparatami grzybobójczymi, które zawierają rtęć (GT i RG),
- lokalizowanie zakładów produkcyjnych i ferm hodowlanych,
- lokalizowanie magazynów produktów ropopochodnych i innych substancji chemicznych,
- lokalizowanie wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych,
- lokalizowanie cmentarzy i grzebanie zwierząt,
- wydobywanie kopalin,
- lokalizowanie nowych ujęć wody.

Ocena ewentualnej celowości ustanawiania dla ujęcia stref ochrony sanitarnej pośredniej dokonana w operacie wodnoprawnym na pobór wód podziemnych z utworów kredowych dla wodociągu wiejskiego Sobieska Wola (opracowanie z 2002 r.) wykazała występowanie w rejonie ujęcia korzystnych warunków hydrogeologicznych i morfologicznych, które zapewnią konieczną ochronę ujmowanej wody, w związku z czym nie istnieje potrzeba tworzenia dla ujęcia stref ochrony pośredniej.

Wodociąg Pustelnik zasila w wodę mieszkańców wsi z ujęcia o zatwierdzonych zasobach w kat. „B" w wysokości 12,0 m³/h przy depresji 16,0 m. Decyzją Starosty Powiatowego z dnia 27 grudnia 200 r. znak: OŚR.II.6223-82/11/2000 udzielono Zakładowi Gospodarki Komunalnej w Krzczonowie pozwolenia wodnoprawnego na eksploatację ujęcia i pobór wód podziemnych w ilościach:

Qdśr = 26,7 m³/d
Qdmax = 40,0 mł/d
Qhmax = 5,9 mł/h

Wodociąg pracuje w układzie jednostopniowego pompowania wody. Woda ze studni (dz. nr ewid. 84) kierowana jest do budynku stacji hydroforowej (dz. nr ewid. 86), skąd pod ciśnieniem tłoczona do rozdzielczej sieci wodociągowej.

Ocena ewentualnej celowości ustanawiania dla ujęcia stref ochrony sanitarnej pośredniej dokonana w operacie wodnoprawnym na pobór wód podziemnych z utworów kredowych dla wodociągu wiejskiego Pustelnik (opracowanie z 2002 r.)

wykazała występowanie w rejonie ujęcia korzystnych warunków hydrogeologicznych i morfologicznych, które zapewnią konieczną ochronę ujmowanej wody, w związku z czym istnieje podstawa do odstąpienia od ustanawiania dla omawianego ujęcia stref ochrony pośredniej.

Wodociąg Piotrkówek zaopatruje w wodę Piotrkówek, Boży Dar, cz. wsi Krzczonów Folwark oraz Piotrków w gm. Jabłonna. Eksploatacyjne zasoby wodne ujęcia ustalone zostały w kat. „B" i zatwierdzone decyzją Urzędu Wojewódzkiego w Lublinie z dnia 15 kwietnia 1992 r. znak: OS.VII.8553/10/92 w ilości 22,0 m³/h przy depresji 12,1 m. Wodociąg działa w układzie jednostopniowego pompowania wody.
Użytkownik ujęcia posiada decyzję pozwolenia wodnoprawnego z dnia 27 grudnia 2000 r. znak: OŚR.II.6223-81/9/2000 na eksploatację ujęcia i pobór wód podziemnych w ilościach:
Qdśr = 85,0 m³/d
Qdmax = 112,0 mł/d
Qhmax = 9,6 mł/h

Ocena ewentualnej celowości ustanawiania dla ujęcia stref ochrony sanitarnej pośredniej dokonana w operacie wodnoprawnym na pobór wód podziemnych z utworów kredowych dla wodociągu wiejskiego Piotrkówek (opracowanie z 2005 r.) wykazała zaleganie warstwy nadkładu nad wodonośnymi warstwami margli kredowych, zapewniające dokładną i całkowitą eliminację potencjalnych zanieczyszczeń mogących migrować do wody z powierzchni ziemi. W związku z powyższym istnieje podstawa do zrezygnowania z ustanawiania dla ujęcia stref ochrony sanitarnej pośredniej wewnętrznej jak i zewnętrznej.

Wodociąg Nowiny Żukowskie zaopatruje w wodę Nowiny Żukowskie, Antoniówkę, Wojciechówek i Marysin. Wodociąg pracuje w prostym układzie jednostopniowego pompowania wody. Eksploatacyjne zasoby wodne ujęcia ustalone zostały w kat. „B" i zatwierdzone decyzją Urzędu Wojewódzkiego w Lublinie z dnia 8 kwietnia 1994 r. znak: OS.VII.8553/3/94 w ilości 12,0 m³/h przy depresji 15,1 m.
Użytkownik ujęcia posiada decyzję pozwolenia wodnoprawnego z dnia 31 stycznia 1998 r. znak: OS.II.6210/48/98 na eksploatację ujęcia i pobór wód podziemnych w ilościach:
Qdśr = 89,2 m³/d
Qdmax = 118,3 mł/d
Qhmax = 10,6 mł/h

Ocena ewentualnej celowości ustanawiania dla ujęcia stref ochrony sanitarnej pośredniej dokonana w operacie wodnoprawnym na pobór wód podziemnych z utworów kredowych dla wodociągu wiejskiego Nowiny Żukowskie (opracowa-nie z 2002 r.) wykazała zaleganie warstwy nadkładu nad wodonośnymi warstwami margli kredowych, zapewniające dokładną i całkowitą eliminację potencjalnych zanieczyszczeń mogących migrować do wody z powierzchni ziemi. W związku z powyższym istnieje podstawa do zrezygnowania z ustanawiania dla ujęcia stref ochrony sanitarnej pośredniej wewnętrznej jak i zewnętrznej.

Wodociąg Krzczonów Skałka zasila w wodę wsie: Krzczonów Wójtostwo, Krzczonów Sołtysy, Krzczonów Skałka oraz Krzczonów Folwark. Podstawowym źródłem zaopatrzenia w wodę jest studnia zlokalizowana poza terenem stacji wodociągowej, w odległości około 300 m (w wąwozie). Zasoby eksploatacyjne ujęcia zatwierdzone decyzją Wojewody Lubelskiego z dnia 22.11.1982 r. znak: GW.VIII.823/67/82 wynoszą 66,0 m^3/h przy depresji 1,0 m. Użytkownik ujęcia posiada decyzję pozwolenia wodnoprawnego z dnia 07.12.200 r. znak: OŚR.II.6223-80/7/2000 na eksploatację ujęcia i pobór wód podziemnych w ilościach:
Qdśr = 613,0 m^3/d
Qdmax = 857,0 mł/d
Qhmax = 27,0 mł/h.

Dla zapewnienia ciągłości dostawy wody Gmina rozważa ewentualność wykonania studni awaryjnej w sąsiedztwie istniejącej studni podstawowej.
Projekt stref ochronnych ujęcia wody w Krzczonów Skałka wyznacza zasięgi stref ochronnych (opracowanie z 1999 r.):

- strefa ochrony bezpośredniej – w kształcie kwadratu o wymiarach 20,0 x 20,0 m,
- teren wewnętrzny ochrony pośredniej – o promieniu 30,0 m od studni,
- teren zewnętrzny ochrony pośredniej – w kształcie wieloboku obejmującego grunty o łącznej powierzchni około 15,0 ha.

Na terenie <u>strefy ochrony bezpośredniej</u> zabronione jest użytkowanie gruntów do celów nie związanych z eksploatacją ujęcia wody oraz należy zapewnić:

- odprowadzenie wód opadowych w taki sposób, aby nie mogły one przedostawać się do urządzeń służących do poboru wody,
- zagospodarowanie terenu zielenią,
- ograniczenie do niezbędnych potrzeb przebywania osób nie zatrudnionych stale przy urządzeniach służących do poboru wody,
- szczelne odprowadzenie poza granicę strefy ochronnej ścieków z urządzeń sanitarnych przeznaczonych do użytku osób zatrudnionych przy urządzeniach służących do poboru wody.

Na terenie <u>strefy ochrony pośredniej wewnętrznej</u> zabronione jest:

- wprowadzanie ścieków do ziemi,
- wznoszenie obiektów budowlanych,
- wypasanie zwierząt.

Na terenie <u>strefy ochrony pośredniej zewnętrznej</u> zabronione jest:

- wprowadzanie ścieków komunalnych i gospodarczych do ziemi,
- składowanie odpadów hodowlanych na nieutwardzonych podłożach,

- stosowanie nawozów mineralnych i organicznych oraz chemicznych środków ochrony roślin niezgodnie z zaleceniami agrotechnicznymi,
- zaprawianie ziarna siewnego preparatami grzybobójczymi, które zawierają rtęć (GT i RG),
- lokalizowanie zakładów produkcyjnych i ferm hodowlanych,
- lokalizowanie magazynów produktów ropopochodnych i rurociągów do ich transportu,
- lokalizowanie wysypisk i wylewisk odpadów komunalnych i przemysłowych,
- lokalizowanie cmentarzy i grzebanie zwierząt,
- wydobywanie kopalin,
- lokalizowanie myjni samochodowych,
- lokalizowanie nowych ujęć wody,
- lokalizowanie obiektów mogących pogorszyć jakość wód powierzchniowych.

Ocena ewentualnej celowości ustanawiania dla ujęcia stref ochrony sanitarnej pośredniej dokonana w operacie wodnoprawnym na pobór wód podziemnych z utworów kredowych dla wodociągu wiejskiego w m. Krzczonów Skałka (opracowanie z 2005 r.) wykazała zaleganie warstwy nadkładu nad wodonośnymi warstwami margli kredowych, zapewniające dokładną i całkowitą eliminację potencjalnych zanieczyszczeń mogących migrować do wody z powierzchni ziemi. W związku z powyższym istnieje podstawa do zrezygnowania z ustanawiania dla ujęcia stref ochrony sanitarnej pośredniej wewnętrznej jak i zewnętrznej.

Wieś Majdan Policki zaopatrzona jest w wodę z wodociągu w gminie Piaski.

Gospodarstwa, które nie przyłączyły się do sieci wodociągowej korzystają z własnych studni kopanych oraz głębinowych z hydroforem włączanym automatycznie.

2) Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków

Zbiorowe odprowadzanie ścieków dotyczy dwóch sołectw gminy - Krzczonów Wójtostwo i Krzczonów Sołtysy. Według danych statystycznych z dnia 31.01.2008 r. długość zbiorczej sieci kanalizacji sanitarnej wynosi 9,0 km, długość przykanalików prowadzących do budynków (gospodarstw) 3,5 km, liczba przyłączy 149. Z kanalizacji korzysta około 10% mieszkańców gminy.

W Krzczonowie Sołtysy działa mechaniczno-biologiczna oczyszczalnia ścieków komunalnych typu BIOVAC z punktem zlewnym tj. z możliwością dowożenia ścieków z sołectw nie objętych kanalizacją. Oczyszczalnia automatyczna składa się ze zblokowanego reaktora biologicznego o przepustowości 163 m^3/d. Obecne obciążenie to 70 m^3/d. Oczyszczone ścieki odprowadzane są do gruntu.

Centrum Nadawcze „Emitel" w Bożym Darze eksploatuje mechaniczno-biologiczna oczyszczalnię ścieków o przepustowości 10 m^3/d (obecne obciążenie – 1 m^3/d). Ponadto niewielkie oczyszczalnie funkcjonują przy Stacji Paliw (obręb Krzczonów Folwark) przy drodze wojewódzkiej oraz w Krzczonowie Sołtysy na działce należącej do Nadleśnictwa Świdnik.

3) Gospodarka odpadami

Na terenie gminy nie ma składowiska odpadów komunalnych, najbliższe znajduje się w odległości około 13 km w gminie Bychawa. Zbiórką i wywozem odpadów zajmuje się prywatny przewoźnik, w ramach umowy zawartej z gminą.

Problemem na terenie gminy są „dzikie" wysypiska odpadów, zwłaszcza w rejonach dróg przebiegających przez lasy i na obrzeżach lasów.

4) Zaopatrzenie w ciepło i gaz

Gmina Krzczonów nie posiada sieci gazowej.

Budynki ogrzewane są w sposób indywidualny, głównie węglem kamiennym i drewnem. Do przygotowywania posiłków wykorzystywany jest gaz propan-butan w butlach gazowych. W centrum Krzczonowa funkcjonuje kotłownia opalana olejem opałowym, obsługująca budownictwo wielorodzinne.

6.2 Elektroenergetyka i telekomunikacja

1) Źródła zasilania

Na terenie gminy nie ma stacji transformatorowej WN/SN tzw. Głównego Punktu Zasilającego. Najbliższym źródłem zasilania gminy w energię elektryczną jest GPZ Bychawa, a także GPZ-Biskupice i Rozdzielnia Sieciowa w Żółkiewce.

2) Sieć elektroenergetyczna magistralna i stacje transformatorowe 15/04 kV

Przez północno-wschodnie tereny gminy przebiega linia energetyczna wysokiego napięcia WN-220 kV relacji Lublin- Zamość.

Energia elektryczna na obszar gminy dostarczana jest przez układ sieci średniego napięcia SN-15kV powiązany z powyższymi źródłami zasilania. Linie magistralne SN-15kV charakteryzują się znacznymi długościami, co związane jest ze stratami energii powstającymi przy jej przesyle, jak również małym współczynnikiem pewności zasilania.

Istniejąca na terenie gminy sieć elektroenergetyczna średniego napięcia SN-15 kV jest w wykonaniu napowietrznym. Linie średniego napięcia zasilają stacje transformatorowe 15/04 kV; są to słupowe stacje transformatorowe, w kilku przypadkach zostały zainstalowane stacje innego typu; wieżowe lub wnętrzowe. Moc poszczególnych stacji kształtuje się od 30 kVA do 250 kVA, w zależności od zapotrzebowania na energię elektryczną w poszczególnych rejonach.

3) Sieć niskiego napięcia

Energia elektryczna dosyłana jest do indywidualnych odbiorców liniami elektroenergetycznymi niskiego napięcia. Sieć elektroenergetyczna niskiego napięcia zasilająca i oświetleniowa jest w wykonaniu napowietrznym, tylko w niewielkim procencie w wykonaniu kablowym, doziemnym - są to przeważnie krótkie odcinki linii zrealizowane do zasilania nowych budynków mieszkalnych lub usługowych.

4) Ocena wyposażenia i zaopatrzenia gminy

Generalnie zużycie energii od kilku lat utrzymuje się na jednakowym poziomie. Nieznaczny wzrost zapotrzebowania na energię zauważa się w związku z realizacją nowej zabudowy mieszkaniowej oraz modernizacją gospodarstw domowych. Jednocześnie nastąpił spadek zużycia energii w gospodarstwach produkcyjnych, zakładach i usługach, które ograniczyły działalność bądź zostały zlikwidowane.

Obecnie nie ma ograniczeń technicznych w dostarczeniu energii elektrycznej do nowych odbiorców, w dłuższym terminie może być uzasadniona wymiana lub instalacja nowych stacji transformatorowych 15/04 kV, zgodnie z warunkami określonymi przez Zakład Energetyczny.

6.3 Telekomunikacja

Gmina należy do strefy numeracyjnej Lublina. Łączność telefoniczna jest zautomatyzowana.

Wszystkie miejscowości w gminie posiadają łączność telefoniczną przewodową. Sieć telefoniczna jest w wykonaniu napowietrznym oraz w wykonaniu kablowym doziemnym, działająca w oparciu o kablowe i światłowodowe połączenia międzymiastowe. Telekomunikacyjne urządzenia przekaźnikowe - kontenery telekomunikacyjne zlokalizowane są w Sobieskiej Woli - przy dawnej szkole, w Żukowie - obok wiejskiego domu kultury, w Kosarzewie – w domu prywatnym (dawny dom kultury). Punkt pocztowo-telekomunikacyjny znajduje się w Krzczonowie Wójtowstwo – w budynku Urzędu Gminy.

Ponadto, mieszkańcy gminy korzystają z telefonów bezprzewodowych różnych operatorów sieciowych. Na obszarze istnieją urządzenia nadawczo-odbiorcze. Stacje wieżowe telefonii komórkowej znajdują się w miejscowościach: Sobieska Wola I, w miejscowości Boży Dar - stacja zamontowana jest na urządzeniach dawnej stacji radiowo- telewizyjnej (obecnie nieczynnej) i w Krzczonowie Wójtowstwo, przy budynku Urzędu Gminy.

7. Uwarunkowania stanu środowiska

7.1 Cechy położenia fizycznogeograficznego

Gmina Krzczonów pod względem fizjograficznym jest położona w zachodniej części Wyniosłości Giełczewskiej, subregionie Wyżyny Lubelskiej. Zróżnicowanie środowiska gminy wynika głównie z budowy geologicznej utworów skalnych.

Gmina prawie w całości znajduje się w jednostce strukturalnej zwanej rowem lubelskim, należącym do platformy wschodnioeuropejskiej. Część południowo-zachodnia gminy leży na podniesieniu radomsko-kraśnickim.

Specyficzny charakter m.in. ukształtowania terenu, warunków hydrogeologicznych nadają głównie skały kredowe, których całkowita miąższość wynosi tu ok.1000 m. Stropową partię osadów kredowych tworzą skały mastrychtu górnego reprezentowane przez opoki z przewarstwieniami wapieni i margli. Utwory trzeciorzędowe wieku paleoceńskiego i mioceńskiego występują w północnej części gminy. Osady paleocenu wykształcone są w postaci gez przewarstwionych wkładkami wapieni i margli typu „siwaka". Gezy w strefie przypowierzchniowej uległy procesom odwapnienia. Występują w postaci różnej wielkości izolowanych płatów. Miocen reprezentują piaski i piaskowce pochodzenia morskiego, są z nich zbudowane szczytowe partie wzgórz ostańcowych. Utwory czwartorzędowe zalegają cienką warstwą na wierzchowinach i równaniach denudacyjnych do ok. 20 m w dolinach Kosarzewki, Radomirki, Olszanki i Giełczwi. Najstarszymi utworami trzeciorzędowymi na terenie gminy są peryglacjalne żwiry rzeczne i ilaste mułki o cechach utworów jeziornych. Występują w okolicach Kosarzewa i Krzczonowa. Osady czwartorzędowe są tutaj ubogie, występują w formie płatów lessowych o niewielkiej miąższości w strefie wierzchowinowej i na łagodnych stokach.

7.2 Rzeźba terenu, warunki fizjograficzne

Obszar gminy wyróżnia się zróżnicowana rzeźbą terenu, rysem charakterystycznym są rozległe wierzchowiny i wznoszące się nad nimi wzgórza ostańcowe. W rzeźbie gminy wyróżniają się suche doliny denudacyjne i wąwozy. Obie te formy są związane z działalnością wód płynących w okresie wzmożonej denudacji oraz ze współczesnymi procesami erozji. Najbardziej rozbudowana sieć wąwozów występuje w całej północnej części gminy. Deniwelacje na terenie gminy wynoszą ok.120 m. Najniżej położony punkt znajduje się we wschodniej części gminy w okolicach Żukowa i Policzyzny, natomiast najwyżej położony stanowi kulminację Bożego Daru w wysokości ponad 306 m n.p.m., w zachodniej części gminy.

Powierzchnie zrównań powstały w wyniku etapowych ruchów wypiętrzających na przełomie miocenu i pliocenu. Najstarsze i najsilniej przemodelowane spłaszczenie wierzchowinowe sięgające 260 m n.p.m zajmuje rozległe powierzchnie wokół ostańców denudacyjnych. Wzgórza ostańcowe mają powierzchnię szczytową na wysokości 280-285 m n.p.m., wysokości te przewyższa jedynie Boży Dar. Cechą charakterystyczną ostańców są spłaszczone wierzchołki i przeważnie strome zbocza o nachyleniu do 20° (Szabałowa Góra), przez to są dobrze czytelne w terenie. Najczęściej zbudowane są z piasków sarmackich i plioceńskich osadzonych

bezpośrednio na twardych gezach paleoceńskich. W partii szczytowej tych wzgórz niekiedy zachowały się fragmenty zniszczonego już silnie poziomu piaskowców krzemionkowych z wyraźnymi śladami polew pustynnych, będących osobliwością przyrodniczą tego obszaru.

7.3 Uwarunkowania hydrograficzne

1) wody powierzchniowe

Obszar gminy znajduje się w dorzeczu Wieprza, należy do dorzeczy dwóch rzek, bezpośrednich jego dopływów. Przez teren zachodniej części gminy przebiega dział wód III rzędu pomiędzy dorzeczem rzeki Giełczwi, w której znajduje się ok. 75% powierzchni gminy i dorzeczem rzeki Bystrzycy ok. 15% powierzchni gminy.

W dorzeczu Giełczwi sieć rzeczną współtworzą rzeki: Giełczew, Radomirka i Olszanka wraz z bezimiennymi dopływami; odwadniają południową, północno-wschodnią i wschodnią część gminy. Zachodni fragment gminy Krzczonów jest hydrograficznie podporządkowany rzece Kosarzewce (z jej bezimiennymi dopływami). Rzeka ta jest dopływem rzeki Gałęzówki, należącej do dorzecza rzeki Bystrzycy.

Główną rzeką gminy jest Radomomirka, która posiada swoje źródła we wsi Krzczonów Folwark, przepływa przez centralną część gminy w kierunku północno-wschodnim i poza terenem gminy wpada do Giełczwi (gmina Rybczewice). Źródła Radomirki dawniej wydajne obecnie silnie zubożałe nie zapewniają ciągłości biegu rzeki. Na długości kilku km od Lasu Królewskiego do Żukowa, rzeka Radmirka prowadzi wody okresowe. Suchy bywa też znaczny odcinek Olszanki, a jej dolina przypomina typowe dla tej części gminy suche doliny denudacyjne. Rzeka Olszanka swoje źródła ma we wsi Piotrkówek, do rzeki Radomirki wpada w miejscowości Żuków (Majdanek Żuków). Największą rzeką w tej części województwa jest Giełczew, która przepływa jedynie przez południowy fragment gminy Krzczonów, swój początek bierze na terenach gminy Wysokie, przepływa przez gminę Rybczewice i Piaski, do rzeki Wieprz wpada w obszarze gminy Trawniki. Rzeka Kosarzewka, przepływająca na odcinku ok.3 km przez zachodni fragment gminy Krzczonów swój początek bierze z podmokłości i źródła w miejscowości Kosarzew Górny. Rzeka wpływa do Gałęzówki na terenie gminy Bychawa. Godnym podkreślenia są nadal zachowane walory hydrograficzne rzek, w tym występowanie źródeł.

Wody stojące na terenie gminy są reprezentowane przez stawy hodowlane oraz kilkadziesiąt małych oczek wodnych, wypełniających obniżenia i zagłębia terenu na całej powierzchni gminy. Zespół urządzonych stawów hodowlanych znajduje się w Krzczonowie Folwarku. Ponadto na terenie gminy występują stawy pojedynczo, najczęściej związane z dnem dolin rzek Radomirki, Olszanki, Kosarzewki i Giełczwi. Ich powierzchnie są niewielkie (znacznie poniżej hektara), sąsiedztwo stawów porastają niewielkie podmokłe łąki, które są jednocześnie skupiskiem ptaków wodnych.

2) Źródła

Na terenie gminy zarejestrowano źródła czynne, położone wzdłuż wszystkich rzek występujących na obszarze gminy; źródła zasilające rzekę Kosarzewkę znajdują się w Kosarzewie Górnym i Kosarzewie Dolnym, wzdłuż rzeki Olszanki znajdują się 4 źródła, wzdłuż Giełczwi źródła zasilające rzekę znajdują się w Sobieskiej Woli, liczne źródła występują na całej długości rzeki Radomirki.

3) Wody podziemne

Wody podziemne w obszarze gminy Krzczonów występują na paru poziomach. Główny poziom wodonośny znajduje się w utworach kredowych i nawiązuje do doliny Giełczwi. W obrębie gminy został udokumentowany głębokimi wierceniami na głębokości 194-223 m n.p.m. Ponad nim w obszarach wierzchowinowych występują płytsze wody podziemne wykorzystywane przez studnie. Kilkanaście źródeł w obrębie gminy wyprowadza wody podziemne na wysokości ok.250 m n.p.m. W części północno wschodniej gminy nie zachowały się wyższe poziomy wodonośne ponad głównym dolinnym. Nie ma tu płytkich studzien ani źródeł wierzchowinowych. Strefa występowania wód gruntowych, gdzie ciągłość zwierciadła wody może ulec zakłóceniom, jest związana z płytkim zaleganiem w podłożu utworów o słabej przepuszczalności. W terasie zalewowej I poziom wód gruntowych występuje na głębokości 0-2 m, w terasach nadzalewowych głębokość pierwszego poziomu wodonośnego wynosi ok. 2-5 m i powyżej 5,0 m.

7.4 Uwarunkowania glebowe

Gmina położona jest w tzw. I – głównym rejonie produkcji żywności południowego obszaru rolniczego województwa lubelskiego, wskazanego do intensyfikacji rolnictwa.

Na terenie gminy Krzczonów gleby wykształciły się głównie na lessach i utworach lessowatych pochodzenia wodnego i eolicznego z okresu zlodowacenia środkowopolskiego. Największą powierzchnię zajmują gleby płowe zajmujące 54,7 % powierzchni i gleby brunatne wyługowane oraz brunatne kwaśne – 40%. Wymienione typy gleb zajmują łącznie prawie 95% powierzchni użytków rolnych gminy i stanowią zasadnicze tło gleb uprawnych. Gleby brunatne występują w terenie o urozmaiconej rzeźbie, często na zboczach o różnym nachyleniu. Tworzą one średniej wielkości kontury, występują obok gleb płowych rozprzestrzenione na terenie całej powierzchni gminy. Mady zajmują 1,4 % powierzchni użytków rolnych, wykształciły się z utworów aluwialnych w wąskiej dolinach rzek i cieków przepływających w środkowej i południowej części gminy (Kosarzewka, Olszanka). Występują przeważnie pod użytkami zielonymi w dolinach. Pozostałe typy gleb mają znaczenie marginalne. Czarne ziemie właściwe i zdegradowane zajmują 1,0% powierzchni rolnych, wykształciły się z utworów lessowych w uwilgotnionych lokalnych zagłębieniach i obniżeniach terenu. Rędziny zajmują ok.0,9% powierzchni użytków rolnych, wykształciły się na marglach kredowych – płytkie, występują w środkowej części gminy. Gleby mułowo-torfowe zajmują ok.0,1 powierzchni użytków rolnych, występują

w zabagnionych fragmentach dolin, głównie pod użytkami zielonymi. Na obszarze gminy Krzczonów występują grunty orne klas I-VI, aż ¾ powierzchni gminy zajmują gleby III klasy bonitacyjnej. Struktura bonitacyjna obejmuje następujące udziały gleb: w klasie I- 0,1%, w klasie II-14,1 %, w klasie III a –45,1%, w klasie III b - 28,0 %, w klasie IVa-9,7%, w klasie IVb –2,1%, w klasie V-0,8%, w klasie VI-0,1%.

Zjawiskiem obniżającym potencjalną i efektywną żyzność gleb jest erozja. W obrębie gminy stopień zagrożenia erozją jest znaczny ze względu na występowanie gleb wytworzonych z utworów lessowych oraz zróżnicowanie konfiguracji terenu. Zjawiskami erozji, w tym erozji wodnej jest zagrożone 80% powierzchni gminy.

7.5 Uwarunkowania klimatyczne, szata roślinna i zwierzęca

1) Pod względem klimatycznym gmina położona jest na zachodnich peryferiach obszaru lubelsko-chełmskiej dziedziny klimatycznej, na który sięgają jeszcze wpływy klimatu kontynentalnego od południowego wschodu. Okres wegetacyjny trwa od 212 do 216 dni. Średnia roczna temperatura na poziomie rzeczywistym wynosi 7,6^{o}.Opady stosunkowo wysokie, sięgają 700 mm. Ich rozkład w czasie z wyraźną przewagą w półroczu letnim jest korzystny dla upraw roślinnych. Dokuczliwe bywają przymrozki. Warunki klimatyczne o zasięgu lokalnym dla obszaru gminy zależą od rzeźby terenu i wód powierzchniowych. Tereny wierzchowinowe posiadają dobre warunki insolacyjne i przewietrzania, teren ten jest korzystny dla zamieszkania i zabudowy. Wąwozy oraz doliny górnych odcinków Olszanki, Radomirki i Giełczwi są osłonięte od wiatrów bardziej niż pozostałe odcinki dolin. Wąskie doliny są zazwyczaj słabiej nasłonecznione, a zwłaszcza ich północne zbocza. Słabsze przewietrzanie powoduje zaleganie chłodniejszego powietrza w dolinach rzek i przylegających do nich wąwozów.

2) Szata roślinna obszaru gminy charakteryzuje się niewielkim zróżnicowaniem ze względu na ujednolicenie występujących na tym terenie siedlisk oraz dominację w krajobrazie mozaiki pól uprawnych, przecinanej zielenią leśną. Występowanie gatunków flory związane jest z dolinami rzek i cieków wodnych, kompleksami leśnymi, stawami oraz rezerwatem i zespołami przyrodniczo-krajobrazowymi. Najbardziej rozpowszechnionym zbiorowiskiem leśnym gminy są lasy grądowe (grąd wilgotny i grąd typowy). Strome zbocza o wystawach południowych, wschodnich i zachodnich porasta roślinność kserotermiczna. Najlepiej zachowane murawy i zarośla kserotermiczne występują na zboczu wąwozu Wygon, znajdującego się w pobliżu Kol. Żuków, gdzie stwierdzono występowanie wielu gatunków roślin rzadkich i podlegających ochronie. Zbiorowiska łąkowo-pastwiskowe mają duże znaczenie gospodarcze z uwagi na mały areał łąk i pastwisk. Występują przeważnie w wąskiej dolinie Radomirki. Przy brzegach rzeki wykształciły się wąskim pasem zbiorowiska szuwarowe.

3) Gmina należy do regionów województwa, które nie odznaczają się specjalnie atrakcyjnymi terenami bytowania fauny. Występowanie gatunków fauny związane jest z dolinami rzek i cieków wodnych oraz kompleksami leśnymi. Najcenniejsze obszary pod względem faunistycznym znajdują się we wschodniej części gminy i są

to okolice miejscowości Żuków i Kol. Żuków, gdzie Olszanka wpada do Radomirki tworząc szersze w tym miejscu łąki, do których ponadto dochodzą porośnięte drzewami i krzewami wąskie pasma wąwozów. Występuje tu rzadkie gatunki płazów jak: kumak nizinny, ropucha szara, ropucha paskówka, wiele rzadkich gatunków motyli, intensywna obecność trzmieli. Z ptaków na podkreślenie zasługuje występowanie zausznika, przepiórki, skowronka polnego, dzieżby gąsiorka oraz srokosza. Cennym obszarem faunistycznym są tereny nad Radomirką poniżej Krzczonowa i lasy porastające mocno pofałdowany teren. Trzon fauny stanowią w nich gatunki leśne z bezkręgowców oraz rzadkie gatunki ptaków (m.in. dzięcioł średni, czarny duży, kruk, cztery gatunki sikorek, kos, kowalik i inne gatunki leśne). Rzadkie gatunki ptaków zaobserwowano na pobrzeżach stosunkowo długiej granicy lasów z polami.

7.6 Zasoby surowców mineralnych

Mimo tradycji w eksploatacji margli i piaskowców krzemionkowych, zwłaszcza w rejonie Krzczonowa, wykorzystywanych m.in. do wyrobu kół młyńskich i żaren – gmina ma ubogą bazę surowcową. Na jej obszarze nie ma udokumentowanych złóż kopalin. Podczas prac terenowych zinwentaryzowano 9 punktów eksploatacyjnych: 7 z nich to punkty eksploatacji kruszywa naturalnego, 1 w Sobieskiej Woli to punkt eksploatacji surowców ilastych, a 1 przy wschodniej granicy gminy w miejscowości Policzyzna - to punkt eksploatacji opok.

Surowce te wykorzystywane są głównie do celów budowlanych i jako nasypy pod drogi. Ze względu na zmienną jakość i niezbyt duże zasoby, ich wydobycie nie wykracza poza zaspokojenie potrzeb lokalnych. ~~Jedyną większą piaskownią jest punkt eksploatacyjny w Olszance, w którym wydobywany jest piasek na potrzeby gminy do budowy dróg.~~ Surowce ilaste na terenie gminy to lessy, są one grupą surowców najsłabszych (mają małą zawartość minerałów ilastych) i nadają się do produkcji cegły pełnej najniższych klas lub jako klinkier drogowy. Ślady eksploatacji lessu występują w Sobieskiej Woli. Surowce węglanowe występują zwykle pod niewielkim nakładem utworów czwartorzędowych. Reprezentowane są przez opoki i margle górnej kredy. Znaczenie gospodarcze mają opoki, które mogą być wykorzystywane jako kamień budowlany. Na terenie gminy istnieje jeden punkt eksploatacji opok na południe od miejscowości Policzyzna. Wydobycie surowca na potrzeby lokalne odbywa się ze złóż nieudokumentowanych i bez koncesji. Wszystkie punkty eksploatacji, poza jednym w Kosarzewie Dolnym, zlokalizowane są w Krzczonowskim Parku Krajobrazowym i jego otulinie.

Stare wyrobiska oznaczone na rysunku studium, w których gromadzone są śmieci, powinny być w najbliższym czasie zrekultywowane poprzez zasypanie i wyrównanie terenu. Na mapie studium uwzględniono również „dzikie” wysypiska śmieci, które najczęściej występują przy drogach i na skraju lasów.

7.7 Stan ochrony prawnej środowiska

1/ Obszary prawnie chronione

Do obszarów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody należą:

- Krzczonowski Park Krajobrazowy
- Czerniejowski Obszar Chronionego Krajobrazu
- Rezerwat przyrody „Las Królewski”
- 11 pomników przyrody
- Zespoły przyrodniczo-krajobrazowe: „Szabałowa Góra” i „Kamienny Wąwóz” oraz na podstawie przepisów szczególnych, np lasy.

Krzczonowski Park Krajobrazowy

Krzczonowski Park Krajobrazowy obejmuje centralne i wschodnie fragmenty gminy. Jego utworzenie (wraz z otuliną) miało na celu zachowanie walorów przyrodniczych, krajobrazowych, kulturowych, historycznych i turystycznych środowiska, ze szczególnym uwzględnieniem bogatej rzeźby lessowej oraz cennych przyrodniczo kompleksów leśnych. Ogólne zasady zagospodarowania oraz zakazy obowiązujące na terenie Parku zawarte są w Rozporządzeniu Nr 3 Wojewody Lubelskiego z dnia 27.04.2005 r. Zagospodarowanie i wykorzystywanie parku odbywać się powinno na zasadach racjonalnego wykorzystania zasobów przyrodniczych i zrównoważonego rozwoju. Zgodnie z ustaleniami rozporządzenia w Parku zakazuje się:

- realizacji planowanych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać, objętych obowiązkiem przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 59, art. 63 i art. 64 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 (Dz.U. z 2008 r. Nr 199, poz.1227, ze zm);
- umyślnego zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor, legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk i złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej rybackiej i łowieckiej;
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nadwodnych, jeżeli nie wynikają z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej lub zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych;
- pozyskiwania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu,
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te nie służą ochronie lub racjonalnej gospodarce rolnej, leśnej, wodnej lub rybackiej;

- budowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących turystyce wodnej, gospodarce wodnej lub rybackiej;
- likwidowania, zasypywania i przekształcania zbiorników wodnych, starorzeczy oraz obszarów wodno-błotnych;
- wylewania gnojownicy z wyjątkiem nawożenia własnych gruntów rolnych;
- prowadzenia chowu i hodowli zwierząt metodą bezściółkową;
- utrzymywania otwartych rowów ściekowych i zbiorników ściekowych;
- organizowania rajdów motorowych i samochodowych;
- używania łodzi motorowych i innego sprzętu motorowego na otwartych zbiornikach wodnych.

W rozporządzeniu nie określano ustaleń ochronnych dotyczących terenu otuliny.

Czerniejowski Obszar Chronionego Krajobrazu

Czerniejowski Obszar Chronionego Krajobrazu, swoim zasięgiem na terenie gminy Krzczonów obejmuje jej zachodni fragment. Przez teren gminy przebiega część południowej granicy tego obszaru. Jest terenem chronionym ze względów na wyróżniający się krajobraz o zróżnicowanych ekosystemach, wartościowych ze względów na możliwość zaspokajania potrzeb związanych z turystyką i wypoczynkiem, a także pełnioną funkcja korytarzy ekologicznych. Zgodnie z ustaleniami Rozporządzeniu Nr 40 Wojewody Lubelskiego z dnia 17.02.2006 r. na obszarze tym obowiązują następujące zasady zagospodarowania:

- zachowanie oraz poprawa stosunków wodnych poprzez ograniczanie nadmiernego odpływu wód, gospodarowanie zasobami wodnymi w sposób uwzględniający potrzeby ekosystemów wodnych i wodno-błotnych, zachowanie naturalnego charakteru rzek, cieków wodnych, zbiorników wodnych i staro-rzeczy, ochronę funkcji obszarów źródliskowych o dużych zdolnościach retencyjnych, zachowanie lub przywracanie dobrego stanu ekologicznego wód;
- zachowanie lub odtwarzanie różnorodności biologicznej właściwej dla danego typu ekosystemu, głównie poprzez zachowanie lub przywracanie właściwego stanu siedlisk przyrodniczych oraz siedlisk roślin, zwierząt lub grzybów;
- uwzględniania potrzeb ochrony przyrody w gospodarce człowieka, w tym w gospodarce rolnej, leśnej, wodnej, rybackiej i turystyce;
- ochrona i kształtowanie zadrzewień ze szczególnym uwzględnieniem zadrzewień nadwodnych i śródpolnych;
- ochrona specyficznych cech krajobrazu, w tym meandrów rzeki, starorzeczy, naturalnych form rzeźby terenu (ostańce, progi i krawędzie denudacyjne, doliny rzeczne, starorzecza, suche doliny);
- dążenie do odtworzenia dawnych odmian drzew owocowych i ras zwierząt hodowlanych,
- tworzenie i ochrona korytarzy ekologicznych, umożliwiających migrację gatunków;
- kształtowanie zagospodarowania przestrzennego w sposób umożliwiający zachowanie walorów przyrodniczych i krajobrazowych oraz wartości kulturowych, w szczególności przez: ochronę otwartej przestrzeni przed nadmierną zabudową, zachowanie ciągłości korytarzy ekologicznych, kształtowanie zalesień w sposób optymalny dla ochrony różnorodności biologicznej i walorów krajobrazowych,

ochronę punktów, osi i przedpoli widokowych, usuwanie lub przesłanianie antropogeniczynych elementów dysharmonijnych w krajobrazie;
- dążenie do rewitalizacji zespołów zabudowy w tym układów zabytkowych, propagowanie tradycyjnych cech architektury,
- eliminowanie lub ograniczanie źródeł zagrożeń, w szczególności powietrzna, wód i gleb, poprzez usuwanie zanieczyszczeń antropogenicznych, kształtowanie prawidłowej gospodarki wodno-ściekowej, promowanie sposobów gospodarowania gruntami ograniczających erozję gleb.

Na obszarze tym obowiązują zakazy:
- zabijania dziko występujących zwierząt, niszczenia ich nor i legowisk, innych schronień i miejsc rozrodu oraz tarlisk, złożonej ikry, z wyjątkiem amatorskiego połowu ryb oraz wykonywania czynności w ramach racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej rybackiej i łowieckiej;
- realizacji planowanych przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, objętych obowiązkiem przeprowadzenia oceny oddziaływania na środowisko zgodnie z art. 59, art. 63 i art. 64 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 (Dz.U. z 2008 r. Nr 199, poz.1227, ze zm), z wyjątkiem przedsięwzięć dla których przeprowadzenia ocena wykazała brak niekorzystnego wpływu na przyrodę i krajobraz kulturowy Obszaru;
- likwidowania i niszczenia zadrzewień śródpolnych, przydrożnych i nad-wodnych, jeżeli nie wynikają one z potrzeby ochrony przeciwpowodziowej i zapewnienia bezpieczeństwa ruchu drogowego lub wodnego lub budowy, odbudowy, utrzymania, remontów lub naprawy urządzeń wodnych, z wyjątkiem prac wykonywanych na potrzeby ochrony przyrody;
- wydobywania do celów gospodarczych skał, w tym torfu oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, a także minerałów i bursztynu, z wyjątkiem terenów dla których udzielono koncesji na wydobywanie kopalin przed dniem wejścia w życie niniejszego rozporządzenia;
- wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu, z wyjątkiem prac związanych z zabezpieczeniem przeciwsztormowym, przeciwpowodziowym lub przeciwosuwiskowym lub budową, odbudową, utrzymaniem, remontem lub naprawą urządzeń wodnych;
- dokonywania zmian stosunków wodnych, jeżeli zmiany te służą innym celom niż ochrona przyrody lub zrównoważone wykorzystywanie użytków rolnych i leśnych oraz racjonalna gospodarka wodna lub rybacka;
- likwidowania naturalnych zbiorników wodnych, starorzeczy i obszarów wodno-błotnych;
- lokalizowania nowych obiektów budowlanych w pasie szerokości 100 m od linii brzegów rzek, jezior i innych zbiorników wodnych, z wyjątkiem obiektów służących prowadzeniu racjonalnej gospodarki rolnej, leśnej lub rybackiej; nie dotyczy obiektów lokalizowanych w obszarach wyznaczonych w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin lub w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gmin lub w ciągach istniejącej zabudowy.

Rezerwaty przyrody

Na obszarze gminy znajduje się jeden rezerwat przyrody zw. ”Las Królewski”, jest to rezerwat leśno-stepowy o charakterze naturalnym. Został powołany Zarządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 25.07.1997 r. Rezerwat zajmuje obszar lasu państwowego w Nadleśnictwie Świdnik o powierzchni 48,64 ha, w jego skład wchodzi oddziały oznaczone w planie urządzenia gospodarstwa leśnego: nr 444 a,b,c, 445 h,j,k,l, 446 l,m, 448a, 449a. Rezerwat ma na celu zachowanie ze względów naukowych, dydaktycznych krajobrazowych wiele rzadkich gatunków roślin oraz interesujących zbiorowisk leśnych i kserotermicznych. Głównym celem ochrony są czynności pielęgnacyjno-ochronne. Obejmuje on obszar o cechach krajobrazu charakterystycznego dla Wyniosłości Giełczewskiej. Na terenie rezerwatu występuje źródło zwane „śmierdzącym źródełkiem”. W obrębie rezerwatu stwierdzono występowanie 177 gatunków roślin naczyniowych, 15 gatunków spośród tej liczby objęte jest ochroną prawną. 24 gatunki zaliczono do grupy roślin rzadkich. W obrębie rezerwatu stwierdzono 35 gatunków ptaków lęgowych i 7 niepotwierdzonych gniazdowaniem, jak też rzadkie gatunki gadów i płazów.

Na obszarze rezerwatu obowiązują następujące rygory, zabrania się :

- pozyskiwania, niszczenia lub uszkadzania drzew i innych roślin, z wyjątkiem przypadków uzasadnionych potrzebami gospodarstwa rezerwatowego, ujętych w planie ochrony;
- zbioru wszystkich dziko rosnących roślin, a w szczególności owoców, nasion i grzybów, z wyjątkiem zbioru nasion na potrzeby hodowli lasu,
- polowania, chwytania, płoszenia i zabijania dziko żyjących zwierząt, niszczenia nor i legowisk zwierzęcych, gniazd ptasich i wybierania jaj;
- wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości, innego zanieczyszczania wód i gleby oraz powietrza;
- wydobywania skał i minerałów;
- niszczenia gleby lub zmiany sposobu jej użytkowania w szczególności przez pozyskiwanie ściółki leśnej;
- zakłócania ciszy;
- palenia ognisk.
- stosowania środków chemicznych w gospodarce leśnej;
- zmiany stosunków wodnych;
- umieszczania tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych i innych znaków nie związanych z ochroną, z wyjątkiem znaków drogowych i innych znaków związanych z ochrona porządku i bezpieczeństwa;
- wstępu na teren rezerwatu poza miejscami wyznaczonymi przez Wojewodę, z wyjątkiem służb leśnych oraz służb ochrony przyrody;
- ruchu pojazdów poza drogami publicznymi, z wyjątkiem pojazdów służb leśnych oraz służb ochrony przyrody.

Zakazy, o których mowa wyżej, nie dotyczą:

- prowadzenia badań naukowych za zgodą Wojewody;

- prowadzenia akcji ratowniczej oraz działań związanych z bezpieczeństwem publicznym i z ochroną przeciwpożarową;
- wykonywania zadań z zakresu obronności państwa;
- wykonywania zabiegów ochronnych, hodowlanych i pielęgnacyjnych za zgodą Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa, udzielaną w przypadku potrzeby likwidacji zagrożeń ochranianej przyrody, nie ujętych w planie ochrony.

Pomniki przyrody

Na obszarze gminy Krzczonów znajdują się pomniki ustanowione uchwałą Rady Gminy NR XXII/142/97 z dnia 30 kwietnia 1997 r, jak też ustanowione innymi uchwałami Rady Gminy. Statusem pomników objęto:

- źródło w Krzczonowie Sołtysach,
- źródło w Krzczonowie III (Borzęcin),
- źródło w Walentynowie,
- źródło w Piotrkówku,
- głaz narzutowy w Nowinach Żukowskich,
- wiąz szypułkowy w Lesie Królewskim,
- trzy lipy drobnolistne o obw. pnia 345,402 i 415 cm rosnące obok leśniczówki w Krzczonowie Sołtysy,
- jesion o obw. pnia 410 cm rosnący obok leśniczówki w Krzczonowie Sołtysy,
- buk pospolity rosnący w Lesie Chmielowskim,
- płat cieszynianki wiosennej o powierzchni 10x10m znajdujący się w Lesie Królewskim,
- głazy narzutowe tzw. „głaz szwedzki" o obwodzie 598 cm w Krzczonowie Sołtysy.

W stosunku do obiektów objętych statusem pomnika przyrody, ochrona powinna polegać na zastosowaniu się do przepisów ustawy o ochronie przyrody; zabrania się:

- pozyskiwania, niszczenia lub uszkadzania drzew,
- wykonywania prac ziemnych w bezpośrednim sąsiedztwie drzew,
- uszkadzania pomników lub ich części,
- uszkadzania i zanieczyszczania gleby,
- wysypywania, zakopywania i wylewania odpadów lub innych nieczystości w otoczeniu pomników przyrody,
- umieszczania tablic, napisów, ogłoszeń reklamowych i innych znaków nie związanych z ochroną pomnika,
- wznoszenia i rozbudowy obiektów budowlanych w obrębie rzutu korony pomnika,
- zbioru kwiatów i owoców.

Zespoły przyrodniczo-krajobrazowe

Na obszarze gminy Krzczonów istnieją aktualnie dwa zespoły przyrodniczo-krajobrazowe ustanowione uchwałą Rady Gminy Nr XI/65/95 z dnia 25.08.1995 r.,

- Zespół o nazwie „Szabałowa Góra" o powierzchni 50,0 ha, znajduje się w sąsiedztwie wsi Majdan Policki. Ochroną objęto ostaniec denudacyjny zbudowany z twardych gez paleoceńskich nadbudowanych kilkunastometrowej miąższości czapą

piasków eoceńskich. Na tym terenie znajduje się las grądowy stanowiący w gminie najliczniejsze skupienie okazałych dębów, opuszczone ogrody, fragment drogi wysadzanej dębami;

- Zespół o nazwie „Kamienny Wąwóz”, położony w Koloni Żuków, na terenie dawnego wyrobiska opoki. Na odkrytych skałach wapiennych można znaleźć rzadki minerał –lublinit. Jest to igiełkowata odmiana kalcytu. W pobliżu, na silnie erodowanym zboczu z rumoszem wapiennym wykształciły się murawy kserotermiczne. Znajduje się tu także stanowisko kilkudziesięciu okazów dziewięćsiłu bezłodygowego.

Na terenie zespołów przyrodniczo-krajobrazowych obowiązują następujące zakazy:

- ograniczenia eksploatacji surowców mineralnych,
- prowadzenia prac ziemnych i niszczenia gleby,
- wznoszenia wszelkich obiektów budowlanych i urządzeń technicznych,
- zrywania, wykopywania i przesadzania wszelkich roślin zielonych dziko rosnących,
- wykopywania, zakopywania, palenia i wylewania odpadów i innych nieczystości w otoczeniu drzew i pomników przyrody,
- palenia ognisk w odległości 100 m od lasu i wypalania ściernisk,
- ścinania drzew o obwodzie pnia przekraczającym 200 cm na wysokości1,3 m – dotyczy tylko zespołu „Szabałowa Góra”.

7.8 Waloryzacja przyrodniczo-krajobrazowa,

System przyrodniczy gminy kształtuje się w oparciu o tereny aktywne biologiczne o zróżnicowanej bioróżnorodności należą do nich rzeki i strumienie, ich doliny, lasy i zadrzewienia oraz wąwozy, doliny erozyjno-denudacyjne. Największy potencjał ekologiczny tworzą kompleks leśny położony w północno- zachodniej części gminy, rejon stawów położonych w dolinie rzeki Radomirki oraz doliny rzek wraz z siedliskami łęgowymi. Oddziaływanie takich węzłowych obszarów jest lokalne i ponadlokalne, warunkują intensywność procesów ekologicznych.

Doliny denudacyjne łączą się bezpośrednio z dnem dolin rzek Goiełczew, Radomirki, Olszanki i Kosarzewki, spływają tędy okresowo wody powierzchniowe (zapewniają naturalne przepływy wód opadowych i roztopowych), pełnią też rolę klimatyczną.

Charakterystycznym elementem krajobrazu gminy są zadrzewienia śródpolne, wąwozowe, przydrożne i nadwodne. Stosunkowo dobrze zadrzewione są drogi główne i najstarsze, występują tutaj często szpalery i aleje. Liczne typowe zadrzewienia śródpolne mają charakter pojedynczych drzew np. na miedzach oraz niewielkich remiz, czasami towarzyszących podmokłym zagłębieniom terenu. Powinny one podlegać ochronie ze względu na ich znaczenie fitocenotyczne i krajobrazowe. Zadrzewienia nadwodne towarzyszą wszystkim rzekom na obszarze gminy, należą do typu siedliskowego olsów. Drzewa i zakrzaczenia zapewniają schronienie i miejsca rozrodu oraz żerowania dla ptaków i innych drobnych zwierząt związanych z ekosystemami wodnymi i strefami ekotonalnymi.

8. Uwarunkowania kulturowe

8.1 Ocena stanu zasobu kulturowego

Gmina Krzczonów charakteryzuje się dość skromnym zasobem dziedzictwa kulturowego i nasyceniem obiektami zabytkowymi. Brak jest również obiektów zabytkowych o wyjątkowych (wybitnych) cechach artystycznych.

Jednakże od samego początku – sięgając do okresu pradziejowego tereny te były sukcesywnie zasiedlone – co potwierdzają badania archeologiczne. Wpływ na ten proces miały sprzyjające, naturalne warunki osiedleńcze - cieki wodne i źródła.

Stosunkowo dużo zachowało się na terenie gminy przykładów ***budownictwa drewnianego*** oraz kontynuacji jego form, nawet do połowy XXw. Liczne przykłady tej grupy obiektów, w postaci budownictwa mieszkalnego i gospodarczego, stanowiącego o tożsamości krajobrazu kulturowego zachowało się m.in. w: Krzczonowie (I-III), Kosarzewie Dolnym i Górnym, Kol. Żuków, Policzyźnie. Niestety w ostatnich latach obserwuje się bardzo szybkie sukcesywne zanikanie tradycyjnych form budownictwa mieszkalnego na rzecz współczesnych (zunifikowanych) rozwiązań architektonicznych, co powoduje zacieranie się różnic kulturowych i zanikanie tożsamości regionu. Częsta przypadkowa lokalizacja nowych budynków, bez utrzymania jednolitej linii zabudowy, charakteru, kubatury i zdobnictwa wprowadza chaos przestrzenny. Przyczyną zmian w architekturze wsi jest pogarszający się stan techniczny drewnianej zabudowy, nieopłacalność remontów, stosunkowo często brak użytkownika.

Historycznie na obszarze gminy funkcjonowała jedna parafia w Krzczonowie, p.w. Wniebowzięcia NMP. Pierwszy ***kościół*** był prawdopodobnie drewniany, znajdował się we wschodniej części wsi, w pobliżu rzeczki. Świątynia ta zniszczona pod koniec XVIw. spłonęła w 1633r. Budowa nowej, finansowanej przez parafian trwała 20 lat i powstała na przełomie 1633-1653. Ten kościół funkcjonuje do dnia dzisiejszego. Kościół został usytuowany we wschodniej części wsi, po południowej stronie drogi prowadzącej z Żukowa do centrum wsi. Obecnie w gminie funkcjonują nowe świątynie w: Sobieskiej Woli, Kol. Żuków oraz dwa kościoły w Kosarzewie (rzymsko-katolicki i polsko-katolicki). Na terenie gminy jest stosunkowo dużo zabytków ***małej architektury sakralnej*** w postaci kapliczek i krzyży przydrożnych. Do najciekawszych należy zaliczyć kapliczki w: Piotrkówku, Kosarzewie Górnym, Teklinie, Policzyźnie, Gierniaku, krzyże w: Kosarzewie Trzecim, Sobieskiej Woli.

Na przełomie XIX i XX w. na terenie gminy funkcjonowały ***zespoły dworsko-parkowe*** w: Sobieskiej Woli I, Żukowie Kol., Policzyźnie. Przy dworze w Kol. Żuków funkcjonował rozbudowany zespół folwarczny, obejmujący zarówno zabudowę gospodarczą jak i mieszkalną.

Historyczny krajobraz gminy uzupełniają ***budynki przemysłowe***, tj. młyny w: Krzczonowie Pierwszym, Krzczonowie Sołtysach (2), jeden zachowany wiatrak w Żukowie oraz ***obiekty użyteczności publicznej*** – szkoły w Kosarzewie Górnym, Żukowie (2), Walentynowie, Piotrkówku. Nieodzownym elementem krajobrazu kulturowego wsi polskiej w okresie staropolskim były karczmy. Spełniały one wiele funkcji: jako miejsce odpoczynku podróżnych, miejsce sądów, składania danin. Były one także ośrodkiem życia społecznego i kulturalnego. Z przekazów archiwalnych

wiemy o istnieniu karczem w Krzczonowie, jednakże ich lokalizacja trudna jest do ustalenia.

Uzupełnieniem krajobrazu kulturowego gminy są dobrze zachowane historyczne rozłogi pól – w obrębie Kosarzewa Górnego, Krzczonowa Wójtostwo, Sobieskiej Woli II, Policzyzny, Żukowa.

8.2 Analiza krajobrazowa

Ochrona obiektów, zespołów zabytkowych i obszarów objętych ochroną konserwatorską winna łączyć się nierozerwalnie z ochroną naturalnego krajobrazu i jego walorami przyrodniczymi. Za takimi działaniami przemawia fakt utworzenia na terenie gminy Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego oraz Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu. Wyodrębniono je w krajobrazie najbardziej charakterystycznym dla regionu Wyżyny Lubelskiej.
Dominują w nich krajobrazy terenów upraw, łąk i użytków zielonych, lasów nasadzonych przez człowieka, terenów rekreacyjnych i terenów wiejskich. To one tworzą ciągłe i zwarte tło krajobrazu kulturowego, w obrębie którego fragmentarycznie występują krajobrazy naturalne w niewielkim stopniu zmienione.

W skład gminy wchodzi 28 miejscowości. Zasiedlenie gminy pojawia się wcześnie, w źródłach pisanych udokumentowane od XVI w. Istnieją tutaj naturalne warunki jak naturalne cieki wodne i źródła.

Największą wsią gminy jest Krzczonów – położony centralnie. Posiada promienisty układ ulic, centralnie położony rynek i stanowi typową osadę. Wzdłuż sieci drożnej na przestrzeni lat rozwija się osadnictwo w formie ulicówek na międzyrzeczach (Piotrków, Nowiny Żukowskie, Teklin, Krzczonów I, Krzczonów II). Wyraźna koncentracja osadnictwa w ramach historycznych struktur ulega sukcesywnemu zatarciu na skutek powstawania wsi typu kolonialnego – co jest szczególnie widoczne w środkowej oraz w zachodniej części gminy.

Gmina posiada charakter wybitnie rolniczy, Na Wyniosłości Giełczewskiej w związku z rozwijającym się osadnictwem lasy były wycinane i karczowane dla pozyskiwania dobrych gleb pod uprawę. Były już silnie zniszczone w XVI w. Okresem najintensywniejszej trzebieży lasów było 1 ćwierćwiecze XIX w. (wówczas stanowiły jeszcze ok. 34% powierzchni ogólnej). Największy kompleks leśny zachował się między Krzczonowem a Żukowem z najstarszym starodrzewem, zw. Lasem Królewskim. Dziewięć pozostałych niewielkich fragmentów leśnych znajduje się w rozproszeniu w północno- zachodniej części gminy. Zupełnie bezleśna jest południowa i centralna część gminy, stanowiąca ponad 40% powierzchni. Rezerwat leśny w Lesie Królewskim należy do najbardziej atrakcyjnych przyrodniczo lasów, z charakterystycznym dla Wyniosłości Giełczewskiej krajobrazów z klasycznymi wyniesieniami obszarów kredowych. Obejmuje strome zbocza Radomirki, okolice „Śmierdzącego Źródełka" oraz zalesioną część Łysej Góry. Na terenie rezerwatu obiektem objętym ochrona prawną jest stanowisko cieszynianki wiosennej - jako pomnik przyrody. Jest to jedno z czterech stanowisk na Wyżynie Lubelskiej.

Wśród użytków rolnych dominują grunty orne. Niewiele jest łąk – co wiąże się z brakiem wykształconych dolin rzecznych. Stosunkowo znaczne obszary (ok. 5%) całkowitej powierzchni gminy zajmuje osadnictwo i drogi.

W rzeźbie wschodniej części gminy i południowym jego fragmencie, związanym z doliną Giełczwi wyróżniają się suche doliny denudacyjne i wąwozy .

8.3 Ocena walorów krajobrazu kulturowego

Środowisko przyrodnicze gminy ulegało zmianom na przestrzeni wieków, w związku z rozwojem osadnictwa. Jednakże przekształcany w wyniku użytkowania gruntów teren ten nie uległ silnym degradacjom, zarówno w sensie przyrodniczym jak i krajobrazowym. Ważną okolicznością jest brak zakładów przemysłowych w gminie. Ponadto dobre gleby i korzystne warunki klimatyczne sprzyjają regeneracji przekształconego środowiska. Walorem krajobrazowym gminy jest urozmaicona forma terenu (spadki terenu, silne rozcięcia dolinami denudacyjnymi i wąwozami). Przeważająca część gminy wchodzi w obręb Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego lub jego otuliny, poza terenem chronionym znajduje się jedynie zachodni fragment gminy o powierzchni kilkunastu kilometrów, obejmujący okolice Kosarzewa i Lewandowszczyzny. O objęciu ochroną tej części Wyżyny Lubelskiej zadecydowały cenne walory przyrodnicze, różnorodne formy krajobrazowe i środowisko kulturowe. Na szczególną uwagę zasługuje zgrupowanie 14 ostańców piaskowcowych w zachodniej i północnej części parku krzczonowskiego i jego otuliny. Kilka z nich ma swoje własne nazwy: Chełmie, Szabałowa Góra, Markowa Góra, Boży Dar. Piaskowce krzemionkowe z rejonu Krzczonowa służyły przez kilka wieków do wyrobu kół młyńskich i żaren.

Krzczonowski Park Krajobrazowy wraz z otuliną jest jednym z najważniejszych rejonów źródliskowych w woj. lubelskim. Zinwentaryzowano tu aż 45 źródeł, w tym kilkanaście źródeł grupowych. Duża różnorodność i mozaikowatość gleb wpływa na zróżnicowanie i bogactwo zespołów roślinnych. Występują tu olsy, lasy dębowo - grabowe z domieszką buka, borowy mieszane, murawy i zarośla kserotermiczne, torfowiska niskie, łąki trzęślicowe, zespoły roślinności wodnej, ruderalnej i segetalnej.

Ocena zachowanych przyrodniczych wartości krajobrazu obszaru gminy Krzczonów, w powiązaniu z elementami jego zagospodarowania o wartościach kulturowych wskazuje na zróżnicowanie tych komponentów krajobrazu i harmonię ich wzajemnych relacji w przestrzeni. Krajobraz gminy należy uznać za harmonijny, mało przekształcony, z pojedynczymi elementami negatywnie eksponowanymi i dyshar - monijnymi. Wysokie walory gminy wynikają z:

- specyficznego położenia wzdłuż korytarzy ekologicznych rzek: Giełczew, Radomirki, Olszanki
- dużego udziału terenów otwartych - pól i łąk, ze zbiornikami wodnymi zlokalizowanymi głównie w części północno- wschodniej gminy oraz dopełnienie kompleksami leśnymi
- koncentracji zabudowy wzdłuż ciągów komunikacyjnych
- małego zurbanizowana gminy i ośrodka gminnego – Krzczonów.

8.4 Ocena zachowania i zagrożeń zabytków, wytyczne konserwatorskie dla obszarów i obiektów zabytkowych

1) Historyczne układy przestrzenne:

Krzczonów:

Układ przestrzenny miejscowości kształtował się w kilku etapach. Początkowo rozwijał się w kierunku zachodnim i wschodnim, później w północnym i południowym. Sieć drożna uległa również przekształceniom: początkowo tworzyły ją cztery główne drogi, skrzyżowane w centrum miejscowości. Ostatnie przekształcenia – w latach 50 i 60-tych XXw. objęły głównie zachodnią część wsi i pozbawiły układ przestrzenny wartości historycznych. Dokonano regulacji dróg, zredukowano dwa skrzyżowania (ul. Partyzantów - Szkolna, Żeromskiego - Szkolna) tworząc w centrum wsi układ promienisty. Szkodliwe dla historycznej tkanki stało się wytyczenie zabudowy wzdłuż ulic: Partyzantów, Szkolnej i Strażackiej (w latach 20 i 30-tych XX w.) poza obrębem zabudowy.

Trudno uniknąć procesu rozwoju zabudowy wzdłuż istniejących ciągów komunikacyjnych. W związku z powyższym postuluje się zahamowanie chaotycznej lokalizacji nowowznoszonych budynków poprzez utrzymanie jednorodnej linii zabudowy, gabarytów i skali z nawiązaniem do historycznych rozwiązań.

Jedną z ciekawszych i malowniczych uliczek jest ul. Rynkowa. Biegnie ona dnem doliny rzeki wysadzonej z obu stron starym drzewostanem, które od południa zamyka pas malowniczych wzniesień, a od północy strumyk. Należy bezwzględnie utrzymać charakter tej uliczki poprzez ograniczenia wysokości zabudowy oraz jej uzupełnienia w formie zabudowy jednorodzinnej, rozproszonej. Proponuje się ograniczanie zabudowy zagrodowej w dolinie rzeki poprzez zakaz jej odnawiania i wykluczenie wprowadzania na jej teren jakiejkolwiek nowej formy osadnictwa.

Dalszy rozwój Krzczonowa zgodnie z historycznymi przesłankami winien iść w kierunku wschodnim i zachodnim. Historyczna zabudowa Krzczonowa reprezentowana jest przez nieliczne już przykłady budynków mieszkalnych, głównie drewnianych oraz zabytkowego młyna drewnianego. Na przestrzeni lat drewniane budynki zostały zastąpione współczesną zabudową murowaną, w wielu przypadkach przeskalowaną – dwukondygnacyjną, a nawet wielorodzinną. Powstały również w centrum miejscowości budynki użyteczności publicznej, np. dom kultury, pawilony handlowe – o formach zunifikowanych, przeskalowanych, obcych w krajobrazie Krzczonowa. Obszarem zdegradowanym jest teren dawnego założenia folwarcznego, które zlokalizowane było w północnej części miejscowości, w sąsiedztwie cmentarza parafialnego. Do dnia dzisiejszego nie zachował się żaden historyczny budynek, a cały teren zagospodarowany jest chaotycznie budynkami magazynowymi. Zasadą w zagospodarowaniu ośrodka gminnego powinno być ograniczanie skali nowej zabudowy. W celu określenia polityki przestrzennej miejscowości jest wskazane opracowanie koncepcji rewaloryzacji układu urbanistycznego lub miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Żuków

Wieś Żuków należy do najstarszych (datowanych w źródłach) wsi na Wyżynie Lubelskiej. Posiada ciekawy układ przestrzenny sięgający 1 poł. XVI w. z zabudową dworską z 1 poł. XIX w. i wiejską z 2 poł. XIX w.

Układ przestrzenny zachował się bez większych zmian. Dotyczy to w szczególności rozplanowania układu komunikacyjnego i sposobu kształtowania zabudowy wzdłuż ciągów komunikacyjnych. Zmienia się jednak krajobraz wsi poprzez sukcesywna wymianę starej zabudowy (głównie drewnianej) na nową.

W celu zachowania charakteru wsi Żuków należy:

- utrzymać historyczne rozplanowanie wsi, siatkę ulic, gabaryty i skalę zabudowy
- przy wznoszeniu nowych budynków zaleca się używanie tradycyjnych materiałów budowlanych –z wykluczeniem okładzin typu siding,
- pozostawić otwarte tereny dolin rzecznych bez prawa wprowadzania zabudowy.

Oceniając stan zachowania i zagrożeń zabytków na terenie gminy Krzczonów, należy podkreślić, że z uwagi na nieuchronność procesów cywilizacyjnych, częste pożary i zmienność gustów, tradycyjna zabudowa wiejska wypierana jest przez bestylową zabudowę lub pseudowille charakterystyczne dla terenów zurbanizowanych.

Na terenie gminy szczątkowo zachowała się również tradycyjna zabudowa gospodarcza w siedliskach chłopskich. Lecz w pamięci starych informatorów nie zachował się obraz okólnej zabudowy gospodarczej (tzw. okólników). Zabudowie gospodarczej towarzyszyły małe obiekty służące do przechowywania zboża, których przykładem jest drewniany spichlerz w Krzczonowie przy ul. Leśnej z I dekady XXw. Wzniesiony przez Antoniego Szpakowskiego. Jest to obiekt posadowiony na wysokiej podmurówce, z piwnicą przesklepioną kolebkowo, ściany konstrukcji wieńcowej z ostatkami, dach dwuspadowy, pobity blachą, od frontu z ozdobnie opracowanym podcieniem.

Na terenie gminy stosunkowo rzadko występuje murowana zabudowa wiejska z miejscowego kamienia tzw. opoki. Przykładem takiej zabudowy może być dom mieszkalny w Krzczonowie nr 5, przy wjeździe do wsi od zachodu. Jest to dom szerokofrontowy, jednotraktowy, na planie prostokąta, bryła zwarta nakryta dwuspadowym dachem pobitym papą. Naroża ujęte lizenami, ściany bielone, pod okapem skromny gzyms wieńczący.

2) Zespół kościelny w Krzczonowie

Objęty ścisłą ochrona konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków A/191 – zachowany w stanie dobrym. Sukcesywnie prowadzone są prace remontowe w kościele i obiektach wchodzących w skład założenia. W 1999 r. wymieniono stropy i wykonano rekonstrukcję malowideł w prezbiterium kościoła. W 2000 r. wykonano remont elewacji, w 2005r. remont i osuszenie fundamentów, 2006 r. wymiana nawierzchni chodnika oraz wykonanie parkingu przy kościele, 2007r. – kontynuacja prac: remont stolarki okiennej i drzwiowej, wymiana obróbek blacharskich, remont elewacji dzwonnicy.

- należy kontynuować prace remontowe we wnętrzu kościoła,
- opracować program pielęgnacyjny zabytkowego drzewostanu rosnącego w obrębie cmentarza przykościelnego

- postuluje się wpisanie do rejestru zabytków pozostałych elementów zespołu kościelnego, ujętych w ewidencji zabytków.

3) Kapliczki i krzyże przydrożne

Zakorzeniona w kulturze polskiej tradycja opieki nad tymi obiektami kultu przyczynia się do ich funkcjonowania i utrzymania zazwyczaj w dobrym stanie.
Cały teren gminy jest „nasycony" krzyżami przydrożnymi i kapliczkami. Prawie w każdej wsi odnotowujemy co najmniej jeden krzyż lub kapliczkę. Usytuowane są one z reguły na początku lub na końcu wsi, na rozstajach dróg lub w ogródkach przydomowych. Wyjątkiem jest kapliczka szafkowa w miejscowości Żuków, usytuowany daleko poza zabudową wsi, za jedynym zachowanym wiatrakiem, przy drodze polnej. Kapliczki są sukcesywnie odnawiane i nadal pozostają miejscem kultu.
Kapliczki znajdują się w: Piotrkówku, Kosarzewie Górnym, Teklinie, Policzyźnie, Gierniaku, krzyże przydrożne w: Kosarzewie Trzecim, Sobieskiej Woli:

- obiekty te należy pozostawić w krajobrazie kulturowym miejscowości i chronić w celu zachowania tradycji.
- teren wokół nich należy sukcesywnie porządkować i pielęgnować zieleń.

Do interesujących budowli małej architektury, nawiązujących do starych tradycji budowlanych należą:
Kapliczki kubaturowe dr*ewniane* w

- Krzczonowie, naprzeciwko zespołu kościelnego, z drewnianą figurą św. Jana Nepomucena z XIX w. konstrukcji słupowej nakrytej daszkiem namiotowym;
- Teklinie, przy stawie, z ok. 1930 r. wzniesiona przez Władysława Gadosia, konstrukcji słupowej, oszalowanej, nakrytej daszkiem dwuspadowym, pobitym blachą;

Kapliczki kubaturowe murowane w

- Policzyźnie, przy drodze polnej do Antonówki, z I. poł. XIX w. zbudowana z opoki, bielona, przesklepiona kolebkowo, nakryta daszkiem dwuspadowym pokrytym dachówką;
- Krzczonowie I, przylokalnej drodze, z XIX w. z figurą barokowo-ludową wzniesiona św. Jana Nepomucena, zapewne z końca wieku XVIII.

4) Cmentarze i miejsca pamięci narodowej.

W chwili obecnej są one utrzymane w stanie dobrym, uporządkowane, wygrodzone i oznakowane. W granicach gminy znajdują się zabytkowe cmentarze rzymsko-katolickie i wojenne.
Najstarszym cmentarzem jest cmentarz rzymsko-katolicki w Krzczonowie Wójtowstwo, założony przypuszczalnie w I ćwierci XIX w. stopniowo rozwijała się w kierunku zachodnim. W środkowej jego części zachowane najciekawsze i najstarsze nagrobki z kamienia i żeliwa. Należy wymienić również d. cmentarz przykościelny, lecz obecnie brak po nim śladu, a teren porośnięty trawą.
Na terenie zabytkowego cmentarza rzymsko-katolickiego w Krzczonowie szczególną ochroną należy objąć kilka zachowanych jeszcze nagrobków z XIX i pocz. XXw. Zgrupowane są one wzdłuż północnego boku ogrodzenia cmentarza. Są one pozostawione bez opieki, zaniedbane i wymagają przeprowadzenia prac porządkowych i konserwatorskich. Uporządkowania wymaga w szczególności ogrodzenie i układ

drożny cmentarza, tj. wytyczenie nowych alejek i ich utwardzenie kostką brukową, wyznaczenie miejsc składowania odpadów – pojemniki. Ponadto konieczne jest podjęcie ochrony starodrzewu – właściwa gospodarka drzewostanem, korekta koron w celu ograniczenia bezmyślnego podpalania i wycinki kolidujących okazów, planowe wprowadzanie nowych nasadzeń.

Cmentarz polsko-katolicki w Kosarzewie z lat 30-tych XX w. nie posiada nagrobków o znacznej wartości historycznej i artystycznej. Obecnie poszerzony, na którym chowani są też wierni obrządku rzymsko-katolickiego.

Na obszarze gminy występują;

Cmentarze Wojenne:

- cmentarz żołnierzy armii austro-węgierskiej z I wojny światowej (1915 r), położony w południowo-wschodniej części wsi Krzczonów, na niewielkim wzniesieniu, pośrodku pól uprawnych. Teren wydzielony niewysokim drewnianym ogrodzeniem, mogiły zatarte, pośrodku żeliwny, ozdobny krzyż;
- cmentarz żołnierzy rosyjskich i armii austro-węgierskiej z I wojny światowej (1915) w Krzczonowie, usytuowany po wschodniej stronie drogi z Krzczonowa do Olszanki. Wydzielony drewnianym ogrodzeniem, porośnięty samosiewami, mogiły zatarte;
- mogiła/ kopiec z wojen szwedzkich, zlokalizowana w obrębie wsi Walentynów – na zachód od wsi w lesie zwanym Królewszczyzna; kopiec o średnicy 11 m, wysokości 2 m, pierwotnie otoczony rowem-fosą, porośnięty samosiewami i brzozami;
- podwójna mogiła żołnierzy niemieckich z 1915 w obrębie wsi Walentynów, przy drodze wiejskiej między posesjami, zdewastowane w latach 60-tych. Pierwotnie na mogiłach umieszczone krzyże z tabliczkami, obecnie brak śladów w terenie;

Miejsca Pamięci Narodowej:

- pomnik poświęcony pamięci ofiar mordu dokonanego w latach 1944-46 na żołnierzach BCh i AK przez grupę operacyjną UB – zlokalziowany w Krzczonowie między terenem szkoły a rondem pośrodku wsi;
- pomnik z1944 r poświęcony żołnierzom BCh w walce okupantem; zlokalizowany w obrębie wsi Majdanek Żuków, zlokalizowany w lesie, ok. 70 m od drogi, otoczony ogrodzeniem z betonowych słupków i prętów żelaznych z krzyżem pośrodku.

5) Historycznie ukształtowana zieleń.

Na terenie gminy występuje ona w zabytkowych zespołach dworsko- parkowych (Sobieska Wola I, Kol. Żuków), w zespole kościelnym w Krzczonowie Wójtowstwo, na terenie cmentarza parafialnego w Krzczonowie Wójtowstwo, na terenie cmentarzy wojennych, w sąsiedztwie kapliczek i krzyży przydrożnych. Postuluje się:

- obowiązkowe zachowanie zabytkowego drzewostanu oraz ewentualne jego odtworzenie w celu uczytelnienia kompozycji
- wykonanie inwentaryzację dendrologiczną zabytkowej zieleni dla zespołów, które jej nie posiadają,
- właściciel terenu winien opracować program pielęgnacyjny i leczniczy zabytkowego drzewostanu.

6) Założenia dworsko- parkowe

Na terenie gminy Krzczonów grupa ta reprezentowana jest przez zespoły w Sobieskiej Woli, Żukowie Kol., Policzyźnie.

Najlepiej zachowany jest ***zespół w Sobieskiej Woli*** - objęty ścisłą ochroną konserwatorską poprzez wpis do rejestru zabytków woj. Lubelskiego, A/882. Obejmuje on dwór i park. Obecnie jest własnością prywatną. Od 2003 r. prowadzone są kompleksowe prace remontowe dworu mające na celu adaptację budynku do celów reprezentacyjno - mieszkalnych. Do chwili obecnej wykonano najważniejsze prace budowlane zabezpieczające (stropy, mury, nadproża, więźba dachowa, pokrycie dachu).

Postulaty:

- należy kontynuować prace budowlane i zabezpieczyć (zamknąć) obiekt przed sezonem zimowym i uniemożliwić dostęp osób trzecich,
- nie prowadzi się żadnych prac porządkowych w obrębie parku, tym samym postępuje proces degradacji założenia, nieczytelne w terenie stają się wnętrza parkowe i układ alejek - zarastanie samosiewami, niezbędne jest podjęcie prac porządkowych – wykoszenie odrostów i samosiewów,
- opracować program prac pielęgnacyjnych zabytkowego drzewostanu,
- wskazuje się na dokonanie korekty granic ochrony konserwatorskiej w taki sposób, aby ochroną objąć również aleje zlokalizowane na działkach o nr ewid. 1095 i 1097,
- niezbędne jest włączenie fragmentu działki nr 1098 – drogi, przebiegającej przez teren parku – do obszaru założenia.

Zespół dworsko - parkowy w Kol. Żuków znajduje się w bardzo złym stanie technicznym. Budynek dworu nie jest zabezpieczony przed dostępem osób trzecich , a wejście do wnętrza stwarza zagrożenie życia. Sukcesywna degradacja budulca spowodowała zawalenie się stropów, odpadanie gzymsów, itp. Sytuację pogłębia szybka sukcesja roślinności (winorośl), która porasta mury dworu i sprawia, że jest prawie niewidoczny. Do tego dochodzi zarośnięty, bez jakiejkolwiek opieki teren wokół dworu.

Dlatego:

- należy w trybie pilnym podjąć prace zabezpieczające obiekt przed dostępem osób postronnych,
- należy uporządkować teren wokół budynku z dzikiej roślinności i samosiewów,
- opracować program prac zabezpieczających i budowlanych – i uzgodnić go z wojewódzkim konserwatorem zabytków,
- docelowo opracować koncepcję rewaloryzacji założenia.

Obok zespołu dworsko- parkowego funkcjonował ***zespół folwarczny*** – z zabudową murowaną (opoka - kamień wapienny), gospodarczą i mieszkalną. W chwili obecnej budynki znajdują się w złym stanie technicznym, niektóre pozostają w stanie ruiny – głównie dawne budynki gospodarcze, niektóre zostały całkowicie rozebrane (owczarnia, gorzelnia). Użytkowane są jedynie dwa: budynek mieszkalny i remiza strażacka. Dawny tzw. dwunastak – zlokalizowany po przeciwnej stronie drogi, za rzeką - pozostaje również w stanie zagrożenia.

W obrębie dawnego majdanu powstaje współczesna zabudowa mieszkalna.

Niezbędne jest pilne zadokumentowanie pozostałości budynków – zinwentaryzowanie i wykonanie szczegółowej dokumentacji fotograficznej. Część zachowanych fragment-tów budynków można wykorzystać przy odbudowie lub budowie nowych obiektów.

Zespół dworsko - parkowy w Policzyźnie jest własnością prywatną, dwór użytkowany jako mieszkanie, lamus i obora jako budynki gospodarcze.
Stan zachowania – zły. Niewłaściwe użytkowanie obiektów i postępująca degradacja budulca – szczególnie lamusa, stwarzają niebezpieczeństwo dla zabytku.

- niezbędne jest podjęcie prac remontowych obiektów,
- należy wykonać inwentaryzację obiektów,
- działaniem optymalnym dla pełniejszej ochrony byłoby wpisanie budynków dworu i lamusa do rejestru zabytków województwa lubelskiego.

7) Obiekty przemysłowe i zabudowa gospodarcza.

Ta grupa obiektów reprezentowana jest przez ***młyny,*** zachowane w: Krzczonowie Pierwszym, Krzczonowie Sołtysach i ***wiatrak*** w Żukowie.
Są to obiekty w chwili obecnej nieużytkowane. Brak jakiejkolwiek opieki właścicieli wpływa na sukcesywne pogarszanie się ich stanu technicznego (destrukcja materiału, ubytki w pokryciu dachowym, itp.).
Do najpilniejszych prac remontowych należą prace zabezpieczające te obiekty przed opadami, zamknięcie otworów okiennych i drzwiowych i uniemożliwienie wstępu osobom trzeci. Z uwagi na pogarszający się stan techniczny obiektów, a w przypadku wiatraka stan katastrofalny, należy wykonać szczegółową dokumentację fotograficzną i inwentaryzację budowlaną.

Na terenie gminy zachowało się kilka ciekawych przykładów ***wiejskiego budownictwa gospodarczego,*** np. spichlerz drewniany w Krzczonowie Sołtysach nr 12, w Kosarzewie Dolnym nr 30, zagroda nr 19 w Krzczonowie Drugim zespół zabudowy obejmujący: stodołę, oborę, poddach na narzędzia; ponadto ***kuźnie*** *w*: Sobieskiej Woli**,** Kosarzewie Górnym i Żukowie.
W chwili obecnej budynki gospodarcze są użytkowane częściowo zgodnie ze swoim przeznaczeniem. Ich stan techniczny należy ocenić na dostateczny.
Wskazuje się na wykonanie szczegółowej inwentaryzacji architektonicznej i fotograficznej tych obiektów.

8) Obiekty użyteczności publicznej

Reprezentowane są przez ***szkoły*** w: Kosarzewie Górnym, Żukowie (2), Walentynowie, Piotrkówku.
Są to obiekty murowane, niektóre stały się własnością prywatną (Żuków, Walentynów), większość użytkowana jest jako mieszkania. ~~Stara szkoła w Żukowie została przekształcona na bibliotekę.~~
Obiekty te pozostają w zróżnicowanym stanie technicznym, ale wszystkie wymagają remontu. Do chwili obecnej zachowały wygląd zewnętrzny, gabaryty i styl charakterystyczny dla tej grupy obiektów. Należy utrzymać je w krajobrazie kulturowym miejscowości jako element tożsamości tego lokalnego krajobrazu.

W Krzczonowie ~~Drugim~~ Sołtysy zachowały się 2 ***leśniczówki*** – zlokalizowane na lekkim wyniesieniu, w otoczeniu starodrzewu. W chwili obecnej są użytkowane, zachowane w stanie dostatecznym, o czytelnej bryle. Jedna z nich wymaga podjęcia prac remontowych.

III. KIERUNKI ROZWOJU I ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY

1. 1 Założenia ogólne

Ustala się, następujące zasady zagospodarowania gminy:

1) ochrona środowiska przyrodniczego i krajobrazu kulturowego,

2) harmonizowanie celów ochronnych, ekologicznych, społecznych i technicznych na zasadzie zrównoważonego rozwoju, wiążące się z:
- poprawą stanu i odporności środowiska przyrodniczego, wzmocnienie jego potencjału,
- poprawą estetyki i ładu przestrzennego,
- utrzymaniem zasobów kulturowych,

3) kompleksowe podejście do prawnych i programowych podstaw rozwoju, uwzględniające:
- uwarunkowania zewnętrzne, wynikające z ustaleń planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego, z regionalnych i lokalnych powiązań ekologicznych, społecznych, gospodarczych, komunikacyjnych i infrastrukturalnych,
- respektowanie ograniczeń i preferencji w zagospodarowaniu, określonych dla obszarów objętych ochroną prawną na podstawie przepisów szczególnych, rozszerzenie zakresu ochrony prawnej obiektów i obszarów, wyróżniających się szczególnymi walorami dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego,
- niezbędną modernizację zagospodarowania w dostosowaniu do obowiązujących standardów w przestrzeni europejskiej,
- realizacje polityki przestrzennej, spójnej ze strategią rozwoju gminy, ustalających program zadań długookresowych i operacyjnych rozwoju gminy.

1.2 Cele strategiczne

Wiodącym celem rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy jest ukształtowanie zrównoważonego rozwoju, osiągnięcie wyższej pozycji ekonomicznej gminy pozwalającej na poprawę warunków życia mieszkańców, przy jednoczesnym zachowaniu zasobów i walorów środowiska kulturowego oraz trwałości funkcjonowania procesów przyrodniczych.

Generalnie, gmina Krzczonów powinna ***poprawić*** swoją ***pozycję*** w regionie pod względem **gospodarczym, kulturalnym i rekreacyjnym.** Podstawą ugruntowania pozycji jest wykorzystanie naturalnych zasobów i walorów przyrodniczo-krajobrazowych gminy oraz wzbogacenie i zróżnicowanie jej funkcji gospodarczych.

Założeniem jest rozwój osady gminnej jako lokalnego ośrodka usług i przedsiębiorczości, urozmaicenie bazy ekonomicznej i usługowej gminy.

Osiągnięcie celu określa się przez:

- Wykorzystanie położenia w obszarze Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego dla rozwoju funkcji turystyczno – usługowych,
- Wykorzystanie położenia gminy w obszarze powiatu lubelskiego, zaplecza aglomeracji do rozwoju wypoczynku i rekreacji oraz strefy żywicielskiej m.in. agroturystyki w powiązaniu z modernizacją niskotowarowych gospodarstw wiejskich,
- Wykorzystanie walorów kulturowych gminy w tym ośrodka kultury ludowej w Krzczonowie, tradycji rękodzieła i folkloru do ubogacenia oferty turystycznej gminy i promocji kulturowości tego obszaru,
- Rozwój nieuciążliwych form drobnej przedsiębiorczości, usług i rzemiosła, zwłaszcza w ośrodku gminnym,
- Restrukturyzacja i modernizacja zespołów usługowo-produkcyjnych i baz obsługi rolnictwa, na funkcje mniej kolizyjne, drobnej przedsiębiorczości usługowo-wytwórczej,
- Rozwój rolnictwa, szczególnie działów i specjalizacji roślinno-zwierzęcej wykorzystujący predyspozycje glebowe i agroklimatyczne oraz innych ekologicznie uwarunkowanych kierunków produkcji rolnej,
- Podniesienie standardu obsługi ludności,
- Wykorzystanie predyspozycji naturalnych gminy do rozwoju funkcji gospodarczych w oparciu o tradycje rzemiosła.

2. Cele rozwoju przestrzennego

Głównymi determinantami kształtowania struktury przestrzennej gminy, określającymi zakres i kierunki zagospodarowania są:

- Kształtowanie ładu przestrzennego przez ochronę terenów otwartych i struktury terenów zabudowanych - zachowanie zwartego układu osadniczego terenów wiejskich, dążenie do skupiania zabudowy, krystalizowanie i integracja funkcjonalno-przestrzenna jednostek osadniczych przez rewitalizację i zagospodarowanie ich przestrzeni publicznych;
- Planowany wzrost ośrodka gminnego i kształtowanie Krzczonowa jako osady, atrakcyjnego ośrodka administracyjno-usługowego;
- Wykreowanie Krzczonowa na regionalny ośrodek kultury ludowej i turystyki kulturoznawczej Wyżyny Giełczewskiej w Lubelskim Obszarze Metropolitalnym,
- Dostosowanie drogi wojewódzkiej nr 835 do parametrów drogi klasy „GP" (głównej ruchu przyśpieszonego);
- Poprawa i usprawnienie wewnętrznych powiązań oraz obsługi komunikacyjnej obszaru gminy, przez korektę układu dróg publicznych, w tym sieci dróg gminnych, dostosowanie układu wewnętrznego do potrzeb i rozmieszczenia

zabudowy oraz funkcji gospodarczych gminy, z uwzględnieniem wymogów ekologicznych, bezpieczeństwa ruchu i technicznych;

- Rozwój infrastruktury turystycznej, umożliwiającej ekspozycję walorów przyrodniczo-krajobrazowych gminy i rozwój rekreacji,
- Kształtowanie lokalnego systemu ekologicznego w powiązaniu z systemem regionalnym, opartego szczególnie na ochronie dolin rzek oraz obszarów leśnych jako podstawy struktury przestrzennej, warunkującego harmonizację procesów urbanizacyjnych i inwestycyjnych z ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego;
- Objęcie ochroną prawną i planistyczną wszystkich obiektów i obszarów cennych przyrodniczo i kulturowo, a przede wszystkim dowartościowanie dziedzictwa kulturowego gminy;
- Ochrona walorów środowiska i zasobów wód podziemnych wynikająca z uwarunkowań regionalnych, poprawa bilansu wód powierzchniowych, kształtowanie racjonalnej gospodarki wodno-ściekowej;
- Wzbogacenie oferty funkcji usługowo - produkcyjnych w gminie, rozwój usług publicznych i komercyjnych, szczególnie w zakresie kultury, ochrony zdrowia i profilaktyki, sportu i rekreacji, gastronomii;
- Przekształcenie zdegradowanej bazy obsługi rolnictwa, przez jej modernizację, na rozwój różnych form przedsiębiorczości, w tym funkcji zaopatrzenia, zbytu, produkcyjno-usługowych;
- Efektywna ochrona gleb przed nieuzasadnionym ubytkiem wysoko produkcyjnej przestrzeni rolniczej.

2.1 Kierunki zmian w strukturze przestrzennej gminy oraz w przeznaczeniu terenu

Obszar gminy cechuje dość zharmonizowana struktura przestrzenna, w zakresie przeznaczenia terenu i naturalnych uwarunkowań przyrodniczych. Ta wartość ukształtowana w procesie historycznego rozwoju powinna być zachowana. W przypadkach i miejscach naruszenia ładu przestrzennego w studium określa się tereny wskazane do restrukturyzacji i przekształceń, tereny zdegradowane do rekultywacji oraz obiekty i tereny wymagające rewaloryzacji bądź rehabilitacji.

Ocena uwarunkowań demograficznych wskazuje, że w okresie perspektywicznym w gminie nie nastąpi wzrost ludności, przewiduje się utrzymanie stanu mieszkańców na poziomie zbliżonym do 5,0 tys. a także dalsze zmiany w strukturze demograficznej, polegające na wzroście udziału ludzi w podeszłym wieku. Zaistniałe już zjawisko niekorzystnej struktury wieku może się nadal pogłębiać, jego osłabienie wymagałoby zahamowania emigracji ludzi młodych i w wieku produkcyjnym oraz dodatniego salda migracji. Taki proces jest dość realny, przewiduje się, że może wzrosnąć liczba osób przyjezdnych, osiedlających się w miejscowościach na terenie gminy. Z innych uwarunkowań ludnościowych istotne dla zmian w strukturze przestrzennej jest zmniejszanie się ludności utrzymującej się z rolnictwa oraz wzrost znaczenia źródeł zarobkowania z pracy najemnej i działalności gospodarczej.

Głównym kierunkiem zmian w strukturze przestrzennej gminy będzie dostosowanie rozwoju osadnictwa do nowych tendencji w zakresie potrzeb mieszkaniowych tj. wzrostu udziału zabudowy jednorodzinnej i letniskowej oraz wzrostu funkcji pozarolniczych w tkance zabudowy wsi tj. usług publicznych i komercyjnych oraz drobnych – nieuciążliwych zakładów produkcyjno-usługowych.

Z uwagi na dominujące znaczenie w strukturze przestrzennej funkcji rolniczych, sektor ten będzie podlegał systematycznym i długofalowym przekształceniom. Wiodące znaczenie w przeznaczeniu i w zagospodarowaniu terenów będą miały zmniejszanie się ilości gospodarstw samowystarczalnych, towarowych na rzecz drobnej skali gospodarstw o funkcji socjalnej oraz tendencje w zakresie zwiększania się ilości gospodarstw o powierzchni powyżej10 ha. Przewiduje się wzrost udziału w zabudowie wsi gospodarstw agroturystycznych oraz przekształconych siedlisk rolniczych na funkcje letniskowe bądź działalność gospodarczą związaną z obsługą rolnictwa zaopatrzenie, skup, usługi agrotechniczne, naprawy i konserwacja, inne drobne zakłady rzemiosła). W przypadku utrzymania tradycji upraw buraków cukrowych i roślin pastewnych istotny wpływ na strukturę przestrzenną może mieć hodowla oraz dowartościowanie funkcji specjalistycznych gospodarstw produkcyjnych.

Oprócz podkreślonych wyżej przesłanek zmian w strukturze przestrzennej ważne są wymagania w zakresie kształtowania ładu przestrzennego tj. poprawy jakości i estertyki zagospodarowania terenów oraz zachowanie regionalnych aspektów krajobrazu kulturowego - mające odzwierciedlenie m.in. w ustaleniach dotyczących przestrzeni publicznych, warunków realizacji dróg i infrastruktury technicznej, zwłaszcza komunalnej oraz ekologizacji gminy i poprawy efektywności zagospodarowania, z uwzględnieniem naturalnych predyspozycji środowiska przyrodniczego.

Ustalenia studium uwzględniają, poza wymienionymi wyżej, następujące elementy zmian w strukturze przestrzennej i przeznaczeniu terenu:

- uzupełnienie wyposażenia gminy w placówki usług publicznych i usług komercyjnych służących zaspokajaniu potrzeb bytowych ludności,
- poprawę jakości funkcjonowania istniejących placówek usługowych przez zapewnienie normatywnych działek, umożliwiających rozwój usług i urządzenie i zagospodarowanie atrakcyjnych przestrzeni publicznych,
- możliwość realizacji stawów i zbiorników retencyjnych zgodnie z ustaleniami studium,
- przekształcenie nieczynnych zespołów szkolnych głównie na ośrodki usług turystyczno-rekreacyjnych, kultury, zdrowia i pomocy społecznej, ewentualnie z funkcją mieszkalnictwa (zbiorowego, jednorodzinnego),
- efektywne wykorzystanie terenów d. baz obsługi rolnictwa GS, SKR, KR, na rozwój drobnej przedsiębiorczości, wspieranie przekształceń funkcjonalnych na działalności usługowo-produkcyjne,
- rewitalizacja zespołów dworsko-parkowych na funkcje mieszkalno-reprezentacyjne i ew. funkcje obsługi turystyki,
- rehabilitacja zespołów zabudowy wielorodzinnej, służąca podniesieniu standardów użytkowych i technicznych,

- przekształcenie terenów rolnych na tereny budowlane - rozwój funkcji zabudowy jednorodzinnej i zabudowy letniskowej,
- wyłączenie terenów rolnych i leśnych z produkcji na funkcje ochronne i środowiskowe,
- wzmacnianie i wzbogacanie środowiska przyrodniczego poprzez fitomelioracje, ochronę istniejącego drzewostanu i zwiększenie udziału różnych form zadrzewień,
- ochronę granicy rolno-leśnej jako strefy ekotonalnej i zasobu krajobrazu kulturowego gminy.

2.2 Kierunki i wskaźniki dotyczące zagospodarowania oraz użytkowania terenów w tym tereny wyłączone z zabudowy

Przeznaczenie i zagospodarowanie terenów na obszarze gminy Krzczonów jest uwarunkowane historycznie i ekologicznie. Zapewnienie ochrony bioróżnorodności i stabilności krajobrazu przyrodniczego, w tym ochrona walorów krajobrazowych, klimatycznych i równowagi w stosunkach wodnych wymaga zachowania dominującej przewagi nad terenami osadniczymi (zainwestowanymi) terenów otwartych i aktywnych biologicznie.

W ustaleniu przeznaczenie terenów uwzględniono ich naturalne predyspozycje, znaczenie w systemie ekologicznym i układzie antropogenicznym. Obszary obejmujące tereny leśne, doliny rzek, użytki zielone, zadrzewienia, strome zbocza dolin, suche obniżenia dolinne, tereny wód powierzchniowych (rzeki, strumienie, stawy, oczka wodne, tereny podmokłe) podlegają ochronie planistycznej i zakazom lokalizacji zabudowy oraz ograniczeniom w zakresie sposobu użytkowania które może spowodować zagrożenia dla środowiska (zanieczyszczenie, utratę jego walorów lub zubożenie potencjału). Dopuszczone jest zaś użytkowanie (poza adaptacją obiektów i urządzeń służących gospodarce leśnej lub wodnej) - zgodnie z określonymi zasadami - na funkcje rekreacji, wypoczynku, ekoturystyki itp.

W studium wyznaczono tereny rolne – ***wyłączone z zabudowy*** – przeznaczone pod uprawy polowe (grunty orne, użytki zielone, inne formy użytkowania rolnego). Na tych terenach wyklucza się lokalizację nowych obiektów i urządzeń budowlanych poza istniejącymi siedliskami rolnymi, z wyłączeniem dróg i sieci infrastruktury technicznej, których realizacja jest warunkowana zachowaniem przepisów szczególnych, z uwzględnieniem ochrony przyrodniczo-krajobrazowej. Poza rolnictwem preferuje się fitomelioracje (zadrzewienia, zakrzewienia) na stromych zboczach, na obrzeżach dolinnych kształtowanie zieleni, oraz ew. budowę stawów w dolinach rzek. Eksploatację naturalnych złóż surowców, dopuszcza się wyłącznie na warunkach określonych w planach miejscowych, poza obszarami objętymi ochroną przyrodniczą.

Na pozostałych obszarach, przeznaczonych na różne funkcje zagospodarowania terenu, powinny obowiązywać zasady i warunki zabudowy dostosowane do rodzaju przeznaczenia terenu i jego położenia. Ze względu na uwarunkowania przyrodnicze gminy konieczna jest realizacja strategii proekologicznej, polegającej na eliminacji potencjalnych źródeł zagrożeń dla zrównoważonego rozwoju. Szczególnie należy wykluczyć lokalizacje obiektów i urządzeń wodochłonnych i tworzących silne strumienie emisji zanieczyszczeń powietrza, wód czy hałasu. Na całym jej obszarze

wyklucza się lokalizację obiektów i urządzeń zaliczonych w przepisach ochrony środowiska do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko- wymagających obligatoryjnie sporządzania raportu o oddziaływania na środowisko. Z innych przedsięwzięć zaliczonych do grupy, w której może być wymagane sporządzenie takiego raportu, należy wykluczyć takie, które są kolizyjne z położeniem w Parku Krajobrazowym i OCK i mogą degradować harmonijny krajobraz kulturowy.

Spełnienie wymagań w zakresie ładu przestrzennego, wiąże się z przestrzeganiem standardów w zabudowie i zagospodarowaniu terenu. Powinny one być ustalane w planach miejscowych lub w przepisach urbanistycznych, po rozpoznaniu uwarunkowań lokalnych i programu inwestorskiego. Określone poniżej wielkości ustalono jako wskaźniki minimalne, z zastrzeżeniem możliwości ich weryfikacji, w dostosowaniu do wymogów przepisów szczególnych .
Dotyczą one następujących elementów:

1) utrzymania tradycyjnego charakteru wsi:

a) w skali i wysokości zabudowy – maksymalna wysokość parter z poddaszem użytkowym; w przypadku obiektów usługowych dopuszcza się dwie kondygnacje nadziemne. Nie ustala się parametrów wysokościowych dla obiektów produkcyjnych, przetwórstwa rolno-spożywczego, składowych, których maksymalna wysokość jest uzależniona od wymogów technologicznych, z zastrzeżeniem że nie mogą one stanowić negatywnej dominanty w krajobrazie;
b) w formie i proporcji budynków mieszkalnych, usługowych, w szczególności związanych z obsługą turystyki i z rekreacją, w nawiązaniu do tradycji lokalnych, w tym w zakresie małej architektury i wykończenia z użyciem drewna, (zdobnictwo, ganki);
c) w pokryciu budynków dachami spadzistymi o symetrycznym nachyleniu połaci, wielospadowymi, z zaleceniem stosowania dachów dwuspadowych; dopuszcza się dachy jednospadowe lub płaskie na obiektach produkcyjnych, składowych przetwórstwa rolno-spożywczego, ze względu na ich dużą rozpiętość lub usytuowanie;
d) w kształtowaniu linii zabudowy od dróg publicznych w maksymalnym nawiązaniu do zabudowy na sąsiednich działkach,
e) w ujednoliconej linii (w miarę możliwości również formy) ogrodzeń, z wykluczeniem przęseł prefabrykowanych od strony przestrzeni i dróg publicznych.

2) intensywności zabudowy i zagospodarowania terenu:

a) w optymalnym zachowaniu parametrów działek budowlanych, w zależności od rodzaju przeznaczenia, uwzględniając poniższe wielkości w przypadku podziałów geodezyjnych:
   - zabudowa zagrodowa - 0,20 do 0,30 ha,
   - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna – min. 700 m^2 – w ośrodku gminnym, na pozostałym obszarze gminy min. 1500 m^2,
   - zabudowa letniskowa, rekreacji indywidualnej – min.2000 m^2,
   - zabudowa pensjonatowa – min. 2500 m^2,

– działki przeznaczone na funkcje mieszkalno-usługowe winny mieć powierzchnię minimalną zwiększoną o 30% od powierzchni działki ustalonej dla określonego rodzaju zabudowy,
– działki przeznaczone na funkcje produkcyjne, usługowe, składowe, obsługi komunikacji – winny mieć powierzchnię dostosowaną do rodzaju zabudowy, wielkości programu inwestorskiego, usytuowania oraz do wymogu ograniczenia swojej uciążliwości (oddziaływania) do granic działki.

b) w kształtowaniu optymalnego udziału powierzchni zabudowy, z zabezpieczeniem minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej; uwzględniającym wymagania standardów ładu przestrzennego oraz przepisów szczególnych w zakresie ochrony środowiska.

3) Uwzględnieniu szczegółowych warunków określonych w Zarządzeniu Wojewody Lubelskiego dla Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego. W ustaleniach planów miejscowych i zagospodarowaniu przestrzennym, należy uwzględnić wymagania dotyczące, zwłaszcza:
- ochrony dolin rzecznych, obszarów eksponowanych widokowo (punktów, panoram i otwarć widokowych) oraz dolin rzecznych przed zainwestowaniem, głownie przeznaczeniem pod budownictwo,
- ochrony obszarów na styku pól uprawnych i obszarów leśnych lub łąkowych dla zapewnienia prawidłowego funkcjonowania tych ekosystemów i niezbędnej łączności między nimi,
- pozostawienia przerw w długich ciągach zabudowy dla zapewnienia kontaktu między kompleksami pól uprawnych.

2. 3 Obszary zmian w strukturze przyrodniczo-przestrzennej

Pomimo, ze struktura użytkowania ziemi w gminie jest zgodna z naturalnymi predyspozycjami terenu, istnieje potrzeba modyfikacji struktury ekologicznej, zarówno pod względem zasięgu układów naturalnych jak i utrzymywanych przez człowieka. Zmiany winny zmierzać w kierunku podniesienia ogólnej stabilności krajobrazu przez zwiększenie udziału terenów leśnych i zadrzewionych, zwiększenia produktywności ekosystemów oraz przyrodniczego wzbogacenia środowiska. Ze względu na potrzeby właścicieli gruntów jak i uzasadnienie przyrodnicze, przewiduje się zmiany w strukturze przyrodniczo-przestrzennej poprzez: zalesienia, fitomelioracje, rozwój małej retencji.

1) Zalesienia

Na terenie gminy, z uwagi na wysokie wartości bonitacyjne gleb (gleby klas V,VI zajmują zaledwie 1% powierzchni), możliwości zalesień są stosunkowo niewielkie. Tym ważniejsze jest wskazanie pod zalesienie miejsc i terenów, gdzie utrzymywanie gruntów ornych jest nisko efektywne oraz terenów które mają istotne znaczenie na poprawy kondycji przyrodniczej i równowagi środowiska. Do zalesień wytypowane zostały najczęściej tereny sąsiadujące bezpośrednio z istniejącymi lasami, grunty trudno dostępne do uprawy, grunty marginalne, zdegradowane i wskazywane przez

użytkowników oraz tereny zagrożone zjawiskiem erozji. W propozycji zalesień uwzględniano także rozdrobnienie własnościowe (wąskie działki rolne utrudniające uprawę), w aspekcie poprawy struktury rolniczej przestrzeni produkcyjnej. Ze względu na ukształtowanie terenu i podłoże lessowe zalesianie powinno być łączone z działaniami fitomelioracyjnymi.

W zależności od lokalnych uwarunkowań, zalesieniom przypisuje się funkcje:

* produkcyjne, zwiększanie powierzchni leśnych, większej ich zwartości i ciągłości przestrzennej,
* stabilizujące funkcjonowanie systemu ekologicznego,
* fizjocenotyczne, wspomagające zachowanie różnorodności biologicznej na poziomie krajobrazowym, ekosystemowym i gatunkowym,
* fizjotaktyczne (ochronne), głównie w aspekcie zapobiegania marginalizacji gruntów rolnych i porolnych.

Istotnym zadaniem wyznaczonych obszarów pod zalesienie jest określenie potencjalnych możliwości powiększenia zasobów leśnych oraz kierunków kształtowania granicy rolno-leśnej. Jednak ze względów przyrodniczych i krajobrazowych generalnie nie wyrównywano linii brzegowej lasu. Równorzędnie potraktowano uwarunkowania wynikające z przestrzennego rozmieszczenia istniejących lasów oraz z oceny potrzeb w zakresie wzmocnienia struktury ekologicznej gminy.

Kierując się wymogami ochrony różnorodności biologicznej środowiska i krajobrazu, z zalesień wyłącza się doliny, stanowiska roślin ciepłolubnych i muraw kserotermicznych. Uwzględnia się ponadto ograniczenia dot. warunków zalesienia, wynikające z zasad rozwoju energetyki (strefy ochronne od linii elektroenergetycznych i gazociągów). Zalesianie gruntów porolnych powinno odbywać się pod nadzorem służb leśnych w celu zapewnienia maksymalnej przydatności nasadzeń.

2) Fitomelioracje, zadrzewienia

Ze względu na występujące prawie na całym obszarze gminy Krzczonów zagrożenia zjawiskami erozyjnymi – kształtowanie zadrzewień, a zwłaszcza fitomelioracje należą do strategicznych zadań w zagospodarowaniu przestrzennym. Fitomelioracja to kompleks działań mających na celu poprawę warunków środowiskowych i ochronę naturalnej równowagi w środowisku glebowym przy pomocy form trwałej szaty roślinnej, właściwej dla danego regionu geobotanicznego, z uwzględnieniem uwarunkowań fitogeograficznych i synchorologicznych. Przy zabiegach fitomelioracyjnych stosuje się dwa rodzaje użytków trwałych o przewadze drzew i krzewów oraz przewadze darni. *Zadrzewienia i zakrzewienia* to pojedyncze drzewa i krzewy lub ich skupiska, nie stanowiące zbiorowisk leśnych. W odróżnieniu od lasów nie stanowią odrębnych ekosystemów, ponieważ są pod dominacją czynników zewnętrznych. Zakładane są w różnych układach przestrzennych, głównie kępowych, na miedzach, rozstajach, wzdłuż dróg urządzonych i polnych. Stanowić będą istotny czynnik poprawy warunków agroklimatycznych i obniżenia podatności deflacyjnej gruntów ornych. Do tego typu zabiegów wskazuje się obszar całej gminy, zwłaszcza wylesione wysoczyzny, środkową orasz zachodnią i północno-wschodnią część gminy.

Z kolei *darń* chroni glebę przed erozją wodną i wietrzną, jest pożądana w strefach łączenia pola ornego z łąkami i terenami leśnymi oraz ze wszystkimi formami zadrzewień i zakrzewień jako pas przejściowy (buforowy). *Zadarnienia na terenach lessowych mają za zadanie poprawić stabilność geodynamiczną stref krawędziowych i zboczy dolin, stabilizować grunt przed spływami powierzchniowymi. Należy chronić przed zaorywaniem łąki i murawy w dnach dolin i obniżeniach oraz w strefach ekotonalnych: polno-łąkowych, polno-leśnych. Znaczenie ochronne ma także w miejscach występowania zjawisk krasowych.* Do tych zabiegów wskazuje się zwłaszcza tereny wzdłuż dolin Giełczwi i Radomirki oraz tereny koncentracji wąwozów, obniżeń dolinnych.

Szczególne znaczenie będą miały także różne formy zadrzewień, kształtowanie zieleni pasmowej wzdłuż dróg lokalnych, na ciągach i kierunkach powiązań ekologicznych wskazanych na rysunku studium; ułatwiających m.in. warunki przemieszczania się zwierząt w krajobrazie rolniczym.

Ze względu na cechy glebotwórcze i zagrożenia erozją gleb, podkreśla się potrzebę ustanowienia na terenie gminy statusu lasów glebochronnych.

3) Gospodarka wodna

Zgodnie z założeniami strategii zrównoważonego rozwoju, w gminie działania w zakresie rozbudowy infrastruktury powinny służyć także ochronie hydrosfery, tj. powiększaniu zasobów wodnych oraz wprowadzeniu zasad zrównoważonej gospodarki wodnej. Uzasadnione jest to występowaniem zjawisk, które mogą świadczyć o zakłóceniu równowagi wodnej; odnotowuje się zanikanie źródeł, systematyczne skracanie długości cieków, zmniejszanie się przepływów rzek, czy też obniżanie się poziomu wód gruntowych. Oznacza to konieczność poprawy bilansu wodnego, większego zasilania zasobów wód powierzchniowych i podziemnych. Na terenie gminy jest niewielka ilość zbiorników wodnych, brak jest obiektów i urządzeń służących do piętrzenia wody na rzekach i strumieniach. Zatem konieczne jest ukierunkowanie się na ochronę i renaturalizację ekosystemów wodnych. Dla tego celu, w studium ustala się:

- ochronę wszystkich istniejących na obszarze gminy terenów wód płynących i stojących, zapobieganie niekorzystnym zmianom poziomów zwierciadła wody,
- zwiększenia retencji wodnej w dolinach wszystkich rzek płynących na obszarze gminy, przez odtworzenie, modernizację i rozbudowę stawów w tym zwłaszcza w dolinie Radomirki (stawy Krzczonów Folwark, stawy w rejonie miejscowości Żuków i Kol. Żuków), a także przez realizację nowych zbiorników, zwłaszcza planowanego zbiornika wodnego w rejonie miejscowości Żuków – Majdanek Żuków, (z zachowaniem wymogów ochrony środowiska),
- eliminację i ograniczanie zanieczyszczenia wód, w szczególności zanieczyszczeniaa substancjami szkodliwymi dla środowiska wodnego, przez rozbudowę systemu kanalizacji oraz przez tworzenie biologicznych barier ochronnych wzdłuż koryt i dolin rzek,
- odbudowę zbliżonego do naturalnego systemu krążenia wody, zmniejszenie tempa odpływu wód z obszaru gminy poprzez budowę i odbudowę przetamowań i niewielkich podpiętrzeń na drobnych ciekach,

- ochronę źródlisk rzek i cieków wodnych oraz istniejących źródeł i naturalnych wysięków; oczyszczenie czaszy źródeł, z zapewnieniem naturalnych buforów ochronnych,
- ochronę lasów i zadrzewień łęgowych o znaczeniu wodochronnym, ochronę terenów podmokłych,

Z uwagi na konieczność zapewnienia możliwie najbardziej korzystnych warunków funkcjonowania siedlisk hydrogenicznych – kluczowych dla różnorodności biologicznej środowiska, na obszarze całej gminy ustala się obowiązek ochrony i zachowania terenów podmokłych, sadzawek, oczek wodnych. Wymagana jest również dbałość o właściwy stan urządzeń melioracyjnych (rowów, przepustów i innych tego typu urządzeń. Podkreślenia wymaga zasadność ustanowienia statusu lasów wodochronnych.

Spośród czynników racjonalizujących gospodarowanie wodą główne znaczenie przypisuje się działaniom naprawczym w zakresie jakości zasobów wodnych. Poprawa jakości wód powierzchniowych w warunkach zróżnicowanych układów osadniczych, wymaga zindywidualizowanego podejścia do gospodarki ściekowej w gminie. Tereny o zwartej zabudowie przeznacza się do objęcia kanalizacją sanitarną. Natomiast na terenach o zabudowie rozproszonej powinny być preferowane małe oczyszczalnie przydomowe. W sytuacji bardzo zaawansowanego procesu zwodociągowania wsi, szczególnie ważne jest zabezpieczenie studni przydomowych przed zanieczyszczeniem. Wskazane jest również upowszechnianie rolnictwa biodynamicznego, zużywającego mniej środków chemicznych, z korzyścią dla stanu sanitarnego wód podziemnych. Obecnie stopień ochrony wód przed zanieczyszczeniem jest minimalny.

3. Obszary ochrony przyrody oraz zasady ochrony środowiska i jego zasobów

Na podstawie przepisów szczególnych, na terenie gminy Krzczonów w odniesieniu do obszarów o szczególnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, określonych na rysunku studium, obowiązują:

- przepisy dotyczące zagospodarowania i w formie zakazów dotyczące Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego,
- przepisy dotyczące zagospodarowania i w formie zakazów dotyczące Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu,
- przepisy w formie zakazów dotyczące Rezerwatu przyrody „Las Królewski”,
- ustalenia w formie zakazów dla drobnoprzestrzennych obszarów i obiektów objętych ochroną na podstawie ustawy o ochronie przyrody: zespoły przyrodniczo-krajobrazowe i pomniki przyrody,
- przepisy w formie zakazów odnoszące się do roślin i zwierząt objętych ochroną gatunkową.

Na terenie gminy znajduje się teren przewidziany do objęcia ochroną Natura 2000, przekazany do Komisji Europejskiej jako projektowany specjalny obszar ochrony siedlisk, obejmujący swoim zasięgiem rezerwat „Las Królewski” wraz z otaczającym kompleksem leśnym, położonym centralnie na obszarze gminy. Znajduje się tutaj (w pobliżu „śmierdzącego źródełka”) jedno z sześciu znanych na Lubelszczyźnie stanowisk rzadkiej w Polsce ciecieszynianki wiosennej. Na terenie ostoi występują także rzadkie i objęte ochroną prawną gatunki roślin jak: groszek wschodniokarpacki, podkolan biały,

łuskiewnik różowy, parzydło leśne, pluskwica europejska, przylaszczka pospolita lilia złotogłów, pajęcznica gwaździsta oraz wawrzynek wilczełyko. Obszar ten charakterryzuje się bogactwem siedlisk i gatunków, obejmuje on murawy kserotermiczne, grąd środkowoeuropejski, lasy łęgowe i nadrzeczna zarośla wierzbowe oraz świetlistą dąbrowę subkontynentalną.

Funkcje ochronną, regulowaną planistycznie szczególnymi zasadami zagospodarowania, przypisuje się, oprócz obszarów chronionych na podstawie ustaw o ochronie przyrody i ustawy o lasach, również terenom i obiektom proponowanym do objęcia statusem:

- pomnika przyrody (status dla 7 obiektów),
- lasów ochronnych, (status dla 17 obszarów lasów),
- obszarów ochronnych zlewni wód powierzchniowych,
- obszarów źródliskowych,
- obszaru ochronnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych,

a także:

- otulinie Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego,
- korytarzowi ekologicznemu o znaczeniu regionalnym,
- obszarom nie przewidzianym do ochrony prawnej, ale o kluczowym znaczeniu dla różnorodności biologicznej na poziomie ekosystemowym,
- innym, poza wymienionymi, elementom systemu przyrodniczego gminy, współdecydujących o ekologicznych warunkach rozwoju gminy i stabilności krajobrazu, jak:
  * doliny rzeczne, suche doliny i pozadolinne obniżenia terenowe,
  * lasy gospodarcze, których funkcję ochronną traktuje się równorzędnie z funkcją produkcyjna,
- w odniesieniu do zasobów naturalnych obowiązują również przepisy dotyczące:
  * zasad użytkowania gleb chronionych: mineralnych klas I-III i organicznych,
  * zasad użytkowania terenów udokumentowanych złóż surowców mineralnych (obszar prognostyczny wskazany dla udokumentowania lessów i mułów lessowodobnych).

3.1 Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów chronionych na podstawie ustawy o ochronie przyrody

1) Krzczonowski Park Krajobrazowy

Uwzględnia się jako obowiązujące warunki ochrony i zagospodarowania oraz zakazy wymienione w niniejszym studium w rozdziale II Uwarunkowań - ust. 7.7 pkt.1, zgodne z Rozporządzeniem Nr 3 Wojewody Lubelskiego z dnia 27 kwietnia 2005 r., wymienione w rozdziale III Kierunków - ust. 2.2 pkt. 3.

2) Czerniejowski Obszar Chronionego Krajobrazu

Uwzględnia się jako obowiązujące warunki ochrony i zagospodarowania oraz zakazy wymienione w niniejszym studium w rozdziale II Uwarunkowań - ust. 7.7 pkt.1,zgodne z Rozporządzeniem Nr 40 Wojewody Lubelskiego z dnia 17 lutego 2006 r. wymienione w rozdziale III Kierunków - ust. 2.2 pkt. 3.

3) Rezerwat przyrody „Las Królewski”

Uwzględnia się jako obowiązujące warunki ochrony i zagospodarowania oraz wymienione w niniejszym studium w rozdziale II Uwarunkowań - ust. 7.7 pkt.1, zgodne z Zarządzeniem Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i leśnictwa z dnia 25 lipca 1997 r. i Planem ochrony rezerwatu do 2020 r., ,a także określone w przepisach szczególnych, w związku z postulowanym statusem obszaru ochrony siedliskowej i projektowanym jego zaliczeniem do Obszarów Natura 2000.

4) Pomniki przyrody

Uwzględnia się ochronę 11 obiektów o statusie pomników przyrody, wymienionych w niniejszym studium w rozdziale II Uwarunkowań - ust. 7.7 pkt.1 oraz jako obowiązujące warunki ich ochrony, zgodne z ustaleniami decyzji ustalających status ochronny obiektów.

5) Zespoły przyrodniczo-krajobrazowe

Uwzględnia się ochronę 2 obszarów o statusie zespołów przyrodniczo-krajobrazowych, wymienionych w niniejszym studium w rozdziale II Uwarunkowań - ust. 7.7 pkt.1 oraz jako obowiązujące warunki ich ochrony, zgodne z Uchwałami Rady Gminy Krzczonów ustalających status ochronny obiektów.

6) Ochrona gatunkowa roślin i zwierząt

Uwzględnia się obowiązujące szczegółowe przepisy dotyczące ochrony gatunkowej siedlisk roślin i zwierząt.

W stosunku do miejsc rozrodu i regularnego przebywania zwierząt gatunków chronionych, które to miejsca pozostają do wiadomości służb leśnych i Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody, zabronione jest dokonywanie zmian polegających na wycinaniu drzew lub krzewów, prowadzeniu robót melioracyjnych, wznoszeniu obiektów, urządzeń i instalacji oraz prowadzeniu prac mających wpływ na ochronę miejsc rozrodu i regularnego przebywania tych zwierząt, a także przebywanie ludzi, bez zgody wojewody.

W stosunku do stanowisk rodzimych dziko występujących roślin objętych ochroną gatunkową, obowiązują zakazy:

- dokonywania zmian stosunków wodnych,
- stosowania środków chemicznych,
- niszczenia ściółki leśnej,
- niszczenia gleby.

3.2 Ustalenia dotyczące zasad zagospodarowania terenów (obiektów) wskazanych do ochrony prawnej

1) Projektowane pomniki przyrody

Proponuje się objąć w formie pomników przyrody następujące obiekty:

- 3 lipy o obwodzie 340,390 i 415 cm w Krzczonowie,
- lipę o obwodzie 440 cm w Walentynowie,
- lipę o obwodzie 350 cm w Pustelniku,

- 3 dęby o obwodzie 350, 390 i 348 cm w Majdanie Polickim,
- 6 lip o obwodach od 410-530 cm w parku w Sobieskiej Woli,
- choinę kanadyjską o obwodzie 210 cm w parku w Sobieskiej Woli,
- lipy drobnolistne w otoczeniu kościoła w Krzczonowie Wójtowstwo,
- głaz narzutowy po wschodniej stronie lasu Kosarzewka w Bożym Darze,
- ostaniec denudacyjny na międzyrzeczu Giełczwi i Radomirki (wzgórze o wysokości 285,7 m n.p.m zbudowane z wapieni i opok) w Pamięcinie,
- źródło w Borzęcinie

Do czasu regulacji prawnej obowiązuje zakaz dokonywania wszelkich istotnych zmian tych obiektów i w ich bezpośrednim sąsiedztwie. Zakazy te nie dotyczą prac pielęgnacyjnych.

2) Otulina Krzczonowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu

W rozporządzeniu dot. powołania Parku i jego otuliny, nie ma ustaleń ochronnych dotyczących terenu otuliny. Dla celów zapewnienia stabilizacji harmonijnej struktury przyrodniczo-krajobrazowej tego obszaru należy uzyskać szczególne opinię organów właściwych, w zakresie:

- lokalizowania inwestycji produkcyjnych, usługowych i dopuszczonych w studium ferm hodowlanych o obsadzie do 60DJP, mogących pogorszyć stan środowiska w znaczeniu przepisów szczególnych,
- dokonywania zmian stosunków wodnych,
- projektów zmian studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego oraz miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- stosowania chemicznych środków ochrony w lasach przy wykorzystaniu technik lotniczych,
- budowy lub rozbudowy obiektów istotnie zmniejszających walory przyrodnicze i krajobrazowe.

3) Proponowane lasy ochronne

Na terenie gminy proponuje się objąć statusem lasów ochronnych tereny leśne oznaczone na rysunku studium, istotne dla zapewnienia stabilności struktury ekologicznej gminy.

a. lasy wodochronne, położone

- w dnie doliny Giełczwi,
- w dnie doliny Radomirki,
- w rejonie „śmierdzącego źródełka” w Lesie Królewskim,
- w dnie doliny Olszanki,

Ochrona powyższych terenów ma na celu zabezpieczenie siedlisk wilgotnych i związanych z nimi biocenoz leśnych. Ochrona tych siedlisk jest również ważna dla utrzymania retencji wodnej i poprawy bilansu wodnego w skali zlewni

b. lasy glebochronne- 33 fragmenty leśne położone

- w okolicy wsi Krzczonów Drugi
- w okolicy wsi Krzczonów Folwark
- w okolicy wsi Krzczonów Skałka
- w okolicy wsi Krzczonów Sołtysy

- w okolicy wsi Krzczonów Trzeci
- w okolicy wsi Krzczonów Wójtowstwo
- w okolicy wsi Majdan Policki
- w okolicy wsi Olszanka
- w okolicy wsi Policzyzna
- w okolicy wsi Pustelnik
- w okolicy wsi Sobieska Wola
- w okolicy wsi Walentynów
- w okolicy wsi Żuków Kol.
- w okolicy wsi Żuków

Lasy glebochronne mają chronić siedliska najsłabsze, narażone na erozję wietrzną i inne formy dewastacji. Szczególne zasady prowadzenia gospodarki leśnej w lasach wskazanych do objęcia kategorią lasów ochronnych określi akt prawny uznający je za ochronne. Na terenie lasów ochronnych, gospodarkę leśną powinno prowadzić się w sposób zapewniający zachowanie trwałości lasów oraz zagospodarowanie i ochronę lasów, poprzez:

- dbałość o stan zdrowotny i sanitarny lasu,
- preferowanie naturalnego odnawienia lasu,
- ograniczania regulacji stosunków wodnych do prac uzasadnionych potrzebami odnowienia lasu oraz użytkowania sąsiadujących z lasem ochronnym gruntów nieleśnych,
- kształtowania struktury gatunkowej i przestrzennej lasu zgodnie z warunkami siedliskowymi w kierunku powiększenia różnorodności biologicznej i zwiększenia odporności lasu na czynniki destrukcyjne,
- ustalania etatu cięć według potrzeb hodowlanych lasu,
- ograniczenia stosowania zrębów zupełnych do najsłabszych siedlisk leśnych oraz prowadzenie ścinki drzew, zrywki i wywozu drewna w sposób zapewniający w maksymalnym stopniu ochronę gleb i roślinności leśnej,
- ograniczone udostępnienia lasów dla ludności,
- zakładanie i utrzymywanie urządzeń ochronnych.

3.3 Ustalenia dotyczące terenów wskazanych do ochrony prawnej na podstawie ustawy prawo wodne

1) Obszar Ochronny Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 406 (Lublin)

Ze względu na uwarunkowania regionalne, uwzględnia się ustanowiony ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego - Obszar Ochronny GZWP nr 406. Celem nadania w/w statusu, jest ochrona zasobów wód Głównego Zbiornika w obszarze aglomeracji lubelskiej, zachowanie wgłębnych poziomów wodonośnych z czystymi wodami do wykorzystania obecnie i w przyszłości. W jego granicach uwzględnia się zasady zagospodarowania, obejmujące:

- zakaz lokalizacji inwestycji, które mogą powodować trwałe zanieczyszcza-nie gruntu i wód (ze względu na wytwarzane ścieki i odpady),
- zakaz wprowadzania do gruntu lub wód powierzchniowych nieoczyszczonych ścieków,

- stosowanie w działalności gospodarczej najbardziej efektywnego i zaawanswanego poziomu rozwoju technologii ze względu na gospodarkę wodną,
- ustanowienia i właściwego zagospodarowania stref ochronnych ujęć wód podziemnych,
- likwidacji bądź modernizacji obiektów zagrażających wodom podziemnym.

2) Proponowane obszary ochronne zlewni rzek

Podstawą ochrony są uwarunkowania regionalne i walory hydrograficzne zlewni, a także potrzeba ochrony ilościowej i jakościowej zasobów wodnych z uwagi na brak izolacji poziomów wodonośnych. Proponuje się objęcie ochroną:

- części zlewni rzeki Radomirki wraz z jej dopływem Olszanką,
- części zlewni Giełczwi wraz z jej bezimiennymi dopływami,
- części zlewni rzeki Kosarzewki.

będą one stanowiły obszary zbiorników wód śródlądowych zwane obszarami ochronnymi w znaczeniu przepisów ustawy prawo wodne. Zlewnia Radomirki wraz z Olszanką oraz zlewnia rzeki Giełczew wraz z bezimiennymi dopływami będą stanowiły jeden obszar zlewni górnej Giełczwi, a zlewnia rzeki Kosarzewki stanowić będzie część obszaru ochronnego zlewni górnej Bystrzycy jako zlewni cząstkowych dorzecza środkowego Wieprza, objętego statusem zlewni chronionej ustaleniami planu zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego. Na ww. obszarach, do czasu ustanowienia obszaru ochronnego zlewni w drodze Rozporządzenia Dyrektora Zarządu Gospodarki Wodnej, uwzględnia się ochronę planistyczną i ustala się zasady zagospodarowania:

- zwiększanie naturalnej retencyjności przez wprowadzanie zadrzewień i zalesień,
- ochronę dolin rzecznych oraz pozadolinnych podmokłości, oczek wodnych i torfowisk przed odwodnieniem,
- porządkowanie gospodarki wodno-ściekowej,
- eliminację ognisk zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych,
- wykluczenie lokalizacji obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dla których opracowanie raportu oddziaływania na środowisko jest obligatoryjne oraz które mogą spowodować trwałe zanieczyszczenie gruntu i wód.

3) Projektowane obszary ochrony źródliskowej

W celu ochrony zasobów wód powierzchniowych proponuje się objęcie ochroną źródliskową niewielkiej części zlewni rzek Kosarzewki, Radomirki i Olszanki oraz ich bezimiennych dopływów, a także zgrupowań i pojedynczych źródeł istniejących poza systemem dolinnym.

Obszary źródliskowe odznaczają się brakiem odporności środowiska wodnego na zanieczyszczenia m.in. ze względu na minimalne przepływy. Dla obszaru stref oznaczonych na rysunku studium proponuje się następujące ustalenia:

- zakaz osuszania terenu i zmiany stosunków wodnych,
- ochrona niszy źródliskowych przed zmianą ukształtowania i zanieczyszczeniami,
- wykluczenie bezpośredniego dostępu do źródeł,
- zakaz składowania odpadów oraz gromadzenia i oprowadzenia ścieków,
- ochrona istniejącego drzewostanu.

3.4 Zasady ochrony i zagospodarowania obszarów wymagających ochrony planistycznej

Istotne miejsce w polityce przestrzennej zajmuje ochrona planistyczna, wspomaga ona ochronę prawną. Określa dopuszczalne ramy zagospodarowania przestrzennego obszarów nie kwalifikujących się do objęcia ustawowymi formami specjalnej ochrony, ale wymagających jej ze względu na kluczowe znaczenie dla stabilności krajobrazu i zachowania aktywności biologicznej. Ochrona dotyczy szczególnie głównych elementów struktury przyrodniczej gminy i elementów powiązań ekologicznych. Istotne miejsce w tym układzie spełniają doliny.

1) Dna dolin rzecznych i pozadolinnych obniżeń terenowych

Doliny rzeczne spełniają funkcje przepływu materii i energii, są najdogodniejszymi drogami wędrówki wielu gatunków roślin i zwierząt. Dlatego tak ważne jest zachowanie ciągłości struktury przestrzennej dolin, pełniących funkcje korytarzy ekologicznych. Najważniejsze, bo tworzące szkielet ekologiczny gminy są doliny rzeki Giełczew wraz Radomirką i Olszanką, a także dolina rzeki Kosarzewki

Ustala się ochronę ***den dolin rzecznych, strumieni i bezimiennych cieków*** wraz z przyległą strefą zboczową i krawędziową przed zagospodarowaniem niezgodnym z ich funkcją ekologiczną, poprzez:

- wykluczenie lokalizacji obiektów budowlanych, poza przypadkami określonymi i dopuszczonymi w studium,
- zakaz takich form użytkowania powierzchni biologicznie czynnej (w tym szczególnie użytkowania ornego), które osłabiają naturalną funkcję dolin lub zagrażają ich wartościom przyrodniczym,
- zakaz eksploatacji surowców mineralnych,
- zakaz tworzenia nasypów i ogrodzeń poprzecznie do osi dolin,
- ochrona roślinności torfowiskowej i środowisk łęgowych, zakaz realizacji melioracji odwadniających,
- udrożnienie włączeń suchych dolin do dolin rzecznych,
- renaturalizację tych najbardziej przekształconych odcinków dolin, których znaczenie w sieci ekologicznej przekracza wymiar lokalny; pasmowe zadrzewienia, zakrzewienia i zadarnienie obrzeży dolin,
- zakazy związane z ochroną dna dolin nie dotyczą statutowych działań przeciwpowodziowych administratora rzeki.

Ponadto do dolin rzecznych stosuje się również inne zasady zagospodarowania, związane z Systemem Przyrodniczym Gminy oraz ochroną przeciwpowodziową. Ponieważ wskutek intensywności gospodarki łąkowej, doliny zostały w znacznym stopniu odlesione, ochroną należy objąć zachowane pozostałości zadrzewień, głównie przykorytowych skupisk drzew i krzewów.

Ustala się ochronę ***suchych obniżeń dolinnych, wąwozów, jarów***; dolinki erozyjno-denudacyjne często łączą się bezpośrednio z dolinami rzek. Suche doliny niejednokrotnie bardzo długie, odgrywają role lokalnych ciągów ekologicznych, zapewniają łączność z dnem dolin, stanowią strefy okresowego spływu wód opadowych i roztopowych. Wymagania obejmują:

- wykluczenie lokalizacji obiektów budowlanych, poza przypadkami określonymi i dopuszczonymi w planie miejscowym,
- zakaz tworzenia nasypów i ogrodzeń poprzecznie do osi dolin,
- wyłączenie z zalesień dna dolin, ochrona zadarnień i krzewów,
- ochrona drożności kierunku przepływu wód powierzchniowych,
- zadarnianie, zadrzewianie, zakrzewianie krawędzi i obrzeży dolin.

2) System hydrologiczny

Wody podlegają ochronie bez względu na to czyją stanowią własność. Ochrona wód w świetle obowiązujących przepisów polega w szczególności na:

- unikaniu, eliminacji i ograniczaniu zanieczyszczenia wód, zwłaszcza zanieczyszczania substancjami szczególnie szkodliwymi dla środowiska wodnego,
- zapobieganiu niekorzystnym zmianom naturalnych przepływów wody albo wahaniom naturalnych poziomów zwierciadła wody.

Obowiązuje utrzymanie jakości wód na poziomie zapewniającym równowagę biologiczną. Ustala się ochronę systemu hydrologicznego gminy, na który się składają:

- wody płynące: rzeki Radomirka, Olszanka, Kosarzewka i Giełczew, z dopływami, cieki bezimienne stałe i okresowe,
- sieć rowów melioracyjnych,
- wody stojące naturalne: niewielkie rozlewiska, oczka wodne i sztuczne: kompleksy stawów, stawy, sadzawki,
- podmokłości stałe i okresowe.

Ze względu na stabilizujący wpływ na stosunki wodne, a nierzadko również duże walory przyrodnicze, obejmuje się ochroną wszystkie zbiorniki wodne, niezależnie od wielkości. Ustala się integralną ochronę ekosystemów wód stojących, tj. zarówno czystości wód i ukształtowania pobrzeży zbiorników, jak i roślinności oraz fauny z tymi zbiornikami związanych. Wyłącza się spod odwodnień wszystkie podmokłości stałe i okresowe, położone poza dolinami rzek. W odniesieniu do rzek obowiązują:

- ochrona pozostałości naturalnej roślinności przybrzeżnej,
- zakaz eksploatacji surowców mineralnych z koryt rzecznych,

W odniesieniu do rowów melioracyjnych ustala się wymóg okresowej ich konserwacji, umożliwiającej zachowanie w nich drożności przepływu wód.

Ochrona przeciwpowodziowa

Z systemem hydrologicznym wiążą się działania w zakresie ochrony przeciwpowodziowej. Obszary narażone na niebezpieczeństwo powodzi obejmują obszary bezpośredniego zagrożenia i potencjalnego zagrożenia. Powinny być one wyłączne spod zabudowy. Na terenach zagrożonych powodzią, zabrania się wykonywania robót lub czynności, które mogą utrudniać ochronę przed powodzią, a w szczególności:

- realizacji urządzeń wodnych oraz wznoszenia innych obiektów budowlanych,
- sadzenia drzew lub krzewów, z wyjątkiem plantacji wiklinowych na potrzeby regulacji wód oraz roślinności stanowiącej element obudowy biologicznej dolin rzecznych lub służących do wzmocnienia brzegów, obwałowań, odsypisk,
- zmiany ukształtowania terenu, składowania materiałów oraz wykonywania innych robót, z wyjątkiem robót związanych z regulacją lub utrzymaniem wód,

- lokalizowania, inwestycji zaliczanych do przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, gromadzenia ścieków, odchodów zwierzęcych, środków chemicznych, materiałów i odpadów, które mogą zanieczyścić środowisko, a także prowadzenia odzysku lub unieszkodliwiania odpadów.

Dopuszcza się lokalizację obiektów gospodarki rybackiej, budowli i urządzeń wodnych.

Działania renaturalizacyjne i ochronne w strefach rzek nie mogą kolidować z zadaniami jakie ciążą na administratorze rzeki w zakresie jej utrzymania. W związku z tym w uzasadnionych przypadkach i w uzgodnieniu z Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody, dopuszcza się możliwość:

- zabezpieczenia erodowanych brzegów i dna rzeki,
- ograniczonej wycinki drzew i krzewów w strefie koryta, utrudniających swobodny przepływ w czasie wezbrań.

3) Lasy

W strukturze przyrodniczej gminy terenom leśnym przypisuje się znaczenie węzłowe. W studium wskazuje się możliwość powiększenia zasobów leśnych poprzez kształtowanie ciągłości przestrzennej kompleksów i enklaw leśnych oraz możliwość zadrzewień i zalesień. Zasady gospodarki leśnej określono w ust.9.

4) System Przyrodniczy Gminy

System Przyrodniczy Gminy (SPG) to ekologicznie aktywny, ciągły przestrzenie układ, na który składają się zarówno elementy o randze krajowej i regionalnej (wojewódzkiej), jak i lokalnej. Jego podstawę tworzą:

- korytarz ekologiczny, w którego skład wchodzą tereny leśne w północnej i środkowo-wschodniej części obszaru gminy, tworzący powiązanie Czerniejowskiego Obszaru Chronionego Krajobrazu Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego z Nadwieprzańskim Parkiem Krajobrazowym,
- doliny rzek Giełczwi, Radomirki, Olszanki, Kosarzewki, tworzące podstawowy szkielet ekologiczny gminy ,
- dolinki erozyjno-denudacyjne łączące się bezpośrednio z dnem dolin rzek, zapewniające spływy wód powierzchniowych, pełniące rolę klimatyczną,
- cieki naturalne z siecią rowów,
- lasy zgrupowane w kompleksach.

Funkcje łącznikowe korytarza o znaczeniu regionalnym pełni dolina rzeki Giełczwi (należąca do sieci ekologicznej województwa) oraz uzupełniająco doliny rzek Radomirki i Olszanki o znaczeniu lokalnym i ponadlokalnym.

System uzupełniają:

- mniejsze kompleksy leśne położone na gruntach Skarbu Państwa i prywatnych,
- drobnoprzestrzenne ekosystemy leśne (zagajniki) oraz zadrzewienia śródpolne,
- lokalne trwałe i okresowe, najczęściej śródpolne podmokłości,
- suche śródpolne, nadkrawędziowe naturalne murawy.

Zasady gospodarowania w SPG podporządkowuje się funkcjom ekologicznym i ochronie środowiska. Za funkcje dopuszczalne uznaje się rekreację, gospodarkę leśną i rolną, podlegającą określonym rygorom.

Z systemu wyklucza się:

- lokalizację wszelkich inwestycji mogących destabilizować równowagę ekologiczną i dysharmonizować krajobraz, a w szczególności, eksploatację surowców mineralnych, zakładów przemysłowych i ferm, a także magazynów, składów i baz w postaci zwartych i monolitycznych form zabudowy kubaturowej,
- składowanie odpadów, a także lokalizację wylewisk i grzebowisk,
- odprowadzanie ścieków do wód i gruntu,
- tworzenie nasypów ziemnych, usytuowanych poprzecznie do osi dolin i innych obniżeń, stanowiących potencjalne powiązania przyrodnicze.

Korytarze ekologiczne przebiegające przez gminę powinny mieć zapewnioną ochronę gwarantującą ich drożność. Istniejące w obrębie korytarza bariery ekologiczne związane są głównie z drogami i istniejącą zabudową zagrodową. Pamiętać należy o unikaniu tworzenia nowych poprzecznych barier, realizacji przepustów w ciągach dróg oraz o utrzymaniu koryt rzek w formie naturalnej na jak najdłuższym odcinku, o ochronie istniejących i wprowadzaniu nowych zadrzewień.

Funkcja stabilizacji równowagi środowiska, która jest funkcją pierwszoplanową SPG, wymaga działań, z jednej strony - pielęgnacyjnych (konserwujących), zaś z drugiej działań wzmacniających wzbogacających środowisko. W istniejących warunkach naturalnych gminy za główny czynnik sprawczy podniesienia stabilności uznaje się fitomelioracją.

Ponieważ SGP jest źródłem zasilania ekologicznego dla terenów przekształconych i ubogich pod względem przyrodniczym, w użytkowaniu i zago-spodarowaniu terenów nie należy przekraczać granic odnawialności zasobów i utraty przez środowisko walorów naturalnych. Dotyczy to w szczególności:

- gospodarki leśnej, która powinna być ukierunkowana na podniesienie odporności ekosystemu leśnego (szczególnie w lasach prywatnych pozbawionych planów urządzenia),
- rolnictwa, które na mniej odpornych i zagrożonych erozją gruntach powinno zmierzać do form ekstensywnych,
- zagospodarowania rekreacyjnego systemu (w części dopuszczonej do rozwoju funkcji rekreacyjnej) zgodnie z naturalną chłonnością środowiska.

Za integralny składnik SPG uznaje się strefę ochrony warunków siedliskowych lasu. W studium wyznacza się taką strefę, zmiennej szerokości w zależności od lokalnych uwarunkowań. Strefę wyłącza się spod lokalizacji obiektów uciążliwych dla ekosystemu leśnego, a także spod takich prac hydrotechnicznych i melioracyjnych, które mogą zakłócić stosunki wodne w lasach. Zagospodarowanie przestrzenne powinno uwzględniać walory wizualno-krajobrazowe, jakie współtworzy las. Wskazane jest w lokalizacji nowej zabudowy zachować minimalną odległość 30 m od linii brzegowej lasu. Ponadto na obszarze strefy o szerokości 30m od brzegu lasu, ustala się następujące wymagania i zasady zagospodarowania terenów:

a) wykluczenie lokalizacji wielkopowierzchniowej i monolitycznych obiektów dysharmonijnych w krajobrazie,

b) wykluczenie lokalizacji obiektów i urządzeń zaliczanych w przepisach szczególnych do grupy znacząco oddziaływających na środowisko, z wyjątkiem dopuszczonych w planie miejscowym, decyzją o ustaleniu warunków zabudowy i decyzją administracyjną o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej na podstawie przepisów szczególnych,

c) ochrona linii brzegowej lasu przez zakaz destabilizacji stosunków wodnych, ew. prace hydrotechniczne i melioracyjne należy podporządkować wymogom ochrony warunków siedliskowych lasu,

d) w strefie obowiązują ponadto następujące warunki:

- dopuszcza się lokalizacje urządzeń sportu, turystyki i rekreacji oraz związanego z tymi funkcjami zaplecza, na warunkach określonych w planie miejscowym, z zachowaniem procedur określonych w przepisach szczególnych,
- dopuszcza się lokalizację nowych budynków zgodnie z przeznaczeniem terenów wyznaczonych w planie miejscowym, z zachowaniem warunków określonych w przepisach szczególnych,
- możliwość adaptacji istniejącej zabudowy w obrębie zainwestowanych działek budowlanych (wymiany budynków, ich rozbudowy i uzupełniania o lokalizację nowych obiektów, z zachowaniem wymagań p.pożarowych tj. odległości min.12 m od granicy lasu oraz warunków ochrony środowiska; dopuszcza się adaptację w odległości mniejszej od brzegu lasu niż powyższa, na terenach zainwestowanych położonych w enklawach leśnych i terenach przyleśnych na zasadach i warunkach ustalonych w planie miejscowym lub w decyzji o ustaleniu warunków zabudowy.

Z katalogu działań podejmowanych dla udrożnienia i stabilizacji bądź rozwoju systemu ekologicznego w gminie Krzczonów, ustala się:

- wzmocnienie poprzez dolesienia i zadrzewienia powiązań przyrodniczych rysujących się pomiędzy kompleksami leśnymi na zboczach dolin rzecznych i suchych dolin,
- odbudowa biologiczna tych odcinków koryt rzek, które są pozbawione zieleni ochronnej,
- poszerzenie przepustów w liniowych barierach antropogenicznych, to jest w nasypach drogowych, przecinających pasmowe struktury ekologiczne (ciągi i korytarze),
- likwidacje obiektów destrukcyjnych tkwiących w systemie (głównie dzikich śmietnisk).

5) Ekosystemy nieleśne, zadrzewienia, ochrona różnorodności biologicznej

Obejmuje się ochroną planistyczną elementy struktury przyrodniczej gminy, które wpływają na różnorodność biologiczną i krajobrazową, należą do nich lądowe ekosystemy nieleśne i zadrzewienia. W odniesieniu do tych ekosystemów obowiązują zakazy zmiany użytkowania, ich zalesień i zabudowy.

Obejmuje się ochroną przed zmianą użytkowania:

- pastwiska, łąki śródpolne,
- tereny o szczególnych walorach bioróżnorodności, na których stwierdza się występowanie rzadkich i chronionych gatunków roślin, m.in. suche murawy

utrzymujące się miejscami na gruntach nieużytkowanych rolniczo, tereny z naturalnymi i mało przekształconymi ekosystemami leśnymi, kseroter-micznymi, wodno-łąkowymi - z rzadkimi zbiorowiskami roślinnymi.

Obejmuje się ochroną przed zniszczeniem:
- zadrzewienia półnaturalne i naturalne: łęgowe, olsowe,
- zadrzewienia śródpolne, wzbogacające pod względem biocenotycznym krajobraz kulturowy.

4. Ochrona dziedzictwa kulturowego i zabytków oraz dóbr kultury współczesnej

Zadaniem polityki przestrzennej jest ochrona zasobów krajobrazu zabytkowego gminy, tworzących jej tożsamość kulturową, stanowiących źródło i inspirację adaptacji oraz przekształceń zagospodarowania.

Zgodnie z ustawą z dnia 23 marca 2003r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, na obszarze gminy Krzczonów, wyróżniono następujące formy ochrony krajobrazu kulturowego:
- wpis do rejestru zabytków,
- ustalenia ochrony w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W celu ochrony wartości krajobrazu kulturowego gminy Krzczonów wyznacza się następujące strefy ochrony:

A. <u>Strefa ochrony konserwatorskiej obszarów i obiektów objętych ochroną prawną na podstawie wpisu do rejestru zabytków - założenia systemu ochrony</u>

- **Zabytki nieruchome**

1) Zespół kościelny, nr rej. A/191, w miejscowości Krzczonów
- kościół parafialny pw. Wniebowzięcia NMP, 1 poł. XVIIw.
- cmentarz przykościelny

2) zespół dworsko- parkowy, nr rejestru A/882, w miejscowości Sobieska Wola I
- dwór, 1 poł. XIXw.
- park, 1 poł. XIXw.

- **Zabytki archeologiczne**

1) Kurhan, Xw., w miejscowości Krzczonów –Sołtysy nr rej.C/15

Są to obiekty, zespoły obiektów, tereny historycznych założeń sakralnych, posiadające cenne walory architektoniczne, kompozycyjne i historyczne.
Główną zasadą obowiązująca na tym obszarze jest ochrona i konserwacja zabytkowych obiektów (założeń) w układzie kompozycyjnym i substancji architektonicznej (w obiektach sakralnych także ich wyposażenia wewnętrznego) z dopuszczeniem

przekształceń mających na celu rewaloryzację bądź modernizację w oparciu o badania interdyscyplinarne - zatwierdzone przez służbę konserwatorską.

Na obszarze strefy i w odniesieniu do obiektów indywidualnie wpisanych do rejestru, wszelka działalność inwestycyjna i budowlana obejmująca: prace remontowe, modernizacyjne, porządkowe, podziały terenu, budowę nowych obiektów i urządzeń infrastruktury technicznej - niezbędnych do funkcjonowania obiektu zabytkowego - oraz wycinkę drzew - wymaga pozwolenia Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków. W odniesieniu do stanowiska archeologicznego obowiązuje zakaz naruszania powierzchni gruntu.

Szczegółowe warunki i wytyczne konserwatorskie dla wyżej wymienionych działań inwestycyjnych, służba konserwatorska określi na wniosek właściciela lub posiadacza zabytku na etapie ustalania warunków realizacji inwestycji – w oparciu o przepisy szczególne z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami.

Ponadto w strefie obowiązują:

- maksymalne zachowanie substancji zabytkowej, jej gabarytów, układu kompozycyjnego i znaczenia w układzie przestrzennym w postaci dominant, akcentów architektonicznych, ekspozycji w naturalnym krajobrazie miejscowości,
- utrzymanie lub przywrócenie ich funkcji i zagospodarowania, nie kolidujące z ich pierwotnym przeznaczeniem,
- zakaz zabudowy z wyjątkiem elementów wynikających z rekonstrukcji obiektów historycznych,
- usunięcie obiektów dysharmonijnych lub ich przekształcenie zgodnie z walorami otoczenia,
- dostosowanie inwestycji w zakresie infrastruktury technicznej (niezbędnej do prawidłowego funkcjonowania obiektu) do warunków konserwatorskich,
- ochrona przed niewłaściwym zagospodarowaniem terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów i obiektów objętych ścisłą ochroną konserwatorską,
- zakaz prowadzenia prac ziemnych w obrębie obszarów archeologicznych wpisanych do rejestru zabytków.

B. <u>Strefa planistycznej ochrony konserwatorskiej</u> <u>- założenia systemu ochrony.</u>

Strefa ta odnosi się do obiektów zabytkowych ujętych w wojewódzkiej ewidencji zabytków – wskazanych do weryfikacji i objęcia gminną ewidencją zabytków oraz objęcia ochroną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
Usytuowanie obiektów określono według podziału gminy na obręby geodezyjne.

obr. Kosarzew Stróża:

- cmentarz parafialny, d. polsko- katolicki, 1 poł. XIX w.

obr. Krzczonów Sołtysy:

- cmentarz parafialny, z kwaterą AK -1 poł.XIX w.
- cmentarz wojenny z I wojny św – 1 poł. XIX w.

- cmentarz wojenny (żołnierzy armii austro-węgierskiej) z I wojny światowej 1915 r.
- dzwonnica w zespole kościoła parafialnego -1890-1900 r.,

obr. Walentynów

- kopiec z „wojen szwedzkich”
- mogiła wojenna z I wojny światowej – żołnierzy niemieckich

obr. Policzyzna

- zespół dworski, XVIII/XIX w.
- dwór w zespole, XVIII/ XIX w.
- lamus (obora) w zespole dworskim,

obr. Kolonia Żuków

- dwór, XIX w.
- zespół dworsko – folwarczny
  - obora i chlewnia, XIX w.
  - obora i stajnia z cz. mieszkalną, XIX w.
  - budynek inwentarski z młynem, XIX w.
  - stodoła z oborą (przebudowana), XIX w.
  - pozostałość owczarni, XIX w.
  - stodoła , Xix w.
  - dom mieszkalny, d. spichlerz (?) XIX w.
  - budynek gospodarczy, XIX w.
  - ruiny gorzelni, XIX w,
  - czworak, XIX w.
  - dwudziestak, XIX w.
  - piwnica, - zawaliła się
  - remiza strażacka, 1932 r.
  - pozostałości ogrodzenia z bramą i furką.

Wykaz obejmuje obiekty sakralne, folwarczne, cmentarze i miejsca pamięci narodowej. Posiadają one cenne walory architektoniczne, historyczne i kulturowe, tworzą tożsamość kulturową gminy i stanowią o jej odrębności. Ochrona polega na ich objęciu gminną ewidencją zabytków oraz na usankcjonowaniu ich w strukturze planu zagospodarowania przestrzennego gminy oraz określenia zasad i działań, które zapewniają prawidłową ochronę i funkcjonowanie obiektu (obszaru zabytkowego) i jego najbliższego otoczenia.

W strefie obowiązują następujące zasady:

- zachowanie istniejących elementów historycznych i substancji architektonicznej - ich ochrona i konserwacja,
- utrzymanie w maksymalnym stopniu historycznych podziałów działek – wskazane opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego jako podstawy podziału,

- dopuszcza się dokonywanie zmian w substancji zabytkowej, strukturze przestrzennej, adaptację obiektów na nowe funkcje,
- zapewnienie prawidłowej ekspozycji obiektu (obszaru) zabytkowego,
- w bezpośrednim sąsiedztwie obiektów (obszarów) zabytkowych zabrania się wznoszenia obiektów o przeskalowanej kubaturze, nie harmonizujących z zabytkową substancją lub o funkcjach kolidujących lub degradujących obiekt zabytkowy,
- podporządkowanie infrastruktury technicznej do warunków konserwatorskich,
- usunięcie obiektów dysharmonijnych lub ich przekształcenie zgodnie z walorami otoczenia.

W strefie ochrony konserwatorskiej szczegółowe wytyczne konserwatorskie dla działań inwestycyjnych formułowane będą przez służbę konserwatorską - na wniosek inwestora – na etapie ustalania warunków realizacji inwestycji.

C. <u>Obiekty wskazane do wykreślenia z ewidencji zabytków – nie istniejące</u>

obr. Sobieska Wola I
- budynek gospodarczy w zespole dworsko-parkowym

D. <u>Proponowana strefa ochrony planistycznej</u>

Strefa obejmuje obiekty o wartościach zabytkowych nie ujęte w wojewódzkiej ewidencji zabytków – wskazane po weryfikacji na etapie sporządzania gminnej ewidencji zabytków do objęcia ochroną w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.
Usytuowanie obiektów określono według podziału gminy na obręby geodezyjne.

obr. Kosarzew Dolny
- dawna szkoła, ob. dom 1 poł. 1 poł. XX w.

obr. Kosarzew Górny
- Kapliczka przydrożna, 1 poł. XX w.

obr. Krzczonów Sołtysy:
- kostnica w zespole kościelnym - ok. 1914 r.
- ogrodzenie z brama i kapliczkami - ok.1884 r.
- leśniczówka - ok. 1930 r.
- kapliczka z figurą św. Jana Nepomucena, XIX w.
- dom parafialny ze stodołą i piwnicą - 1925 i 1927 r.

obr. Krzczonów Folwark.:
- Młyn – 1923 r.

obr. Krzczonów Kolonia III
- kapliczka, 1 poł. XX w.

obr. Policzyzna

- kapliczka przydrożna, 1 poł. XIXw.

obr. Sobieska Wola I
- kużnia, 1 poł. XX w.

obr. Teklin
- kapliczka, 1 poł. XX w.

obr. Walentynów
- szkoła, ob. dom - z 1935 r..

obr. Kolonia Żuków
- szkoła z 1925 r., ob. dom mieszkalny

E. <u>Strefa planistyczna - obserwacji archeologicznej.</u>

Na obszarach koncentracji stanowisk archeologicznych, do których należą punkty osadnicze - ślady pradziejowego i średniowiecznego osadnictwa, odkryte podczas badań powierzchniowych AZP, główną zasadą winna być ich ochrona - w zakresie i formie uzależnionej od układu i koncentracji. Dotyczy to w szczególności obszarów w Kosarzewie Dolnym, Kosarzewie Górnym, Kol. Kostrzew Górny, Kol. Żuków, Sobieskiej Woli, Policzyźnie i Olszance.

W obrębie stanowisk archeologicznych (oznaczonych na rysunku studium) wszelkie prace ziemne wymagają przeprowadzenia przedinwestycyjnych badań archeologicznych oraz uzyskania pozwolenia WKZ.

W studium wyodrębniono obszary obserwacji archeologicznej „OW". W ich obrębie planowane duże zamierzenia inwestycyjne m.in. związane z budową nowych budynków i inwestycji linowych (drogi, sieci, melioracje, infrastruktura techniczna), którym towarzyszą prace ziemne i przekształcenia naturalnego ukształtowania terenu - muszą być zgłaszane do WKZ - w celu uzyskania warunków zabudowy i wytycznych konserwatorskich dla przedmiotowej inwestycji.
Wymóg uwzględnienia nadzoru archeologicznego postuluje się również w strefie zboczowej dolin, w przypadku prowadzenia prac ziemnych, o których wspomniano powyżej.
Zgodnie z przepisami szczególnymi z zakresu ochrony zabytków i opieki nad zabytkami „kto w trakcie prowadzenia robót budowlanych lub ziemnych, odkrył przedmiot, co do którego istnieje przypuszczenie, iż jest on zabytkiem, jest obowiązany:
- wstrzymać wszelkie roboty mogące uszkodzić lub zniszczyć odkryty przedmiot,
- zabezpieczyć, przy użyciu dostępnych środków ten przedmiot i miejsce jego odkrycia,
- niezwłocznie zawiadomić o tym właściwego wojewódzkiego konserwatora zabytków, a jeśli nie jest to możliwe, właściwego wójta (burmistrza, prezydenta miasta)".

WKZ może nie udzielić zgody na lokalizację danej inwestycji w obrębie strefy OW jeżeli przemawiają za tym względy merytoryczne (ochrona unikatowych wartości naukowych zabytków dla przyszłych badań).

Zastrzega się także prawo do nakazania przeprowadzenia wyprzedzających badań wykopaliskowych.

F. Obszar chronionego krajobrazu kulturowego.Projektowana strefa planistycznej ochrony krajobrazu kulturowego.

Szczególnym walorem gminy Krzczonów jest dominujący krajobraz rolniczy, z ciągami i skupiskami drewnianej zabudowy wiejskiej, którą należy objąć ochroną.

W celu zachowania i utrzymania tożsamości kulturowej oraz zasobów zabytkowego krajobrazu kulturowego gminy Krzczonów należy połączyć uwarunkowania polityki przestrzennej i działania urbanistyczne z zasadami ochrony konserwatorskiej. Obejmują one szeroki zakres działań i elementów współ-tworzących krajobraz kulturowy, tj.:

- zabytkowe układy drożne,
- obszary ruralistyczne wsi wyróżniające się jednorodnością kulturową i tożsamością krajobrazu,
- obszary rozłogów pól o czytelnym układzie łanowym,
- obszary ochrony archeologicznej OW,
- relikty zieleni komponowanej w postaci alei i szpalerów wzdłuż ciągów komunikacyjnych oraz zieleni łęgowej,
- zieleń i ukształtowanie terenów dolin rzecznych - o wybitnych walorach krajobrazowych i przyrodniczych,
- zieleń towarzyszącą kapliczkom i krzyżom przydrożnym,
- grupy drzew lub egzemplarze soliterowe, występujące jako zieleń śródpolna o wybitnych walorach krajobrazowych.

W celu zachowania powyższych wartości niezbędne jest:

- zachowanie przebiegu lokalnych ciągów komunikacyjnych oraz ograniczenie ich regulacji,
- zachowanie zabytkowych cech układów ruralistycznych tj. z uwzględnieniem typów zabudowy, sposobu jej kształtowania w danej miejscowości, linii zabudowy, gabarytów, użytych materiałów budowlanych i tradycyjnych rozwiązań architektonicznych,
- zapobieganie rozproszeniu zabudowy, kształtowanie układu osadniczego w obrębie historycznej zabudowy oraz tworzenie zespołów zabudowy skupionej – Krzczonów I-III, Kostrzew Dolny i Górny, Sobieska Wola I i II, Kol. Żuków, Żuków, Policzyzna, Olszanka, Piotrkówek – przy jednoczesnym utrzymaniu architektonicznej tożsamości w/w miejscowości,
- utrzymanie niezabudowanych przerw w ciągach zabudowy i preferowanie zabudowy rozluźnionej o niskich gabarytach (max. 2 kondygnacyjna, z czego druga kondygnacja w poddaszu),
- ochrona i kształtowanie układów wielkoprzestrzennych krajobrazów polnych, połączonych z dolinami rzecznymi i kompleksami leśnymi - jako cennych walorów przyrodniczych gminy,

- utrzymanie naturalnego krajobrazu – szczególnie w obrębie Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego poprzez maksymalną eliminację zainwestowania obiektami kubaturowymi oraz obiektami i urządzeniami technicznymi np. wieże telefonii komórkowej, które stanowiłyby elementy dysharmonijne,
- włączenie do programu turystycznego wsi o zachowanych cechach kulturowych , propagowania rozwoju agroturystyki.

5. Założenia kształtowania ładu przestrzennego

W studium określa się założenia realizacji zróżnicowanej polityki w odniesieniu do krajobrazu, skierowaną na warunki rozwoju podstawowych funkcji gminy w zgodności z predyspozycjami naturalnymi i kulturowymi krajobrazu. Głównym kryterium jest aspekt wizualny i widokowy, celem umożliwienia ekspozycji występujących w obszarze gminy - najcenniejszych wartości krajobrazu kulturowego. Podstawową zasadą jest kształtowanie harmonijnych układów przestrzennych wiążących walory użytkowe i estetyczne w zagospodarowaniu oraz w zabudowie terenu.

1) Ochrona fizjonomii krajobrazu kulturowego

Głównym zadaniem jest ochrona otwartych krajobrazów polnych przed zabudową i zmianą charakteru użytkowania oraz ochrona tradycyjnego wiejskiego układu osadniczego. Ustala się utrzymanie rolniczego sposobu użytkowania terenów polnych, a w szczególności najbardziej eksponowanych elementów ukształtowania terenu oraz zachowanie zrównoważonej struktury przestrzennej gminy (istniejącej relacji między terenami niezainwestowanymi i zabudowanymi) przez ograniczenie zainwestowania do terenów zabudowanych i stanowiących kontynuację istniejącej zabudowy.

Wiodące znaczenie w realizacji polityki ochrony i kształtowaniu fizjonomii krajobrazu kulturowego odgrywają:
- ochrona planistyczna układów ruralistycznych wsi,
- obszary wykluczeń z zabudowy i tereny wskazane do zabudowy ekstensywnej, w tym polne z rozproszoną zabudową dopuszczone do zabudowy,
- punkty i ciągi widokowe, wykluczenie barier widokowych,
- subdominanty, ochrona i ekspozycja dominant i akcentów architektonicznych,
- ekspozycja przedpola widoku zespołów zabytkowych,
- kształtowanie przestrzeni publicznych,
- ochrona wnętrz krajobrazowych,
- rekultywacja terenów zdegradowanych,
- rehabilitacja zagospodarowywania obszarów wymagających przekształceń funkcjonalnych.

2) Ochrona powiązań przestrzenno- krajobrazowych

Na terenie gminy zauważa się czytelne do dzisiaj powiązania terenów zurbanizowanych z otaczającym krajobrazem rolniczym, leśnym i naturalnym krajobrazem dolin rzecznych. To one warunkowały charakter i lokalizację zabudowy poszczególnych miejscowości.
Ze względu na stosunkowo niewielkie nasycenie gminy założeniami zabytkowymi, brak jest między nimi czytelnych powiązań funkcjonalno - przestrzennych. Dotyczy to w szczególności zespołów dworsko - parkowych w Sobieskiej Woli, Policzyżnie i Kolonii Żuków. Powiązania przestrzenne tych obiektów należy odnieść do zespołów dworskich zlokalizowanych poza omawianym obszarem, tj. na terenie gminy Rybczewice. Stanowią one całość funkcjonalno - przestrzenną założeń zabytkowych zlokalizowanych nad rzeką Giełczew.

Na terenie gminy Krzczonów brak jest czytelnych powiązań komunikacyjnych w formie alei dojazdowych, alei śródpolnych, itp.

W celu utrzymania relacji pomiędzy naturalnym krajobrazem przyrodniczym i historycznym krajobrazem kulturowym wskazano na planszy graficznej obszary w formie **otwarć widokowych i panoram** - które winny być wykluczone spod zainwestowania dla umożliwienia ekspozycji najcenniejszych walorów krajobrazu kulturowego.

Wyodrębniono następujące otwarcia widokowe i panoramy:
- w Piotrkówku – wzdłuż wschodniej strony drogi, w kierunku wschodnim – otwarcie na otwarty krajobraz pól i kompleks leśny
- wzdłuż drogi Piotrków – Wysokie – tereny wolne od zabudowy pozwalają na wgląd w naturalny krajobraz
- wzdłuż drogi Krzczonów – Chmiel – otwarcie na krajobraz Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego
- wzdłuż drogi Krzczonów – Krzczonów Trzeci – Sobieska Wola – otwarcie na naturalny krajobraz i zachowaną historyczną zabudowę Krzczonowa Trzeciego (Borzęcina), Krzczonowa- Sołtysy i historyczny zespół kościelny
- wzdłuż drogi z Sobieskiej Woli Drugiej do Krzczonowa Drugiego – otwarty krajobraz rolniczy
- w Pamięcinie, wzdłuż granicy gminy – rozległy widok na las, niewielkie enklawy zabudowy wsi
- w Pustelniku, poza zabudową wsi, od strony południowej – otwarcie na krajobraz rolniczy.

Podstawową zasadą obowiązującą na wyznaczonych terenach jest ochrona otwarć widokowych przez utrzymanie i eliminację zagospodarowania stanowiącego „bariery widokowe” w oglądzie krajobrazu o najwyższych walorach tj. między punktem widokowym, a eksponowanym elementem krajobrazu (obiekt zabytkowy, dominanta, akcent architektoniczny).

W obszarach otwarć widokowych zieleń należy kształtować jako niską. Zieleń średnią i wysoką dopuszcza się wyłącznie jako osłony krajobrazowe.
Zakazuje się lokalizowania w obrębie tych obszarów elementów wysokościowych w formie wież telekomunikacyjnych, elektrowni wiatrowych, itp.

Ochrona punktów widokowych

Spośród istniejących na terenie gminy **punktów widokowych,** z których roztacza się interesujący widok na krajobraz kulturowy i Krzczonowski Park Krajobrazowy wymienić należy- Boży Dar i Szabatową Górę.

Ochrona dominant architektonicznych

Ze względu na specyfikę gminy charakteryzującą się urozmaiconą formą terenu, licznymi spadkami terenu, silnymi rozcięciami dolinami (denudacyjnymi i wąwozami) możemy wyodrębnić – historyczne i współczesne - dominanty o dużym znaczeniu w krajobrazie. Do tego dochodzi również styl architektoniczny obiektów, które zazwyczaj tworzą dominantę tj. kościołów.

Jednakże są one dominantami jedynie w zabudowie miejscowości. Zatem można je określić jako „dominanty o znaczeniu lokalnym". Należy do nich zaliczyć: zabytkowy kościół w Krzczonowie, współczesne świątynie w Sobieskiej Woli I, Kol. Żuków, dwie w Kosarzewie (rzym.-katolicka i polsko-katolicka).

W zagospodarowaniu przestrzeni należy uwzględnić ochronę dominant i ich znaczenie w widokach lokalnych poprzez eliminację form zagospodarowania przysłaniających w/w obiekty lub „konkurujących" w panoramie miejscowości.

Jako sztuczne dominanty, powstałe w wyniku wprowadzenia nowoczesnych urządzeń infrastruktury należy wymienić: wieże telewizyjne Boży Dar i wieżę telefonii komórkowej w Kolonii Zakrzywże (obręb Sobieska Wola I).

6. Kierunki rozwoju mieszkalnictwa i osadnictwa

6.1 Założenia ogólne

Zakłada się, że określone w studium zasady rozwoju mieszkalnictwa zapewnią możliwości rozbudowy zasobów mieszkaniowych dla ludności oraz poprawę struktury terenów zurbanizowanych. Rozwój mieszkalnictwa jest powiązany z kształtowaniem wsi, a także ośrodków - zespołów usług dla ludności. Zadaniem polityki osadniczej jest skupianie zabudowy.

Na obszarze gminy funkcjonują wszystkie formy zabudowy: zabudowa zagrodowa, zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, zabudowa wielorodzinna, oraz w niewielkim udziale zabudowa letniskowa (rekreacji indywidualnej). Dla poszczególnych form zabudowy zostaną określone w planach miejscowych lub w decyzjach o warunkach zabudowy szczegółowe warunki zabudowy i zagospodarowania terenu. W okresie perspektywicznym, przewiduje się przyrost terenów pod zabudowę na poziomie 10 do 30 ha, w zależności od tempa rozwoju gminy. Przyrost zabudowy zakłada się głównie w ośrodku gminnym (Krzczonów Folwark, Krzczonów Wójtostwo, Krzczonów Skałka i Krzczonów Sołtysy) oraz ośrodkach lokalnych położonych w obrębach Kosarzew Dolny, Sobieska WolaI, Olszanka, a ponadto w miejscowościach posiadających możliwości kontynuacji zabudowy terenów budowlanych i rozwoju układu osadniczego (Nowiny Żukowskie, Lewandowszczyzna, Boży Dar, Gierniak, Walentynów, Piotrkówek, Antonówka, Kol. Kosarzew Górny).

Zadaniem polityki przestrzennej jest poprawa efektywności wykorzystania terenów budowlanych i przydatnych do zabudowy oraz wyposażenia w infrastrukturę techniczną, szczególnie kanalizację (zastosowanie zbiorczych i grupowych systemów oczyszczania ścieków). Rozwój terenów mieszkalnictwa wiąże się jednocześnie z możliwością przekształceń na obszarach istniejącej zabudowy (głownie zagrodowej), które nie powinny być zabudowywane ze względów przyrodniczo-krajobrazowych i funkcjonalnych (dno doliny, strefy zboczowe, tereny leśne, tereny eksponowane).

Na rysunku studium wyznaczono tereny przeznaczone pod mieszkalnictwo; obejmują one:

- Tereny zabudowy zagrodowej i tereny rozwojowe zabudowy zagrodowej,
- Tereny zabudowy jednorodzinnej i tereny rozwojowe zabudowy jednorodzinnej,
- Tereny zabudowy wielorodzinnej,
- Tereny zabudowy zagrodowej ekstensywnej – wskazane do przekształceń na funkcje agroturystyki i zabudowę letniskową,
- Tereny rozwoju agroturystyki, zabudowy letniskowej i jednorodzinnej.

Ustala się jako zasadę:

- adaptacje istniejącej zabudowy,
- adaptację terenów budowlanych wyznaczonych w dotychczas obowiązujących planach miejscowych, z dostosowaniem przeznaczenia i sposobu zagospodarowania do uwarunkowań przyrodniczo-krajobrazowych,
- przeznaczenie nowych terenów rolnych pod zabudowę, uzupełniających potrzeby budowlane w wybranych miejscowościach, o najbardziej korzystnych uwarunkowaniach,

- wyznaczenie nowych terenów kształtujących nowe zespoły mieszkaniowe, na wnioski podmiotów administracyjnych i właścicieli gruntów.

Zakłada się, że mieszkalnictwo zagrodowe będzie dominującą formą zabudowy wsi. W odniesieniu do osadnictwa wiejskiego zakłada się następujące zasady polityki przestrzennej:
- skupianie zabudowy i kontynuację ciągów osadniczych,
- zachowanie zabudowy ekstensywnej, na określonych obszarach ze względu na wymogi przyrodniczo-krajobrazowe,
- zachowanie zabudowy rozproszonej jak w stanie istniejącym. bez możliwości rozszerzania na terenach o niekorzystnych uwarunkowaniach przyrodniczych; dopuszcza się kształtowanie skupionych zespołów zabudowy na terenach rolnych dopuszczonych do zabudowy.

6.2 Osadnictwo wiejskie

W obszarach zabudowy mieszkaniowej - w osadnictwie wiejskim obowiązuje ochrona wartości tradycyjnych układów osadniczych i miejscowości o ukształtowanych ciągach osadniczych oraz wypełnianie zabudową mieszkaniową niezabudowanych terenów budowlanych wyznaczonych w dotychczas obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego. Zakłada się kształtowanie nowych zespołów zabudowy jako kontynuacji budownictwa wiejskiego.

W ukształtowanych terenach budowlanych wydziela się tereny centrów usługowych, grupujących usługi podstawowe lub ich część: np. obiekt szkolny, remiza, sklep, obiekty sakralny, inne punkty usługowe, tereny sportu z dostosowaniem programów do wielkości jednostki wiejskiej i funkcji, którą pełni w strukturze przestrzennej gminy. Otoczenie obiektów usługowych ze względu na ich usytuowanie i znaczenie integracyjne dla miejscowości wiejskich wskazuje się jako przestrzeń publiczną do kształtowania, zwłaszcza pod względem wizualnym, estetycznym.

Zasada grupowania usług w ośrodki/ centra, obejmujące podstawowe usługi, jaka powinna obowiązywać w kształtowaniu jednostek osadniczych może być kontynuowana w sposób naturalny w nielicznych wsiach ze względu na już istniejący układ przestrzenny – należą do nich m.in. ośrodek gminny, Kosarzew Górny i Kosarzew Dolny, Sobieska Wola I, Żuków Kolonia, a także Olszanka, Walentynów i Piotrkówek. W innych miejscowościach, gdzie rozmieszczenie usług jest mniej skupione - także występuje potrzeba wzmacniania funkcji usługowych – centrotwórczych, poprzez politykę ukierunkowaną na modernizację obiektów usługowych, uzupełnianie ich sieci w sąsiedztwie istniejących usług, urozmaicanie funkcjonalne usług w celu kształtowania zespołów usługowych.

Na rysunku studium wyznaczono obszary przestrzeni publicznych (m.in. w Piotrkówku, Olszance, Walentynowie, Kosarzewie Dolnym, Kosarzewie Górnym ,Żukowie i Nowinach Żukowskich), krystalizujące układ urbanistyczny miejscowości, są one kształtowane jako centrum miejscowości, w otoczeniu placówek usług publicznych i usług komercyjnych, bytowych.

Wiele miejscowości cechuje rozproszenie usług w zabudowie siedliskowej, małe ich zróżnicowanie funkcjonalne, w tym niewielki udział usług publicznych. Elementami

krystalizującymi układ ruralistyczny takich miejscowości wiejskich powinny być obiekty wielofunkcyjne (najczęściej obiekty sakralne, remizy OSP i placówki szkolne) oraz przestrzeń publiczna w ich otoczeniu wymagająca zagospodarowania zielenią oraz urządzenia parkingów, placów, małej architektury, także najważniejsze dla społeczności, obiekty usługowe – sklepy, świetlice.

Adaptuje się istniejącą zabudowę kolonijną i przysiółki, nowe lokalizacje powinny wypełniać niezabudowane enklawy oraz uzupełniać zespoły zabudowy tworząc wyznaczone na rysunku studium tereny rozwojowe lub w granicach terenów budowlanych dopuszczonych do zabudowy możliwość uzupełniania nowymi siedliskami, gospodarstwami specjalistycznymi lub fermami hodowlanymi o obsadzie dostosowanej do warunków przyrodniczo-środowiskowych. Na obszarach adaptowanej zabudowy rozproszonej, na terenach rolnych wykluczonych z zabudowy lub wrażliwych ekologicznie, powinno obowiązywać ograniczenie działalności inwestycyjnej w granicach obecnego zainwestowania działek budowlanych.

6.3 Zabudowa zagrodowa ekstensywna

Zadaniem polityki przestrzennej jest zapewnienie warunków zrównoważonego rozwoju osadnictwa z funkcjami o dużym znaczeniu w systemie przyrodniczym gminy. Obejmują ona tereny z istniejącą zabudową położone w strefie przydolinnej rzeki Radomirka, Olszanka i rzeki Giełczew, na obszarach o walorach ekspozycyjnych, w sąsiedztwie obszarów objętych ochroną ze względu na wartości przyrodnicze i kulturowe.

Podstawową zasadą w tej strefie powinno być sukcesywne:

- ograniczanie intensywności zainwestowania (przenoszenie zamierzeń inwestycyjnych, odtwarzanie zabudowy - na wyznaczone na rysunku studium tereny budowlane , tym tereny rozwojowe),
- adaptacja i lokalizowanie nowej zabudowy w obrębie niezabudowanych działek (według ewidencji gruntów),
- przekształcenie funkcji zabudowy zagrodowej na letniskową lub agroturystyczną - jako mniej kolizyjną formę użytkowania i zagospodarowania terenu,
- wzbogacanie w zieleń, tworzącą m.in. osłonę krajobrazową, a także respektowanie zakazów sytuowania obiektów kubaturowych na terenach zalewowych i o niekorzystnych warunkach hydrogeologicznych.

Warunkiem realizacji założeń proekologicznego rozwoju jest stopniowe „redukowanie" ciągów osadniczych usytuowanych na obszarach dolinnych i na styku suchych dolin z obszarami dolinnymi, w których istniejąca i projektowana zabudowa stwarza bariery i zagrożenia ekologiczne.

6.4 Kształtowanie rozwoju Krzczonowa jako ośrodka gminnego

Zadaniem polityki przestrzennej jest kreacja miejscowości Krzczonów i ukształtowanie funkcji usługowo-mieszkaniowych ośrodka gminnego. Adaptuje się zespoły i obiekty usług publicznych położone w centrum miejscowości. Tereny rozwojowe dla budownictwa wskazano głównie na północ i zachód od terenów zainwestowanych ośrodka w obrębach Krzczonów Folwark, Krzczonów Skałka, Krzczonów Sołtysy

i wschód w Krzczonowie Wójtostwo. Ponadto założono racjonalne wykorzystanie chłonności istniejących terenów przeznaczonych pod zabudowę. Przewidziano przekształcenia funkcjonalne terenów produkcyjno-usługowych uwzględniające potrzeby inwestorów, w tym kojarzenie funkcji mieszkalnej z usługami komercyjnymi.

Generalną zasadą rozwoju ośrodka gminnego jest koncentracja zabudowy w tradycyjnych układzie przestrzennym i jego kontynuacji oraz kształtowanie przestrzeni publicznych, przez:

1) dopełnienie układu urbanistycznego; uzupełnianie zabudowy na niezabudowanych działkach, wymianę istniejącej zabudowy w złym stanie technicznym i zdegradowanej, zachowanie ujednoliconych linii zabudowy, wysokości zabudowy, zasad kształtowania architektonicznego oraz linii i wysokości grodzenia od strony dróg publicznych,
2) adaptację historycznego układu Krzczonowa, „uczytelnienie" rozplanowania miejscowości przez przekształcenia funkcjonalne i urządzenie przestrzeni publicznej w centrum osady w powiązaniu z funkcjami usługowymi oraz jej urządzenie małą architekturą i zagospodarowanie zielenią, zalecane wybrukowanie, urządzenie ciągów funkcjonalnych i spacerowych, urządzenie skweru i zieleńców,
3) tworzenie powiązań komunikacyjno-przestrzennych między terenami sportowo-rekreacyjnymi w dolinie rzeki Radomirki i obiektami usług publicznych – kultury, oświaty w centrum ośrodka gminnego,
4) uzupełnianie zabudowy usytuowanej od strony ulic nieuciążliwymi usługami,
5) urządzenie ujednoliconej płyty chodników z elementami małej architektury,
6) podkreślenie w układzie urbanistycznym rangi i walorów głównych obiektów publicznych –jako subdominant w sylwecie miejscowości i pierzei głównego traktu komunikacyjnego,
7) sukcesywne przekształcanie istniejącej w centrum zabudowy zagrodowej na jednorodzinną,
8) tworzenie powiązań przestrzennych: funkcjonalnych i kompozycyjnych ze strefami rozwoju mieszkalnictwa,
9) wzbogacenie ośrodka o zieleń urządzoną (w tym publiczną),
10/ podniesienie walorów estetycznych terenów mieszkaniowych, w szczególności mieszkalnictwa wielorodzinnego (rehabilitacja).

Obszar ośrodka gminnego z jego centrum usługowo-mieszkaniowym wymagającym rewaloryzacji oraz terenami rozwojowymi, dla których istnieje potrzeba regulacji układu przestrzennego, jest określony jako obszar dla którego gmina zamierza sporządzić plan miejscowy. Ustalenie zasad zagospodarowania, linii regulacyjnych ulic, linii zabudowy, określenie szczególnych warunków sytuowania uzupełniającego programu usług i mieszkalnictwa, pozwoli na podwyższenie efektywności wykorzystania terenów oraz poprawę atrakcyjności miejscowości gminnej.

Istotną zasadą jest ekspozycja historycznej struktury urbanistycznej miejscowości Krzczonów – rozplanowania osady z ukształtowanym centrum u zbiegu dróg publicznych, w powiązaniu z ochroną walorów widokowych i uzupełnianie nową zabudową, nawiązującą do tradycji lokalnego budownictwa. Zadaniem uzupełniającym jest wzbogacenie wyposażenia w usługi, podniesienie efektywności wykorzystania

terenów oraz poprawa atrakcyjności miejscowości gminnej. Rolę koordynacyjną w wypełnianiu tych celów powinien pełnić plan miejscowy, którego opracowanie gmina winna podjąć na obszarach wymagających rehabilitacji, regulacji układu przestrzennego i rozwojowych. Obowiązek opracowania planu dotyczy części (określonej na rysunku studium) obszaru ośrodka , podlegającej przekształceniom funkcjonalnym i uzupełnieniom o funkcje usług i przedsiębiorczości, w celu eliminacji kolizji przestrzennych z zabudową mieszkaniową.

6.5 Tereny rozwojowe osadnictwa

W studium uwzględnia się możliwości rozbudowy terenów mieszkaniowych ośrodka gminnego i miejscowości spełniających w obszarze gminy funkcje lokalne.

Podstawowym założeniem jest wykorzystanie chłonności mieszkaniowej istniejącej struktury urbanistycznej i sukcesywne włączanie do zainwestowania nowych uzbrojonych terenów.

Istotną zasadą obowiązującą na obszarze gminy jest ochrona terenów otwartych, dotychczas nie zabudowanych, położonych na obrzeżu terenów zainwestowanych przed nieplanowaną, chaotyczną zabudową, przez wykluczenie tej zabudowy do czasu określenia warunków realizacji docelowej struktury urbanistycznej i sporządzenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

Kierunki rozwoju osadnictwa, określone na rysunku studium tworzy się przede wszystkim w oparciu o ukształtowaną strukturę przestrzenną i podział geodezyjny, przebieg dróg publicznych powiatowych, gminnych i dróg wewnętrznych, pozwalający na kontynuację ciągów zabudowy oraz lokalizację w niektórych układach kolejnych rzędów zabudowy. Adaptuje się tereny przewidziane na rozwój mieszkalnictwa jednorodzinnego w ośrodku gminnym w miejscowym planie, który utracił ważność Tworzy się możliwości kształtowania perspektywicznego rozwoju, na zasadzie kontynuacji terenów zabudowanych. W studium uwzględniono adaptację zainwestowanym terenów (zabudowy zagrodowej mieszkaniowej jednorodzinnej). Wydzielono tereny budowlane, dostosowując ich granice do stanu istniejącej zabudowy oraz granic terenów budowlanych wyznaczonych w dotychczas obowiązującym planie miejscowym gminy. Nowe tereny rozwoju zabudowy wyznaczono głównie w miejscowościach: Nowiny Żukowskie, Sobieska Wola Pierwsza i Druga, Walentynów, Gierniak, Kosarzew Dolny, Kol.Kosarzew Górny, Boży Dar, Lewandowszczyzna, Piotrkówek, Olszanka i Antoniówka.

Generalnie uwarunkowania naturalne, warunki geologiczno-inżynierskie są korzystne do rozszerzania osadnictwa. Jednak jego rozwój powinien być korelowany z rozwojem demograficznym gminy. Uwarunkowania przyrodnicze i przesłanki społeczno-gospodarcze uzasadniają planowanie rozwoju zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej w wybranych ośrodkach gminy. Takie obszary rozwojowe zostały określone w studium. Poza terenami określonymi jako zabudowa ekstensywna, nie stawia się ograniczeń dla odtwarzania i uzupełniania zabudowy w ciągach terenów budowlanych (z zachowaniem przepisów szczególnych mogą być w nich sytuowane zabudowa zagrodowa, agroturystyczna, jednorodzinna, letniskowa (rekreacji indywidualnej), jak i niewyodrębnione na rysunku studium nieuciążliwe usługi.

Zgłoszone wnioski inwestorów, były przesłanką wyznaczenia i lokalizacji terenów rozwojowych usługowo-mieszkaniowych. Tereny nie zabudowane a przeznaczone na lokalizację zespołów zabudowy mieszkaniowej, mieszkalno-usługowej, wymagające zmiany przeznaczenia na cele nierolnicze, a także ustalenie zasad podziału na działki budowlane i wydzielenie wewnętrznego układu komunikacyjnego – winny być zagospodarowane w oparciu o plan miejscowy.

6.6 Tereny zabudowy wielorodzinnej i warunki adaptacji

Występujące na obszarze gminy zespoły zabudowy wielorodzinnej, powstały jako zaplecze mieszkaniowe funkcji administracyjno-usługowych, produkcyjno-usługowych oraz gospodarki leśnej w ośrodku gminnym. W nowych uwarunko-waniach ekonomicznych, zabudowa mieszkaniowa ulega degradacji technicznej i społecznej. W studium adaptuje się tereny mieszkalnictwa wielorodzinnego, wskazując potrzebę humanizacji i estetyzacji ich zagospodarowania. W ośrodku gminnym zakłada się rehabilitację zabudowy i jej otoczenia. Zakłada się wzbogacenie w zieleń i urządzenia rekreacyjne. Nie przewiduje się zabudowy wielorodzinnej jako kierunku mieszkalnictwa.

6.7 Tereny rozwojowe zabudowy letniskowej

Rozszerzanie stanu ilościowego zabudowy letniskowej będzie istotnym kierunkiem rozwoju osadnictwa, w powiązaniu z rozwojem turystyki. Rozwój ten powinien odbywać się przy zachowaniu naturalnej chłonności terenu i respekto-waniu uwarunkowań przyrodniczo-krajobrazowych.

Na obszarze gminy występująca nieliczna zabudowa letniskowa powstała najczęściej jako adaptacja i przekształcenie istniejącej zabudowy zagrodowej.Z uwagi na uwarunkowania przyrodniczo-krajobrazowe dopuszcza się takie działania we wszystkich miejscowościach na obszarze gminy. W studium wskazano miejscowości preferowane do funkcji letniskowych. Tereny pod rozwój zabudowy letniskowej (w powiązaniu z zabudową agroturystyczną, zagrodową i jednorodzinną) wskazano w miejscowości Olszanka, Antoniówka, Pustelnik, Piotrkówek, Nowiny Żukowskie, Majdan Policki.

W miejscowościach tych, preferuje się jako funkcją uzupełniającą agroturystykę. W przypadkach wyłączenia gospodarstw rolnych z produkcji rolnej winny być one przekształcane na zabudowę letniskową, jednorodzinną lub usługi nieuciążliwe, w szczególności związane z obsługą turystyki.

7. Kierunki i obszary rozwoju usług

Celem polityki przestrzennej, określonej w studium jest poprawa standardu obsługi ludności oraz rangi ośrodka gminnego. Sieć usług na obszarze gminy wymaga uzupełnienia ilościowego, wzbogacenia pod względem rodzajowym i ich dostosowania do kierunków przekształceń gminy, tj. wzrostu udziału ludności nierolniczej i rozwoju turystyki.

Na wyznaczonych terenach przeznaczonych na usługi zakłada się adaptację i możliwość rozbudowy istniejących obiektów usługowych. W programie przewiduje się uzupełnienie wyposażenia gminy w usługi podstawowe i elementarne, co pozwoli na poprawę dostępności do usług oraz korzystniejszą organizację przestrzenną obsługi. Zakłada się ukształtowanie wielofunkcyjnego centrum usług publicznych i komercyjnych w ośrodku gminnym, brak harmonizacji w obszarze terenów usługowych, obniża rangę miejscowości Krzczonów. Uwzględnia się elastyczne kojarzenie przeznaczenia istniejących obiektów usług publicznych z potrzebami inwestorskich programów usługowych, w tym także na cele komercyjne. W każdym przypadku należy uwzględniać uwarunkowania kulturowe gminy i promocję elementów regionalnych i kultury ludowej. W gminie występuje wiele budynków niewykorzystywanych, po dawnych szkołach, świetlicach a także w zabudowie mieszkaniowej, dlatego występują możliwości adaptacji i odnowy budynków wiejskich, powstawania placówek usługowych przy zaangażowaniu się środowisk lokalnych, przy wykorzystaniu wsparcia ze środków funduszy unijnych. Gmina posiada dobre przykłady animacji tradycji i usług (Krzczonów).

Historyczne i urbanistyczne przesłanki oraz uwarunkowania przestrzenne uzasadniają zwłaszcza wzmacnianie ponadlokalnych funkcji kultury i ochrony zdrowia oraz usług na rzecz obsługi turystyki (gastronomia, handel, pamiątkarstwo, oferty agroturystyczne, baza ekologiczna, obsługa komunikacji). Potrzeby socjalne mieszkańców gminy i konieczność poprawy warunków życia stwarzają wymagania dla rozwoju usług elementarnych, zwłaszcza w miejscowościach oddalonych od ośrodka gminnego oraz usług powiązanych z nowymi terenami mieszkaniowymi. Obecnie nasycenie gminy usługami w tym usługami bytowymi jest bardzo skromne.

7.1 Tereny usług publicznych

W studium określa się następujące, główne kierunki rozwoju usług publicznych:

1) Oświata i wychowanie: główne zadania obejmują zapewnienie właściwej bazy dydaktycznej i sportowo-rekreacyjnej dla realizacji programu przedszkolnego, podstawowego, gimnazjalnego, co wiąże się z dalszymi inwestycjami modernizacyjnymi i rozbudową obiektów zwłaszcza sal gimnastycznych i wymianą infrastruktury. Adaptuje się istniejącą sieć szkolną: szkołę podstawą i gimnazjum w Krzczonowie Sołtysy, szkołę podstawową w miejscowości Kosarzew Dolny oraz oddziały przedszkolne. Przy nasileniu tendencji spadku liczby dzieci, może nastąpić dalsze zmniejszanie liczby szkół podstawowych, w perspektywie szkoły w Kosarzewie Dolnym. Niewykorzystane obiekty wraz z zapleczem powinny być przeznaczone na funkcje usług publicznych (rehabilitacja, ochrona zdrowia, kultura, a także usługi

komercyjne – domy weselne, usługi gastronomii, z dopuszczeniem funkcji mieszkalnych, w tym mieszkań socjalnych) lub na ośrodki usług turystyki. Zadaniem wiodącym jest stworzenie optymalnej bazy zespołowi szkół w ośrodku gminnym, z pełnym zapleczem dydaktycznym, technicznym, socjalnym i sportowo-rekreacyjnym (z basenem). Teren zajmowany pod szkołę powinien umożliwiać powiększenie zabudowy i zaplecza towarzyszącego (urządzenia sportowe, parkingi, zieleń ozdobna). Pozostałe funkcjonujące szkoły mają także możliwość rozbudowy obiektów i zaplecza. Adaptuje się zespół szkół ponadgimazjalnych, umożliwiając rozwój bazy materialnej. Proponuje się rozważenie ew. dodatkowych funkcji w zakresie kształcenia ustawicznego dla młodzieży i dorosłych. Dużą uwagę należy przywiązać do formy zagospodarowania otoczenia szkół, kształtowania zieleni i przestrzeni publicznych w ich otoczeniu.

2) Ochrona zdrowia i opieka społeczna: stan i dostępność usług lecznictwa otwartego w gminie jest oceniana pozytywnie. Zakłada się adaptację istniejącej placówki ambulatoryjnej w ośrodku Krzczonów Folwark. W perspektywie w związku z rozwojem funkcji turystycznych, należy powiększyć bazę usług ambulatoryjnych i poszerzyć zakres usług o profilaktykę i rehabilitację, wymagania lecznicze osób niepełnosprawnych. Nowe potrzeby usług zdrowotnych wzrastają wraz z procesem starzenia się ludności. Uzasadnione jest utworzenie w gminie dodatkowej placówki usług ochrony zdrowia. Należy rozważyć przekształcenie d. szkół lub innych obiektów na dom socjalny dla ludzi starych, niepełnosprawnych wymagających pomocy oraz na dzienny dom pomocy społecznej.

3) Kultura i sztuka: sieć placówek usług kultury w gminie, jest nadal dość liczna i aktywnie wykorzystywana, mimo iż ulega systematycznemu zmniejszaniu się. Baza materialna usług kultury (domy kultury świetlice w remizach OSP) wymaga wzmocnienia oraz modernizacji i poprawy wyposażenia. Funkcje kulturotwórcze rozwijają się aktywnie w GOK wyposażonym w salę widowiskową oraz bibliotece gminnej. Adaptuje się wszystkie obiekty w których funkcjonują placówki kultury, zapewniając im możliwość modernizacji bądź rozbudowy. W miarę poprawy sytuacji finansowej gminy, ranga usług kultury powinna wzrosnąć, konieczne jest stworzenie jeszcze szerszego wyposażenia w placówki kulturalne jak kluby: młodzieżowe, zainteresowań, także kawiarenki internetowe, punkty muzealne (izby pamięci) ekspozycji eksponatów związanych z kulturą regionalną, z punktem informacji i promocji turystycznej. Adaptuje się istniejące na obszarze gminy obiekty i zespoły sakralne, cmentarze wyznaniowe, zgodnie z warunkami określonymi w strefach ochrony konserwatorskiej. W studium wskazuje się potrzebę ekspozycji zabytków jako wartości kulturowych gminy. Prezentacja rękodzieła ludowego, tradycje folklorystyczne - to właściwe formy adaptacji kultury regionalnej, podnoszące atrakcyjność oferty turystycznej gminy. Pożądana jest wykorzystanie opuszczonych siedlisk na placówki służące animacji folkloru, tradycyjnych rzemiosł i kultury ludowej. Usługi kultury powinny być elementem programu usług we wsiach letniskowych.

4) Sport i kultura fizyczna: gmina posiada podstawowe zabezpieczenie w bazę sportu (GOSiR), usytuowany w ośrodku gminnym. Jednak generalnie wyposażenie gminy w

urządzenia sportu i rekreacji jest dość skromne, ograniczone do boisk szkolnych i nieurządzonych boisk trawiastych. Zakłada się osiągnięcie wyższego standardu w tym zakresie, tak pod względem ilościowym jak i bardziej zróżnicowanego wyposażenia w urządzenia służące rozwojowi kultury fizycznej. Rozwój aktywnych form wypoczynku uzasadnia urządzenie we wszystkich miejscowościach terenów sportowych (boisk) i rekreacyjnych. Ponadto urządzenia sportowe i zieleń rekreacyjna powinny być istotną częścią programu zagospodarowania w otoczeniu przewidywanych zbiorników retencyjnych i usług turystyki. W przeznaczeniu terenu gminnego ośrodka sportu i rekreacji przewiduje się wzbogacenie wyposażenia i zagospodarowanie wielofunkcyjnego zespołu sportowo-rekreacyjnego(z zapleczem technicznym, zespołu boisk do gry w piłkę nożną, siatkę, koszykówkę, z urządzeniami lekkoatletycznymi). Zakłada się adaptację boisk szkolnych i innych urządzeń sportowych zagospodarowanych na działkach zespołów szkolnych oraz trawiastych ogólnodostępnych boisk Urządzenia te powinny być poddawane modernizacji i ulepszeniu podłoża. Elementem programu rozwoju jest wyposażenie szkoły w standardową, wymiarową salę gimnastyczną i basen.

5) Zieleń towarzysząca: mimo znacznego udziału zieleni w strukturze przestrzennej gminy, wskaźnik zieleni publicznej w terenach osiedleńczych jest niewielki, zaś stopień zachowania zespołów parkowych fragmentaryczny. Należy podnieść walory estetyczne zieleni urządzonej, we wszystkich miejscowościach na działkach usługowych, przede wszystkim urządzenie zieleni osłonowej, izolacyjnej wzdłuż drogi wojewódzkiej, dróg powiatowych przebiegającej przez ośrodek gminny jak i wzdłuż innych dróg publicznych. Uporządkowania i zagospodarowania zielenią rekreacyjną i ozdobną wymagają działki usług publicznych (remizy strażackie, szkoły poza ośrodkiem gminnym), Urządzenie zieleni w centrach i zespołach usług powinno być bardziej atrakcyjne, wymaga to odpowiedniej aranżacji z uwzględnieniem wyposażenia w obiekty i urządzenia małej architektury. Zakłada się powiększenie zieleni osłonowej w otoczeniu działek obiektów uciążliwych, zwłaszcza na styku z zabudową mieszkaniową.

6) Łączność, telekomunikacja: funkcjonującą obecnie w gminie jedną placówkę pocztową adaptuje się, zapewnia ona dostępność do usług łączności mieszkańców gminy. Ze względu na przewidywany rozwój funkcji obsługi turystyki placówki pocztowe powinny rozszerzyć zakres usług m.in. o nowe punkty. Telekomunikacja ma zapewniony rozwój tak w zakresie sieciowych łącz automatycznych jak i telefonii bezprzewodowej.

7) Ochrona bezpieczeństwa i porządku: wyposażenie gminy w tym zakresie obejmuje posterunek policji w Krzczonowie Wójtowstwo oraz działanie Ochotniczej Straży Pożarnej. Posterunek działa w budynku Urzędu Gminy. Adaptuje się remizy OSP, zapewniając możliwość wymiany budynków bądź remontów i rozbudowy. Otoczenie tych placówek w większości gminy powinno być istotnym elementem przestrzeni publicznych wsi. Strażnice są najczęściej wyposażone w sale zebrań, niekiedy świetlice, posiadają tzw. garaże, niektóre z nich podlegają modernizacji. Zakłada się dalszą poprawę bazy lokalowej zaplecza OSP. Do tego celu można także adaptować

niewykorzystywane siedliska. Budynki strażnic powinny być wykorzystywane dla funkcji kultury i lokalnych działań grup społecznych (koła zainteresowań, prelekcje tematyczne);

8) Administracja: stan bazy lokalowej administracji publicznej i gospodarczej jest niewystarczający w stosunku do potrzeb funkcji samorządowych, usług w gospodarce rynkowej oraz planowanego rozwoju gminy. Adaptuje się obiekty Urzędu Gminy i Banku Spółdzielczego. Budynek Urzędu, obecnie spełnia potrzeby funkcji administracji publicznej. Przewiduje się wzrost potrzeb na nowe pomieszczenia dla małych biur, organizacji pozarządowych i agend finansowych. Baza lokalowa dla funkcji administracyjnych może być powiązana z programem zabudowy w centrum gminy. Realizacja zabudowy powinna być kojarzona z poprawą funkcjonowania usług publicznych (usługi pocztowe, posterunek policji agencje ubezpieczeń, itp.) a także z rozwojem funkcji mieszkalnych. Innym rozwiązaniem może być realizacja wielofunkcyjnego obiektu usług turystyki z pomieszczeniami dla usług publicznych.

W przypadku potrzeb, przewiduje się powiększanie działek usług publicznych do wielkości określonych nowym programem, celem umożliwienia odtworzenia zabudowy w złym stanie, modernizacji i rozbudowy obiektów, powiększenia lub uzupełnienia ich zaplecza technicznego i rekreacyjnego.

7.2 Tereny usług komercyjnych

W studium zakłada się rozwój usług komercyjnych celem zwiększenie ich sieci i wzbogacenia programu obsługi ludności oraz jako niezbędny element rozwoju funkcji turystycznej. Gmina obecnie, poza handlem, jedną placówką gastronomiczną ma ubogie wyposażenie w usługi komercyjne. Niezbędne jest bardziej aktywne promowanie rozwoju usług. Do dziedzin preferowanych należą usługi bytowe, usługi gastronomii, usługi rzemiosła. Pożądanym kierunkiem jest kojarzenie funkcji usługowych z tradycjami lokalnymi i folklorem.

Wiodącą zasadą zagospodarowania na wyznaczonych obszarach jest skupianie usług i kształtowanie ośrodków wykorzystujących:
- centralne położenie w obszarach wsi,
- dobrą dostępność do usług;
- przekształcenie na usługi terenów i obiektów zdegradowanych, nieużytkowanych.

W stanie istniejącym pewna ilość obiektów usługowych jest niewykorzystywana. Część usług zwłaszcza handlu i rzemiosła funkcjonuje w zabudowie zagrodowej. Pogłębia się tendencja rozpraszania usług. Z uwagi na ład przestrzenny i ochronę właściwych warunków mieszkaniowych jest to zjawisko nieprawidłowe, powinno mieć charakter przejściowy. Dlatego w uzasadnionych przypadkach wskazano możliwość realizacji centrów lub wielofunkcyjnych zespołów usługowych.

Założeniem polityki przestrzennej jest stymulowanie rozwoju funkcji usługowych na terenach wyznaczonych do takiej działalności, a także strefowanie lokalizacji obiektów usługowych, wiązane z ograniczaniem kolizji i konfliktów w zagospodarowaniu terenów w najbliższym otoczeniu.

W studium określa się następujące, główne zasady rozwoju:

- adaptacja istniejących obiektów usługowych wolnostojących (pawilonów), z wyłączeniem lokalizacji szkodliwych pod względem konserwatorskim, a także zlokalizowanych w zabudowie mieszkaniowej, dopuszcza się ich modernizację lub rozbudowę,
- przekształcenie niewykorzystywanych obiektów (pustostanów), w tym zlewni mleka na funkcje usług handlu, drobnej gastronomii i usług rzemiosła,
- preferowanie koncentracji usług w rejonie już istniejących obiektów w miejscowościach, dopuszcza się uzupełnianie zabudowy.

Kształtowanie centrów (zespołów zabudowy) grupujących usługi jest jedną z podstawowych zasad poprawy struktury osadnictwa i układu urbanistycznego poszczególnych miejscowości. Szczególną potrzebą jest wzbogacenie programu usług komercyjnych w ośrodku gminnym. Powinno ono nastąpić przez adaptacje na usługi istniejącej zabudowy (lub jej części) położonej przy ciągach komunikacyjnych jak też w rejonie istniejącego zainwestowania usług publicznych. Możliwości rozszerzenia zakresu programowego usług wiąże się z wykorzystaniem i rozwojem nowych terenów mieszkaniowych.

W rozwoju usług komercyjnych, ważne miejsce mogą pełnić funkcje związane z obsługą komunikacji, poza zaopatrzeniem w paliwo, istotnym elementem programu są usługi handlu, gastronomii, baza noclegowa, ale także usługi serwisowe. Kontynuacją istniejących usług jest wyznaczony na rysunku studium obszar kształtowania centrum usługowego w ośrodku gminnym. W innych miejscowościach również wskazano lokalizacje usług nieuciążliwych. Elementem polityki wzbogacenia sieci usług w gminie jest uwzględnienie wniosków inwestorów, dotyczących realizacji obiektów usługowych z zabudową mieszkaniową, powinny one stanowić zaplecze obsługi turystyki oraz funkcji rekreacyjnych zwłaszcza w miejscowościach letniskowych.

W studium zakłada się następujące, główne kierunki rozwoju usług komercyjnych:

1) Handel (detaliczny i hurtowy): ten rodzaj usług najszybciej dostosowuje swoją strukturę do potrzeb rynkowych. Mimo stosunkowo licznej sieci sklepów, gmina nie posiada zadawalającego stanu rozwoju handlu detalicznego, są to placówki drobne, rozproszone. Do najważniejszych potrzeb należy dalsze zwiększenie ilości i rodzaju sklepów w ośrodku gminnym. Rozwój handlu powinien być bardziej skupiony w wielofunkcyjnych zespołach usług i skojarzony z potrzebami obsługi turystyki. Istnieje potrzeba modernizacji i uruchomienia funkcji usługowych w obiektach niewykorzystywanych. Obiekty handlowe przewiduje się we wszystkich większych miejscowościach w obiektach wolnostojących, w budynkach usługowych wielofunkcyjnych np. w remizach lub jako usługi towarzyszące zabudowie mieszkaniowej. Istotnym elementem rozwoju funkcji handlu w gminie jest istniejące targowisko.

2) Gastronomia: adaptuje się istniejącą w ośrodku gminnym placówkę usług gastronomicznych. Na terenie gminy tego typu usługi przewiduje się m.in. w Kosarzewie Dolnym, Antoniówce, Olszance, wskazane jest ich powstanie także w

ośrodku gminnym oraz w terenach budowlanych przyległych do drogi woje-łódzkiej, w obrębach Piotrkówek, Krzczonów Folwark lub Gierniak - są one niezbędnym elementem rozwoju turystyki. Poza centrum ośrodka gminnego, punkty małej gastronomii powinny funkcjonować w ośrodkach lokalnych, a także w innych wsiach przy tranzytowym ciągu komunikacyjnym. Mimo położenia w Parku Krajobrazowym nie rozwinęły się placówki gastronomiczne w porównaniu do innych rejonów województwa. Zakłada się rozwój usług gastronomii wykorzystującej lokalne tradycje, w tym w istniejącej zabudowie. Ponadto, rozwój usług gastronomicznych powinien być kojarzony z obsługą komunikacji, usługami rekreacyjnymi i usługami kultury. Dla wzbogacenia obsługi turystyki uzasadnione jest przekształcenie na funkcje gastronomii (bar, mała gastronomia) np. zlewni mleka. Na bazie wniosku inwestora przewiduje się na terenie gminy realizację domu weselnego w Kosarzewie Dolnym.

3) Usługi bytowe: sfera usług działająca głównie na potrzeby mieszkańców, sieć tych usług jest bardzo niewielka, świadczy o niskiej kondycji finansowej ludności gminy. Pożądany jest rozwój sieci placówek zarówno w ośrodku gminnym, jak też w innych większych miejscowościach. Z uwagi na brak wniosków inwestorów, ten sektor usług powinien uzyskać wsparcie gminy.

4) Rzemiosło usługowe: obecny stan rozwoju tej sfery jest zróżnicowany i pod względem ilościowym i dość liczny w wykazie podmiotów gospodarczych, ale w powiązaniu z bogatymi tradycjami rzemiosła w gminie niewystarczający. Najwięcej zakładów jest związanych z branżą budowlaną i transportową. Część punktów usługowych i zakładów usług rzemiosła jest nieczynna. Niektóre branże mają względnie trwałą bazę. Ciągle występują niewykorzystane możliwości rozwoju usług rzemiosła m.in. w branżach budowlanych, rzemiosła rękodzielniczego, konserwacji i napraw. Istniejące zakłady usług adaptuje się.

W zagospodarowaniu obszarów oznaczonych na rysunku studium ustala się:

- możliwość sytuowania usług jako obiektów wolnostojących lub towarzyszących zabudowie mieszkaniowej; wyklucza się lokalizację obiektów mogących znacząco oddziaływać na środowisko, dopuszcza się przedsięwzięcia dla których raport oddziaływania na środowisko nie potwierdza uciążliwości poza granice terenu do którego inwestor ma tytuł prawny;
- zapewnienie w obrębie każdej działki przeznaczonej na funkcje usługowe: miejsc parkingowych i zieleni izolacyjnej;
- możliwość lokalizacji zamiennych funkcji usługowych i uzupełniających program podstawowy (w tym mieszkalnictwo, usługi publiczne) jeśli nie będą kolidował z istniejącym i projektowanym przeznaczeniem terenów lub innymi funkcjami (w obiektach wielofunkcyjnych).

8 Kierunki i obszary kształtowania rolniczej przestrzeni produkcyjnej

8.1 Przesłanki ogólne

Zakłada się, że rolnictwo pozostanie jednym z głównych kierunków rozwoju gminy zaś dominującą formą organizacji produkcji rolnej będą gospodarstwa rodzinne, z przewagą rolnictwa wielokierunkowego. Wg podziału strefowego, przyjętego w planie zagospodarowania przestrzennego Województwa Lubelskiego - gmina Krzczonów jest położona w tzw. I - głównym rejonie produkcji żywności południowego obszaru rolniczego województwa lubelskiego. Korzystne warunki glebowo-klimatyczne dają tu dobre możliwości rozwoju i specjalizacji produkcji rolnej. Jest obszar wskazany do intensyfikacji rolnictwa. Z uwagi na walory przyrodniczo-krajobrazowe i kulturowe gminy oraz objęcie większości gminy ochroną, w studium przyjmuję się zasadę rozwoju rolnictwa zrównoważonego, w którym uwzględnia się wykorzystanie czynników środowiskowych i biologicznych.

W powierzchni użytków rolnych dominują gleby dobrej jakości, z uwagi na ich wysoką produktywność powinny być efektywnie wykorzystywane. Działania dostosowawcze w rolniczej przestrzeni powinny obejmować preferencje do poprawy struktury wielkościowej gospodarstw rolnych, m.in. poprzez prace scaleniowe, wymienne oraz kompleksową obsługę, obejmującą lepszą organizację skupu płodów, zaopatrzenia gospodarstw i promocję surowców i produktów przetwórczych. Zakłada się powiązanie restrukturyzacji ekonomicznej z agroturystyką i modelem wsi wielofunkcyjnej.

W studium przyjęto zasadę racjonalnego kształtowania rolniczej przestrzeni, z uwzględnieniem wymagań modernizacji i unowocześnienia sektora rolnego, w tym procesów ekologizacji. Polityka rozwoju rolnictwa ma na celu poprawę efektywności gospodarki rolnej, zwiększenie udziału usług komplementarnych, umożliwiających poprawę jakości płodów rolnych oraz konkurencyjności produktów rolnych na rynku lokalnym, krajowym i zagranicznym.

Dla sfery produkcyjnej największe znaczenia ma jakość gleb, gmina w tym zakresie uwarunkowania ma bardzo korzystne. Spośród gleb o najwyższej wartości bonitacyjnej I-IV klasy, gleby chronione I-III klasy zajmują 87% powierzchni gruntów ornych gminy. Zdecydowanie przeważają gleby w klasie III – zajmujące ok.73 % powierzchni UR, gleby w klasie II zajmują ok. 14 % powierzchni UR, a gleby w klasie IV prawie 12%. Również stosunkowo wysoką wartością bonitacyjną charakteryzują się łąki. Jak z powyższego wynika, warunki naturalne stwarzają dogodne możliwości produkcyjne, zwłaszcza dla intensywnych upraw i sadownictwa. Jak oceniono, najwyższym walorem tego obszaru są tradycje upraw zbóż i roślin przemysłowych, a także gospodarka hodowlana – bydła mlecznego. Jest to ukierunkowanie racjonalne, także perspektywicznie uzasadnione.

Przewiduje się ukierunkowanie przekształceń w rolnictwie na wykorzystanie naturalnych walorów gleb i poniesienie ich produkcyjności, poprzez działania ograniczające erozję i neutralizację negatywnych jej skutków, poszerzenie rozwoju specjalizacji produkcji rolnej, zwłaszcza w hodowli bydła, a także dostosowanie bazy

usług i przedsiębiorczości związanej z obsługą gospodarki rolnej - do możliwości i potrzeb występujących w gminie. Rozwój funkcji rolniczej, w tym warunki użytkowania i zagospodarowania gruntów rolnych oraz terenów przeznaczonych na lokalizację obiektów i urządzeń stanowiących ich zaplecze powinny być podporządkowane wymogom ochronnym i sanitarnym środowiska a także umożliwiać restrukturyzację gospodarstw rolnych. Na rysunku studium oznaczono:

- Tereny upraw rolnych wyłączonych z zabudowy,
- Teren upraw rolnych dopuszczonych do zabudowy,
- Tereny trwałych użytków zielonych,
- Tereny obsługi rolnictwa,
- Tereny gospodarki rybackiej,

Na rysunku studium, w obszarze wyodrębnionych terenów rolnych, w oparciu o dotychczasowy stan przeznaczenia i zagospodarowania, określono kierunki polityki przestrzennej, uwzględniające uwarunkowania rolno-środowiskowe oraz zmiany w strukturze przeznaczenia terenów. Grunty marginalne i niskiej wartości produkcyjnej (VI, VI z) na stromych zboczach, w enklawach leśnych, w strefach ochrony źródliskowej i na kierunkach powiązań ekologicznych -zostały wskazane do zalesień. Założono powiększenie udziału łąk i pastwisk przez przekształcanie gruntów ornych na użytki zielone w obszarach dolinach rzecznych. Na potrzeby fitomelioracji, a także o istotnym znaczeniu dla różnorodności biologicznej środowiska, zostały zakwalifikowane grunty położone na stromych stokach i skarpach, w strefach przejściowych (graniczące z terenami leśnymi, dolinnymi) – ekotonalne, o funkcji buforowej Zostały one przeznaczone do biologicznego wzmocnienia m.in. przez zadrzewienia, zadarnienia itp. Tereny rolne położone w obszarach cennych przyrodniczo, dla których zostały ustalone formy ścisłej ochrony podlegają wyłączeniu z produkcji rolnej.

Gmina dysponuje dużym potencjałem gruntów ornych – zajmują 9,3 tys ha. Powierzchnia gruntów ornych stanowi aż 72,8 % powierzchni gminy (jeden z najwyższych wskaźników w skali województwa), zaś udział łąk i pastwisk ok. 1,6 % powierzchni gminy należy do niższych wskaźników. Głównym zadaniem polityki przestrzennej odnoszącej się do przywołanych obszarów rolnych, jest optymalne wykorzystanie rolniczej przestrzeni produkcyjnej i dostosowywanie kierunków produkcji do naturalnych predyspozycji agroklimatycznych obszaru gminy, min. przez:

- ochronę przez zmianą użytkowania rolnego gleb o najwyższej bonitacji i przydatnych do produkcji rolnej,
- adaptację gospodarstw rolnych i specjalistycznych, hodowlanych, powiązaną z poprawą ich stanu sanitarnego i zmniejszaniem uciążliwości dla otoczenia oraz planowanego zagospodarowania terenów; zakłada się wyposażenie wszystkich gospodarstw w szczelne zbiorniki gnojowe i silosy (płyty) na czasowe gromadzenie odpadów hodowlanych (obornik) i produkcji roślinnej.
- wspomaganie przekształceń podnoszących efektywność gospodarstw rolnych (koncentracja ziemi, poprawa struktury agrarnej gminy),
- wspomaganie specjalizacji gospodarstw rolnych w kierunkach działów specjalnych, w tym proekologicznych, szczególnie agroturystyki;

– poprawę stanu i rozwój infrastruktury wiejskiej takiej jak drogi gminne i dojazdowe do pól.

Uwarunkowania naturalne sprzyjają rozwojowi intensywnej produkcji rolnej, zwłaszcza

– wielokierunkowych gospodarstw produkcyjnych, w tym w produkcji roślinnej - powiększenie udziału roślin przemysłowych i wymagających gatunków zbożowych,
– produkcji płodów rolnych do bezpośredniej konsumpcji, w ramach działalności gospodarstw agroturystycznych,
– tworzeniu małych gospodarstw hodowlanych (np. hodowla koni, kóz, gospodarstwa rybackie oraz dziczyzna –bażanciarnie, daniele itp.) jako zaplecza gospodarstw agroturystycznych,
– przywróceniu wyższej rangi gospodarki zwierzęcej, zwłaszcza hodowli (bydła, drobiu)– dostosowanie ich wielkości do warunków ochrony przyrodniczej obszarów,
– rozwijaniu kierunków w tzw. niszach produkcyjnych m.in. roślin pracochłonnych, hodowli bydła i ptactwa.

Fermy hodowlane lokalizowane w terenach zabudowy zagrodowej i na obszarach objętych ochroną przyrodniczą, winny mieć obsadę do 40 DJP, na pozostałych obszarach rolnych wskazanych do zabudowy związanej z produkcją rolną w otulinie Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego, dopuszczone są fermy do 60 DJP. Wyklucza się wysoką intensywność produkcji zwierzęcej, zagrażającej degradacją środowiska, zwłaszcza zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych. Pożądany jest rozwój hodowli w niewielkich stadach, poza bydłem, także innych gatunków zwierząt.

Unowocześnienie gospodarki rolnej, powinno odbywać się z jednoczesnym dostosowywaniem do wymogów jakościowych produktów żywnościowych rejestracyjnych oraz klasyfikacyjnych i kontrolnych gospodarstw indywidualnych (wraz z ich zapleczem), określanych przez normy europejskie. Istotnym warunkiem poprawy efektywności produkcji jest wzmocnienie towarowości gospodarstw rolnych, wymagają one zmian w strukturze produkcyjnej - w zakresie wzrostu specjalizacji i koncentracji produkcji. Wiążą się z potrzebą stymulowania następujących przemian:

- wzrostu średniej powierzchni gospodarstw rodzinnych do poziomu średnio 20-30 ha,
- wdrażania programu optymalizacji rozłogów polnych w indywidualnych gospodarstwach, ze względu na uwarunkowania ochrony krajobrazu kulturowego, pożądane są działania w małej skali przestrzennej (rozłogu, obrębu),
- wzrostu produktywności gleb, głównie poprzez poprawę żyzności i aktywności gleb oraz przez doskonalenie technologii produkcji (obecnie możliwości te nie są wykorzystywane). Działania agrotechniczne wiążą m.in. się ze wzbogacaniem zawartości próchnicy w glebach, likwidacją niedoborów składników mineralnych, poprawą stosunków wilgotnościowych, neutralizacją zakwaszenia gleb;
- zwiększenia udziału w rozłogach produkcyjnych - terenów zielonych, zadrzewionych i leśnych,
- wspieranie produkcji zdrowej żywności, zwłaszcza do spożycia w stanie minimalnie przetworzonym oraz organizacją związków producentów i zbytu;
- rozwój towarzyszących funkcji ekologicznie uwarunkowanych, funkcji letniskowych, siedlisk agroturystycznych, małych stadnin konnych, itp.

Procesy proefektywne w gospodarstwach rolnych powinny być wspierane działaniami w sferze rozwoju zaplecza technicznego i produkcyjnego rolnictwa, ukierunkowanymi na:

- wzmacnianie bazy skupu surowców, rozwój zaplecza do magazynowania i wstępnego przetwórstwa,
- tworzenie związków, zrzeszaniu się producentów rolnych - celem tworzenia silniejszej bazy produkcyjnej i inwestycyjnej,
- tworzenie stowarzyszeń i związków właścicieli lasów prywatnych w celu zwiększenia zasobów leśnych (zalesienia gleb) i poprawy efektywności gospodarki leśnej (rewitalizacja i wzbogacenie gatunkowe),
- modernizację i wzmacnianie siły ekonomicznej gospodarstw rodzinnych w celu zwiększenia ich towarowości w ramach gospodarki żywnościowej w gminie,
- zachowanie i poszerzenie terenów urządzonych dla obsługi rolnictwa,
- pozyskiwanie inwestorów wspomagających modernizację i rozwój zaplecza magazynowo - przetwórczego rolnictwa (chłodnie, sortownie, przechowalnie).

Możliwości zbytu produktów rolnych, mając na uwadze działalność giełdy rolnej w Elizówce k./Lublina ocenia się obecnie jako dobre. Uzasadnione jest dalsza poprawa dostępu gospodarstw do rynków hurtowych, jedną z dróg jest organizacja giełd rolnych i marketingowych stowarzyszeń gospodarczych. W przyszłości ważną rolę odgrywać powinna ponownie spółdzielczość rolników. Istotną rolę w obsłudze odgrywać będą grupy producentów określonego profilu produkcji rolnej. Grupom takim, powinno udzielać się pomocy doradczej i finansowej. W związku z przewidywanym systematycznym zmniejszaniem się pracujących w gospodarstwach indywidualnych, nieodzowne stanie się wspieranie rozwoju zakładów usługowych, tworzących dodatkowe miejsca pracy dla rolników. Przeobrażenia w rolnictwie będą procesem długotrwałym.

8.2 Tereny rolnicze wyłączone z zabudowy

Celem wyznaczenia obszarów rolnych bez prawa zabudowy jest ochrona użytków rolnych i optymalizacja funkcji rolniczej. Zadaniem jest ochrona rozłogów i kompleksów przestrzeni produkcyjnej przed rozpraszaniem osadnictwa, umożliwiająca koncentrację ziemi oraz intensyfikację produkcji, stosownie do wymogów poprawy efektywności gospodarstw rolnych i procesów agrotechnologicznych produkcji rolnej, m.in. przez:

- zakaz lokalizacji na terenach rolnych obiektów budowlanych (poza funkcjami rolnymi, w tym adaptacją istniejących siedlisk rozumianą jako zachowanie, możliwość rozbudowy budynków i budowy nowych w granicach zabudowanych działek, określonych według klasyfikacji gruntów symbolem B lub Bi - dopuszcza się funkcje ekologiczne - zadrzewienia oraz techniczne - drogi i liniowe urządzenia infrastruktury);
- przeznaczenie terenów zboczowych, skarp i stromizn (marginalnych) pod zalesienie i zadrzewienie;
- przeznaczenie terenów ornych w dnach dolin, obniżonych i podmokłych na użytki zielone;

- wspomaganie przekształceń podnoszących walory użytkowe gleb i wartości produkcji (zabiegi przeciwerozyjne, wapnowanie i inne);
- intensyfikacja rozwoju gospodarki rolnej w obszarach posiadających korzystne uwarunkowania agrotechniczne,
- kształtowanie zieleni osłonowej przed spływami zanieczyszczeń agrotechnicznych do wód powierzchniowych i gruntowych.

8.3 Tereny użytków zielonych

Łąki zajmują w gminie ok. 132 ha a pastwiska ok. 166ha. Ich powierzchnia powinna wzrosnąć, na obszarach predysponowanych przez warunki gruntowo-wodne i inne uwarunkowania naturalne. Na rysunku planu oznaczono tereny łąkowo-pastwiskowe chronione przed użytkowaniem ornym i zabudową. Ze względu na niewielki areał, użytki zielone obecnie stanowią element uzupełniający rolniczego potencjału gminy. Obszar dolin rzecznych, gdzie koncentrują się łąki, wskazany jest w studium do rewitalizacji, celem poprawy retencyjności i bioróżnorodności dolin, a także bezpieczeństwa p.powodziowego. Mając na uwadze funkcje ekologiczne część obszarów łąk powinna pozostać w użytkowaniu półnaturalnym. W strefie dolin, zakłada się czasową adaptację zabudowy.

Ustala się zakaz zmiany przeznaczenia łąk i pastwisk na cele budowlane, a także na inne formy użytkowania kolidujące z funkcją ekologiczną i gospodarczą. Dopuszcza się trwałą adaptacje siedlisk poza obszarami zagrożonymi powodzią. Racjonalne wykorzystanie użytków zielonych powinno przyczynić się do przywrócenia przede wszystkim wyższej rangi hodowli bydła mlecznego.

8.4 Tereny produkcji rolnej i obsługi produkcji rolnej

Rozwój specjalnych działów produkcji rolnej, zwłaszcza sektora hodowlanego i produkcyjno-usługowego na obszarze gminy podlega ograniczeniom, wynikającym z funkcji ochronnych gminy, które wykluczają lokalizację przedsięwzięć uciążliwych dla środowiska i mogących pogorszyć stan środowiska, które uzyskały negatywną ocenę w sporządzonym raporcie.

Zadaniem terenów przeznaczonych na gospodarstwa produkcji rolnej i urządzenia obsługi produkcji rolnej jest zapewnienie możliwości funkcjonowania gospodarstw rolnych zaliczanych do działów specjalnych produkcji rolnej: roślinnej, szkółkarskiej i produkcji zwierzęcej, itp. oraz stworzenie zaplecza obsługi odpowiedniego do potrzeb gospodarki rolnej. W związku z wysokim udziałem wysokiej jakości gleb w obszarze gminy powstały tradycje upraw roślin przemysłowych, w tym buraków cukrowych, rzepaku i rzepiku, odpady i produkty uboczne tych specjalizacji wykorzystywano w hodowli zwierząt, zwłaszcza bydła mlecznego. Produkcję wielkotowarową prowadził SKR, posiadający bazę gospodarczą w Krzczonowie Folwark i KR z bazą w Krzczonowie Sołtysy. Obecnie znaczna część budynków inwentarskich i produkcyjnych jest przekształcona na bazę magazynową i działalność w zakresie skupu i zaopatrzenia. Hodowlane kierunki produkcji są obecnie realizowane przez

kilkadziesiąt gospodarstw indywidualnych, prowadzących chów bydła mlecznego, trzody chlewnej i drobiu. Gospodarstwa specjalistyczne, zarówno istniejące jak i ew. nowe, muszą spełniać przepisy ochrony środowiska, w tym sanitarne i dotyczące ograniczenia oddziaływania w granicach własnego terenu. Dlatego powszechną zasadą powinna być realizacja w gospodarstwach rolnych szczelnych zbiorników na gnojowice oraz płyt gnojowych, spełniających wymagania środowiskowe. Z uwagi na wymagania sanitarne w zakresie utylizacji ścieków, jak też związane z uciążliwością odpadów, utrzymania i żywienia zwierząt gospodarskich - produkcja zwierzęca w gospodarstwach indywidualnych (niewielkie fermy) powinna być oddalona od terenów zabudowy mieszkaniowej oraz objętych ochroną sanitarną (ujęcia wody, zbiorniki wodne, obniżenia dolinne i okresowych spływów wód). Rozwój funkcji produkcyjnych, w specjalistycznych gospodarstwach wymaga indywidualnych rozstrzygnięć w planie zagospodarowania. Z uwagi na uwarunkowania ochrony wód, lokalizacja w obszarze gminy ferm hodowlanych, powinna podlegać szczególnemu nadzorowi. W studium adaptuje się istniejącą zabudowę gospodarczą i zaplecze hodowlane w tym obiekty ferm hodowlanych (kurniki, obory, chlewnie). Dopuszcza się rozwój nowych specjalizacji produkcyjnych, w tym w produkcji zwierzęcej, na powyżej określonych warunkach.

Obowiązują ponadto zasady, że fermy hodowlane lokalizowane w terenach zabudowy zagrodowej i na obszarach objętych ochroną przyrodniczą, winny mieć obsadę do 40 DJP, na pozostałych obszarach rolnych wskazanych do zabudowy związanej z produkcją rolną w otulinie Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego, dopuszczone są fermy do 60 DJP. Wyklucza się wysoką intensywność produkcji zwierzęcej, zagrażającej degradacją środowiska, zwłaszcza zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych. Pożądany jest rozwój hodowli w niewielkich stadach, poza bydłem, także innych gatunków zwierząt.

W gminie baza obsługi rolnictwa (należąca do G.S), zlokalizowana jest w ośrodku gminnym (Krzczonów Folwark) uległa stopniowo przekształceniom własnościowym i funkcjonalnym w kierunku produkcyjno-usługowym. Działalność w zakresie obsługi rolnictwa koncentruje się w bazie Krzczonów Sołtysy. Ze względu na degradację części obiektów i infrastruktury technicznej, wymagają one modernizacji, wymiany zdekapitalizowanych obiektów i urządzeń.

Obsługa gospodarstw drobnotowarowych w dużym stopniu jest uzależniona od funkcjonowania baz produkcyjno-usługowych, urządzonych w sposób kompleksowy - drobne formy usługowe, działające zazwyczaj w zabudowie zagrodowej mają znaczenie uzupełniające. W polityce przestrzennej, przyjmuje się zasadę adaptacji zagospodarowanych terenów, rozszerzając ich funkcje o możliwości rozwoju przedsiębiorczości i usług komercyjnych dla ludności. Poza funkcjami produkcyjno-usługowymi terenów, dopuszcza się ich przeznaczenie na urządzenia obsługi rolnictwa, zwłaszcza – składowo-magazynowe, handel hurtowy i inne usługi zwłaszcza rzemiosło. Koncentrację funkcji obsługi rolnictwa przewiduje się nadal w miejscowościach Krzczonów Sołtysy, Żuków, a także w innych wsiach z uwzględnieniem nowych potrzeb inwestorów.

Adaptuje istniejące na obszarze gminy urządzenia obsługi rolnictwa w tym lecznicę weterynaryjną w ośrodku gminnym. Niewykorzystywane zlewnie mleka powinny być przekształcane na usługi w pierwszej kolejności na usługi handlu, bytowe, małej gastronomii, usługi rzemiosła i inne usługi komercyjne lub zabudowę mieszkalną. Dopuszcza się adaptacje i dalsze przekształcenia istniejącej zabudowy zagrodowej gospodarczej na funkcje zaopatrzenia i zbytu, zakłady naprawcze i inne, o ile nie koliduje to z warunkami zagospodarowania terenów sąsiednich oraz ochroną środowiska przyrodniczego i kulturowego. Podkreśla się zwłaszcza, że składowanie materiałów i nawozów powinno odbywać się tylko w obiektach zamkniętych.

8.5 Tereny produkcji rybackiej i obsługi produkcji rybackiej

Gmina obecnie ma niewielki potencjał gospodarki rybackiej, jest to głównie – kompleksy stawów rybnych w obrębie miejscowości Krzczonów Folwark, funkcjonujące na bazie d. folwarku. Oprócz wymienionej bazy, w obszarze występują niewielkie stawy należące do indywidualnych gospodarstw rolnych, zlokalizowane głównie w dolinie Radomirki (Żuków) i dolinie Olszanki.

Z uwagi na niewielką powierzchnię stawów gospodarka rybacka należy do uzupełniających funkcji produkcyjnych gminy. W studium uwzględnia się rozwój gospodarki rybackiej, obejmujący restytucję i modernizację kompleksu stawów w Żukowie i Kolonii Żuków i Policzyźnie, a także rozwój małej retencji. Gospodarkę rybacką w dolinach rzek należy powiązać z usługami turystycznymi (wędkarstwo, gastronomia, agroturystyka, wypoczynek nad wodą). Rozmieszczenie tych funkcji i formy towarzyszącej infrastruktury powinny być określone w planie miejscowym. Z ekonomicznego i krajobrazowego punktu widzenia restytucja i realizacja stawów, z reguły dobrze wkomponowanych w otoczenie jest bardziej pożądana niż realizacja niewielkich sadzawek, chaotycznie powstających w dolinach rzek i na terenach podmokłych łąk. Głównym założeniem polityki przestrzennej jest wykorzystanie zasobów gminy w zakresie gospodarki rybackiej, z uwzględnieniem przepisów w zakresie ochrony przyrody.

9. Kierunki i obszary rozwoju gospodarki leśnej

9.1 Ochrona lasów i terenów zakwalifikowanych jako leśne

Istniejące zasoby leśne adaptuje się na zasadach określonych w ustawie o lasach. Ustala się następujące zasady polityki przestrzennej na terenach leśnych:

- zakaz zmiany przeznaczenia terenów z leśnego na nieleśne, z wyjątkiem lasów wskazanych w studium dla rekreacji, na których dopuszcza się zagospodarowanie na warunkach określonych w planie miejscowym,
- w nawiązaniu do powyższego dopuszcza się, przystosowanie lasów, którym nie przypisano funkcji ochronnej do penetracji pieszej, rowerowej i konnej, wykorzystując w tym celu istniejący układ dróg duktów leśnych oraz polany śródleśne, z możliwością realizacji zadaszeń, węzłów sanitarnych, pól biwakowych itp. urządzeń, ale każdorazowo w uzgodnieniu z administracją leśną,

- wykluczenie lokalizacji ogrodzeń oraz zabudowy kubaturowej, poza obiektami służącymi obsłudze gospodarki leśnej,
- ochrona granicy rolno-leśnej, zgodnie z zaleceniami fitosocjologicznymi (ochrona strefy okrajkowej).

Przyjmuje się jako powszechnie obowiązujący w planie urządzenia lasów Nadleśnictwa Świdnik, wymóg kształtowania struktury gatunkowej lasów w kierunku powiększenia różnorodności biologicznej ekosystemów leśnych, zwiększenia odporności drzewostanów na czynniki zewnętrzne i dostosowania ich struktury gatunkowej do typu miejscowego siedliska**.**

Na wszystkich obszarach przewidzianych pod zalesienie zgodnie z PN-E-05100-1 , należy pozostawić pod istniejącymi liniami elektroenergetycznymi SN i Nn pas bez zalesiania o szerokości min. 9,30 m. Dopuszcza się w pozostawionym pasie prowadzenie gospodarki leśnej pod warunkiem utrzymywania pod linią drzew nie przekraczających 2,00 m wysokości oraz pozostawienie wokół każdego słupa powierzchni niezalesionej w odległości co najmniej 4,00 m od słupa.

9.2 Kierunki gospodarki leśnej

Prowadzenie prawidłowej gospodarki leśnej bez względu na formę ich własności, opiera się na planach urządzenia lasów, w lasach nie stanowiących własności Skarbu Państwa na uproszczonych planach urządzenia lasów oraz inwentaryzacji stanu lasu. Lasy Państwowe na terenie gminy dysponują zasobami o powierzchni 940 ha, zaś lasy prywatne powierzchnią ok. 674 ha. W ośrodku gminnym Krzczonów Sołtysy znajduje się osada leśnictwa, z zapleczem mieszkaniowym, administracyjnym, z obiektami i zapleczem gospodarki leśnej. Ponadto zaplecze gospodarki leśnej znajduje się w obrębie miejscowości Olszanka.

Gospodarkę leśną w gminie uznaje się za wielofunkcyjną. Jej główne kierunki wyznaczają 4 grupy funkcji:

* fizjotaktyczne (środowiskowe)
* fizjocenotyczne (cenne biocenozy i biotopy)
* społeczne
* gospodarcze

Funkcje fizjotaktyczne wiążą się z funkcjami wodochronnymi lasów. Funkcje fizjocenotyczne pełnią głownie lasy o podstawowym znaczeniu w ochronie bioróżnorodności biologicznej – w gminie są to przede wszystkim grądy. Z funkcji społecznych na pierwszy plan wybija się funkcja rekreacyjna, ograniczona statusem ochronnym rezerwatu leśnego „ Las Królewski”.

Realizacja modelu wielofunkcyjnej gospodarki leśnej j wymaga stosowania wszystkich właściwych kierunków działań. Jednak stan lasów, a także możliwości wykonawcze leśnictw będą wymuszały priorytetowe traktowanie niektórych działań. W kształtowaniu struktury przestrzennej leśnej szczególne znaczenie będzie miało wprowadzenie zalesień, sprzyjające ich większej spójności, zmniejszających fragmentaryzację średnich kompleksów leśnych i kształtujących strefy ekotonalne. W przypadku

lasów produkcyjnych generalna strategia działań powinna umożliwiać stopniowe zwiększanie środowisko-twórczej funkcji lasów kosztem ich funkcji produkcyjnych.

Do głównych zadań które powinny być podejmowane w ramach tej strategii należą:
- różnicowanie i wzbogacanie gatunkowe drzewostanów w kierunku zwiększenia zgodności z siedliskiem i odporności na zagrożenia antropogeniczne,
- zwiększania udziału starszych klas wiekowych drzewostanów,
- zalesiania obszarów porolnych i terenów zdegradowanych przyrodniczo.

9.3 Gospodarka łowiecka

Za bardzo istotny aspekt rozwoju gospodarki łowieckiej uznaje się wzrost różnorodności łowisk polnych i leśnych, osiągany w ramach ekologizowania produkcji rolnej i gospodarki leśnej. Istnieją możliwości wzmocnienia gospodarki łowieckiej.
Niezbędne są zwłaszcza:
- przeciwdziałanie kłusownictwu,
- systematyczne inwentaryzowanie w obrębie łowisk polnych podstawowej sieci ciągów ekologicznych, które w głównej mierze decydują o warunkach życiowych zwierząt, stale lub okresowo tu bytujących,
- wykupywanie najwartościowszych powierzchni przez koła łowieckie,
- doskonalenie statystyki łowieckiej, traktowanej jako instrument planowania i kontroli gospodarki łowieckiej.

10. Kierunki i obszary rozwoju turystyki

Gmina posiada walory kulturowe i krajobrazowe sprzyjające rozwojowi turystyki. Położenie większości obszaru gminy w obszarach chronionych, podnosi rangę funkcji turystycznej, gdyż należy ona do preferowanych dziedzin rozwoju w Krzczonowskim Parku Krajobrazowym i w mniejszym stopniu w Czerniejowskim Obszarze Chronionego Krajobrazu.

Ze względu na istniejące predyspozycje i zasoby funkcja turystyki stanowić będzie jeden z głównych kierunków rozwoju gminy, wzbogacający strukturę gospodarczą gminy. Zadaniem polityki przestrzennej jest wykorzystanie walorów przyrodniczo-krajobrazowych i zasobów kulturowych, ich ekspozycja oraz udostępnienie atrakcyjnych terenów i obiektów na obszarze gminy mieszkańcom i turystom, z jednoczesnym zabezpieczeniem przed użytkowaniem zagrażającym degradacją. Podstawową zasadą jest harmonizowanie zagospodarowania turystycznego z funkcjami ekologicznymi obszarów chronionych.

Ze względu na uwarunkowania ekologiczne występujące na obszarze gminy preferowane będą formy turystyki kwalifikowanej o umiarkowanej intensywności, ekoturystyka, edukacja ekologiczna, kameralne formy rekreacji pobytowej, a także funkcje letniskowe.

Na podstawie waloryzacji, stwierdzono, że cześć powierzchni leśnych stanowią lasy przydatne dla rekreacji z małymi ograniczeniami. Należą do nich drzewostany w wieku powyżej 40 lat, na siedliskach świeżych i żyznych boru świeżego i lasu mieszanego. Są

to kompleksy leśne o wysokich walorach klimatycznych, dobrze naświetlone, atrakcyjne widokowo, o odpornym siedlisku, znajdujące się w północno-zachodniej części gminy i na północ od ośrodka gminnego.

Na rysunku studium zaznaczono proponowany program i rozmieszczenie urządzeń infrastruktury turystycznej. Adaptuje się istniejące nielicznie formy turystyki kwalifikowanej, działające w oparciu o szlaki turystyczne (ścieżki piesze, rowerowe). Zakłada się wzbogacenie infrastruktury turystycznej, przez wytyczenie i rozbudowę ścieżek i szlaków oraz wyznaczenie miejsc służących obsłudze turystyki.

W przeznaczeniu terenu uwzględniono możliwość zagospodarowania na funkcje usług tereny położone w miejscowości Żuków, a także możliwość ukształtowania ośrodków usług turystycznych na bazie przekształcenia nie wykorzystywanych obiektów placówek publicznych:

- wiejskiego domu kultury w Kosarzewie Dolnym, na działalność usług gastronomii, dom weselny, z zapleczem sportu (korty) i rekreacji, parkingowym, dopuszcza się ew. zagospodarowanie na cele ośrodka rekreacyjnego dawnego składu buraków,
- budynku szkolnego w Olszance na usługi gastronomii i kultury, funkcję mieszkalną (mieszkalnictwo jednorodzinne, zbiorowe lub mieszkania socjalne)
- budynku szkolnego w Piotrkówku na pensjonat lub dom weselny,
- budynku szkolnego w Kol. Zuków na pensjonat, ośrodek szkoleniowy lub dom weselny.

Wiodącą zasadą jest ochrona lasów przed nadmierną frekwencją i koncentracją ruchu, przez rozśrodkowanie ruchu turystycznego, poprzez szlaki turystyczne, gospodarstwa agroturystyczne i ośrodki dysonujące małą bazą noclegową, gastronomiczną i rekreacyjno-sportową. Poza, zapleczem obsługi komunikacji stacji paliw w obrębie Krzczonów Folwark przy drodze wojewódzkiej nr 835, gmina praktycznie nie dysponuje zapleczem obsługi komunikacji. Proponuje się urządzenie i doposażenie placówek usługowych, jak też wyznaczenie dodatkowych parkingów dla turystyki - m.in. na obszarze ośrodka gminnego. Urozmaiceniu i wzbogaceniu usług turystyki może służyć przekształcenie na funkcje usługowe (mała gastronomia, handel) niektórych nieczynnych zlewni mleka i innych obiektów znajdujących się na obszarze gminy. Uzasadniona byłaby realizacja zajazdu lub karczmy (pensjonatu) m.in. dla turystów zmotoryzowanych.

Proponuje się wyznaczenie tras rowerowych (szlaków rekreacyjnych), łączących miejsca lokalizacji atrakcyjnych zabytków architektonicznych i historycznych miejsc pamięci (cmentarze wojenne), dominant architektonicznych, punków widokowych, miejsc osobliwości przyrodniczo-krajobrazowych. Trasy turystyczne w obszarze gminy Krzczonów mogą wiązać miejscowości o zabytkowych układach ruralistycznych, obiekty zabytkowe stanowiące świadectwo zachowania tożsamości regionalnej.

W studium wyznacza się rejon lokalizacji w dolinie rzeki Radomirki w rejonie Majdanek Żuków, obręb Żuków zbiornika retencyjnego, może być on elementem wzbogacenia oferty turystyczno-rekreacyjnej gminy. Ze względu na uwarunkowania przyrodnicze i przestrzenne, realizacja zbiornika jest uzależniona od szczegółowego

rozpoznania uwarunkowań gruntowo-wodnych i przyrodniczych. W otoczeniu projektowanego zbiornika, projektuje się powstanie zespołu zabudowy rekreacyjnej w formie dostosowanej do chłonności terenu i zagospodarowanie rekreacyjno-sportowe (urządzenia i obiekty związane funkcjonalnie z funkcją rekreacyjną: pomosty, zadaszenia, urządzenia sanitarne), które jest możliwe na podstawie planu miejscowego.

Zakłada się możliwość przekształcania zabudowy zagrodowej - na letniskową - we wszystkich miejscowościach na obszarze gminy, z uwagi na nasycenie zabudowy – tradycyjnymi budynkami, dużą liczbą pustostanów lub zabudowy wyłączonej z produkcji rolniczej. Ze względu na położenie i otoczenie krajobrazowe terenów budowlanych wyznaczonych w dotychczasowym planie miejscowym, za korzystne do rozwoju funkcji letniskowych należy uznać uzupełnianie budownictwem letniskowym niezabudowanych działek w terenach zabudowy zagrodowej. Wsie na terenie gminy a szczególnie położone na obszarach objętych ochroną przyrodniczą mają dogodne warunki dla rozwoju agroturystyki. Funkcje związane z obsługa turystyki preferuje się w miejscowościach Kol. Żuków, Policzyzna, Żuków, Piotrkówek, Antoniówka, Olszanka, Nowiny Żukowskie, Krzczonów Sołtysy, Krzczonów Skałka – które uzyskają status wsi letniskowych. Indywidualne formy zagospodarowania rekreacyjnego mogą rozwijać się jako uzupełnianie niezabudowanych działek w ciągach zabudowy wsi: zabudową letniskową lub zagrodową z pokojami gościnnymi (agroturystyka).

Preferuje się adaptację tradycyjnego budownictwa oraz translokację obiektów o cechach architektury, zharmonizowanej z krajobrazem kulturowym (rodzime materiały, kolorystyka „wtopiona" w krajobraz, detal).

Objęcie gminy różnymi formami ochrony prawnej, występowanie wielu osobliwości przyrodniczych, może stanowić przesłankę do rozwoju funkcji edukacji ekologicznej i krajoznawczej. Do tego celu może być wykorzystywany w okresie wakacyjnym zespół szkolny w Krzczonowie lub przystosowane na bazę ekologiczną pustostany, zmodernizowane przy wykorzystaniu środków funduszy strukturalnych.

W studium przyjęto, że na obszarze gminy należy kształtować spójny system obsługi turystyki, ukierunkowany na ekspozycję wartości regionalnej kultury ludowej. Funkcje ośrodka rozrządu, informacji i usług turystyki przewiduje się w miejscowości Krzczonów przy gminnym Ośrodku Kultury, w powiązaniu z rewitalizacją przestrzeni publicznej w ośrodku gminnym, a także realizacją w przyszłości wielofunkcyjnego obiektu usługowego w centrum osady. Funkcje ośrodka usług turystyki kulturowej o randze lokalnej należy rozwinąć w miejscowości Żuków w oparciu o projektowany program inwestorski.

Rozwój funkcji turystycznej na obszarze gminy wymaga równoczesnej rozbudowy bazy usług m.in. usług handlu i gastronomii, w tym w ośrodku gminnym, ale także w miejscowości Żuków, Olszanka, Piotrkówek.

Zgodnie z przyjętymi założeniami w studium określono warunki rozwoju turystyki i funkcje osadnictwa do zagospodarowania rekreacyjnego, obejmujące:

- ośrodek administracyjno –usługowy,
- ośrodek turystyczno-rekreacyjny

- turystykę kwalifikowaną (krajoznawczą, edukacyjną: formy turystyka piesza, rowerowa, konna, ścieżki dydaktyczne)
- funkcje letniskowe
- baza noclegowa (pensjonat)
- agroturystykę

Do form kolidujących z funkcją ochronną rezerwatu i rygorami ochrony najwartościowszych obiektów i obszarów przyrodniczych zaliczono koncentrację bazy wypoczynkowej.

Gmina Krzczonów powinna współpracować z gminami funkcjonalnie powiązanymi w programie rozwoju turystyki w tym rejonie, zwłaszcza do wytrasowania i urządzenia tras turystycznych, umożliwiających powiązania i ekspozycję zabytków oraz terenów o najwyższych walorach przyrodniczych. Istotną sprawą jest zwłaszcza współpraca z gminą Rybczewice, Bychawa, Jabłonna i Piaski - celem wspólnego zrealizowania zamierzeń dotyczących infrastruktury turystycznej.

W studium uwzględnia się wyznaczone w planie zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego trasy turystyczne, szlaki przyrodniczo-krajobrazowe w tym przebiegającą przez gminę trasę rowerową łączącą obiekty i osobliwości występujące w obrębie subregionu Wyniosłości Giełczewskiej.

W studium wskazuje się także tereny o wysokiej ekspozycyjności (punkty widokowe, wzgórza ostańcowe), możliwe do wykorzystania na funkcje rekreacyjne bez prawa zabudowy. Przewiduje się urządzenie zaznaczonych na rysunku studium punktów widokowych (miejsce postoju, mała architektura). W realizacji zagospodarowania w sąsiedztwie terenów leśnych (lokalizacja parkingów przyleśnych, zadaszeń, urządzeń sanitarnych itp.), winny być uwzględniane rygory dotyczące bezpieczeństwa przeciwpożarowego.

Dla zapewnienia standardów kultury fizycznej mieszkańców gminy uwzględnia się teren gminnego ośrodka sportowo-rekreacyjnego na organizowanie imprez masowych i aktywnych formy rekreacji. Wykorzystanie środowiska wodnego dla rekreacji, w przypadku realizacji zbiornika wodnego w dolinie Radomirki jest warunkowane doprowadzeniem czystości wód powierzchniowych do co najmniej II klasy czystości.

11. Kierunki i obszary rozwoju przedsiębiorczości

11. 1 Zasady adaptacji oraz przekształceń obiektów i terenów produkcyjno-składowych

Polityka rozwoju przedsiębiorczości ma na celu wzbogacenie bazy gospodarczej gminy, poprawę kondycji ekonomicznej funkcji pozarolniczych oraz uporządkowanie i wykorzystanie istniejącego zainwestowania produkcyjno-usługowego. Zadaniem polityki przestrzennej jest zdynamizowanie procesów gospodarczych gminy przez rozwój sfery produkcyjnej i usługowej, przy jednoczesnym harmonizowaniu sposobu użytkowania terenów oraz zmniejszeniu kolizji z uwarunkowaniami przyrodniczo-krajobrazowymi. W obszarze gminy uwarunkowania przestrzenne dla lokalizacji obiektów produkcyjno- składowych są zróżnicowane statusem prawnym i określonymi zakazami, obowiązującymi na podstawie przepisów szczególnych.

W studium określa się modernizację i możliwość przekształceń istniejących obiektów magazynowo -produkcyjnych, baz i składów, warunkowaną nie kolizyjnością terenów z wymogami ochronnymi i funkcjami ekologicznymi. Zasadnicza większość istniejących obiektów produkcyjno-usługowych spełnia te wymagania.

Sfera produkcyjna jest reprezentowana przez przemysł przetwórstwa spożywczego funkcjonujący na terenie d. bazy GS w Krzczonowie Folwark (piekarnie, masarnia, młyn) oraz przemysł materiałów budowlanych (Krzczonów Skałka) i branżę drzewną – tartaki (Krzczonów Folwark, Nowiny Żukowskie) a także inne drobne zakłady produkcyjno-usługowe, m.in. w branży ślusarsko-metalowej. Wymienione zakłady adaptuje się lub wskazuje do przekształceń na nieuciążliwe usługi i przedsiębiorczość, pod warunkiem ograniczenia uciążliwości do granic terenu inwestora. Z uwagi na uwarunkowania przyrodnicze na terenie gminy dopuszcza się obiekty wykorzystujące technologie o niskiej uciążliwości dla środowiska i powietrza) a także nie pogarszające walorów krajobrazu.

Preferowanym kierunkiem przekształceń dotychczasowych baz rolniczo-produkcyjnych są funkcje składowe i usługowo-produkcyjne.

W gminie, w dalszym ciągu są niewykorzystane możliwości rozwoju funkcji rzemieślniczych i drobnej przedsiębiorczości nieuciążliwej. W studium zakłada się umożliwienie większego zróżnicowania form działalności produkcyjno - usługowych, handlowo- magazynowych, z uwzględnieniem położenia terenów przy drodze wojewódzkiej i powiatowych. Powinna obowiązywać zasada efektywnego wykorzystania terenu i uzbrojenia technicznego, wiążąca się m.in. z grupowaniem obiektów produkcyjno- magazynowych i usług komercyjnych. W obszarze gminy ze względu na uwarunkowania przyrodniczo-krajobrazowe, niezwykle istotna jest zachowanie rygorów w zakresie ochrony środowiska jak też niekolizyjności z funkcjami terenów sąsiednich.

Generalną zasadą jest lokalizacja obiektów drobnoskalowych oraz strefowe rozmieszczenie programu zagospodarowania w obrębie działki, z dużym nasyceniem w zieleń osłonową i izolacyjną.

Na funkcje rozwoju przedsiębiorczości (techniczno-produkcyjne) przeznacza się tereny oznaczone na rysunku studium: (tereny przedsiębiorczości produkcyjnej, przemysłu, tereny składowania i magazynowania, tereny obsługi produkcji rolnej). W zagospodarowaniu terenów przewidzianych na lokalizację przedsiębiorczości wskazuje się na:

- adaptację i modernizację istniejących obiektów produkcyjnych i zaplecza technicznego, dopuszcza uzupełnienia zabudowy,
- preferencję dla rozwoju obiektów produkcyjno-usługowych o profilach wspomagających aktywizację gospodarczą gminy (np. rzemiosło – rękodzielnictwo, przetwórstwo miejscowych surowców, produkcja stolarska i budowlana, zakłady usługowo-budowlane itp.),
- poprawę warunków uzbrojenia terenów rozwoju przedsiębiorczości przez budowę i rozbudowę układów infrastruktury technicznej, dostosowaną do wzrostu potrzeb zaopatrzenia w energię, urządzenie zaplecza sanitarnego (oprowadzenie ścieków, gospodarka odpadami); uwzględnienie w zagospodarowaniu terenów warunków ochrony środowiska dotyczących m.in. wód i powietrza (uszczelnianie podłoża, odwodnienie nawierzchni placów itp.);
- kształtowanie pasów zieleni izolacyjnej i osłonowej na granicy z terenami mieszkalnictwa i usług,
- uwzględnienie wymogów dotyczących:
  * gabarytu zabudowy (maksymalnie II kondygnacje nadziemne, o maksymalnej wysokości dostosowanej do wymogów technologicznej);
  * potrzeb parkingowych użytkowników terenu
  * ujednoliconego kształtowania architektury zespołu obiektów;
  * realizacji infrastruktury wspólnej dla zespołu, jak dojazdy, place nawrotowe itp., równoczesne z inwestycją nasadzenia zieleni izolacyjnej i osłonowej.

Przyjęto zasadę wielofunkcyjnego rozwoju terenów przedsiębiorczości, z dopuszczeniem lokalizacji obiektów i urządzeń obsługi rolnictwa (składy, baza dla zaopatrzenia i skupu, przechowalnictwo, uszlachetnianie produkcji rolnej, zaplecze usług mechanizacji, usługi agrotechniczne, naprawy i konserwacja sprzętu) - których działalność warunkuje rozwój funkcji rolniczych oraz specjalizacji produkcji rolnej.

Utrzymuje się w studium istniejące w gminie drobne zakłady naprawcze, zaopatrzenia oraz stałe i sezonowe punkty skupu. Przekształcenia w gospodarce rolnej, mogą skutkować potrzebą adaptacją niektórych obiektów na inne nierolnicze funkcje (np. zlewnie mleka). Dopuszcza się w ograniczonym zakresie możliwość adaptacji i przekształcenia istniejącej zabudowy zagrodowej gospodarczej na funkcje zaopatrzenia i zbytu, zakłady naprawcze i inne o ile nie koliduje to z warunkami zagospodarowania terenów sąsiednich oraz wymogami ochronnymi środowiska przyrodniczego i kulturowego.

11.2 Obszary i warunki potencjalnej eksploatacji surowców mineralnych

Na terenie gminy nie ma udokumentowanych złóż kopalin, brak jest przesłanek geologicznych dla udokumentowania większych złóż. Obszar położony pomiędzy Sobieską Wolą i Krzczonowem Trzecim, uznano za rokujący możliwości udokumentowania niewielkich złóż lessów i mułków lessopodobnych – „obszar prognostyczny dla udokumentowania lessów i mułków lessopodobnych".

Kruszywo naturalne wydobywane jest przez mieszkańców wsi na potrzeby włane, w kilku punktach zlokalizowanych w obrębie małych rozmiarów płatów utworów wodnolodowcowych nie dających możliwości znacznego powiększenia bazy surowcowej.

Uznane w inwentaryzacji geologicznej jako obszary prognostyczne dla wydobycia opok – niewielkie fragmenty w okolicy Piotrkówka na północy i Policzyzny na wschodzie gminy – nie są wskazywane w studium do udokumentowania ze względu na położenie na terenie Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego.

Z uwagi na fakt, że gmina Krzczonów prawie w całości znajduje się w obrębie obszarów prawnie chronionych, eksploatacja surowców mogłaby odbywać się na obszarze otuliny KPK z pewnymi ograniczeniami i w uzgodnieniu z organami właściwymi w sprawie ochrony przyrody, z zachowaniem procedur określonych przez przepisy odrębne. W szczególności w przypadku udokumentowania złoża podjęcie jego eksploatacji winno być poprzedzone opracowaniem planu miejscowego.

12. Kierunki rozwoju systemu komunikacji

1) Założenia ogólne

Głównym celem wyznaczenia obszarów rozwoju komunikacji jest poprawa obsługi komunikacyjnej oraz powiązań zewnętrznych i wewnętrznych gminy. Rozwiązanie problemów komunikacyjnych, a szczególnie **stworzenie sprawnego układu komunikacji** należy do głównych zadań polityki rozwoju gminy i zagospodarowania przestrzennego. Zapewnienie właściwej obsługi istniejącego i projektowanego zainwestowania wymaga:

- dostosowania parametrów technicznych dróg publicznych do obowiązujących przepisów,
- utwardzenia nawierzchni ok. 13% długości dróg powiatowych,
- skorygowania układu sieci dróg gminnych, z dostosowaniem do uwarunkowań wynikających ze stanu istniejącego oraz perspektywicznego rozwoju gminy;
- utwardzenia gruntowych dróg gminnych, potrzeby przebudowy i utwardzenia dotyczyć będą dróg o długości ok. 45 km,
- budowy tras rowerowych dla ruchu lokalnego i ruchu turystycznego;
- budowy obiektów obsługi komunikacji;
- podniesienia sprawności ruchu i bezpieczeństwa pieszych na istniejących drogach powiatowych i gminnych.
- podniesienia sprawności ruchu i bezpieczeństwa pieszych na istniejących w obszarze gminy odcinkach dróg, przenoszących tranzytowy transport osobowy i towarowy;

W studium określa się zasady kształtowania układu komunikacyjnego, opartego o drogę wojewódzką oraz sieć dróg powiatowych i gminnych, wzajemnie współdziałających w powiązaniach zewnętrznych gminy i obsłudze wewnętrznej.

2) Zasady kształtowania układu komunikacyjnego

Docelowy układ komunikacyjny gminy oparty został na zhierarchizowanym układzie funkcjonalnym , w którym wydzielono:

- układ powiązań zewnętrznych, przenoszący ruch w obszarze województwa i pomiędzy sąsiednimi gminami obejmujący drogę wojewódzką i drogi powiatowe,
- układ powiązań lokalnych przenoszący ruch wewnątrz gminy, obejmujący drogi gminne i częściowo powiatowe.
- układ ścieżek rowerowych, zaprojektowanych w nawiązaniu do walorów krajobrazowych gminy oraz wyodrębnione na rysunku studium drogi wewnętrzne wymagające wydzielenia lub regulacji.

<u>Przyjęto</u>:

1/ zachowanie dotychczasowych kierunków powiązań drogi wojewódzkiej i dróg powiatowych,

2/ podniesienie klasy drogi wojewódzkiej z dotychczasowych parametrów klasy G (droga główna) do GP (główna ruchu przyśpieszonego),

3/ dostosowanie klas i parametrów dróg powiatowych do wymagań określonych przez zarządcę dróg,

4/ ukształtowanie znowelizowanego układu sieci dróg gminnych.

W wyniku przyjętej koncepcji układu sieci dróg gminnych występuje konieczność dokonania zmian klasyfikacji funkcjonalnej dróg, polegających na wyłączeniu z sieci dróg gminnych niżej wymienionych dróg oraz na włączeniu do sieci nowych odcinków, co wymagać będzie wdrożenia działań formalno-prawnych, określonych przepisami o drogach publicznych.

Drogi wskazane do wyłączenia z sieci dróg gminnych (KG/KDW):

- droga nr 105806 L Bazar-Kol. Pilaszkowice-Krzczonów Kol. III - dr. pow. 2272 L
- droga nr 107277 L Policzyzna - dr. pow. 2123 L – dr. pow. 2124 L
- droga nr 107280 L Lewandowszczyzna - dr. pow. 2285 L – Kosarzew Górny - dr. pow. 2287 L
- droga nr 107281 L Kosarzew Górny - dr. pow. 2287 L – Kosarzew Stróża - dr. pow. 2299 L
- droga nr 107282 L Krzczonów Kol. I - dr. pow. 2301 L - gr. gminy Wysokie
- droga nr 107287 L Krzczonów Kol. III- dr. pow. 2272 L
- droga nr 107288 L Borzęcin – dr. pow. 2272 L
- część drogi nr 107267 L na odcinku przebiegu przez las w Piotrkówku do skrzyżowania z drogą gminną nr 107268 L
- część drogi nr 107278 L na odcinku od Żukowa do zabudowań wsi Walentynów
- południowy odcinek drogi nr 107270 L (obręb Krzczonów Kol. I)
- odcinek drogi nr 107293 L (od drogi do zespołu dworsko-parkowego) do cmentarza
- odcinek drogi nr 107284 L w obrębie Krzczonów Kol. III (Borzęcinek) od drogi powiatowej nr 2301 L do terenów zabudowy
- droga nr 107286 L Krzczonów Sołtysy - dr. pow. nr 2272 L – dr. gm. 107273 L
- droga nr 107285 L Olszanka - - dr. pow. nr 2272 L – dr. gm. 107273 L

Drogi proponowane do włączenia do sieci dróg gminnych (KG-P(D):

- droga relacji: Zielona (skrzyżowanie z drogą wojewódzką nr 835) – Boży Dar – Lewandowszczyzna - dr. pow. nr 2285 L
- droga relacji: Boży Dar - ww. projektowana droga gminna) - droga wojewódzka nr 835
- droga relacji: dr. pow 2123 L Żuków – droga gminna 107275 L.

3) Ustalenia dotyczące parametrów technicznych dla poszczególnych kategorii dróg:

- droga wojewódzka nr 835 - główna ruchu przyśpieszonego, oznaczona symbolem KW/KR(GP); szerokość w liniach rozgraniczających: min. 30 m w terenach zabudowy oraz min. 25 m poza terenem zabudowy; szerokość jezdni min. 7 m, dostępność drogi ograniczona – obsługa wyznaczonych terenów budowlanych drogami serwisowymi;

drogi powiatowe:

- drogi powiatowe – główne oznaczone symbolem KP/G/, szerokość w liniach rozgraniczających min. 25 m, szerokość jezdni 6,5 – 7,0 m;

- drogi powiatowe – zbiorcze oznaczone symbolem KP/Z/, szerokość w liniach rozgraniczających min. 20 m, szerokość jezdni 5,5 – 7,0 m (poza terenem zabudowy min. 5,5 – 6,0 m, na terenie zabudowy istniejącej 5,5m, w obszarach planowanej zabudowy 7,0 m);

- drogi powiatowe – lokalne, oznaczone symbolem KP/L/, szerokość w liniach rozgraniczających min. 15 m , szerokość jezdni 5,5 – 7,0 m.

- drogi gminne – lokalne i dojazdowe, oznaczone odpowiednio symbolami KG (L) KG (D), szerokość w liniach rozgraniczających 10-15 m, szerokość jezdni 4,5 – 6,0 m. Wyjątkowo, dla dróg gminnych, dojazdowych dopuszcza się szerokość jezdni 3,5 m z mijankami i utwardzonymi poboczami.

- ścieżki rowerowe dwukierunkowe: szerokość nawierzchni min. 2,0 m, ścieżki jednokierunkowe: szerokość nawierzchni min. 1,5 m, ścieżki jednokierunkowe z udziałem pieszych: - min. 2,5 m,

- drogi wewnętrzne – oznaczone symbolem KDW oraz inne nie oznaczone na rysunku studium - szerokość w liniach rozgraniczających 3,5-10m - w dostosowaniu do potrzeb - nie mniejszych, niż to wynika z przepisów przeciwpożarowych i technicznych.

W wyjątkowych przypadkach, uzasadnionych trudnymi warunkami terenowymi lub istniejącym zagospodarowaniem, dopuszcza się przyjęcie mniejszych szerokości dróg niż ww. pod warunkiem spełnienia wymagań określonych w przepisach szczególnych.

Dopuszcza się zmiany kategorii i funkcji dróg w zakresie obowiązujących przepisów. Przy realizacji ścieżek w pasie drogi, linie rozgraniczające drogi należy odpowiednio poszerzyć. Parametry i funkcje dróg oraz warunki sytuowania obiektów budowlanych winny być dostosowane do obowiązujących normatywów w czasie ich realizacji oraz warunków określonych w ustawach i przepisach wykonawczych.

4) Obsługa transportowa i zaplecze techniczne.

Zakłada się utrzymanie i wzrost dotychczasowych usług transportowych komunikacji publicznej autobusowej i przewozów “busowych” na trasach dróg publicznych. Adaptuje się istniejący w Krzczonowie dworzec autobusowy.

Adaptuje się istniejące stację paliw:
- w miejscowości Zielona, z dopuszczeniem jej rozbudowy o zaplecze techniczne (np. stację diagnostyki i naprawy samochodów) oraz towarzyszące obiekty usługowo-handlowe. Zaleca się realizację usług związanych z motoryzacją w bezpośrednim sąsiedztwie stacji,
- w Krzczonowie, na trenie byłego SKR, z możliwością rozbudowy i realizacją obiektów towarzyszących usługowo-handlowych.

13. Kierunki rozwoju systemów infrastruktury technicznej

13.1 Kierunki rozwoju i wyposażenia w infrastrukturę sanitarną

1) Założenia ogólne kształtowania systemu

Położenie gminy Krzczonów w obrębie GZWP nr 406 (Głównego Zbiornika Wód Podziemnych), dla którego wyznaczono także obszar najwyższej ochrony (ONO), zobowiązuje do racjonalnego korzystania z wód podziemnych i powierzchniowych, uporządkowania gospodarki wodno-ściekowej oraz wyklucza realizację na terenie gminy składowiska odpadów komunalnych.

Dla zapewnienia odpowiedniego standardu życia mieszkańców wsi, a więc możliwości korzystania odbiorców z wodociągu, kanalizacji, gazu, energii elektrycznej – konieczne jest wyposażenie zabudowy w infrastrukturę techniczną. Najbardziej kompleksowy element infrastruktury sanitarnej w gminie stanowi system zaopatrzenia w wodę. W odniesieniu do innych urządzeń gmina nie posiada pełnego wyposażenia. System kanalizacji ściekowej wymaga rozbudowy.

Rozwój infrastruktury sanitarnej powinien stanowić główny priorytet strategii rozwoju gminy. Gospodarkę wodno-ściekową rozwiązano w oparciu o komunalne urządzenia źródłowe i sieci przy założeniu modernizacji i wdrażania najnowszych rozwiązań technicznych, z racjonalizacją zużycia wody. Dla zabudowy kolonijnej i rozproszonej dopuszcza się indywidualne systemy zaopatrzenia w wodę i odprowadzania ścieków.

Gospodarkę odpadami rozwiązano minimalizując ilości powstałych odpadów i właściwą formę ich utylizacji w Zakładzie Zagospodarowania Odpadów**.** Założono objęcie zorganizowanym systemem odbierania odpadów komunalnych 100 % mieszkańców, w tym zbieraniem selektywnym oraz zmniejszenie ilości odpadów komunalnych ulegających biodegradacji unieszkodliwianych przez składowanie. Wymogiem ochrony środowiska jest likwidacja dzikich wysypisk.

Źródłem zaopatrzenia w ciepło winny być wyłącznie paliwa niskoemisyjne, przy założeniu racjonalizacji systemów grzewczych w obiektach istniejących i nowobudowanych. Zaopatrzenie w gaz przewodowy ziemny z projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia, poprzez projektowaną stację redukcyjną.

2) Zaopatrzenie w wodę

Istniejący zbiorowy system zaopatrzenia w wodę zaspokaja niemal 100 % potrzeb mieszkańców – zakłada się konserwację istniejących sieci i urządzeń oraz sukcesywną modernizację i ewentualnie rozbudowę wodociągów o zasięgach obsługi:

- **Krzczonów III**, Krzczonów Drugi oraz Krzczonów Pierwszy,
- **Kosarzew** Dolny, Kosarzew Górny, Kosarzew Stróża, Lewandowszczyzna, Kol. Kosarzew Dolny,
- **Olszanka**, Żuków, Kol. Żuków, Policzyzna,
- **Walentynów - Pamięcin**,
- **Gierniak - Teklin**, Zielona, Krzczonów Folwark,
- **Sobieska Wola** Pierwsza, Sobieska Wola Druga,
- **Pustelnik**,
- **Piotrkówek,** Boży Dar i Krzczonów Folwark,
- **Nowiny Żukowskie** , Antoniówka, Żuków Kolonia,
- **Krzczonów Skałka**, Krzczonów Sołtysy, Krzczonów Wójtostwo, oraz Krzczonów Folwark.

Dla bezawaryjnego zabezpieczenia w wodę systemów wodociągowych planuje się połączenie wodociągu Gierniak - Teklin z wodociągami Krzczonów Skałka, Piotrkówek i Kosarzew.

Dla zabudowy kolonijnej i rozproszonej, położonej poza zasięgiem wodociągów wiejskich zaopatrzenie w wodę przewiduje się z indywidualnych ujęć wód podziemnych.

Ze względu na zmienną miąższość utworów czwartorzędowych zalegających nad spękanymi utworami kredy, zróżnicowaną przepuszczalność tych utworów, podatność na procesy erozji, a także lokalizację ujęcia na Terenie Głównego Zbiornika Wód Podziemnych (GZWP) objętego wysoką ochroną (OWO) oraz w strefie wododziałowej, uznano za uzasadnioną potrzebę ustanowienia stref ochronnych dla ujęcia wody we wsi Teklin wodociągu Gierniak – Teklin.

3) Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków

Dysproporcja pomiędzy rozwojem zaopatrzenia w wodę z wodociągów zbiorowych a poziomem zbierania i oczyszczania ścieków stwarza poważne zagrożenie dla warunków sanitarnych i ochrony środowiska.

Grupowym systemem kanalizacji sanitarnej objęto tereny zwartej zabudowy wsi: Krzczonów Sołtysy, Krzczonów Folwark, Krzczonów Wójtostwo, Krzczonów Skałka, Zielona (obręb Kol. Kosarzew Górny) i Gierniak . Naturalne ukształtowanie terenu ww. wsi pozwala na zastosowanie systemu grawitacyjnego.

Dla pozostałych wsi położonych poza zasięgiem zbiorczych sieci kanalizacyjnych, gdzie kanalizacja zbiorcza jest ekonomicznie i technicznie nieuzasadniona, w tym w odniesieniu do zabudowy rozproszonej, kolonijnej, dopuszcza się kanalizację indywidualną – zbiornik bezodpływowy i wywóz taborem asenizacyjnym do punktu zlewnego oczyszczalni gminnej. Zakłada się wdrażanie systemów indywidualnej kanalizacji sanitarnej (przydomowe oczyszczalnie ścieków), z uwzględnieniem

warunków gruntowo-wodnych, w szczególności poziomu wody gruntowej, przepuszczalności gruntów.

4) Gospodarka odpadami

Zgodnie z planem gospodarki odpadami dla województwa lubelskiego 2011 (projekt z sierpnia 2008 r.) gminę Krzczonów zakwalifikowano do regionu południowo-zachodniego, obsługiwanego przez dwa zakłady zagospodarowania odpadów (ZZO) – w Bełżycach i Kraśniku. System zbierania odpadów musi być dostosowany do technologii stosowanych w ZZO. Dla regionu południowo-zachodniego przewidziano 2 stacje przeładunkowe. Z uwagi na odległość do ZZO wynoszącą ponad 30 km, założono lokalizację stacji przeładunkowej na terenie gminy Krzczonów w miejscowości Boży Dar, z możliwym doposażeniem w kompostownię odpadów z pielęgnacji terenów zielonych, punkt zbiórki odpadów niebezpiecznych itd.

5) Zaopatrzenie w gaz

Zakłada się gazyfikację gminy z projektowanego gazociągu wysokiego ciśnienia i projektowanej stacji redukcyjnej, zgodnie z programem gazyfikacji gminy.

6) Zaopatrzenie w ciepło

Na obszarze gminy nie jest przewidywana realizacja zorganizowanego systemu zaopatrzenia w ciepło. Zakłada się stosowanie paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło. Powinna nastąpić zmiana struktury zużycia nośników energii z węgla na gaz ziemny lub zastosowanie innych paliw niskoemisyjnych jako źródeł zaopatrzenia w ciepło. Przewiduje się modernizację systemów ogrzewania oraz termomodernizację budynków. Zakłada się możliwość wykorzystania gazu do celów grzewczych.

13.2 Kierunki rozwoju i wyposażenia w infrastrukturę elektroenergetyczną i telekomunikacyjną

1) Zasady rozwoju elektroenergetyki

Na terenie gminy Krzczonów nie przewiduje się realizacji Głównego Punktu Zasilającego. Gmina zasilana będzie w energię elektryczną na warunkach dotychczasowych, z założeniem modernizacji i rozbudowy istniejącego układu sieci średniego napięcia, z uwzględnieniem w przyszłości zasilania z projektowanego w miejscowości Stryjno (gmina Rybczewice), Głównego Punktu Zasilającego 110/15 kV.

GPZ-Stryjno włączony będzie do układu sieci wysokiego napięcia poprzez projektowaną linię wysokiego napięcia WN-110 kV relacji: GPZ Biskupice - GPZ Stryjno – GPZ Bychawa, w związku z czym, przez teren gminy Krzczonów będzie przebiegała linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN-110 kV, łącząca GPZ-Stryjno z GPZ- Bychawa.

Projektowana linia elektroenergetyczna WN-110 kV wymaga zabezpieczenia pasa technicznego wolnego od zabudowy o szerokości ok. 40 m. Trasa projektowanej linii została wyznaczona w obok istniejącej linii elektroenergetycznej WN-220 kV, w jej strefie uciążliwości.
Istniejącą, ww. linię WN-220 kV relacji: GSZ Lublin Abramowice – Zamość, na odcinku w granicach gminy Krzczonów, przeznacza się do adaptacji z zachowaniem jej trasy, jak w stanie istniejącym, przy czym linia ta, wymaga zachowania rezerwy pasa technicznego wolnego od zabudowy o szerokości 70 m.

Zakłada się adaptację istniejącego układu sieci średniego napięcia SN-15 kV, oraz jego modernizację i rozbudowę. Napowietrzne linie energetyczne średniego napięcia SN-15 kV wymagają pasa technicznego wolnego od zabudowy o szerokości 15 m. Zbliżenie na odległość mniejszą niż wyżej wymieniona, wymaga indywidualnego uzgodnienia z dysponentem sieci.
Nowe stacje transformatorowe 15/04 kV winny być realizowane w obszarach deficytu mocy. Typ i moc stacji transformatorowych należy dobierać do przewidywanego obciążenia i innych warunków sieciowych, z uwzględnieniem możliwości dojazdu ciężkim sprzętem (samochodem ciężarowym, dźwigiem).

Zakłada się doprowadzenie energii elektrycznej (linii niskiego napięcia) do wszystkich budynków istniejących i projektowanych, ujętych w terenach budowlanych oraz do istniejących budynków mieszkalnych i gospodarczych, stanowiących tzw. zabudowę rozproszoną. Rozbudowa i modernizacja powinna się odbywać zgodnie z warunkami technicznymi określonymi w przepisach szczególnych i przez dysponenta sieci. Napowietrzne linie energetyczne niskiego napięcia wymagają pasa technicznego wolnego od zabudowy o szerokości 2 m od osi linii niskiego napięcia 04 kV.

Ponadto, na wszystkich obszarach przewidzianych pod zalesienie należy pozostawić pod istniejącymi liniami SN i nn – pas o szerokości ok. 9,30 m.
W pozostawionym pasie, dopuszcza się prowadzenie gospodarki leśnej, pod warunkiem utrzymania pod linią drzew nie przekraczających 2,00 m wysokości oraz pozostawienie wokół każdego słupa powierzchni nie zalesionej w odległości co najmniej 4,00 m od słupa.

2) Kierunki rozwoju telekomunikacji

Adaptuje się istniejącą na terenie gminy sieć i urządzenia telekomunikacji przewodowej i bezprzewodowe, w tym stacje bazowe telefonii komórkowej.
Zakłada się rozbudowę sieci telefonicznej. Zaleca się realizację nowych linii w wykonaniu kablowym, doziemnym oraz systematyczną przebudowę istniejących linii napowietrznych na linie kablowe.
Adaptuje się stację przekaźnikową w Bożym Darze tj. teren na którym zainstalowane są urządzenia przekaźnikowe oraz drugi teren, obecnie nie użytkowany, który docelowo może być przeznaczony na funkcje związane z łącznością radiowo-telewizyjną i telekomunikacyjną. Istniejące urządzenia przekaźnikowe współpracują ze stacją przekaźnikową w Piaskach.

14. Kierunki działań przestrzennych i formalno-prawnych

14.1 Obszary rozmieszczenia i rozwoju inwestycji celu publicznego

Określenie potrzeb realizacji inwestycji celu publicznego, należy do głównych zadań studium, mają one bowiem kluczowe znaczenie dla warunków życia mieszkańców i funkcjonowania gminy. Stan demograficzny gminy oraz jej położenie nie predysponują do rozwoju nowych funkcji lub inwestycji publicznych. Zamierzenia do rozmieszczenia w tym rejonie nowych zadań infrastrukturalnych są stosunkowo skromne. Natomiast szeroki zakres działań dotyczy ochrony siedlisk przyrody, zwierząt i gatunków roślin oraz ochrony dóbr kultury w tym ochrony miejsc pamięci.

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 dostępności usług, korzystniejszą organizację przestrzenną obsługi i standardu życia ludności.

W niniejszym rozdziale dokonano identyfikacji inwestycji celów publicznych. Rozmieszczenie obszarów i obiektów objętych ochroną prawą na podstawie przepisów szczególnych oraz zadania wchodzące w zakres infrastruktury technicznej zostały omówione w oddzielnych rozdziałach. Zakres inwestycji celu publicznego i warunki realizacji zadań, na terenach nie wydzielonych w studium ze względu na skalę opracowania - wymagają ustalenia w planie sporządzonym w stosownej skali lub decyzją administracyjną.

1) Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym

Zgodnie z ustaleniami planu zagospodarowania, na obszarze gminy są rozmieszczone zadania o znaczeniu regionalnym i ponadlokalnym, obejmują one:

1. Drogi publiczne i urządzenia obsługi transportu publicznego; obejmują:
   - odcinek drogi wojewódzkiej nr 835, przewidziana do modernizacji oraz dostosowania parametrów do klasy GP,
   - 1 relacja drogi powiatowej nr 2123 L, przewidziana do modernizacji oraz dostosowania parametrów do klasy G,
   - 9 relacji dróg powiatowych o nr: 2298 L, 2287 L, 2285 L, 2300 L, 2272 L, 2125 L, 2301 L, 2302 L, 2129 L , przewidziane do modernizacji oraz dostosowania parametrów do klasy Z,
   - 3 relacje dróg powiatowych o nr: 2114 L, 2124 L, 2281 L, przewidziane do modernizacji oraz dostosowania parametrów do klasy L,

2. Urządzenia i linie do zaopatrzenia i przesyłu energii elektrycznej, obejmują:
- magistralna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN–220 KV (adaptacja przebiegu),
- magistralna linia elektroenergetyczna wysokiego napięcia WN –110KV relacji proj. GPZ Stryjno-GPZ Bychawa (projektowany przebieg),
- linie energetyczne średniego napięcia SN-15kV i stacje transformatorowe, adaptacja możliwość modernizacji,
- projektowane napowietrzne linie średniego napięcia SN15 kV i stacje transformatorowe – zgodnie z programem (możliwość rozbudowy i uzupełnienia elementów systemu elektroenergetycznego).

3. Rozpoznane kopaliny, stanowiące własność Skarbu Państwa
4. Gazociąg wysokiego ciśnienia, projektowany Bychawa –Krzczonów-Fajsławice

2) Obszary rozmieszczenia inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym

Zakres i rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu lokalnym obejmuje:

1. Obiekty i urządzenia usług publicznych:
Funkcje usług publicznych, zaznaczone na rysunku studium, obejmują tereny wyznaczone na 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. Dopuszcza się regulacje w planie miejscowym lub decyzji o warunkach zabudowy i powiększenie działek na potrzeby modernizacji i rozbudowy obiektów usług publicznych. Należy wyznaczyć tereny, z uwzględnieniem zamierzeń inwestycyjnych oraz zabezpieczenia właściwych standardów funkcjonowania i udziału powierzchni biologicznie czynnej. W studium przewidziano rozszerzenie sieci placówek usług publicznych w zakresie kultury, sportu oraz bezpieczeństwa i porządku. Pożądaną formą rozwoju kultury jest adaptacja opuszczonych siedlisk na izby pamięci, służące animacji kultury ludowej i folkloru. Usługi kultury powinny być elementem programu usług we wsiach letniskowych. Urządzenia sportowe i zieleń powinna być częścią zagospodarowania i rehabilitacji zespołów zabudowy wielorodzinnej oraz w otoczeniu projektowanych zbiorników retencyjnych.

2. Drogi gminne (sieć) i urządzenia obsługi transportu publicznego, przewidziane w większości do utwardzenia, wykaz dróg zawarty w rozdz. II, ust.5 pkt. 1, zasady przebudowy w rozdz. III, ust. 12 pkt.2.

3. Urządzenia i linie do zaopatrzenia i przesyłu energii elektrycznej
- stacje transformatorowe i sieć energetyczna niskiego napięcia –adaptacja, przewidziane do modernizacji i przebudowy
- projektowane stacje transformatorowe i linie energetyczne średniego i niskiego napięcia zgodnie z programem,
- sieć oświetleniowa – adaptacja,
- sieć oświetleniowa - projektowana

4.Urządzenia i sieci do zaopatrzenia ludności w wodę wymienione w rozdz.III pk.13 pkt2.: ujęcia wody i wodociągi wiejskie, adaptacja z możliwością modernizacji i rozbudowy.

5.Urządzenia do gromadzenia, przesyłania i oczyszczania ścieków; adaptacja istniejących oczyszczalni i przyłączy kanalizacyjnych, adaptacja z możliwością rozbudowy; Projektowany zbiorczy i lokalny system kanalizacji, zgodnie z programem gospodarki wodno-ściekowej.

6. Urządzenia i przewody do przesyłu gazu
- projektowana sieć gazowa średniego ciśnienia, zgodnie z programem

7. Urządzenia melioracji wodnych, będących własnością komunalną
- sieć rowów melioracyjnych, możliwość modernizacji i przebudowy.

8. Cmentarze i miejsca pamięci, adaptacja, uzupełnienie infrastruktury, ochrona konserwatorska.

14.2 Kształtowanie przestrzeni publicznych i ośrodków wielofunkcyjnych

Przewiduje się wydzielenie terenów na urządzenie i zagospodarowanie obszarów przestrzeni publicznych oznaczonych na rysunku studium Kostrzew Dolny, Kostrzew Górny, stanowiących otoczenie placówek usług publicznych i usług komercyjnych i miejsce powiązań społeczno-kulturalnych, w ośrodku gminnym, szczególnie w obrębie miejscowości: Krzczonów Wójtostwo, Kosarzew Dolny, Kosarzew Górny, Kol. Żuków, Krzczonów Kol. I, Piotrkówek, Walentynów, Olszanka, a także we wsiach Nowiny Żukowskie, Sobieska Wola II. Niezależnie od powyższego w ośrodku gminnym – obręb Krzczonów Wójtowstwo oraz we wszystkich miejscowościach pełniących funkcje lokalnych ośrodków obsługi zakłada się podkreślenie rangi usług publicznych, a także kształtowanie w ich strefach centralnych zespołów usług wielofunkcyjnych grupujących usługi. Ustala się zagospodarowanie części ich działek zielenią (ozdobną, izolacyjną). Jest wskazane skupianie i tworzenie ośrodków wielofunkcyjnych oraz doposażenie miejscowości w usługi elementarne.

14.3 Obszary zdegradowane wymagające rekultywacji

Do rekultywacji i przekształceń zagospodarowania są wskazane:
- tereny poprodukcyjne, wyrobiska i tereny poeksploatacyjne,
- dzikie składowiska odpadów przeznaczone do likwidacji,

14.4 Obszary na których gmina zamierza sporządzić miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego

Ustala się obszary dla których jest wskazane sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego

1) Obszary miejscowości wiejskich, w granicach istniejącego i planowanego zainwestowania,
2) Obszar ośrodka gminnego Krzczonów,z wyłączeniem terenów wymienionych w 14.5 1.
3) Obszar planowanego zbiornika retencyjnego na rzece Olszanka wraz z otoczeniem, przeznaczonego do przekształceń na funkcje rekreacyjne,

14.5 Obszary na których jest obowiązkowe sporządzanie planów miejscowych

Ustala się obszary w granicach określonych na rysunku studium, dla których jest obowiązkowe sporządzenie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego:
1) Obszary przekształceń funkcji produkcyjno-usługowych i mieszkalnictwa w ośrodku gminnym (cz. obrębu Krzczonów Folwark i Krzczonów Wójtostwo),
2) Obszary terenów budowlanych planowanych na funkcje nierolnicze i nieleśne wymagających zgody na przeznaczenie gruntów na cele nierolnicze i nieleśne oraz regulacji układu komunikacyjnego i określenia zasad podziału na działki budowlane (Krzczonów Skałka, Żuków),
3) Obszary planowanych zalesień i fitomelioracji w granicach administracyjnych gminy,
4) Obszary przestrzeni publicznych.

14.6 Zasoby nieruchomości na obszarze gminy dla rozwoju inwestycji celu publicznego

Rozmieszczenie na obszarze gminy wymienionych w pkt. 1 i 2, inwestycji celu publicznego, stwarza wymagania dla gospodarki nieruchomościami, związane z utrzymaniem istniejących zasobów nieruchomości należących do: Skarbu Państwa i Gminy (komunalnych) oraz powiększania tych zasobów, zgodnie z potrzebami na planowaną rozbudowę obiektów użyteczności publicznej, infrastruktury technicznej.

14.7 Informacja o elementach uwarunkowań, zagospodarowania i ochrony, wymienionych w art. 10 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu w obszarze gminy

Z oceny fizjograficznej, wynika, że na terenie gminy mogą wystąpić obszary zagrożeń osuwania się mas ziemnych, w południowo-wschodniej części gminy, w strefie doliny Giełczwi.

Nie występują obszary:
- rozmieszczenia obiektów handlowych o powierzchni powyżej 2000 m^2
- obszary pomników zagłady i stref ochronnych w rozumieniu ustawy z dnia 7 maja 1999 r. o ochronie terenów byłych obozów zagłady,
- tereny zamknięte,
- obiekty i obszary, na których wyznacza się w złożu kopaliny filar ochronny.

IV. SYNTEZA USTALEŃ PRZYJĘTYCH W STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KRZCZONÓW

1. Podstawy formalno-prawne, zakres syntezy studium

Podstawą formalna sporządzenia studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Krzczonów jest Uchwała Rady Gminy Krzczonów Nr XIII/75/08 z dnia 13 marca 2008 r. Przedmiotem opracowania studium jest gmina w granicach administracyjnych. Jej układ lokalny został oparty o granice obrębów geodezyjnych.

Zakres opracowania studium jest zgodny z art. 9 i art. 10 ustawy z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (Dz.U. Nr 80 z 2003 r. poz. 717, z późn.zm.). Wymagane elementy uwarunkowań, kierunki rozwoju i zagospodarowania oraz zasady polityki przestrzennej w gminie, zostały ujęte w elaboracie i na rysunku Studium, które stanowią załączniki nr 1 i 2 do Uchwały Rady Gminy Krzczonów w sprawie uchwalenie dokumentu.

Obowiązek sporządzenia syntezy ustaleń studium oraz uzasadnienia objaśniającego przyjęte w projekcie rozwiązania wynika z § 4 ust.1 pkt.4 rozporządzenia Ministra Infrastruktury z dnia 28 kwietnia 2004 r. w sprawie zakresu projektu studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy (Dz.U. Nr 118, poz.1233). Synteza obejmuje ustalenia w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej i głównych rozstrzygnięć polityki przestrzennej, uszczegółowionych w elaboracie Studium.

2. Układ funkcjonalno-przestrzenny

Wiodącą zasadą kształtowania kierunków rozwoju i zagospodarowania przestrzennego gminy Krzczonów jest zrównoważony rozwój i polityka ładu przestrzennego.

Na podstawie zidentyfikowanych uwarunkowań, oceny stanu zagospodarowania, potencjałów gminy, predyspozycji naturalnych i szans rozwojowych, w studium określono strukturę funkcjonalno-przestrzenną, jako schemat układu przyrodniczego i głównych powiązań przestrzennych gminy, stanowiących podstawę dla ustalenia wiodących funkcji i kierunków zagospodarowania terenu. Do najistotniejszych obowiązujących ustaleń studium należą wymagania ochronne, kierunki działań w sposobie zagospodarowaniu terenu, obszary przeznaczone na rozwój osadnictwa, tereny dla realizacji funkcji publicznych oraz zasady rozwoju systemów infrastruktury technicznej.

W oparciu o kryteria przyrodniczo-krajobrazowe i położenie wyznaczono kluczowe elementy struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, stanowiące odniesienie założeń polityki przestrzennej i rozwoju, zaznaczone w schemacie na załączniku graficznym w skali 1: 50 000. Obejmują one:

- główne osie komunikacyjne i przyrodnicze - jako wiodące elementy struktury przestrzennej,
- strefy funkcjonalno-przestrzenne,
- strefy osadnicze.

Zasadniczą część powyższej struktury tworzą strefy funkcjonalno-przestrzenne, dla których ustala się wiodące funkcje, preferencje i ograniczenia rozwoju oraz zróżnicowane kierunki działań. Wyznaczono następujące strefy:

1) strefę ekologiczną,
2) strefę ekologiczno-rekreacyjną,
3) strefę rolno-rekreacyjną,
4) strefę rolną,
5) strefę rozwoju przedsiębiorczości i usług,
6) strefę mieszkalno-usługową;

3. Podstawowe uwarunkowania rozwoju

W oparciu o ocenę położenia obszaru i stanu zagospodarowania oraz waloryzację środowiska przyrodniczego i kulturowego, wyróżniono główne uwarunkowania rozwoju:

- Położenie gminy w systemie regionalnych powiązań komunikacyjnych, poza głównymi krajowymi szlakami transportowymi - przy drodze wojewódzkiej nr 835, docelowo drodze krajowej, relacji Lublin-Wysokie-Biłgoraj-Sieniawa-Przeworsk (woj. podkarpackie);

- Położenie gminy w oddaleniu od ośrodków miejskich, na południowym obrzeżu powiatu lubelskiego i Lubelskiego Obszaru Metrolitalnego, powodujące pewne skutki charakterystyczne dla terenów peryferyjnych;

- Położenie gminy w obszarze objętym ochroną przyrodniczą; wysokie walory przyrodniczo-krajobrazowe i szczególne usytuowanie gminy w systemie regionalnych powiązań przyrodniczych, sprawia, że ok.90 % obszaru gminy znajduje się w Ekologicznym Systemie Obszarów Chronionych województwa lubelskiego – część północna, wschodnia i centralna - znajduje się w Krzczonowskim Parku Krajobrazowym i jego otulinie, zaś zachodni fragment w Czerniejowskim Obszarze Chronionego Krajobrazu;

- Zasoby rolne gminy liczące ok. 9,5 tys. ha i korzystne warunki rozwoju gospodarki rolnej; wysoka jakość gleb (przewaga klas prawnie chronionych), wartość rolniczej przestrzeni i tradycje intensywnej, wysokowydajnej produkcji rolnej tworzą znaczący potencjał gospodarczy i możliwości specjalizacji gospodarstw rolnych;

- Ukształtowana sieć hydrologiczna – doliny rzeczne rzeki Olszanki, Giełczwi i Radomirki, oraz górny odcinek rzeki Kosarzewki - stanowiące jednocześnie trzon systemu ekologicznego gminy;

- Zasoby leśne, przewaga lasów państwowych, charakteryzujących się wysokimi wartościami przyrodniczymi i racjonalną gospodarką leśną, wzbogaca atrakcyjność i potencjał turystyczny gminy;

- Potencjalny obszar Natura 2000; na terenie gminy, w centralnej jej części znajduje się projektowany specjalny obszar ochrony siedliskowej cieszynianki wiosennej, obejmującej swym zasięgiem rezerwat „Las Królewski" i przyległe do niego tereny leśne, na terenie tej ostoi występują także rzadkie i objęte ochroną prawną gatunki roślin leśno-stepowych; ponadto gmina graniczy z obszarami objętymi systemem Natury 2000, znajdującymi się w sąsiedniej gminie Jabłonna (Rezerwat „Chmiel" oznaczony kodem PLH 060001 i Rezerwat „Olszanka" oznaczony kodem PLH 060012);

- Walory krajobrazu, urozmaicona rzeźba typowa dla Wyżyny Lubelskiej, a szczególnie jej subregionu Wyniosłości Giełczewskiej. Rysem charakterystycznym są rozległe wierzchowiny i wznoszące się wzgórza ostańcowe, stanowiące często naturalne punkty widokowe; nieodłącznym zjawiskiem zróżnicowanej rzeźby na podłożu lessowym są procesy erozji wodnej i wietrznej i zagrożenie degradacji gleb;

- Zasoby kulturowe, liczne historyczne zabytki, harmonijny krajobraz kulturowy, historyczne tradycje regionalnej kultury ludowej i rzemiosła tworzą unikalny zasób tożsamości gminy i potencjał rozwoju turystyki;

- Usytuowanie gminy w obrębie zbiornika wód podziemnych, o nazwie Niecka Lubelska (zbiornik kredowy nr 406 lubelski), podlegającego ochronie ze względu na znaczenie jego zasobów w zaopatrzeniu w wodę aglomeracji lubelskiej oraz ze względu na brak osadów izolujących poziomy wodonośne. Położenie w zlewni rzeki Wieprz, przewidzianej do objęcia statusem ochronnym (dorzecze środkowego Wieprza), jej elementem jest proponowany obszar ochronny zlewni górnej Giełczwi;

- Niewielkie zasoby surowców mineralnych oraz ograniczenia w ich eksploatacji wynikające z przyrodniczej ochrony obszaru gminy. Uznano za rokujący możliwości udokumentowania złóż lessów i mułków lessopodobnych – obszar prognostyczny, położony między miejscowościami Sobieska Wola, Krzczonów Kolonie III, I i II, w otulinie Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego, stwarzający szanse rozwoju przedsiębiorczości w produkcji materiałów budowlanych;

- Rozwinięty układ osadniczy (liczący 28 miejscowości), z siecią obsługujących je dróg (głównie publicznych – ponadgminnych) i infrastruktury, wymagający przekształceń funkcjonalnych integracji przestrzennej, ukształtowania centrów usługowych i obszarów przestrzeni publicznej, w dostosowaniu do funkcji i rangi miejscowości w systemie osadniczym gminy;

- Zasoby przestrzenne i demograficzne, powierzchni gminy liczy 128,15 km^2 i 4,9 tys. mieszkańców; o ile jej przestrzenna wielkość jest dość znacząca- zajmuje ok. 7,6% powierzchni powiatu, to zaludnienie gminy należy do najniższych w powiecie, liczba ludności wykazuje tendencje spadkowe, perspektywy demograficzne gminy są dość niekorzystne; pozytywną cechą jest znaczna koncentracja ludności (ok.22%) zamieszkującej w zespole osadniczym ośrodka gminnego (Krzczonów Folwark, Krzczonów Wójtowostwo, Krzczonów Sołtysy, Krzczonów Skałka).

4. Kierunki działań i rozwoju przestrzennego

4.1 STRUKTURA PRZESTRZENNA

Obszar gminy cechuje zasadniczo zharmonizowana struktura przestrzenna; przyjęto, że główne kierunki działań będą skierowane na usprawnienie i wzmocnienie jej kluczowych ogniw i elementów. Dotyczyć one będą:

1) **głównych osi komunikacyjnych gminy,** celem poprawy dostępności obszaru gminy i jej powiązań z krajowym i wojewódzkim systemem komunikacyjnym; tworzą je krzyżujące się w miejscowości Zielona droga wojewódzka nr 835, przebiegająca w układzie północ - południe oraz przebiegające przez gminę w układzie wschód-zachód drogi powiatowe nr 2123 L relacji Krzczonów – Żuków – Stryjno – Piaski oraz nr 2287 L relacji Krzczonów-Zielona- Kosarzew- Bychawa; ustalono:

   - rozbudowa drogi nr 835 klasy G do klasy GP i jej dostosowanie do parametrów kalsy GP; zmiana kategorii w przyszłości z drogi wojewódzkiej na drogę krajową (ozn. sym. KW/KR(GP), docelowo regulacja, z poszerzeniem w terenie zabudowy szerokości pasa drogowego w liniach rozgraniczających do min.30m oraz min. 25,0 m poza terenem zabudowy, zgodnie z przepisami dostępność drogi ograniczona, obsługa terenów budowlanych drogami serwisowymi;
   - przebudowa z poprawą parametrów technicznych drogi powiatowej nr 2123 L relacji Krzczonów – Stryjno do klasy G (ozn. samb. KP(G), docelowo regulacja, z poszerzeniem szerokości pasa drogi w liniach rozgraniczających do min25,0m, zgodnie z przepisami należy ograniczać liczbę i częstość indywidualnych zjazdów, na odcinkach terenów zwartej zabudowy należy przewidywać jezdnię obsługującą;
   - przebudowa z poprawą parametrów technicznych drogi powiatowej nr 2287 L relacji Krzczonów-Bychawa do klasy Z (ozn. samb. KP(Z), docelowo poszerzenie szerokości pasa drogi w liniach rozgraniczających do min20,0m, zgodnie z przepisami należy ograniczać liczbę i częstość indywidualnych zjazdów, na odcinkach terenów zwartej zabudowy należy przewidywać jezdnię obsługującą;

2) **głównych osi przyrodniczych,** celem zapewnienia stabilności funkcjonowania układu przyrodniczego i ciągłości systemu ekologicznego; tworzą je doliny rzek Olszanki, Giełczwi i Radomirki; ustalono zachowanie drożności przestrzennej dolin rzecznych, pełniących funkcje korytarzy ekologicznych, poprzez ochronę den dolin wraz przyległą strefą zboczową przed zagospodarowaniem niezgodnym z ich funkcją ekologiczną, obejmującą. m.in:
   - wykluczenie lokalizacji obiektów budowlanych, zabudowa dopuszczona w szczególnych przypadkach, poza terenami narazonymi na niebezpieczeństwo powodzi,
   - zakaz użytkowania, które osłabiają które osłabiają naturalną funkcję dolin lub zagrażają ich wartościom przyrodniczym,
   - denaturalizację najbardziej przekształconych odcinków dolin,
   - zakaz tworzenia nasypów i ogrodzeń poprzecznie do osi dolin;

3) **obszarów objętych ochroną prawną (Krzczonowski Park Krajobrazowy, Czerniejowski Obszar Chronionego Krajobrazu, potencjalny obszar Natura 2000) ,** celem zachowania najcenniejszych zasobów środowiska przyrodniczego oraz walorów krajobrazowych, kulturowych, historycznych i turystycznych; w studium adaptuje się wszystkie w obrębie obszaru gminy ustanowione na mocy przepisów szczególnych formy obszarów chronionych oraz transponuje się ustalone w tych przepisach warunki ochrony i zasady gospodarowania na ich obszarze oraz w ich sąsiedztwach.

4.2 STREFY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNE

Strategię kierunków rozwoju i zagospodarowania określono w odniesieniu do stref polityki przestrzennej, których zasięg został oznaczony na załączniku graficznym. Funkcje i przeznaczenie terenu ustalono, z uwzględnieniem cech środowiska, chłonności przyrodniczo-przestrzennej oraz planowanych przekształceń zagospodarowania.

I. STREFA EKOLOGICZNA

1) *Zasięg przestrzenny:* tereny stanowiące wyodrębniony system przyrodniczy gminy, obejmujący kompleksy i enklawy leśne rozmieszczone w jej obszarze, dolin rzek – Giełczwi, Radomirki, Olszanki, Kosarzewki, dolinki i obniżenia wąwozowe, łączące się bezpośrednio z dnem dolin rzek - zapewniające spływy wód powierzchniowych, pasma oraz zgrupowania zadrzewień i podmokłości (trwałe i okresowe) tworzące lokalne powiązania ekologiczne;

2) Funkcje strefy i priorytety polityki przestrzennej

- funkcje wiodące: ochronna (ochronna rzadkich i chronionych gatunków flory i fauny) , ekologiczna,
- funkcje uzupełniające; gospodarka leśna, gospodarka wodna i rybacka, turystyka kwalifikowana (edukacyjna, krajobrazowa),

Głównym zadaniem polityki przestrzennej jest ochrona naturalnych zasobów i bioróżnorodności biologicznej środowiska przyrodniczego oraz zapewnienie stabilizacji równowagi struktury ekologicznej gminy;

3) Ustalenia kierunków działań

- ♦ Ochrona i zagospodarowanie strefy z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczo-krajobrazowych i zasad obowiązujących w Krzczonowskim Parku Krajobrazowym i w Czerniejowskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, oraz dotyczących Rezerwatu Przyrody „Las Królewski" i innych istniejących i projektowanych form ochrony przyrody (zespół przyrodniczo-krajobrazowy, pomniki przyrody, lasy ochronne, ochrona źródliskowa i zlewni rzek);
- ♦ Zachowanie łąkowo-wodnego sposobu użytkowania obszarów w strefach dolinnych wykluczonych z zabudowy, uwzględniające ich znaczenie w regionalnym i lokalnym systemie ekologicznym, ochrona przed użytkowaniem ornym;
- ♦ Renaturalizacja najbardziej przekształconych odcinków dolin, obudowa biologiczna zboczy, w szczególności w rejonach spływu biogenów; doprowadzenie do II klasy czystości;
- ♦ Ochrona terenów leśnych przed zmianą przeznaczenia na cele nieleśne, z dopuszczeniem ich udostępnienia dla celów rekreacyjnych, podporządkowanie

gospodarki leśnej warunkom ochronnym wynikającym z ich statusu prawnego i funkcjom korytarza ekologicznego, w szczególności kompleksu leśnego „Las Królewski”- stanowiącym rezerwat przyrody i potencjalny obszar Natura 2000;

- Nadanie statusu lasów ochronnych (wodochronnych i glebochronnych) skupiskom zadrzewień w dolinach rzecznych i w rejonie „śmierdzącego źródełka w Lesie Królewskim;
- Proponowane objęcie ochroną źródlisk oraz niewielkich części zlewni Kosarzewki, Radomirki i Olszanki jako stref zasilania rzek;
- Zabezpieczenie strefy narażonej na niebezpieczeństwo powodzi i obniżeń dolinnych - w celu retencji wodnej oraz zapewnienia spływu wód opadowych i roztopowych – wykluczenie dna dolin z lokalizacji obiektów budowlanych, za wyjątkiem określonych w „Studium;
- Rekultywacja leśna lub wodna terenów poeksploatacyjnych i zdegradowanych,
- Odtwarzanie i rozbudowa stawów rybnych w dolinie rzeki Radomirki (obręb Żuków, Kol. Żuków, Policzyzna), budowa projektowanego zalewu w dolinie Olszanki w rejonie Żukowa (Majdanek Zuków), z przeznaczeniem na funkcje rekreacyjne, z zachowaniem wymagań i procedur określonych w przepisach dotyczących ochrony środowiska;
- Adaptacja istniejących szlaków turystycznych, z możliwością wytyczenia nowych ścieżek dla turystyki kwalifikowanej, zwłaszcza edukacyjnych;

II. STREFA EKOLOGICZNO-REKREACYJNA

1) *Zasięg przestrzenny:* tereny polno-leśne i tereny polne położone w północnej i północno - wschodniej oraz środkowo wschodniej części gminy wraz z wsiami: Walentynów, Pustelnik, Majdan Policki, zach. część miejscowości Nowiny Żukowskie, północna część wsi Antoniówki, zach. części Olszanki (przyległe do kompleksów i enklaw leśnych);

2) Funkcje strefy i priorytety polityki przestrzennej

- funkcje wiodące: ekologiczna, rekreacja i turystyka (zabudowa letniskowa, agroturystyka),
- funkcje uzupełniające; gospodarka rolna i agroturystyka, ekstensywne osadnictwo (zabudowa zagrodowa),

Głównym zadaniem polityki przestrzennej jest ochrona, zachowanie i ekspozycja walorów przyrodniczo-krajobrazowych terenu, w powiązaniu z kształtowaniem systemu przyrodniczego oraz wykorzystanie gospodarcze i osadnicze terenu przy niewielkich (ograniczonych) zmianach w dotychczasowym przeznaczeniu i użytkowaniu terenów.

3) Ustalenia kierunków działań

- Ochrona i zagospodarowanie strefy z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczo-krajobrazowych i zasad obowiązujących w Krzczonowskim Parku Krajobrazowym i w Czerniejowskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, oraz dotyczących innych istniejących i projektowanych form ochrony przyrody (zespół przyrodniczo-krajobrazowy, pomniki przyrody, lasy ochronne, ochrona źródliskowa);

- Zachowanie polnego i polno-leśnego sposobu użytkowania terenów, uwzględniające położenie w sąsiedztwie rezerwatu „Las Królewski (projektowanego obszaru Natura 2000”) i obszarów objętych statusem Natura 2000 w przyległej gminie Jabłonna oraz usytuowanie w sąsiedztwie wyznaczonego sytemu przyrodniczego gminy, w strefie siedliskowej lasów, objętej ochroną ze względu na jej znaczenie w kształtowaniu systemu ekologicznego, jako strefy ekotonalnej;
- Nadanie statusu lasów ochronnych (glebochronnych) enklawom leśnym w okolicy Majdanu Polickiego, wsi Pustelnik, Walentynów, Olszanka, oraz niewielkich części zlewni Olszanki jako strefy zasilania rzeki;
- Zachowanie chronionych, atrakcyjnych elementów rzeźby (ostańce denudacyjne) i krajobrazu oraz rozłogów polnych wykluczonych z zabudowy, harmonizowanie rolnictwa z rozwojem funkcji rekreacyjnej i infrastruktury turystycznej w strefie;
- Rekultywacja leśna lub wodna terenów poeksploatacyjnych i zdegradowanych,
- Adaptacja, rozbudowa i modernizacja niskotowarowych gospodarstw wiejskich, z możliwością przekształcania na funkcje agroturystyki;
- Udostępnienie walorów przyrodniczo-krajobrazowych i tradycyjnej zabudowy wsi w strefie dla celów turystyki i rekreacji (lokalizacja w enklawach terenów budowlanych wsi zabudowy letniskowej i agroturystycznej); urządzenie punktów widokowych, adaptacja z rozbudową tras turystyczno- rowerowych wiążących tereny mieszkalnictwa letniskowego z atrakcjami turystycznymi, urządzanie ogólnodostępnych terenów obsługi turystyki;
- Sukcesywne przekształcanie terenów przydolinnych i przyleśnych z zespołami tradycyjnej zabudowy wiejskiej oraz wyłączonych z produkcji rolnej – siedlisk i gospodarstw na funkcje agroturystyczne, letniskowe i inne cele rekreacyjne;
- Adaptacja istniejących i wyznaczonych w planie miejscowym, który stracił ważność terenów zabudowy zagrodowej; możliwość uzupełniania i wypełniania nową zabudową terenów budowlanych w układzie miejscowości istniejących w strefie (zagrodową, jednorodzinną i letniskową), wyznaczenie nowych terenów rozwojowych zabudowy letniskowej, stanowiących kontynuację istniejącej zabudowy, z dopuszczeniem zabudowy agroturystycznej, gospodarstw ekologicznych, zabudowy jednorodzinnej, z uwzględnieniem ustalonych ograniczeń;
- Rozbudowa urządzeń systemów infrastruktury technicznej, głównie komunikacyjnej i sanitarnej dla podniesienia atrakcyjności gminy i standardów środowiska.

III. STREFA ROLNO-REKREACYJNA

1) *Zasięg przestrzenny:* tereny polne i enklawy polno-leśne położone w północnej i centralnej i środkowo wschodniej części gminy wraz z wsiami: Antoniówka, Olszanka, Nowiny Żukowskie, Policzyzna, Kolonia Żuków, Żuków, Piotrkówek, Lewandowszczyzna (obręb Kosarzew Górny), Krzczonów – Sołtysy, cz. Krzczonów Skałka, Sobieska Wola I;

2) Funkcje strefy i priorytety polityki przestrzennej

- funkcje równorzędne : ekologiczna, gospodarka rolna, turystyka i rekreacja i związane z nimi osadnictwo - adaptacja z możliwością rozwoju, na zasadzie uzupełniania i kontynuacji istniejących ciągów zabudowy zagrodowej, wraz z przekształcaniem na funkcje agroturystyczne, letniskowe zabudowy jednorodzinnej i nieuciążliwe usługi,

- funkcje uzupełniające: usługi, infrastruktura techniczna (w tym ponadlokalna);

Głównym zadaniem polityki przestrzennej jest zachowanie i ekspozycja walorów krajobrazu kulturowego oraz ochrona rozłogów polnych przed rozpraszaniem zabudowy w krajobrazie otwartym, wykorzystanie gospodarcze i osadnicze terenu na zasadach zrównoważonego rozwoju funkcji rolniczo-rekreacyjnych. Utrzymanie dotychczasowej harmonijnej struktury przeznaczenia i użytkowaniu terenów.

3) Ustalenia kierunków działań

- Ochrona i zagospodarowanie strefy z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczo-krajobrazowych i zasad obowiązujących w Krzczonowskim Parku Krajobrazowym i w Czerniejowskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, oraz dotyczących innych istniejących i projektowanych form ochrony przyrody (zespół przyrodniczo-krajobrazowy, pomniki przyrody, lasy ochronne, ochrona źródliskowa);
- Zachowanie polnego i polno-leśnego sposobu użytkowania terenów, uwzględniające położenie w sąsiedztwie projektowanego do objęcia statusem Natura 2000 rezerwatu „Las Królewski" i obszarów objętych statusem Natura 2000 w przyległej gminie Jabłonna oraz usytuowanie w sąsiedztwie wyznaczonego sytemu przyrodniczego gminy, w strefie siedliskowej lasów, objętej ochroną ze względu na jej znaczenie w kształtowaniu systemu ekologicznego, jako strefy ekotonalnej;
- Wprowadzanie zalesień na gruntach sąsiadujących bezpośrednio z enklawami leśnymi, trudnodostępnych i marginalnych dla upraw rolnych, tworzenie zadarnień i zakrzewień na terenach zagrożonych erozją wietrzną (wylesione wysoczyzny i kulminacje terenowe) i procesami erozji wodnej (zbocza dolin, wąwozów);
- Nadanie statusu lasów ochronnych (glebochronnych) enklawom leśnym w okolicy wsi Policzyzna, Olszanka,Kolonia Żuków, Żuków, Krzczonów Sołtysy, Krzczonów Skałka, Sobieska Wola I);
- Proponowane objęcie ochroną źródlisk oraz niewielkich części zlewni Radomirki i Olszanki jako stref zasilania rzek;
- Zachowanie chronionych, atrakcyjnych elementów rzeźby i krajobrazu oraz rozłogów polnych wykluczonych z zabudowy, harmonizowanie rolnictwa z rozwojem funkcji rekreacyjnej i infrastruktury turystycznej w strefie;
- Rekultywacja leśna lub wodna terenów poeksploatacyjnych i zdegradowanych,
- Adaptacja, rozbudowa i modernizacja niskotowarowych gospodarstw wiejskich, z możliwością przekształcania na funkcje agroturystyki, zabudowy letniskowej, jednorodzinnej i usług;
- Udostępnienie walorów przyrodniczo-krajobrazowych i tradycyjnej zabudowy wsi w strefie dla celów turystyki i rekreacji; urządzenie punktów widokowych, adaptacja z rozbudową tras turystyczno- rowerowych wiążących tereny mieszkalnictwa letniskowego z atrakcjami turystycznymi, urządzanie ogólnodostępnych terenów obsługi turystyki;
- Budowa projektowanego zalewu w dolinie Olszanki w rejonie Żukowa (Majdanek Żuków), z przeznaczeniem na funkcje rekreacyjne, przeznaczenie wraz z zagospodarowaniem - w oparciu o miejscowy plan sporządzony dla zespołu rekreacyjnego - na funkcje związane z obsługą turystyki, przyległych terenów poza dnem doliny;

- Restytucja stawów w dolinie Radomirki (obręb Żuków, Kolonia Żuków i Policzyzna);
- Sukcesywne przekształcanie terenów przydolinnych i przyleśnych z zespołami tradycyjnej zabudowy wiejskiej oraz wyłączonych z produkcji rolnej – siedlisk i gospodarstw na funkcje agroturystyczne, letniskowe i inne cele rekreacyjne;
- Adaptacja istniejących terenów zabudowy zagrodowej i wyznaczonych w planie miejscowym, który stracił ważność; możliwość uzupełniania i wypełniania nową zabudową terenów budowlanych w układzie miejscowości istniejących w strefie (zagrodową, letniskową, agroturystyczną, jednorodzinną i nieuciążliwymi usługami), wyznaczenie nowych terenów rozwojowych - przy drogach publicznych, na zasadzie kontynuacji istniejących ciągów zabudowy, z uwzględnieniem ustalonych ograniczeń; utrzymanie możliwości sytuowania zabudowy zagrodowej (siedlisk rolnych), gospodarstw specjalistycznych, ferm hodowlanych – z ograniczeniami wynikającymi z przepisów szczególnych na terenach z dopuszczoną zabudową;
- Adaptacja z możliwością rozbudowy istniejącej bazy usług publicznych i komercyjnych oraz przekształceń funkcjonalnych na inne funkcje usługowe, w szczególności związane z kulturą i obsługą turystyki;
- Rozbudowa urządzeń systemów infrastruktury technicznej, głównie komunikacyjnej i sieci sanitarnej dla podniesienia atrakcyjności gminy, standardów środowiska i bazy turystycznej.

IV. STREFA ROLNA

1) *Zasięg przestrzenny:* tereny polne i enklawy polno-leśne położone w środowej i południowej oraz zachodniej części gminy wraz z wsiami: Kosarzew Stróża, Kosarzew Dolny, Kosarzew Górny, Kol. Kosarzew Górny, Krzczonów Wójtostwo, Krzczonów Kol. I, Krzczonów Kol. III, Krzczonów Kol. II, Sobieska Wola I, Sobieska Wola II, Teklin, Gierniak, Boży Dar;

2) Funkcje strefy i priorytety polityki przestrzennej

- funkcje równorzędne : ekologiczna, gospodarka rolna i związane z nimi osadnictwo - adaptacja z możliwością rozwoju, na zasadzie uzupełniania i kontynuacji istniejących ciągów zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej, wraz z przekształcaniem i rozwojem usług i przedsiębiorczości obsługi gospodarki rolnej i ludności,
- funkcje uzupełniające; turystyka i rekreacja, usługi;

Głównym zadaniem polityki przestrzennej jest zachowanie zasobów wysokiej jakości rolniczej przestrzeni produkcyjnej z możliwością rozwoju gospodarki rolnej oraz zapewnienie niekolizyjnego rozwoju osadnictwa, z jego doposażeniem i wzbogaceniem funkcji usługowych, wraz z towarzyszącą nieuciążliwą przedsiębiorczością na rzecz obsługi rolnictwa, ludności i turystyki. Oszczędne gospodarowania zasobami terenowymi, z uwagi na wysokie klasy bonitacyjne gleb podlegające ochronie prawnej, utrzymanie dotychczasowej harmonijnej struktury przeznaczenia i użytkowaniu terenów.

3) Ustalenia kierunków działań

- Ochrona i zagospodarowanie strefy z uwzględnieniem uwarunkowań przyrodniczo-krajobrazowych i zasad obowiązujących w Czerniejowskim Obszarze Chronionego Krajobrazu, wynikających z położenia w otulinie w Krzczonowskiego Parku Krajobrazowego oraz dotyczących innych istniejących i projektowanych form ochrony przyrody (pomniki przyrody, lasy ochronne, ochrona źródliskowa);
- Ochrona rolniczej przestrzeni produkcyjnej, zachowanie polnego i polno-leśnego sposobu użytkowania terenów, uwzględniające położenie w sąsiedztwie wyznaczonego sytemu przyrodniczego gminy, w strefie siedliskowej lasów, objętej ochroną ze względu na jej znaczenie w kształtowaniu systemu ekologicznego, jako strefy ekotonalnej;
- Wprowadzanie zalesień na gruntach sąsiadujących bezpośrednio z enklawami leśnymi, trudnodostępnych i marginalnych dla upraw rolnych, tworzenie zdarnień, zakrzewień i zadrzewień, na terenach zagrożonych erozją wietrzną (wylesione wysoczyzny) i procesami erozji wodnej (zbocza dolin, wąwozów, zbocza o wysokich spadkach);
- Nadanie statusu lasów ochronnych (glebochronnych) enklawom leśnym w okolicy wsi Krzczonów Wójtostwo, Krzczonów Kol.III, Sobieska Wola I i II),
- Proponowane objęcie ochroną źródlisk Kosarzewki i Radomirki oraz niewielkich części zlewni Giełczwi jako strefy zasilania rzeki;
- Zachowanie chronionych, atrakcyjnych elementów rzeźby i krajobrazu oraz rozłogów polnych wykluczonych z zabudowy, harmonizowanie rolnictwa z rozwojem funkcji rekreacyjnej i infrastruktury turystycznej w strefie; urządzenie punktów widokowych, adaptacja z rozbudową tras turystyczno- rowerowych wiążących tereny mieszkalnictwa letniskowego z atrakcjami turystycznymi(w tym w sąsiednich gminach), urządzanie ogólnodostępnych terenów obsługi turystyki;
- Rekultywacja leśna lub wodna terenów poeksploatacyjnych i zdegradowanych,
- Rozwój intensywnej i ukierunkowanej na wybrane specjalizacje gospodarki rolnej w skojarzeniu możliwości lokalnych i zapotrzebowania rynku miejskiego lub innych rynków (rynki hurtowe, eksport produktów przez grupy producentów);
- Możliwość budowy gospodarstw specjalistycznych, obiektów magazynowych i innego typu zaplecza gospodarstw produkcyjnych, związanych z przechowalnictwem i poprawą jakości produktów rolnych;
- Adaptacja, rozbudowa i modernizacja niskotowarowych gospodarstw wiejskich, z możliwością przekształcania na funkcje agroturystyki, zabudowy letniskowej, jednorodzinnej i usługi,
- Sukcesywne przekształcanie terenów przydolinnych i przyleśnych z zespołami tradycyjnej zabudowy wiejskiej oraz wyłączonych z produkcji rolnej – siedlisk i gospodarstw na funkcje agroturystyczne, letniskowe i inne cele rekreacyjne; ograniczenia w zabudowie na terenach występowania zjawisk krasowych, osuwiskowych i podmokłych;
- Adaptacja istniejących terenów zabudowy zagrodowych i wyznaczonych w planie miejscowym, który stracił ważność; możliwość uzupełniania i wypełniania nową zabudową terenów budowlanych w układzie miejscowości istniejących w strefie z preferencją dla zabudowy zagrodowej i nieuciążliwych usług, wyznaczenie nowych terenów rozwojowych - przy drogach publicznych, na zasadzie

kontynuacji istniejących ciągów zabudowy, utrzymanie możliwości sytuowania zabudowy zagrodowej (siedlisk rolnych), gospodarstw specjalistycznych, ferm hodowlanych o obsadzie do 60 DJP na terenach rolnych z dopuszczoną zabudową;

- ♦ Adaptacja z możliwością rozbudowy istniejącej bazy usług publicznych i komercyjnych oraz przekształceń funkcjonalnych na inne funkcje usługowe, w szczególności związane z kulturą i obsługą turystyki;
- ♦ Możliwość wykorzystania i rozwoju przedsiębiorczości produkcji materiałów budowlanych w oparciu o udokumentowane złoża lessów i mułków lessopodobnych, obecnie oznaczonych na rysunku „Studium" w południowej części gminy jako „obszar prognostyczny, na podstawie planu miejscowego;
- ♦ Rozbudowa urządzeń systemów infrastruktury technicznej, głównie komunikacyjnej i sieci sanitarnej dla podniesienia atrakcyjności gminy, standardów środowiska i bazy turystycznej.

V. STREFA ROZWOJU PRZEDSIĘBIORCZOŚCI I USŁUG

1) *Zasięg przestrzenny:* tereny przyległe od strony zachodniej i wschodniej do drogi wojewódzkiej nr 835 i przy drogach powiatowych nr 2123 L i 2287 L, obejmujące tereny polne i ciągi osadnictwa z zabudową rozproszoną, położone w obrębach Kol. Kosarzew Górny, Gierniak, Teklin, Krzczonów Folwark, Piotrkówek;

2) Funkcje strefy i priorytety polityki przestrzennej

- funkcje równorzędne : nieuciążliwe rodzaje przedsiębiorczości i usługi (handel hurtowy, obsługa transportu i komunikacji, bazy magazynowo-składowe, drobna wytwórczość, usługi rzemiosła) , zabudowa mieszkalno-usługowa, zabudowa zagrodowa,
- funkcje uzupełniające; osadnictwo – towarzyszące: zabudowa jednorodzinna, zieleń izolacyjna i osłonowa, infrastruktura techniczna;

Głównym zadaniem polityki przestrzennej jest wykorzystanie renty położenia gminy w regionalnym systemie transportowym, w celu aktywizacji rozwoju gospodarczego, poprzez udostępnienie na lokalizację działalności usługowej, ew. baz, składów i magazynów oraz obiektów produkcyjno-usługowych terenów położonych w strefie przyległej do drogi wojewódzkiej i dróg powiatowych (w rejonie skrzyżowania) oraz przekształcenia cz. nieużytkowanych d. obiektów składów, produkcji i usług w ośrodku gminnym Krzczonów Folwark na funkcje drobnej, nieuciążliwej przedsiębiorczości i usług - na zasadach zrównoważonego rozwoju, tzn. z uwzględnieniem wymogów kształtowania ładu przestrzennego i ochrony środowiska.

3) Ustalenia kierunków działań

- ♦ Aktywizacja gospodarcza strefy warunkowana ukształtowaniem skupionej i zorganizowanej formy zabudowy oraz rozwiązaniem gospodarki wodno-ściekowej;
- ♦ Wyznaczenie terenów rozwojowych jako ciągów zabudowy usługowo-produkcyjnej z towarzyszącym zapleczem mieszkalnym, z uwzględnieniem potrzeb rozbudowy układu dróg lokalnych, niezbędnych dla obsługi tych terenów oraz przewidywanej przebudowy i rozbudowy drogi wojewódzkiej i dróg powiatowych, wymagających dostosowania parametrów do kategorii i klas technicznych wyżej wymienionych dróg publicznych;

- Adaptacja istniejącej zabudowy, obiektów usługowych i obsługi komunikacji, wraz z terenami zainwestowanymi, dopuszcza się możliwość rozbudowy i przekształceń funkcjonalnych z zachowaniem przepisów szczególnych i warunków uzgodnień z zarządcą drogi wojewódzkiej;
- Adaptacja terenów budowlanych wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy, który utracił ważność; możliwość ich zagospodarowania i lokalizacji zabudowy, z preferencją do lokalizacji funkcji gospodarczych, zaś zabudowy mieszkalnej poza zasięgiem oddziaływania ruchu komunikacyjnego; sukcesywne przekształcanie zabudowy mieszkaniowej istniejącej w zasięgu oddziaływania odkomunikacyjnego drogi wojewódzkiej, w przyszłości drogi krajowej - na funkcje usługowe, magazynowe, drobnej przedsiębiorczości;
- Urządzenie w strefie uciążliwości związanej z ruchem komunikacyjnym pasa zieleni izolacyjnej;
- Rozbudowa z poprawą stanu użytkowego i parametrów technicznych sieci dróg gminnych i dróg wewnętrznych, zapewniających poprawę i usprawnienie obsługi terenów zabudowy wiejskiej z jej zapleczem gospodarczym rolnym;
- Rozbudowa urządzeń systemów infrastruktury technicznej, głównie komunikacyjnej i sieci sanitarnej dla podniesienia atrakcyjności gminy, standardów środowiska i bazy turystycznej.

VI. STREFA MIESZKALNO-USŁUGOWA

1) *Zasięg przestrzenny:* zespoły i ciągi zabudowane w obszarze ośrodka gminnego w obrębach Krzczonów Folwark, Krzczonów Sołtysy, Krzczonów Skałka oraz wskazane do ukształtowania w rejonie drogi wojewódzkiej i skrzyżowania z drogą powiatową w obrębach Gierniak i cz. Kol. Kosarzew Górny;

2) Funkcje strefy i priorytety polityki przestrzennej
- funkcje równorzędne: rozwój osadnictwa – funkcje mieszkalne i usługowe,
- funkcje uzupełniające; nieuciążliwa przedsiębiorczość usługowo-produkcyjna, zieleń, tereny sportowo-rekreacyjne, infrastruktura techniczna;

Głównym zadaniem polityki przestrzennej jest rozwój osadnictwa w celu stworzenia możliwości powiększenia zasobów mieszkaniowych, wzbogacenia i zróżnicowania funkcji gospodarczych i usługowych dla potrzeb ludności oraz poprawy warunków życia mieszkańców, przy jednoczesnym zachowaniu walorów i tożsamości kulturowej osady gminnej i miejscowości wiejskich. Przekształcenie funkcjonalne i rewitalizacja terenów zdegradowanych, wzbogacenie oferty mieszkaniowej oraz usług publicznych i komercyjnych, z uwzględnieniem wymogów kształtowania ładu przestrzennego i ochrony środowiska.

3) Ustalenia kierunków działań
- Adaptacja istniejących terenów zabudowy zagrodowej, jednorodzinnej i wielorodzinnej oraz terenów budowlanych wyznaczonych w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy, który utracił ważność – z możliwością poprawy stanu technicznego substancji, rozbudowy i budowy nowych obiektów , z zastrzeżeniem odtwarzania obiektów budowlanych w zakresie określonym przez przepisy szczególne;
- Planowany wzrost ośrodka gminnego i poprawa jego struktury mieszkalno-usługowej przez koncentrację terenów rozwojowych w obrębie miejscowości Krzczonów Folwark , Krzczonów Sołtysy;

- Wyznaczenie nowych terenów zabudowy zagrodowej i jednorodzinnej – pasmowych wzdłuż dróg publicznych na zasadzie kontynuacji istniejących ciągów zabudowy wiejskiej;
- Modernizacja, rozbudowa i rozwój bazy obsługi ludności w dostosowaniu do powiększenia terenów mieszkaniowych;
- Adaptacja istniejących obiektów usługowych, magazynowych z możliwością przekształceń na inne nieuciążliwe funkcje usługowe, lokalizacja nowych nieuciążliwych obiektów usługowych i drobnej przedsiębiorczości na wydzielonych działkach lub mieszkalno-usługowych z zachowaniem przepisów szczególnych;
- Rozbudowa sieci ulicznej, sieci infrastruktury technicznej, w szczególności kanalizacyjnej, dla podniesienia atrakcyjności miejscowości, standardów środowiska i bazy turystycznej;
- Rekultywacja i rewitalizacja zdegradowanych terenów, przekształcenie funkcjonalne obiektów niewykorzystanych i zdegradowanych na funkcje nieuciążliwe;
- Uwzględnienie w kształtowaniu zabudowy walorów przyrodniczo-krajobrazowych otoczenia oraz uwarunkowań konserwatorskich istniejących w obszarze historycznych układów przestrzennych miejscowość,
- Objęcie obowiązkiem opracowania planu miejscowego terenów budowlanych, wymagających wytyczenia obsługującego je układu komunikacyjnego oraz zasad podziału na działki budowlane i obsługi infrastrukturalnej (Krzczonów Skałka) oraz obszaru strefy sanitarnej cmentarza (Krzczonów Wójtostwo), wymagającego zrównoważenia funkcjonalnego (z uwzględnieniem eliminacji kolizji przestrzennych między istniejącym i planowanymi obiektami przedsiębiorczości, a zabudową mieszkaniową związanych m.in. z przekształc-ceniami terenów poprodukcyjnych);
- Z uwagi na uwarunkowania i złożoność problemów – celowe sporządzenie planu miejscowego dla obszaru ośrodka gminnego wraz z terenami rozwojowymi.

4.3 STREFA OSADNICZA

Realizacja działalności inwestycyjnej - w celu wdrożenia promowanych w „Studium" kierunków rozwoju i zagospodarowania terenów, odbywać się będzie przede wszystkim w obrębie strefy osadniczej.

W „Studium" ustalono planowaną strukturę osadnictwa, harmonizującą rangę ośrodka w obsłudze gminy i jego ukierunkowaną specjalizację, z uwzględnieniem tożsamości kulturowej i predyspozycji zaplecza obsługi. Koncepcję tego układu przedstawiono na załączniku graficznym, obejmuje ona miejscowości, którym ze względu na swoją wielkość, rozmieszczenie, zakres istniejącego i planowanego programu usług przypisano status ośrodków obsługi: wielofunkcyjnych lub jedno(dwufunkcyjny) specjalizujących się w określonej (dominującej) funkcji społeczno-gospodarczej. Układ funkcjonalny strefy osadniczej, w tym zasady i warunki jego rozwoju jest kompatybilny z układem struktury funkcjonalno-przestrzennej ze strefami w obrębie których dominujący obszar zajmują tereny wykluczone z zabudowy.

W strefie osadniczej wyróżniono:

1) Ośrodek gminny – o randze ponadlokalnej i główne wiejskie ośrodki – o randze lokalnej,
2) Ośrodki wielofunkcyjne (ośrodek gminny - Krzczonów Sołtysy, Krzczonów Wójtowstwo, Krzczonów Folwark) lub obręby ośrodka gminnego,

3) Ośrodki wiejskie wyspecjalizowane z funkcjami dominującymi lub równorzędnymi,o:
   - funkcji usługowej (Krzczonów Folwark, Krzczonów Wójtostwo, Krzczonów Sołtysy, Żuków, Kol. Żuków, Olszanka, Kosarzew Dolny, Kosarzew Górny, Sobieska Wola I i II,
   - funkcji mieszkaniowej - nierolniczej: Krzczonów Folwark, Krzczonów Wójtostwo, Krzczonów Sołtysy, Krzczonów Skałka
   - funkcji produkcyjnej: Krzczonów Folwark, Krzczonów Wójtostwo,
   - funkcji rekreacyjnej – wieś letniskowa: Nowiny Żukowskie, Olszanka, Antoniówka, Kolonia Żuków, Żuków, Pustelnik, Walentynów, Krzczonów Sołtysy, Piotrkówek.
4) Obszary kształtowania przestrzeni publicznej: Kosarzew Dolny i Górny, Piotrkówek, Krzczonów Kol.I, Walentynów, Olszanka, Nowiny Żukowskie, Kolonia Żuków.

Wiodącym kierunkiem zmian w strefie osadniczej będzie dostosowanie rozwoju osadnictwa do nowych tendencji w zakresie potrzeb inwestycyjnych, w szczególności mieszkaniowych oraz poprawa standardów życia w gminie Krzczonów.

Główne kierunki polityki przestrzennej obejmują następujące istotne zasady:

- wzrost udziału w tkance zabudowy wsi funkcji pozarolniczych – zabudowy jednorodzinnej i letniskowej oraz usług publicznych i komercyjnych, a także drobnych - nieuciążliwych zakładów usługowo-produkcyjnych;
- kształtowanie w miejscowościach którym przypisano status ośrodków wielofunkcyjnych i usługowych - centrów grupujących usługi podstawowe lub ich część w dostosowaniu do liczby ludności i zasięgu zaplecza obsługi np. obiekty edukacyjno-wychowawcze (szkoła, przedszkole), remizę (dom kultury-klub, świetlicę), obiekt sakralny (kościół-kaplica), sklep, inne punkty usługowe(usługi gastronomii, usługi bytowe, zakłady rzemieślnicze), obiekty i urządzenia sportu i rekreacji, placówki opiekuńcze dla seniorów i niepełnosprawnych;
- kształtowanie we wsiach którym przypisano status ośrodków wyspecjalizowanych, tkanki zabudowy, funkcjonalnie powiązanej z predyspozycjami ośrodków, w szczególności rodzaju zabudowy (jednorodzinnej, letniskowej), bazy usługowej (handlu, gastronomii, kultury i rozrywki, sportu), bazy noclegowej (pensjonatowo-hotelowej), bazy przedsiębiorczości (nieuciążliwe rzemiosło, drobna wytwórczość);
- dopełnianie zabudowy terenów usługowych i kształtowanie struktur krystalizujących układ funkcjonalno-przestrzenny miejscowości, zwłaszcza ośrodków obsługi - poprzez realizację obiektów wielofunkcyjnych i urządzanie przestrzeni publicznej z zielenią rekreacyjną, w centralnych częściach miejscowości w otoczeniu usług;
- harmonizowanie zabudowy mieszkaniowej i usługowej w pierzejach dróg publicznych, zwłaszcza przez kształtowanie jednolitej linii zabudowy i linii formy ogrodzeń.

Jednym z kluczowych działań dla poprawy estetyki, jakości osadnictwa i atrakcyjności turystycznej gminy jest kształtowanie przestrzeni publicznych, integrujących strukturę miejscowości. Tereny przestrzeni publicznej wyznaczone w „Studium" zgodnie z wymogiem przepisów ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, są objęte obowiązkiem sporządzenia planu miejscowego. Realizacja przestrzeni publicznych obejmuje otoczenie obiektów usług o charakterze użyteczności publicznej i zespołów usług, elementem ich zagospodarowania jest aranżacja sposobu urządzenia terenu i wyposażenia w małą architekturę (plac, zieleń, ławeczki, elementy ozdobne).