

## WÓJT GMINY ZAMOŚĆ

---

Załącznik nr 1  
do uchwały Nr XXX/261/98  
Rady Gminy Zamość  
Z dnia 16 czerwca 1998r.

# STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY ZAMOŚĆ

## KIERUNKI I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO

### TEKST JEDNOLITY

Uwzględniający treść Studium przyjętego uchwałą Nr XXX/261/98 Rady Gminy Zamość z dnia 16 czerwca 1998r., ze zmianami wprowadzonymi uchwałami:

[1] Nr IV/23/2007 Rady Gminy Zamość z dnia 31 stycznia 2007r.

[2] Nr XXII/231/2008 Rady Gminy Zamość z dnia 30 czerwca 2008r.

[3] Nr XXVIII/346/2008 Rady Gminy Zamość z dnia 29 grudnia 2008r.

[4] Nr X/91/11 Rady Gminy Zamość z dnia 12 sierpnia 2011r.

[5] Nr XLVIII/452/14 Rady Gminy Zamość z dnia 29 sierpnia 2014r.

[6] Nr ..... Rady Gminy Zamość z dnia ..... 2019 r.

**Zamość 1998**

## SPIS TREŚCI

|   |    |
|---|----|
| 1. WSTĘP.....   | 3  |
| 2. USTALENIA OGÓLNE .....   | 4  |
| 2.1. WSTĘP.....   | 4  |
| 2.2. CELE ROZWOJOWE GMINY .....   | 4  |
| 2.3. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA<br>LUBELSKIEGO .....   | 5  |
| 2.4. INNE USTALENIA .....   | 6  |
| 2.5. PROBLEMY ROZWOJOWE .....   | 6  |
| 3. POLITYKA OSIĄGANIA CELÓW ROZWOJU GMINY .....   | 7  |
| 3.1. KIERUNKI I ZASADY OCHRONY WARTOŚCI I ZASOBÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO..           | 7  |
| 3.2. KIERUNKI I ZASADY OCHRONY DÓBR KULTURY .....                                       | 10 |
| 3.3. PROGNOZY DEMOGRAFICZNE ORAZ POLITYKA AKTYWIZACJI RYNKU PRACY .....                 | 12 |
| 3.4. KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ I MIESZKALNICTWA .....         | 13 |
| 3.5. KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU PRZEDSIĘBIORCZOŚCI I WYTWÓRCZOŚCI .....                  | 16 |
| 3.6. KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU FUNKCJI ROLNICZYCH I LEŚNYCH .....                       | 16 |
| 3.7. KIERUNKI ROZWOJU TURYSTYKI.....  | 18 |
| 3.8. KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU KOMUNIKACJI .....  | 20 |
| 3.8.1. Kierunki rozwoju komunikacji i transportu kolejowego .....                       | 20 |
| 3.8.2. Kierunki rozwoju komunikacji i transportu drogowego.....                         | 20 |
| 3.8.3. Tereny urządzeń i obsługi komunikacji drogowej .....                             | 23 |
| 3.8.4. Komunikacja lotnicza .....   | 24 |
| 3.9. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ.....                                   | 24 |
| 3.9.1. Zaopatrzenie w wodę .....  | 24 |
| 3.9.2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków .....                                       | 24 |
| 3.9.3. Gospodarka odpadami stałymi .....  | 25 |
| 3.9.4. Elektroenergetyka .....  | 25 |
| 3.9.5. Zaopatrzenie w gaz i ciepłownictwo .....   | 26 |
| 3.9.6. Telekomunikacja .....  | 26 |
| 3.10. OCHRONA LUDNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWO PAŃSTWA.....                                    | 27 |
| 4. KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ I ZABUDOWY .....               | 28 |
| 4.1. FUNKCJE GMINY .....  | 28 |
| 4.2. KIERUNKI I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO .....                            | 28 |
| 4.3. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA TERENÓW ZABUDOWANYCH.....                          | 34 |
| 4.4. KIERUNKI I ZASADY UKSZTAŁTOWANIA TERENÓW OTWARTYCH.....                            | 36 |
| 4.4.1. Tereny rolne (rolnicza przestrzeń produkcyjna) .....                             | 37 |
| 4.4.2. Łąki, pastwiska (rolnicza przestrzeń produkcyjna) i wody powierzchniowe.....     | 37 |
| 4.4.3. Lasy i grunty leśne.....   | 37 |
| 5. INSTRUMENTY REALIZACJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ .....                                  | 38 |
| 5.1. KIERUNKI I ZASADY GOSPODAROWANIA GRUNTAMI I RYNKIEM NIERUCHOMOŚCI.....             | 38 |
| 5.2. OPRACOWANIA PLANISTYCZNE.....  | 39 |
| 5.3. INSTRUMENTY POLITYKI PRZESTRZENNEJ WSPIERAJĄCE DZIAŁANIA INWESTYCYJNE.....         | 41 |
| 5.3.1. Instrumenty prawne .....   | 41 |
| 5.3.2. Instrumenty finansowe oraz działania stymulujące rozwój przedsiębiorczości ..... | 41 |
| 6. WNIOSKI ZE STUDIUM DO PLANU ZAGOSPODAROWANIA WOJEWÓDZTWA.....                        | 44 |
| [7. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU ZMIAN STUDIUM<br>..... | 45 |

## 1. WSTĘP

„Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zamość” opracowano w Zamojskich Pracowniach Konserwacji Zabytków pod nadzorem V- Prezesa Dyrektora do spraw naukowo-konserwatorskich mgr inż. arch. Jana Radzika przez Zespół autorski: mgr inż. arch. Krystynę Kuśmierz – projektant wiodący, mgr Jadwigę Ćwik, mgr inż. Małgorzatę Skowrońską, mgr Ilianę Zawadzką-Górską i Annę Górską-Popik.

Zatwierdzone zostało uchwałą nr XXX/261/98 Rady Gminy Zamość z dnia 16 czerwca 1998r. Rozwój gminy dość dynamiczny, spowodował, że wyżej wymienione „Studium” w znacznej części zdezaktualizowało się na całym obszarze gminy i wymagana jest jego korekta.

Umożliwi to przystąpienie do opracowań miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla obszarów dynamicznie rozwijających się oraz wymagających szczegółowych opracowań.

W związku z powyższym Rada Gminy Zamość uchwałami nr XXXIV/231/2005 z dnia 08 lipca 2005r. i nr X LV/313/2006 z dnia 31 maja 2006r. przystąpiła do opracowania zmian „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zamość”.

Zmiany w „Studium” wymagają nowej redakcji „Kierunków zagospodarowania przestrzennego” zarówno tekstu jak i mapy w skali 1:10000.

Autorami zmiany [pierwszej]<sup>1</sup> edycji „Studium” są mgr Iliana Zawadzka-Górska – projektant wiodący nr upr 363/88 członek Izby Urbanistów nr WA 242, mgr inż. Barbara Strzemecka-Gromek, mgr Zofia Kurek, a [drugiej]<sup>2</sup> i [trzeciej]<sup>3</sup> mgr Iliana Zawadzka-Górska i mgr Anna Górską-Popik, [czwartej]<sup>4</sup> mgr Iliana Zawadzka Górska i Monika Bargieł, A-Z Pracownia Kształtowania Przestrzeni Anna Chrzanowska, Zbigniew Borchulski [piątej] i dr inż. arch. Andrzej Zastawnik [szóstej]

Zachowano podział gminy na strefy i obszary, a w podziale na tereny wprowadzono niewielkie konieczne korekty. Zachowano również te wszystkie elementy z zakresu ochrony środowiska, kultury, prognoz demograficznych, mieszkalnictwa, infrastruktury społecznej oraz technicznej itp., które się nie zdezaktualizowały. Część rozdziałów przeredagowano, a nieaktualne opracowano na nowo w oparciu o aktualne dane. [W tekście drugiej edycji zmian „Studium” wprowadzone zmiany wskazano czcionką – koloru niebieskiego]<sup>2</sup>

Na rysunku „Studium” zmiany terenowe pokazane są kolorem o jaśniejszej tonacji. Wprowadzono również nowe oznaczenia liniowe i terenowe zgodnie z poszerzoną legendą, [a w edycji trzeciej zmiany wykazano nową czcionką koloru różowego]<sup>3</sup>, [w czwartej edycji zmiany wykazano nową czcionką koloru fioletowego]<sup>1</sup>

Wprowadzono zarówno w tekście jak i na mapie nowe elementy zarówno z zakresu ochrony środowiska, infrastruktury technicznej oraz infrastruktury społecznej, które wynikły z wniosków administracji państwowej, samorządowej, instytucji oraz osób prawnych i fizycznych.

[Wprowadza się zmiany w „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zamość” uchwalonego Uchwałą nr XXX/261/98 Rady Gminy Zamość z dnia 16 czerwca 1998r. ze zmianami, w oparciu o Uchwały Rady Gminy Zamość w sprawie przystąpienia do opracowania zmian „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zamość”:

- 1) nr XX/198/12 z dnia 30 maja 2012r.,
- 2) nr XXVII/288/12 z dnia 27 grudnia 2012r.,
- 3) nr XXXV/335/13 z dnia 24 lipca 2013r.,

Wprowadzane zmiany dotyczą powiększenia terenów zabudowy w miejscowościach:

- Płoskie – zabudowa mieszkaniowa z usługami o pow. ok. 26ha
- Sitaniec (obręb Sitaniec Błonie)– zabudowa mieszkaniowa z usługami o pow. ok. 7ha
- Kalinowice – zabudowa mieszkaniowa z usługami o pow. ok. 20ha

<sup>1</sup> zmiana wprowadzona uchwałą Nr IV/23/2007 Rady Gminy Zamość z dnia 31 stycznia 2007r.

<sup>2</sup> zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXII/231/2008 Rady Gminy Zamość z dnia 30 czerwca 2008r.

<sup>3</sup> zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXVIII/346/2008 Rady Gminy Zamość z dnia 29 grudnia 2008r.

<sup>1</sup> zmiana wprowadzona uchwałą Nr X/91/11 Rady Gminy Zamość z dnia 12 sierpnia 2011r.

- Wólka Panieńska – zabudowa mieszkaniowa z usługami o pow. ok. 3ha
- Lipsko (obręb Topornica)– zabudowa mieszkaniowa z usługami o pow. ok. 1,5ha
- Szopinek – zabudowa mieszkaniowa z usługami.

Wyżej wymienione zmiany dotyczące wskazania terenów wprowadza się na rysunku pt. „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zamość” w skali 1:10000. oraz wszystkie w tekście pt. „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zamość - Kierunki i Zasady Zagospodarowania Przestrzennego”- kolorem zielonym. Powyższa zmiana została opracowana przez „A-Z” Pracownię Kształtowania Przestrzeni pod kierunkiem mgr inż. Annę Chrzanowską i mgr Zbigniewa Borchulskiego.]<sup>5</sup>

Projekt niniejszej zmiany studium sporządzono w związku z realizacją Uchwały Nr VIII/57/15 Rady Gminy Zamość z dnia 25 maja 2015 roku w sprawie przystąpienia do *zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość*, oraz Uchwały Nr XXVI/225/16 Rady Gminy Zamość z dnia 29 września 2016 roku w sprawie przystąpienia do *zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość*.

Konieczność sporządzenia *zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość* przyjętego Uchwałą Nr XXX/261/98 Rady Gminy Zamość z dnia 16 czerwca 1998 roku, zmienionej Uchwałami Rady Gminy Zamość: Nr IV/23/2007 z dnia 31 stycznia 2007 roku, Nr XXII/231/2008 z dnia 30 czerwca 2008 roku, Nr XXVIII/364/2008 z dnia 29 grudnia 2008 roku, Nr X/91/11 z dnia 12 sierpnia 2011 roku, Nr XLVIII/452/14 z dnia 29 sierpnia 2014 roku wynika z aktualnych potrzeb w zakresie wskazania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną w miejscowości Łapiguz oraz potrzeb w zakresie wyznaczenia nowych terenów pod budownictwo wielorodzinne i usługi komercyjne w miejscowości Wólka Panieńska. Ponadto zachodzące zmiany społeczno-ekonomiczne wpłynęły na poszukiwanie nowych nośników energii ze źródeł odnawialnych, co stworzyło potrzebę wyznaczenia w gminie Zamość terenów pod lokalizację elektrowni fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW. Tereny te wskazane zostały w miejscowości Sitaniec.

Przedmiotowe zmiany w zakresie wskazania terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne z usługami oraz wskazanie terenów pod lokalizację elektrowni fotowoltaicznych dokonano w obrębie miejscowości:

- 1) w miejscowości Łapiguz – teren o powierzchni ok. 3,40 ha pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 2) w miejscowości Łapiguz - teren o powierzchni ok. 4,40 ha pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną;
- 3) w miejscowości Łapiguz – teren o powierzchni ok. 1,20 ha pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną;
- 4) w miejscowości Wólka Panieńska – teren działek nr ew. 51 i 52 o powierzchni ok. 3,38 ha pod budownictwo wielorodzinne i usługi komercyjne - z wyłączeniem części dz. nr ew. 52 oznaczonej w obowiązującym Studium symbolem MW;
- 5) pod lokalizację elektrowni fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW w miejscowości Sitaniec – obręb geodezyjny Sitaniec Wolica – teren o powierzchni ok. 28,0 ha.

Granice terenów objętych zmianą *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość* przedstawione zostały na załącznikach graficznych w skali 1 : 10 000 wykonanych na kopii rysunku kierunków Studium obowiązującego (Uchwała Nr XXX/261/98 Rady Gminy Zamość z dnia 16 czerwca 1998 roku, zmieniona Uchwałami Rady Gminy Zamość: Nr IV/23/2007 z dnia 31 stycznia 2007 roku, Nr XXII/231/2008 z dnia 30 czerwca 2008 roku, Nr

<sup>5</sup>

zmiana wprowadzona uchwałą Nr XLVIII/452/14 Rady Gminy Zamość z dnia 29 sierpnia 2014r.

XXVIII/364/2008 z dnia 29 grudnia 2008 roku, Nr X/91/11 z dnia 12 sierpnia 2011 roku, Nr XLVIII/452/14 z dnia 29 sierpnia 2014 roku) w zakresie określonym Uchwałą Nr VIII/57/15 Rady Gminy Zamość z dnia 25 maja 2015 roku w sprawie przystąpienia do *zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość*, oraz Uchwałą Nr XXVI/225/16 Rady Gminy Zamość z dnia 29 września 2016 roku w sprawie przystąpienia do *zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość*.

Wyżej wymienione zmiany dotyczące wskazania przedmiotowych terenów wprowadza się na rysunku pt. „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zamość – Kierunki zagospodarowania” w skali 1 : 10 000 oraz w tekście ustaleń studium pt. „Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zamość - Kierunki i Zasady Zagospodarowania Przestrzennego”- kolorem czerwonym.

Powyższa zmiana została opracowana w „Architektoniczno-Urbanistycznej Pracowni M.A.M” przez dr inż. arch. Andrzeja Zastawnika i mgr inż. arch. Oliwię Zajdel-Witowską – z zespołem.

## **2. USTALENIA OGÓLNE**

### **2.1. WSTĘP**

Głównym zadaniem Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy zgodnie z Ustawą z dnia 27 marca 2003 roku o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym (tekst jednolity Dz. U. z 2018 roku, poz. 1945 ze zm.) jest osiągnięcie ładu przestrzennego poprzez określenie kierunków i zasad jej rozwoju, a także jej głównych funkcji oraz rozmieszczenie ich w przestrzeni. Kierunki rozwoju zagospodarowania przestrzennego przedstawione są w formie:

- opisowej pt. „Kierunki i zasady zagospodarowania przestrzennego”,
- graficznej na mapie w skali 1:10 000 pt. „Kierunki zagospodarowania”,
- zmiany przedstawiono na załącznikach graficznych Nr 2a, 2b i 2c - wykonanych na kopii rysunku *Studium* w skali 1 : 10 000 – w edycji do uzgodnień (docelowo część graficzna będzie przedstawiona na ujednoczonym rysunku w skali 1:10 000 pt. „Kierunki zagospodarowania”). „Studium” nie jest aktem prawnym, ale podlega uchwaleniu przez Radę Gminy jako instrument działalności samorządu gminnego wskazujący kierunki rozwoju gminy dla osiągnięcia zamierzonych celów oraz stanowi podstawę do opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Gmina posiada „Plan rozwoju lokalnego Gminy Zamość” opracowany w roku 2004 przez zespół projektowy w składzie: dr Adam Tittinger, mgr inż. Bogdan Kawałko i mgr Władysław Molas. „Plan” ten zawiera uwarunkowania rozwoju gminy oraz programy i projekty długoterminowe to jest do roku 2013 oraz projekty krótkoterminowe do 2006 r., które w znacznej mierze zostały uwzględnione w zmianach do „Studium”.

### **2.2. CELE ROZWOJOWE GMINY**

Zawarte w Studium cele rozwojowe gminy winny nawiązywać do celów i zamierzeń zawartych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego uchwalonego Uchwałą nr XLV/597/02 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 29 lipca 2002 r. W „Planie” określono, że podporządkowane misji strategii cele polityki przestrzennej to głównie:

- tworzenie jak najlepszych warunków rozwoju gospodarki i wzrostu zamożności mieszkańców regionu;
- wszechstronna poprawa warunków życia człowieka w jego środowisku zamieszkania;

- wzrost poziomu cywilizacyjnego społeczeństwa;
- rozwój gospodarczy zrównoważony ekologicznie;
- ochrona i pomnażanie wartości dziedzictwa kulturowego;
- stała poprawa ładu przestrzennego.”

W Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego uchwalonego Uchwałą nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 roku (Dz. U. Woj. Lub. z dnia 29 grudnia 2015 r. poz. 5441) określone zostały zasady ogólne i szczegółowe określające warunki kształtowania zagospodarowania struktur funkcjonalno-przestrzennych województwa oraz kierunki działań stanowiące katalog skoordynowanych przedsięwzięć zapewniających lub sprzyjających realizacji celów rozwojowych sfer zagospodarowania i obszarów funkcjonalnych.

Celem generalnym „Strategii rozwoju województwa lubelskiego”, który przyjęto w wyżej wymienionym Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego uznano – „osiąganie trwałego rozwoju społeczno – gospodarczego poprzez wykorzystanie geograficznego położenia regionu jako platformy współpracy krajów Europy Wschodniej i Zachodniej.”

W roku 2005 uchwałą nr XXXVI/530/05 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 4 lipca 2005r. przyjęto zaktualizowaną „Strategię Rozwoju Województwa Lubelskiego na lata 2006–2020”, w której określono cel nadrzędny rozwoju regionu jako „osiąganie trwałego i zrównoważonego rozwoju społeczno-gospodarczego Lubelszczyzny poprzez zwiększenie konkurencyjności województwa oraz optymalne wykorzystanie jego wewnętrznych potencjałów rozwojowych”.

Nowe sprecyzowanie celu nadrzędnego nie neguje poprzedniej definicji ale ją rozszerza i nie zmienia w sposób zasadniczy celu rozwoju gminy Zamość.

Biorąc pod uwagę uwarunkowania rozwoju gminy, problemy rozwojowe uważa się, że głównym celem rozwoju gminy winna być „aktywizacja społeczno-gospodarcza z zachowaniem zasad zrównoważonego rozwoju.”

Za cele rozwojowe należałoby uznać:

- tworzenie warunków wzrostu gospodarczego i zamożności gminy;
- poprawę jakości życia mieszkańców;
- ochronę środowiska naturalnego i kulturowego przy jednoczesnym racjonalnym jego wykorzystaniu dla zrównoważonego rozwoju obszaru.

Główne priorytety rozwoju gminy zawarte w Planie Rozwoju Lokalnego Gminy Zamość to:

- podniesienie atrakcyjności inwestycyjnej gminy, wsparcie dla napływu kapitału zewnętrznego poprzez poprawę infrastruktury i stworzenie przychylnego klimatu dla rozwoju przedsiębiorczości, wzrost konkurencyjności gospodarki, tworzenie nowych miejsc pracy, wzrost zamożności gminy i społeczeństwa;
- zrównoważony rozwój obszarów wiejskich poprzez budowę ich wielofunkcyjnego charakteru w oparciu o środowisko naturalne, podniesienie atrakcyjności turystycznej, tworzenie pozarolniczych źródeł dochodu, produkcję zdrowej żywności, przebudowę struktury agrarnej i racjonalizację produkcji rolniczej;
- rozwój zasobów ludzkich umożliwiających przystosowanie społeczne do przemian społeczno-gospodarczych, budowę społeczności lokalnej opartej na wiedzy i tworzenie systemu kształcenia ustawicznego oraz zapobieganie wykluczeniu społecznemu.

### **2.3. USTALENIA PLANU ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO WOJEWÓDZTWA LUBELSKIEGO**

Zgodnie z obowiązującą Ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym w Studium uwzględnia się ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (w tym także Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego uchwalonego Uchwałą nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 roku).

#### 1. Położenie gminy

Zgodnie z założeniami „Planu” gmina Zamość znajduje się:

- w strefie bezpośredniego oddziaływania miasta Zamościa - ośrodka ponadregionalnego;
- w pasie wzmożonej aktywności gospodarczej o znaczeniu europejskim – „Via Intermare” /Gdańsk –Lublin – granica państwa/ oraz o znaczeniu międzyregionalnym /szlak drogowo-kolejowy Stalowa Wola – Frampol – Szczepieszyn – Zamość – Hrubieszów – granica państwa/;
- w głównym rejonie rolniczym z możliwością rozwoju rolnictwa ekologicznego w południowo-zachodniej części gminy;
- południowo-zachodnia część gminy w strefie najwyższej atrakcyjności turystycznej, a część bezpośrednio przylegająca do miasta stanowi zaplecze wypoczynkowe miasta. Znaczna część obszaru gminy położona jest w tak zwanym „zielonym pierścieniu miasta” – tereny wypoczynku codziennego i świątecznego;
- znaczna część gminy objęta jest różnymi formami ochrony środowiska.

## 2. Zadania rządowe, komplementarne i samorządowe wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego:

### a) zadania rządowe i komplementarne

- droga nr 17/E 372 - zadanie priorytetowe i wpisane do programów rządowych:
  - budowa obwodnicy Sitaniec i Zamość;
  - wzmocnienie i remonty istniejącego odcinka zamiejskiego Zamość – Hrebenne;
- droga nr 74 – budowa obwodnicy wokół Zamościa;
- linia kolejowa Rejowiec – Hrebenne (element dodatkowego korytarza Gdańsk – Odessa) – modernizacja;
- **rozbudowa drogi Nr 837 na odcinku Nielisz – Sitaniec,**
- **budowa drogi ekspresowej S17 – granica województwa – Kurów – Lublin – Piaski – Zamość – Hrebenne granica państwa,**
- **modernizacja linii kolejowej Nr 69 Rejowiec – Hrebenne,**
- **modernizacja linii kolejowej Nr 72 Zamość – Hrubieszów Miasto**
- **budowa terminala przeładunkowego materiałów sypkich i gabarytowych na stacji Zamość – Bortatycze LHS,**
- **budowa linii 400 kV Chelm – Mokre - Jarosław**

### b) zadania samorządowe:

- dostosowanie dróg wojewódzkich do odpowiednich parametrów;
- dostosowanie dróg powiatowych do odpowiednich parametrów oraz zmiana kategorii drogi powiatowej Jacnia – Krasnobród – Tomaszów Lub. na drogę wojewódzką;
- dostosowanie dróg gminnych do odpowiednich parametrów;

### c) zadania inne:

- rozbudowa terminalu w tym do transportu intermodalnego – Zamość powiązanie z LHS;
- realizacja sieci gazu do Szczepieszyna dn 200 (przez teren gminy Zamość);
- budowa linii 400kV Lublin – Zamość;
- budowa linii 400kV Zamość – Jarosław;
- poprawa bezpieczeństwa ludności i osób przemieszczających się trasą Warszawa – Hrebenne – Lwów – likwidacja miejsc szczególnie niebezpiecznych.;
- budowa zbiorników małej retencji przeciwpowodziowych; budowa zbiornika o funkcji rekreacyjnej w Wierzchowinach.

## **2.4. INNE USTALENIA**

Pismo Lubelskiego Urzędu Wojewódzkiego w Lublinie Delegatura w Zamościu nr RR/Z.II.7041/35/2005 z dnia 21 października 2005r. informuje, że rejestr rządowy nie zawiera

zadań przewidzianych do realizacji na obszarze gminy, w związku z powyższym do „Studium” wprowadzone zostaną zadania określone Planem Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, które zostały również potwierdzone pismem Zarządu Lubelskiego nr BPP.JĆ.7322-31/05 z dnia 28 listopada 2005r.

W „Studium” również przyjmuje się zalecenia i wnioski oraz uwagi Urzędu Gminy, instytucji, a także osób fizycznych (łącznie około 250), które zebrane są w części dokumentacji formalnoprawnej Studium – zmiana (odrębna teczka). [W czwartej zmianie poza wnioskami administracji państwowej, samorządowej i instytucji wpłynęły 4 wnioski od osób fizycznych, które znajdują się w teczce dokumentacji formalnoprawnej.]<sup>4</sup>

Wnioski instytucji i organów zawiadomionych o podjęciu uchwał o przystąpieniu do sporządzania zmian w Studium znajdują się w dokumentacji formalno-prawnej. Wnioski od osób fizycznych nie wpłynęły.

## 2.5. PROBLEMY ROZWOJOWE

Diagnoza stanu istniejącego wynikająca z uwarunkowań rozwoju gminy pozwala na identyfikację najważniejszych problemów występujących w gminie.

Występowanie ich wymaga rozwiązań, ewentualnie złagodzenie w bliższym lub dalszym przedziale czasu.

Identyfikowane problemy uporządkowano w grupy zagadnień. +

### 1. Problemy przyrodnicze i kulturowe:

- bardzo dobre gleby stanowiące często barierę lokalizacyjną;
- erozja gleb lessowych;
  - mała lesistość gminy;
  - zanieczyszczenie wód powierzchniowych ściekami rolniczymi (środki chemiczne, nawozy) i komunalnymi;
  - niewielka ilość obiektów zabytkowych zachowanych we względnie dobrym stanie technicznym
  - zniszczenie krajobrazu kulturowego poprzez znaczną przemianę układu przestrzennego gminy oraz znaczną likwidację budownictwa tradycyjnego (typizacja form i materiałów);
  - chaotyczna zabudowa terenów przyległych do miasta,
  - niewykorzystane walory przyrodnicze dla rozwoju turystyki.

### 2. Problemy społeczno-gospodarcze:

Deformacja struktur demograficznych:

- znaczny udział ludności w wieku poprodukcyjnym (starzenie się społeczeństwa);
- wysoki wskaźnik obciążenia ekonomicznego ludności (liczba osób nieprodukcyjnych na 100 produkcyjnych);
- nierównomierny rozwój gminy,
- duży udział zatrudnionych w rolnictwie;
- niski poziom wykształcenia, słabe kwalifikacje, mała aktywność i przedsiębiorczość znacznej części społeczeństwa, a w szczególności na terenach położonych w większej odległości od miasta i tras komunikacyjnych;
- słabe wyposażenie większości jednostek osadniczych w podstawowe usługi;
- spadek opłacalności produkcji rolnej, głównie tradycyjnej;
- niskie dochody osobiste większości społeczeństwa, uniemożliwiające odtworzenie majątku własnego;

- niewystarczający przyrost miejsc pracy;
- znaczne, niewykorzystane zasoby terenowe

### 3. Problemy strukturalne i kapitałowo-inwestycyjne

- monofunkcyjność większości obszaru gminy przeważa surowcowa produkcja rolnicza; konieczność restrukturyzacji rolnictwa;
- duży procent gospodarstw rolnych prowadzonych przez ludzi starszych o niskich kwalifikacjach;
- niewystarczający napływ kapitału zewnętrznego przy jednoczesnym małym udziale kapitału rodzimego.

### 4. Problemy z zakresu komunikacji i infrastruktury technicznej.

- niedostateczny stan urządzeń kolejowych oraz brak elektryfikacji kolei;
- słabe wykorzystanie linii LHS i zbyt mały jej wpływ na rozwój regionu;
- parametry techniczne większości dróg wszystkich kategorii nie odpowiadające obowiązującym wymogom technicznym;
- niedostateczna w większości nawierzchnia dróg, a część dróg gminnych wymaga modernizacji i utwardzenia;
- przy większości istniejących ciągów komunikacyjnych brak bezpiecznych ciągów pieszych i rowerowych;
- brak w większości wsi zbiorczych systemów zaopatrzenia w wodę oraz kanalizacyjnych przy jednoczesnym słabym zabezpieczeniu szamb i gnojowników;
- brak sieci gazu ziemnego w części wsi położonych w południowej i zachodniej części gminy.

## **3. POLITYKA OSIĄGANIA CELÓW ROZWOJU GMINY**

### **3.1. KIERUNKI I ZASADY OCHRONY WARTOŚCI I ZASOBÓW ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO**

Podstawową zasadą ochrony zasobów środowiska przyrodniczego w warunkach zrównoważonego rozwoju społeczno-gospodarczego jest integrowanie działań politycznych, gospodarczych i społecznych, z zachowaniem równowagi przyrodniczej oraz trwałości podstawowych procesów przyrodniczych.

#### 1. Sposoby i zasady ochrony wartości i zasobów środowiska przyrodniczego

##### **1) ochrona prawna**

Podstawowe walory i zasoby środowiska należy chronić poprzez realizację obowiązków wynikających z uzyskanego statusu prawnego przez poszczególne obszary i obiekty przyrodnicze zlokalizowane bezpośrednio w obszarze gminy i w terenie otaczającym:

- [Roztoczański Park Narodowy wraz z otuliną, w granicach której obowiązuje ochrona strefy ekotonowej lasu (200m od krawędzi lasu) – specjalny obszar ochrony NATURA 2000 PLH060017 Roztocze Środkowe – przylegający do granic gminy;
- obszar specjalnej ochrony NATURA 2000 PLB60012 ROZTOCZE;
- obszar specjalnej ochrony siedlisk NATURA 2000 PLB060013 Dolina Górnej Łabuńki;
- rezerwat przyrody faunistyczny częściowy „Hubale” o pow. 35,0ha ze specjalnym obszarem ochrony NATURA 2000 PLH060008 Hubale;
- pomniki przyrody (drzewa + stanowisko roślinności stepowej) „Kąty” o pow. 1,97 ha ze specjalnym obszarem ochrony NATURA 2000 PLH060010- Kąty o pow. 17ha, - wyłączone z zalesienia,

- rezerwat przyrody torfowiskowy „Wieprzec” o pow. 31,92ha.]<sup>2</sup>

[Na terenach NATURA 2000 sposób zagospodarowania nie może pogorszyć stanu siedlisk przyrodniczych i siedlisk ptaków, a także wpłynąć negatywnie na gatunki, dla których ochrona została wyznaczona.

## 2) ochrona planistyczna

Ochroną planistyczną zapewniającą utrzymanie walorów i zasobów środowiska w stanie istniejącym należy objąć obszary projektowane do ochrony prawnej do czasu uzyskania przez nie odpowiedniego statusu prawnego:

- a) projektowany Zwierzyniecki Park Krajobrazowy (podniesienie części otuliny RPN do rangi parku krajobrazowego);
- b) projektowany Środkoworoztoczański Obszar Chronionego Krajobrazu (podniesienie części otuliny RPN do rangi parku krajobrazowego);
- c) powiększenie otuliny Krasnobrodzkiego Parku Krajobrazowego;
- d) projektowana otulina rezerwatu „Wieprzec”;
- e) projektowany użytek ekologiczny (obszar źródliskowo-torfowiskowy „Wierzchowiny Wychody”);
- f) obszar ochrony siedlisk NATURA 2000 PLH060087 Doliny Łabuńki i Topornicy;

Dla których ochrona planistyczna polega na:

- zakazie lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko i wymagających opracowania oceny oddziaływania na środowisko z wyjątkiem gazociągów;
- szczególnej dbałości o estetykę krajobrazu w tym:
  - ochronę punktów i panoram widokowych,
  - ochronę krajobrazu naturalnych ekosystemów;
  - szczególnej dbałości o harmonię użytkowania gospodarczego z wartościami przyrodniczo -krajobrazowymi;

Ponadto ochroną planistyczną należy objąć:

- a) Międzynarodowy Rezerwat Biosfery „Roztocze – Puszcza Solska”,
- b) udokumentowany Główny Zbiornik Wód Podziemnych Nr 407 Niecka Lubelska (Chełm-Zamość) – na zasadach określonych w „Dokumentacji określającej warunki hydrogeologiczne dla ustanowienia stref ochronnych GZWP nr 407 (Chełm- Zamość),
- c) ujęcia wód podziemnych w granicach stref ochrony bezpośredniej i pośredniej, w tym ochrona eksploatowanego ujęcia komunalnego w Zamościu „Łabuńka” – strefa ochrony pośredniej oraz komunalnego ujęcia awaryjnego „Czarny Potok”; w tym ochrona eksploatowanego ujęcia komunalnego w Zamościu „Łabuńka” – strefa ochrony pośredniej oraz komunalnego ujęcia awaryjnego „Czarny Potok”;
- d) strefy źródliskowe: Pniówek, Wierzchowiny – Zarzecze, wychodnie wodonośne poziomu kredowego na powierzchni topograficznej, śródpolne i śródleśne oczka wodne oraz torfowiska i bagna – wyłączenie z zalesienia obszaru źródliskowo-torfowiskowego pomiędzy m. Wierzchowiny a m. Wychody;
- e) projektowaną chronioną zlewnię Łabuńki powyżej Zamościa;
- f) tereny zagrożone powodzią lub wezbraniem w okresie roztopów i intensywne opadów atmosferycznych (ochrona przed zabudową);
- g) udokumentowane złoża surowców naturalnych (tereny udokumentowanych złóż surowców mogą być zalesiane lub przeznaczane pod inne funkcje po wyeksploatowaniu surowców w ramach rekultywacji poeksploatacyjnej).

Na terenach występowania złóż surowców lessowych byłych cegielni „Wólka Panieńska” w m. Wólka Panieńska oraz „Zamościanka” – złoża w. m. Chyża i Płoskie, w większości wyeksploatowanych, obecnie zainwestowanych i przeznaczonych pod budownictwo należy zachować stan obecny z możliwością rozwoju.

W granicach sołectwa Lipsko Polesie oraz miejscowościach sąsiednich położonych poza obszarami objętymi ochroną w obszarach nagromadzenia surowców okruchowych

dopuszczane jest ich dokumentowanie, ewentualna eksploatacja oraz poeksploatacyjna rekultywacja;

- h) system przyrodniczy gminy obejmujący przyrodnicze obszary funkcjonalne, a także strefy ekotonowe lasu i wód i punkty i panoramy widokowe; zidentyfikowane w ekofizjografii gminy Zamość opracowanej dla potrzeb miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego;
- i) korytarze ekologiczne: doliny górnej Łabuńki-górnej Topornicy i leśny północnej części Roztocza Środkowego, łączące projektowany Zwierzyniecki Park Krajobrazowy z projektowanym Tyszowieckim Obszarem Chronionego Krajobrazu dla których w szczególności należy wprowadzić:
  - ◆ zakaz:
    - składowania odpadów komunalnych, przemysłowych i energetycznych,
    - lokalizowania wylewisk gnojownicy i nieczystości;
    - nakaz likwidacji obiektów destrukcyjnych,
  - ◆ zalecenie:
    - kształtowania pasmowych struktur przyrodniczych (łąk, zadrzewień),
    - restytucji użytków zielonych kosztem gruntów ornych.

### 3) Kształtowanie walorów środowiska

Kształtowanie walorów środowiska obejmuje kierunki w zakresie kompensacji przyrodniczej, renaturyzacji, rekultywacji oraz wzbogacania środowiska, a mianowicie:

- 1) kształtowanie „Zielonego pierścienia” wokół m. Zamościa dla którego głównymi elementami uznaje się doliny rzeczne, większe kompleksy leśne i rolnicze tereny otwarte z zachowanym harmonijnie krajobrazem. Główne znaczenie „Zielonego pierścienia” polega na stabilizacyjnym wpływie na środowiskowe warunki życia w mieście oraz na funkcje:
  - a) ochrony struktury przestrzennej przed semiurbanizacją i chaotyczną urbanizacją,
  - b) buforową ,osłabiającą presję miasta na tereny wiejskie,
  - c) wypoczynku codziennego i świątecznego dla mieszkańców miasta

Zasada ochrony i rozwoju przestrzennego terenów aktywnych biologicznie polega na:

- a) ochronie ciągłości przestrzennej biotypów,
  - b) wprowadzaniu zalesień i zadrzewień.
- 2) rekultywację nieużytków, terenów poeksploatacyjnych i innych zdegradowanych - należy preferować rekultywację poprzez zalesienia lub tworzenie zbiorników wodnych (tereny poeksploatacyjne);
  - 3) zalesienia gruntów najniższych klas bonitacyjnych, zdegradowanych oraz zagrożonych erozją wodną;
  - 4) odtwarzanie pasmowych lub pasmowo-węzłowych zalesień przywodnych w dolinach rzek oraz kształtowanie pasmowych zalesień na granicach zbiorników wodnych i dolin rzecznych z polami ornymi (bariery ekologiczne chroniące przed sływem nawozów i środków chemicznej ochrony roślin do wód powierzchniowych) oraz w pasach dróg;
  - 5) zwiększanie retencji wodnej dolinowej (zalesienia, zbiorniki wodne), zaniechanie regulacji cieków polegającej na prostowaniu i skracaniu ich biegu;
  - 6) ochronę gruntów ornych przed erozją wodną poprzez zalesienia, zadrzewienia, zakrzewienia, zmianę układu pól na poprzeczno-stokowy, umocnienie dróg dojazdowych do pól itp.
  - 7) ochronę gruntów leśnych i rolnych mineralnych I-III klasy bonitacyjnej oraz organiczne wszystkich klasy bonitacyjnych przed przeznaczaniem ich na cele nierolnicze i nieleśne oraz harmonizowanie zabudowy ze skalą i charakterem krajobrazu;

### 4) Techniczna ochrona środowiska<sup>4</sup>

- a) W celu minimalizacji skutków emisji zanieczyszczeń antropogenicznych do środowiska (gazy, pyły, ścieki, odpady) oraz poprawy standardu życia mieszkańców gminy należy realizować systemy infrastruktury technicznej i komunalnej, a mianowicie:

- zbiorowe systemy zaopatrzenia w wodę – po stworzeniu możliwości podłączenia do sieci wodociągowej należy zlikwidować istniejące studnie kopane lub je zabezpieczyć w sposób uniemożliwiający wprowadzanie zanieczyszczeń do warstwy wodonośnej;
  - zbiorowe systemy odprowadzania i oczyszczania ścieków – po stworzeniu możliwości podłączenia do kolektora sanitarnego należy zlikwidować bezodpływowe zbiorniki na ścieki;
  - zbiorowe systemy selektywnego gromadzenia i odbioru odpadów komunalnych oraz recyklingu i utylizacji;
  - zbiorowe systemy zaopatrzenia w gaz ziemny oraz promowanie systemów grzewczych wykorzystujących biopaliwa i paliwa niskoemisyjne.  
Jednocześnie należy podejmować działania w celu racjonalizacji zużycia wód podziemnych (opomiarowanie), likwidacja strat na sieci itp. (oraz nośników energii cieplnej) modernizacje systemów grzewczych, uszczelnianie budynków itp. W terenach zabudowy rozproszonej, trudnej do objęcia zbiorowymi systemami, w których dopuszcza się indywidualne systemy zaopatrzenia w wodę oraz gromadzenia i oczyszczania ścieków (studnie, bezodpływowe zbiorniki na ścieki, oczyszczalnie przydomowe) prowadzić należy systematyczny monitoring techniczny obiektów.
- Ponadto celem ochrony wód powierzchniowych i podziemnych przed zanieczyszczeniami komunikacyjnymi oraz zmniejszenia szkodliwości dróg jako barier antropogenicznych dla fauny należy:
- dążyć do uszczelnienia rowów przydrożnych odprowadzających zanieczyszczone wody opadowe z koron dróg publicznych;
  - odprowadzać wody z koron dróg publicznych, parkingów, stacji paliw, zakładów mechaniki pojazdowej itp. przez urządzenia oczyszczające (separatory ropopochodnych);
  - wykonywać w ramach modernizacji dróg przepusty ekologiczne dla zwierząt w przypadku przecinania przez drogę korytarza ekologicznego lub węzła ekologicznego.
- b) Celem ochrony krajobrazu należy dążyć do kablowania linii elektroenergetycznych oraz osłaniania wielopiętrowymi zadrzewieniami obiektów dysharmonijnych.

## 5) Złóża surowców mineralnych

Na terenie gminy Zamość występują złoża kopalin, tereny i obszary górnicze. Zgodnie z danymi Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowego Instytutu Badawczego (stan na październik 2017 r.) na obszarze gminy rozpoznano następujące:

– złoża surowców:

- Białowola dz.300-304 – kruszywa naturalne,
- Hubale I – kruszywa naturalne,
- Lipsko Polesie dz.104 – kruszywa naturalne,
- Lipsko Polesie dz.210/2 – kruszywa naturalne,
- Lipsko Polesie 47/3-cz.W – kruszywa naturalne,
- Lipsko-Polesie dz. nr 50 i 51 – kruszywa naturalne,
- Lipsko-Polesie dz.56/2 – kruszywa naturalne,
- Lipsko Polesie dz.79 – kruszywa naturalne,
- Mokre – kruszywa naturalne,
- Pniówek – kruszywa naturalne,
- Szlak – kruszywa naturalne,
- Wychody-Wierzchowiny – Pole I (Wychody) – kruszywa naturalne,
- Wychody-Wierzchowiny – Pole II (Wychody) – kruszywa naturalne,
- Wychody-Wierzchowiny – Pole III (Wychody) – kruszywa naturalne,
- Wychody-Wierzchowiny – Pole IV (Wierzchowiny) – kruszywa naturalne,

- Wychody-Wierzchowiny – Pole V (Wieprzec) – kruszywa naturalne,
  - Zawada – surowce ilaste ceramiki budowlanej,
  - Zarzecze – kruszywa naturalne,
  - Zarzecze I – kruszywa naturalne;
- tereny górnicze:
- Hubale I,
  - Szlak,
  - Zarzecze I;
- obszary górnicze:
- Hubale I,
  - Szlak,
  - Zarzecze I.

Rozmieszczenie złóż kopalin, terenów i obszarów górniczych na terenie gminy Zamość przedstawiono na rycinie zamieszczonej poniżej.

Ryc. 1 Złoże kopalni, obszary i tereny górnicze na obszarze gminy Zamość



Źródło: Opracowanie własne z wykorzystaniem danych przestrzennych  
Państwowego Instytutu Geologicznego – Państwowego Instytutu Badawczego:  
<http://geoportal.pgi.gov.pl/midas-web>

### 3.2. KIERUNKI I ZASADY OCHRONY DÓBR KULTURY

Cele ukierunkowane na ochronę i zachowanie wartościowych zasobów dziedzictwa kulturowego oraz harmonijne zagospodarowanie przestrzenne obejmują:

Prowadzenie ochrony konserwatorskiej polegającej na zabezpieczeniu istniejących wartości i przywracaniu świetności obiektom, które uległy zniszczeniu.

1. Na terenie gminy znajdują się obiekty i tereny objęte ścisłą ochroną konserwatorską (wpisane do rejestru zabytków):

- Borowina Sitaniecka – rządcówka z towarzyszącą zielenią nr rej. ZA/352,
- Bortatycze Kol. – zespół folwarczny (rządcówka z towarzyszącą zielenią, stawami i fragmentem drogi) nr rej. ZA/470,
- Chyża – park nr rej. ZA/242,
- Lipsko - cmentarz grzebalny nr rej. ZA/457,
- Lipsko Polesie – cmentarzysko kurhanowe nr rej. A/360,
- Mokre - cmentarzysko na stanowisku nr 1 nr rej. Zaa/27,
- Sitaniec – kościół parafialny rzym.-kat. z cmentarzem i drzewostanem nr rej. ZA/357,
- Sitaniec Wolica - rządcówka z towarzyszącą zielenią nr rej. ZA/349,
- Zawada - rządcówka z towarzyszącą zielenią nr rej. ZA/241,
- Zawada – cmentarz wojenny z I wojny świat. nr rej. ZA/434

dla których ustala się:

- zachowanie zabytku w jego obecnej formie przestrzennej wraz z jego najbliższym otoczeniem,
  - utrzymanie w miarę możliwości pierwotnych funkcji obiektów zabytkowych, dopuszcza się możliwość dokonania zmian w sposobie użytkowania o ile zostaną zaakceptowane przez służby konserwatorskie,
  - użytkowanie gwarantujące zachowanie i utrzymanie zabytku,
  - przywracanie w miarę możliwości dawnej świetności obiektu przy jednoczesnej poprawie standardu funkcjonalnego i technicznego,
  - eksponowanie w krajobrazie i odpowiednie zagospodarowanie terenów otaczających,
  - zachowanie istniejących stref ochrony widokowej, krajobrazowej i osi widokowych,
  - opiniowanie planowanych inwestycji na etapie ustalania warunków zabudowy i zagospodarowania terenu, przed ewentualną rozbiórką obiektu należy wykonać jego inwentaryzację,
  - zatwierdzenie projektu wszelkich prac inwestycyjnych przez Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków,
  - objęcie ochroną prawną na mocy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (prawo lokalne),
  - [obowiązuje ochrona przypadkowo dokonanych odkryć obiektów ziemnych i ruchomych zabytków archeologicznych, wstrzymania robót w miejscu odkrycia, obowiązuje ochrona znalezisk, ich zabezpieczenie, znaleziska i miejsca odkrycia oraz obowiązek zgłaszania takich znalezisk do właściwego WZK lub wójta gminy,]<sup>4</sup>
  - prowadzenie bieżących prac porządkowych.
2. Dla obiektów i terenów znajdujących się w ewidencji konserwatorskiej (wykaz obiektów w załączniku nr 2) oraz stanowisk archeologicznych (250 stanowisk) ustala się następujące kierunki działania:
- zachowanie w miarę możliwości w celu utrzymania tożsamości kulturowej miejsca,
  - użytkowanie gwarantujące zachowanie i utrzymanie zabytku i stanowiska archeologicznego,
  - poprawa stanu technicznego i standardu estetycznego (w miarę możliwości),

- wykonanie inwentaryzacji architektonicznej dla obiektów przewidzianych do rozbiórki i przekazanie jej do archiwum WKZ,
  - [wszelkie ziemne roboty inwestycyjne realizowane w obrębie stanowisk archeologicznych należy wykonać pod stałym nadzorem archeologicznym sprawowanym przez uprawnionego archeologa, po wcześniejszym uzyskaniu pozwolenia konserwatorskiego na badania archeologiczne,]<sup>4</sup>
  - eksponowanie obiektów w krajobrazie i odpowiednie zagospodarowanie terenów otaczających oraz zachowanie istniejących stref ochrony widokowej i krajobrazowej,
  - opiniowanie u Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków projektu wykonania wszelkich prac inwestycyjnych,
  - obejmowanie ochroną na mocy miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego (prawo lokalne) oraz rozszerzanie prawnej ochrony obiektów i zespołów zabytkowych,
  - pozyskiwanie inwestorów zainteresowanych zagospodarowaniem i rewaloryzacją obiektów zabytkowych,
3. Kształtowanie harmonijnego krajobrazu kulturowego wymaga:
- kontynuowania tradycyjnych form osadnictwa,
  - utrzymania regionalno-historycznej skali i struktury jednostek osadniczych,
  - skupiania zabudowy przez dogęszczanie istniejącej struktury jednostek osadniczych,
  - otaczania wysoką zielenią zabudowy wiejskiej i obiektów dysharmonijnych,
  - nie wprowadzania w miarę możliwości obiektów agresywnych krajobrazowo (o dużych kubaturach lub wysokich gabarytach, np. maszty, kominy, słupy wysokiego napięcia itp.) oraz ograniczania napowietrznych linii energetycznych i telekomunikacyjnych na rzecz sieci podziemnych,
  - preferowania formy zabudowy i materiałów elewacyjnych nawiązujących do regionalnej tradycji budowlanej,
  - utrzymania istniejących kapliczek i figur przydrożnych,
  - wzbogacenia zagospodarowania punktów i ciągów widokowych, polegające na urządzeniu miejsc zatrzymania i zapewnieniu terenowej interpretacji obserwowanych widoków,
  - poprawa stanu technicznego i standardu estetycznego zabudowy i zagospodarowania terenów otaczających,
  - ograniczania rozwoju zabudowy wzdłuż granic kompleksów leśnych, ewentualnego wprowadzenia strefy ochrony krajobrazu kulturowego zgodnie z wytycznymi konserwatora.
4. Utrzymanie ciągłości tradycji i tożsamości ludzi poprzez identyfikację z miejscem zamieszkania. W tym celu należy chronić wszelkie przejawy działalności kulturowej i kulturotwórczej, przetrwać tradycje, obrzędy, strój ludowy oraz współczesne formy kontynuacji tradycji lokalnych poprzez:
- utrzymanie działalności Gminnej Biblioteki Publicznej,
  - kontynuacja działalności zespołów ludowych i Kół Gospodyń Wiejskich,
  - patronat samorządu nad organizowaniem przeglądów lub festiwali sztuki ludowej, dożynek, dni miejscowości i innych form działalności regionalnej,
  - popieranie inicjatyw istniejących instytucji kulturalnych,
  - wspieranie inwestorów oraz instytucji rozszerzających ofertę w dziedzinie kultury, rozrywki oraz obsługi turystyki.

### 3.3. ANALIZY DEMOGRAFICZNE I PROGNOZY DEMOGRAFICZNE ORAZ POLITYKA AKTYWIZACJI RYNKU PRACY

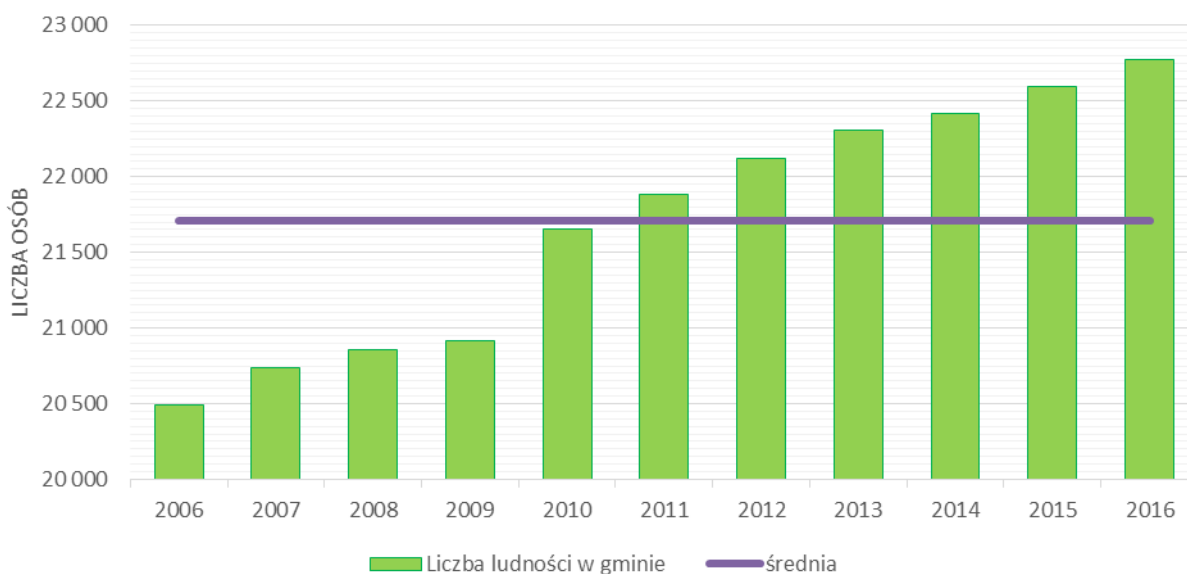
Analiza procesów demograficznych stanowi podstawę do określania kierunków dalszego rozwoju przestrzennego danej jednostki administracyjnej. Procesy demograficzne należą do najważniejszych uwarunkowań przyszłego rozwoju gminy czy miasta - pozwalają na prognozę oceny sytuacji społecznej i ekonomicznej oraz na prognozowanie kierunków zmian w strukturze funkcjonalno-przestrzennej.

Analizie poddano procesy demograficzne panujące na terenie gminy Zamość na przestrzeni lat 2006 – 2016 ze wskazaniem tendencji w okresie 30-letnim tj. do roku 2046.

#### 1. Liczba ludności

Według danych Głównego Urzędu Statystycznego (stan na 31.12.2016 r.) gminę Zamość zamieszkuje 22 774 osób. Kobiety stanowią 51,1% ogółu mieszkańców, natomiast mężczyźni – 48,9%. Liczba ludności gminy stanowi 21,1% ludności powiatu zamojskiego i 1,1% województwa lubelskiego.

Wykres 1 Zmiany w liczbie ludności w gminie Zamość na przestrzeni lat 2006 – 2016



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

Liczba ludności na terenie gminy w latach 2006 - 2016 oscylowała w granicach wartości 20,4 – 22,7 tysięcy osób. Analiza danych dotyczących liczby ludności faktycznie zamieszkałej gminę Zamość wskazuje na tendencję wzrostową - liczba mieszkańców wzrosła o 11,1%. Czynnikiem wpływającym na stały napływ ludności jest bezpośrednie sąsiedztwo z miastem Zamość, gdzie obserwuje się stały odpływ ludności z aglomeracji miejskiej do wiejskiej.

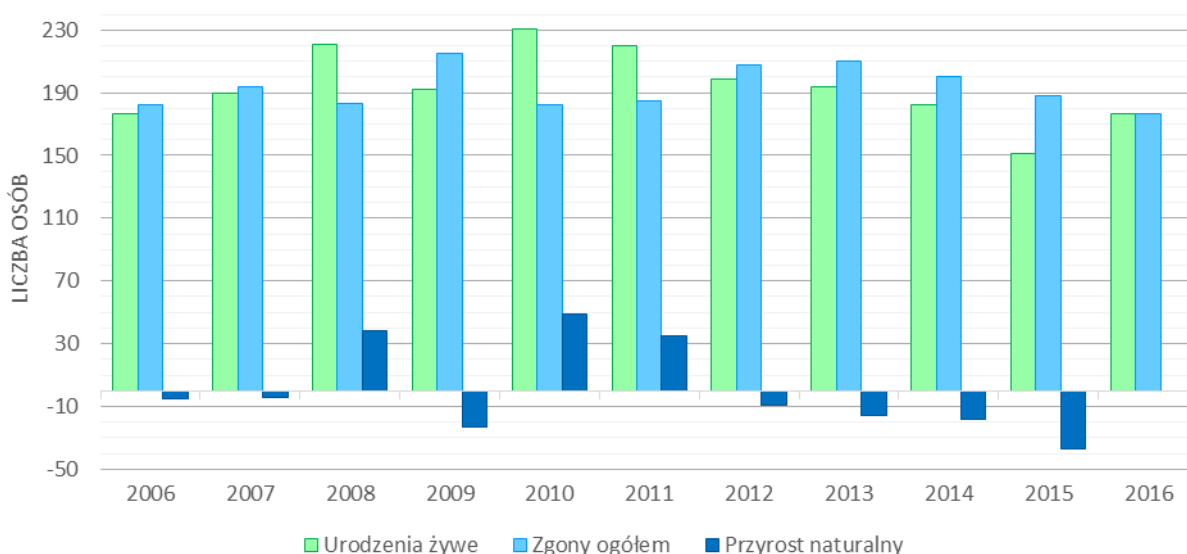
## 2. Gęstość zaludnienia

Średnia gęstość zaludnienia gminy Zamość w 2016 r. wynosiła 116 os./km<sup>2</sup>. Wartość ta jest dużo wyższa od średniej gęstości zaludnienia powiatu zamojskiego, która utrzymuje się na poziomie 58 os./km<sup>2</sup>. Średnia gęstość zaludnienia województwa lubelskiego wynosi 85 os./km<sup>2</sup>.

## 3. Ruch naturalny

Analizując ruch naturalny w gminie Zamość należy zwrócić uwagę na fakt, że liczba urodzeń żywych w ostatnim dziesięcioleciu wahała się w przedziale od 151 do 231, natomiast zgonów od 177 do 215. Na terenie gminy przyrost naturalny był bardzo zmienny. Największa różnica pomiędzy liczbą zgonów i urodzeń żywych nastąpiła w roku 2010. Przyrost naturalny z wartości -23 w 2009 roku wzrósł do +49 w 2010 roku, czyli do najwyższej wartości odnotowanej w badanym okresie. W 2015 r. odnotowano najniższą wartość przyrostu naturalnego, który wyniósł -37. Wartości dodatnie odnotowano w latach 2008, 2010, 2011 i 2016. Sytuacja gminy Zamość w porównaniu z powiatem zamojskim i województwem lubelskim jest stosunkowo dobra. W obu przypadkach przyrost naturalny przyjmował wartości ujemne w ciągu ostatnich 10 lat.

Wykres 2 Ruch naturalny w gminie Zamość w latach 2006 – 2016



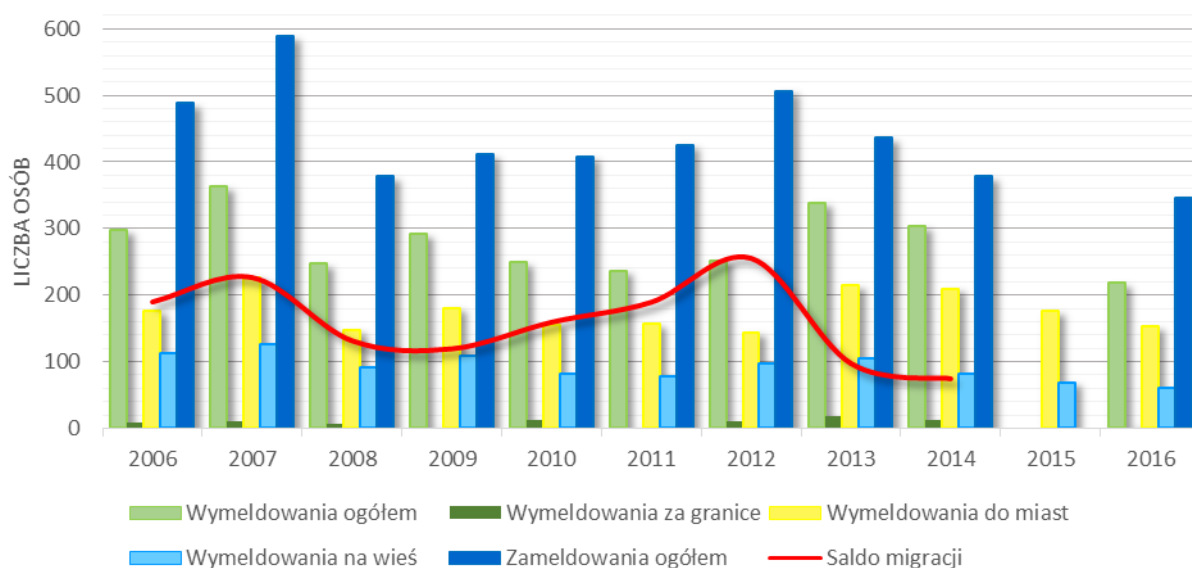
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

## 4. Migracje ludności na pobyt stały

Czynnikiem istotnym, który wpływa na liczbę ludności zamieszkującej daną jednostkę administracyjną są migracje ludności. W latach 2006 – 2016 liczba zameldowań na pobyt stały w gminie Zamość znacznie przewyższała liczbę wymeldowań. Średnia liczba zameldowań w tym okresie wynosiła 437 osób, natomiast liczba wymeldowań – 280. Efektem tego stanu było dodatnie saldo migracji, utrzymujące się średnio na poziomie około 157. Najwyższą liczbę zameldowań (589 osób) i wymeldowań ogółem (363 osoby) odnotowano w roku 2007.

W 2016 roku ogólna liczba zameldowań wyniosła 347 osób, zaś wymeldowanych osób 218. Najwięcej wymeldowań stanowią wymeldowania do miast. W badanym okresie wymeldowania za granicę utrzymywały się na najniższym poziomie. Dla 2015 roku stwierdza się brak danych odnośnie liczby osób zameldowanych, wymeldowanych ogółem i za granicę oraz salda migracji. Saldo migracji w roku 2016 wynosiło 129. W powiecie zamojskim do 2010 roku saldo migracji było dodatnie. Obecnie sytuacja się pogorszyła i od kilku lat saldo migracji jest ujemne. W przypadku województwa lubelskiego saldo migracji w ciągu ostatnich 10 lat stale przyjmowało wartości ujemne.

*Wykres 3 Migracje ludności w gminie Zamość w latach 2006 – 2016*



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

## 5. Przyrost rzeczywisty

Przyrost rzeczywisty w pełni obrazuje zmiany liczby mieszkańców w gminie, dzięki zestawieniu przyrostu naturalnego ze współczynnikiem migracji. Poniższy wykres przedstawia przyrost rzeczywisty gminy Zamość w latach 2006 - 2016 skonfrontowany z saldem migracji oraz przyrostem naturalnym.

Wykres 4 Przyrost rzeczywisty w gminie Zamość w latach 2006 – 2016



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

W ostatnim 10-leciu przyrost rzeczywisty w gminie Zamość przyjmował wartości dodatnie. Utrzymywał się on w granicach od +56 do +246. Średnia wartość w tym okresie to +162. Dla roku 2015 stwierdzono brak danych dotyczących salda migracji. W roku 2016 przyrost rzeczywisty osiągnął wartość 129.

## 6. Struktura wiekowa ludności

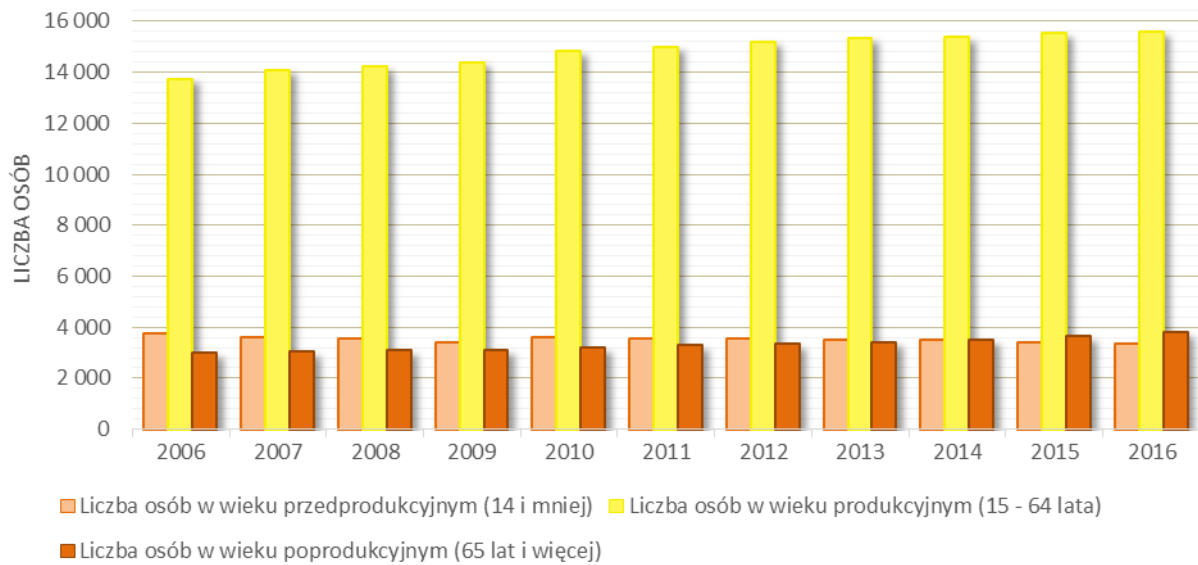
Struktura podziału ludności według kryterium ekonomicznego na grupy w wieku przedprodukcyjnym, produkcyjnym i poprodukcyjnym ma znaczenie dla określenia potencjału ludnościowego.

W strukturze wiekowej w latach 2006 – 2016 widoczna jest znaczna przewaga osób w wieku produkcyjnym. W roku 2016 liczba tych osób kształtowała się na poziomie 68,5% ogółu ludności. Osoby w wieku przedprodukcyjnym stanowiły 14,9% ogółu, zaś osoby w wieku poprodukcyjnym – 16,7%. Jest to zjawisko mało korzystne. Widoczne są niepokojące syndromy starzejącego się społeczeństwa, objawiające się stale obniżającą się liczbą osób

w wieku przedprodukcyjnym i systematycznie wzrastającą liczbą mieszkańców w wieku poprodukcyjnym. Średni spadek liczby osób w wieku >14 lat w ostatnim dziesięcioleciu wynosił 36 os./rok. Średni wzrost liczby osób w wieku 65< wynosił 80 os./rok. Porównując dane z roku 2006 i 2016 można zauważyć spadek liczby ludności w wieku przedprodukcyjnym o 11% oraz wzrost liczby ludności w wieku produkcyjnym o 12% i poprodukcyjnym o 21%. Dla porównania w powiecie zamojskim wzrost liczby ludności w wieku powyżej 65 roku życia wynosi zaledwie 5%. W województwie lubelskim utrzymuje się na nieco wyższym poziomie jak w gminie Zamość i wynosi 17%.

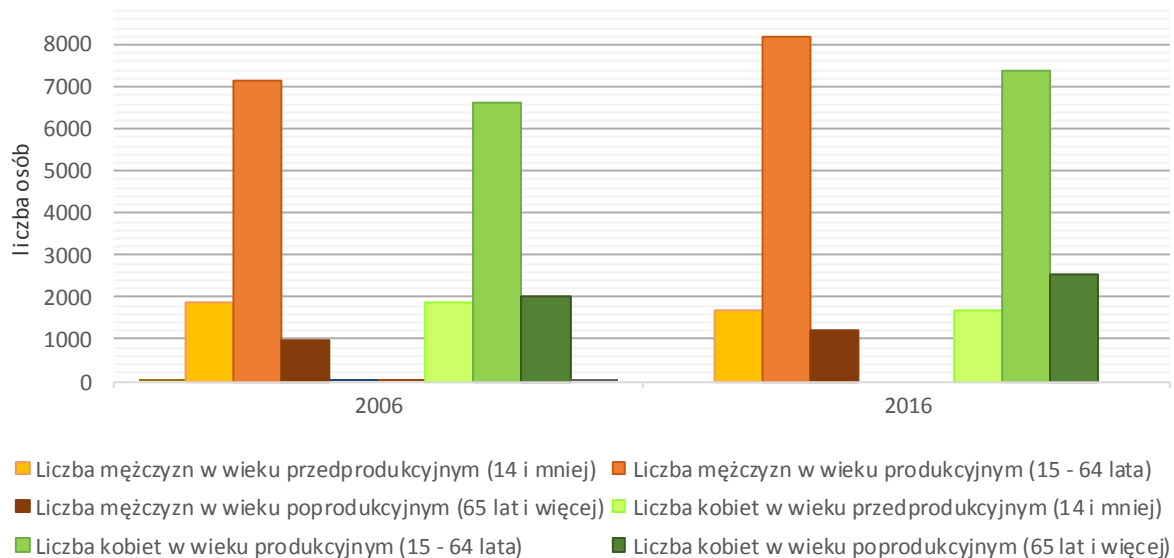
Rozkład poszczególnych grup wiekowych w omawianym okresie czasu zaprezentowany został na poniższym wykresie.

*Wykres 5 Potencjał ludnościowy gminy Zamość w latach 2006 – 2016*



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

*Wykres 6 Potencjał ludnościowy gminy Zamość wg płci w latach 2006 – 2016*



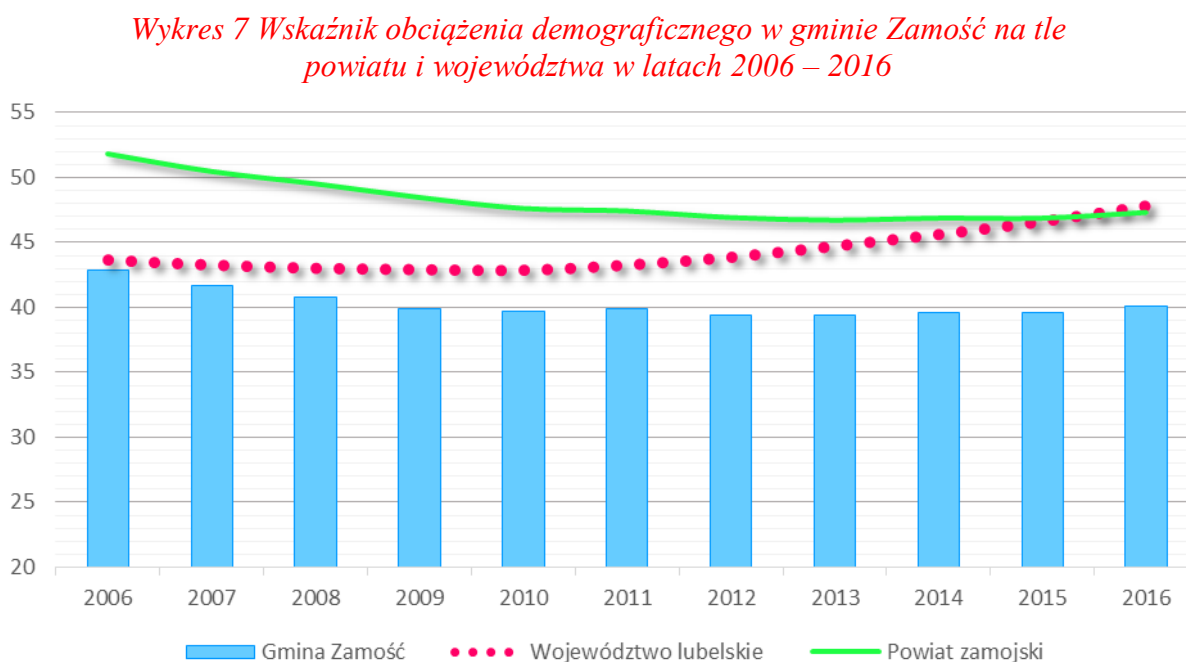
Przewaga kobiet w ostatniej grupie wiekowej wiąże się z dłuższą średnią życia kobiet w Polsce oraz z wcześniejszym przechodzeniem na emeryturę. W gminie Zamość liczba kobiet w tym przypadku przewyższa liczbę mężczyzn o ponad 100% zarówno w 2006, jak i 2016 roku. Mężczyźni w wieku produkcyjnym stanowią grupę liczniejszą od kobiet o około 11%. W 2006 i 2016 roku liczba mężczyzn w wieku przedprodukcyjnym kształtowała się na niemalże tym samym poziomie, co i kobiet.

## 7. Wskaźnik obciążenia demograficznego

Wskaźnik obciążenia demograficznego społeczeństwa obrazuje ile osób w wieku nieprodukcyjnym (przedprodukcyjnym i poprodukcyjnym) przypada na 100 osób w wieku produkcyjnym.

W 2016 roku wskaźnik obciążenia demograficznego, będący ilorazem liczby osób w wieku nieprodukcyjnym na 100 osób w wieku produkcyjnym wyniósł dla badanego obszaru 46. Oznacza to, że na 100 osób w wieku produkcyjnym przypada 46 osób w wieku nieprodukcyjnym. W latach 2006 – 2013, w gminie Zamość i w powiecie zamojskim wskaźnik ten przybierał tendencję spadkową. W województwie lubelskim od 2009 roku odnotowano stopniowy wzrost wskaźnika obciążenia demograficznego. Tendencja wzrostowa tego wskaźnika jest zjawiskiem niekorzystnym z punktu widzenia ekonomicznego. Zmiany w liczbie osób w wieku poprodukcyjnym będą miały duży wpływ między innymi na funkcjonowanie systemu zabezpieczenia społecznego. Nastąpi wzrost obciążenia budżetu państwa wydatkami na emerytury i renty, wzrost zapotrzebowania na miejsca w domach opieki społecznej czy wzrost ogólnych wydatków na służbę zdrowia.

Poniższy wykres przedstawia wartości wskaźnika obciążenia demograficznego dla gminy Zamość, powiatu zamojskiego i województwa lubelskiego w latach 2006 – 2016.



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

## 8. Feminizacja

Wskaźnik feminizacji określa ile kobiet w danym społeczeństwie przypada na 100 mężczyzn. Wskaźnik feminizacji w latach 2006 - 2016 kształtował się na poziomie od 103 do 105. Wartość wskaźnika dla powiatu zamojskiego utrzymywała się na poziomie 103-

104,

a województwa lubelskiego wynosiła 106, za wyjątkiem roku 2009, kiedy wynosiła 107.

*Tabela 1 Współczynnik feminizacji w gminie Zamość na tle powiatu zamojskiego i województwa lubelskiego w latach 2006 - 2016*

| <b>ROK</b>            | <b>2006</b> | <b>2007</b> | <b>2008</b> | <b>2009</b> | <b>2010</b> | <b>2011</b> | <b>2012</b> | <b>2013</b> | <b>2014</b> | <b>2015</b> | <b>2016</b> | <b>2006</b> |
|-----------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Województwo lubelskie | 106         | 106         | 106         | 107         | 106         | 106         | 106         | 106         | 106         | 106         | 106         | 106         |
| Powiat zamojski       | 103         | 104         | 104         | 103         | 103         | 103         | 103         | 103         | 103         | 103         | 103         | 103         |
| Gmina Zamość          | 104         | 105         | 104         | 104         | 104         | 103         | 104         | 103         | 104         | 104         | 105         | 104         |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS

### **9. Prognoza demograficzna**

Na podstawie dotychczasowych analiz zakłada się, że procesy demograficzne będą utrzymywały tendencje spadkową, co może prowadzić do dalszego spadku liczby ludności.

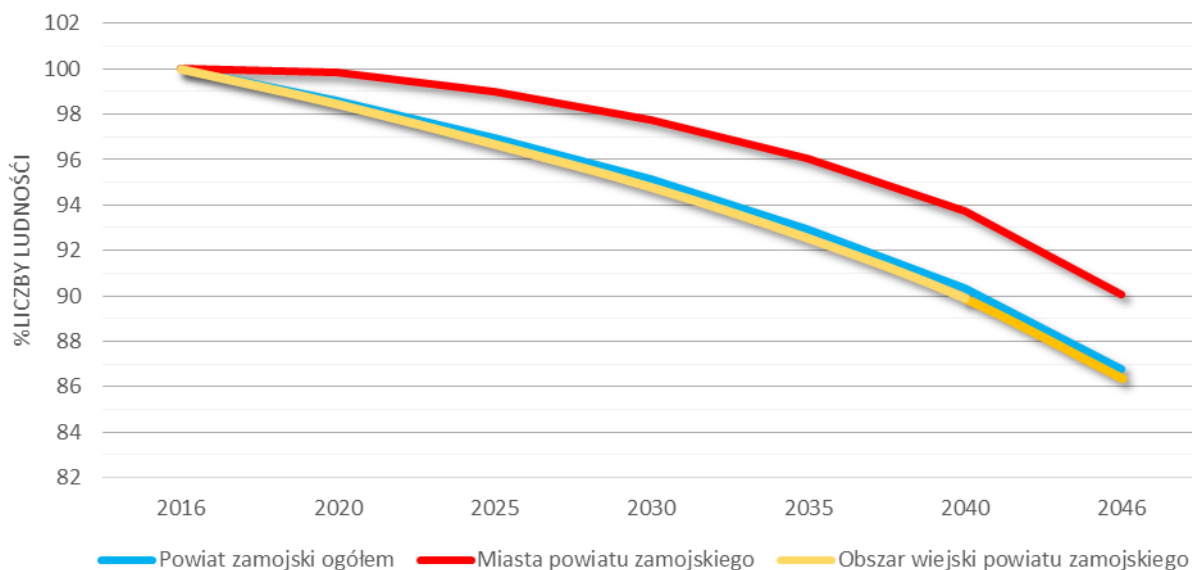
Zgodnie z prognozą demograficzną GUS na lata 2014 – 2050, w perspektywie trzydziestoletniej w powiecie zamojskim nastąpi ubytek liczby ludności o 13,2%. Liczba ludności wiejskiej powiatu zmniejszy się w tym okresie o 13,6%, a ludności miejskiej o 9,9%.

*Tabela 2 Prognoza demograficzna dla powiatu zamojskiego w okresie trzydziestoletnim*

| <b>ROK</b>    | <b>2016</b> | <b>2020</b> | <b>2025</b> | <b>2030</b> | <b>2035</b> | <b>2040</b> | <b>2046</b> |
|---------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Powiat ogółem | 107 984     | 106 473     | 104 678     | 102 706     | 100 341     | 97 523      | 93 725      |
| Miasto        | 11 709      | 11 687      | 11 593      | 11 443      | 11 245      | 10 971      | 10 546      |
| Wieś          | 96 275      | 94 786      | 93 085      | 91 263      | 89 096      | 86 552      | 83 179      |

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS – Baza demograficzna.

*Wykres 8 Prognoza zmian liczby ludności dla powiatu zamojskiego, w tym miast i obszaru wiejskiego do roku 2046*



Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GUS – Demografia.

Prognoza demograficzna GUS zakłada zmniejszenie się liczby ludności na obszarach wiejskich o 13,6%. Oznaczałoby to spadek liczby ludności w gminie Zamość o niemalże 3,1 tys. osób na przestrzeni kolejnych 30 lat. Mając na uwadze dane demograficzne oraz widoczną tendencję wzrostową liczby ludności na terenie gminy w latach 2006 – 2016, zakłada się dalszy wzrost liczby ludności w badanym obszarze. Średni wzrost liczby ludności w ostatnim dziesięcioleciu wynosił 228 osób/rok. Uwzględniając dalszy wzrost na poziomie około 220 osób rocznie, można spodziewać się, iż liczba ludności wzrośnie o 6,6 tys. osób. Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz, liczba w 2046 roku ta może wynosić nawet 31 354 mieszkańców.

### **3.4. KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU INFRASTRUKTURY SPOŁECZNEJ I MIESZKALNICTWA**

Infrastruktura społeczna gminy i miasta jest w znacznej mierze ze sobą sprzężona i nawzajem na siebie wpływająca. Ludność gminy korzysta z usług i urządzeń znajdujących się w mieście. Natomiast na terenie gminy rozwijają się funkcje miejskie dostępne zarówno dla ludności miasta i gminy.

W sferze społecznej określone zostały następujące kierunki rozwoju i zasady polityki przestrzennej zmierzające do poprawy poziomu i warunków życia ludności:

- zapewnienie optymalnych warunków obsługi ludności oraz podwyższenie standardów obsługi podstawowej ludności poprzez realizację inwestycji w zakresie urządzeń związanych z edukacją, ochroną zdrowia, kulturą; obiektów sportowych, rekreacyjnych, gastronomicznych, rozrywkowych, bazy noclegowej itp. w miarę możliwości tworzących tzw. „centra usługowe wsi” (obszary skoncentrowanej lokalizacji usług publicznych oraz komercyjnych);
- tworzenie gminnych zasobów nieruchomości dla możliwości realizowania inwestycji komunalnych oraz ponadlokalnych celów publicznych, niezbędnych do rozwoju obszaru;
- stworzenie warunków do współfinansowania zamierzeń w zakresie infrastruktury społecznej przez podmioty gospodarcze (system zwolnień podatkowych);
- wsparcie organizacji samopomocowych i charytatywnych.

#### **1) Szkolnictwo i wychowanie przedszkolne**

Na terenie gminy znajduje się część obiektów Akademii Rolniczej. Nie ma natomiast szkolnictwa ponad gimnazjalnego.

Na terenie gminy znajdują się obecnie cztery zespoły szkół obejmujące: szkołę podstawową i gimnazjum w Płoskiem, Sitańcu, Wysokiem i Żdanowie; jeden obejmujący szkołę podstawową i przedszkole w Kalinowicach oraz jedenaście szkół podstawowych w Białobrzegach, Białowoli, Borowinie Sitanieckiej, Lipsku, Lipsku Polesie, Mokrem, Pniówku, Siedliskach, Wychodach, Wólce Wieprzeckiej i Zawadzie.

Do zadań gminy należy:

- utrzymanie, modernizacja i rozbudowa w miarę potrzeb istniejących szkół w celu zapewnienia dogodnego dostępu do edukacji dla dzieci zamieszkałych na terenie gminy,
- zmniejszenie ewentualnych zapóźnień w części szkół w dostępie do oświaty w stosunku do miasta przez stworzenie nowoczesnej szkoły dorównującej szkołom miejskim wyposażeniem w sprzęt oraz wyszkoloną kadrę pedagogiczną;
- zapewnienie bezpiecznego i sprawnego dojazdu dzieci i młodzieży do szkół podstawowych i gimnazjum;
- podniesienie jakości kształcenia, dostarczenie szkołom wyposażenia technicznego opartego na najnowocześniejszych technologiach (komputeryzacja, dostęp do sieci Internet) oraz zaplecza sportowo – treningowego (pełnowymiarowe sale gimnastyczne, boiska sportowe do gier zespołowych, korty tenisowe itp.);
- ciągle dalsze wprowadzenie nowoczesnych programów nauczania w zakresie języków obcych, informatyki, ekologii, agroturystyki, wychowania obywatelskiego, integracji z krajami UE;
- promowanie masowego sportu dla dzieci i młodzieży (organizowanie turniejów, zawodów sportowych, imprez sportowo – rekreacyjnych z udziałem dzieci i młodzieży z gmin sąsiednich);
- wprowadzenie bogatej oferty zajęć pozalekcyjnych rozwijających zainteresowania i oczekiwania dzieci i młodzieży; dofinansowanie plac dla nauczycieli prowadzących zajęcia pozalekcyjne;

- organizowanie kursów i programów doskonalenia nauczycieli wynikających z potrzeb społecznych i polityki edukacyjnej państwa;
- wykorzystanie i zagospodarowanie zwalnianej w wyniku racjonalizacji i modyfikacji sieci bazy wiejskich szkół podstawowych jako ośrodków służących informacji w zakresie możliwości zdobywania kwalifikacji zawodowych również dla ludności dorosłej

## 2) Opieka zdrowotna i społeczna

- W celu zapewnienia łatwiejszego dostępu ludności do opieki zdrowotnej, polepszenia stanu zdrowia mieszkańców oraz zapewnienia odpowiedniej jakości świadczonych usług należy:
  - utrzymać na dotychczasowym poziomie system obsługi zdrowotnej ludności (ośrodki zdrowia, apteki w Lipsku, Wysokiem i Zawadzie);
  - podniesienie jakości obsługi wymaga w miarę możliwości uzupełnienia wyposażenia aparaturowego w bardziej nowoczesny sprzęt diagnostyczny – analityczny oraz rozszerzenie świadczeń o usługi specjalistyczne;
  - umożliwianie powstawania niepublicznych, prywatnych gabinetów lub ośrodków lekarskich jak np. w Kalinowicach oraz aptek;
  - zlokalizowanie na terenie wsi Wychody kompleksu rekreacyjno–rehabilitacyjno–edukacyjno–szkoleniowego dla osób niepełnosprawnych głównie z dominującym uszkodzeniem narządu ruchu.
- W zakresie opieki społecznej konieczne jest przeciwdziałanie marginalizacji społecznej poprzez rozwój środowiskowych form pomocy jak:
  - spotkań dla osób starszych;
  - organizowanie opieki nad osobami starszymi, osobami niepełnosprawnymi,
  - podtrzymywanie i rozwijanie umiejętności niezbędnych do samodzielnego życia,
  - naukę umiejętności życia w grupie,
  - udzielanie pomocy w rozwiązywaniu problemów rodzinnych,
  - organizowanie wypoczynku letniego (zwłaszcza dla dzieci z rodzin niezamożnych),
  - zapewnienie gorącego posiłku z ewentualną możliwością dowozu go do domu osób starszych, niepełnosprawnych,
  - organizowanie opieki nad osobami starszymi oraz osobami niepełnosprawnymi,
  - poradnictwo specjalistyczne,
  - współpraca z pracownikami socjalnymi,
  - organizowanie ośrodków wsparcia zapewniających osobom niepełnosprawnym, starszym, udzielanie pomocy w rozwiązywaniu problemów rodzinnych,
  - organizowanie rodzinom z problemami alkoholowymi, niewydolnym w sprawach opiekuńczo-wychowawczych pomoc w sferze psychicznej, ekonomicznej i społecznej,
  - wspieranie organizacji samopomocowych i charytatywnych.

## 3) Usługi komercyjne

Usługi komercyjne zlokalizowane na terenie gminy i miasta w znacznej mierze się uzupełniają tak jak publiczne. Ludność gminy korzysta z usług i urzędzeń znajdujących się w mieście. Natomiast na terenie gminy rozwijają się funkcje miejskie dostępne zarówno dla ludności miasta i gminy.

Określone zostały następujące kierunki i zasady polityki przestrzennej stymulujące rozwój gospodarczy gminy:

- tworzenie na terenach podmiejskich możliwości dalszego rozwoju usług komercyjnych zarówno w terenach zabudowy mieszkaniowej jak w terenach ich koncentracji;
- koncentracja usług tworząca wiejskie „centra usługowe”, które powinny zaspokajać podstawowe potrzeby ludności na usługi;

- możliwość realizacji obiektów obsługi ludności w zależności od potrzeb na całym obszarze gminy z wyjątkiem obszarów, na których występują strefy wykluczające wprowadzenie nowej zabudowy lub ograniczające zabudowę;
- stworzenie preferencji dla rozwoju działalności gospodarczych, usługowych, związanych z rozwojem sportu, rekreacji, agroturystyki oraz zaspokajające potrzeby bytowe ludności.

#### 4) Mieszkalnictwo

Poprawa warunków życia mieszkańców powinna być realizowana również poprzez rozwój mieszkalnictwa.

Zapewnienie dogodnych warunków zamieszkania – przy zróżnicowaniu typów i standardów mieszkalnictwa – w dostosowaniu do potrzeb i aspiracji mieszkańców gminy wymaga następujących zasad działania:

- modernizację i ochronę istniejących gminnych zasobów mieszkaniowych przed dekapitalizacją oraz w miarę możliwości tworzenie nowych wynikających ze społecznej potrzeby ich zaspokajania;
- zachowanie istniejących zasobów mieszkaniowych zabudowy jednorodzinnej i zagrodowej z dopuszczeniem modernizacji i uzupełnień szczególnie w zakresie podniesienia standardów ich wyposażenia jak i estetyki obiektów i otoczenia;
- tworzenie rezerw pod budownictwo mieszkaniowe przeznaczonych dla różnych form zabudowy głównie pod budownictwo indywidualne szczególnie w strefie podmiejskiej oraz odpowiednie uzbrojenie ich w media infrastrukturalne;
- uporządkowanie zabudowy poprzez:
  - uzupełnianie istniejących układów przestrzennych – zabudowa enklaw i stosowanie bliskiego sąsiedztwa;
  - skupienie zabudowy przy istniejących ciągach drogowych z zachowaniem odpowiedniej linii zabudowy zgodnie z obowiązującymi przepisami lub ciągach projektowanych zgodnie z miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego;
  - opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w szczególności dla terenów strefy podmiejskiej będących obiektem zainteresowania inwestorów;
  - niedopuszczanie do dalszych podziałów terenów rolnych bez opracowania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego – dotyczy to w szczególności terenów położonych poza istniejącymi ciągami komunikacyjnymi;
  - zwiększenie wyposażenia w podstawowe urządzenia infrastrukturalne (wodociągi, kanalizacja, oczyszczalnie ścieków, gaz, drogi);

### 3.5. KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU PRZEDSIĘBIORCZOŚCI I WYTWÓRCZOŚCI

Polityka osiągnięcia celów ekonomicznych zmierzających do wykształcenia modelu wsi wielofunkcyjnej obejmuje następujące kierunki działania w perspektywie europejskiej poprzez:

- wykorzystanie możliwości rozwojowych wynikających z przygranicznego położenia całego regionu w wymianie międzynarodowej z Ukrainą (wymiana towarowa, rozwój zakładów przetwórczych);
- wzmocnienie instytucjonalno-organizacyjne otoczenia gospodarki rynkowej (instytucje doradcze, kredytowe, ubezpieczeniowe, marketingowe, doskonalenie zawodowe);
- poprawa konkurencyjności rolnictwa i przetwórstwa rolno-spożywczego. Budowa odpowiedniego zaplecza instytucji organizacji rynku rolnego: powstawanie grup producenckich, spółek, spółdzielczości wiejskiej, rynków hurtowych, giełd towarowych, systemu infrastruktury rynkowej;

- powiększenie wpływów do budżetu gminy w wyniku oczekiwanego wzrostu gospodarczego; większe wpływy finansowe zwiększą środki na rozwój infrastruktury techniczno-ekonomicznej gminy;
- preferencje kredytowe dla małych i średnich przedsiębiorstw;
- opracowanie strategii promocji całego obszaru gminy, jego atrakcyjności przyrodniczej, kulturowej i inwestycyjnej dla inwestorów z zewnątrz (akcja ofertowo-marketingowo-promocyjna, opracowanie foldera inwestycyjnego gminy, opracowanie i wypromowanie Logo charakteryzującego gminę itp.);
- sprzyjanie rozwojowi międzynarodowych kontaktów gospodarczych między obszarami o podobnych predyspozycjach rozwoju oraz między sąsiednimi gminami.

#### Zasady rozwoju przemysłu i drobnej wytwórczości

Polityka osiągnięcia celów ekonomicznych rozwoju przemysłu i drobnej wytwórczości powinna polegać na:

- utrzymaniu i rozwoju wiodących kierunków produkcji opartych na miejscowych surowcach;
- pełnym wykorzystaniu i zagospodarowaniu rezerw terenowych, obiektów kubaturowych pod działalność wytwórczą, wdrożenie nowych rozwiązań technologicznych „czystych” ekologicznie;
- tworzeniu nowych obszarów aktywnej działalności gospodarczej z odpowiednią dostępnością komunikacyjną wyposażonych w podstawowe media infrastruktury technicznej;
- tworzeniu możliwości rozwoju małych i średnich zakładów produkcyjnych, handlu hurtowego, składowania itp.;
- dostosowaniu warunków higieniczno-sanitarnych zakładów przetwórczych do standardów wymaganych w U.E.

### **3.6. KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU FUNKCJI ROLNICZYCH I LEŚNYCH**

#### 1. Cele i kierunki rozwoju rolnictwa

Rolnictwo i gospodarka żywnościowa stanowi nadal główną funkcją rozwojową gminy, ze względu na wysoki potencjał rolny.

Celem strategicznym rozwoju rolnictwa jest poprawa opłacalności produkcji, a w konsekwencji wzrost standardu życia ludności rolniczej.

Rozwój rolnictwa będzie w dużym stopniu decydował o poziomie społeczno-gospodarczym gminy. Rolnictwo pozostanie na obszarze gminy podstawową gałęzią gospodarki, stanowiącą główne źródło utrzymania dla jej mieszkańców.

Głównym celem zmierzającym do osiągnięcia celu strategicznego będzie gruntowna restrukturyzacja i modernizacja, prowadząca do wielofunkcyjnego rozwoju wsi i obszarów wiejskich. Warunkować ten proces będzie stabilna, przewidywalna oraz konsekwentnie realizowana polityka rolna.

Cele najważniejsze to:

- poprawa dochodowości gospodarstw rolnych przez najlepsze wykorzystanie istniejącego potencjału produkcyjnego,
- poprawa dochodów mieszkańców wsi poprzez rozwój działalności pozarolniczej oraz dobre wykorzystanie istniejącego potencjału produkcyjnego gminy,
- poprawa jakości życia mieszkańców wsi w warunkach wielostronnego równoważenia procesów rozwojowych.

Proces rozwoju rolnictwa i obszarów wiejskich wymagać będzie następujących działań:

- ◆ poprawy struktury obszarowej gospodarstw (powiększenie ich arealu),

- ◆ utworzenia rolnictwa ekonomicznie efektywnego oraz sprawnego systemu wszechstronnej jego obsługi,
- ◆ zmniejszenia bezpośredniego zatrudnienia w rolnictwie. Realizacja tego zadania będzie trudna i długotrwała. Wymaga między innymi wzbogacenia gminy o funkcje alternatywne lub komplementarne względem rolnictwa (drobne przetwórstwo rolno-spożywcze, rzemiosło, usługi, handel, agroturystyka, hodowla i przetwórstwo ryb oraz inne),
- ◆ zwiększenia produkcji i rentowności gospodarstw indywidualnych poprzez:
  - rozwój wysokotowarowych gospodarstw specjalistycznych (głównie w produkcji zbóż i roślin przemysłowych oraz hodowli zwierząt) współpracujących z zakładami przetwórczymi,
  - urynkowanie produkcji rolnej przez rozwój odpowiednich form agrobiznesu (giełdy towarowe, systemy informacji rynkowej, spółki),
  - ukierunkowanie produkcji rolnej w oparciu o istniejące warunki przyrodnicze, tj.:
    - utrzymanie upraw tradycyjnych (zbóż, buraków cukrowych) oraz warzyw,
    - poszukiwanie i wprowadzenie na większą skalę upraw nowych, zwłaszcza przemysłowych (nasiona oleiste) lub zielarskich,
    - zwiększenie hodowli zwierząt i ryb,
    - wprowadzenie w rejonie ekologicznym (południowa i południowo-zachodnia część gminy) rolnictwa zintegrowanego, a w przyszłości ekologicznego,
  - rozwój przetwórstwa rolno-spożywczego wykorzystującego własne zasoby surowcowe jako ogniwa w rozwoju i modernizacji rolnictwa poprzez:
    - modernizację istniejącej bazy przetwórstwa rolnego w kierunku rozwoju zdolności przetwórczych o wysokich standardach jakościowych,
    - rozwój ilościowy i jakościowy małych i średnich zakładów przetwórczych,
  - podniesienie jakości wiejskiej przestrzeni ekonomicznej (poprawa cywilizacyjnych standardów życia) poprzez:
    - wyposażenie obszarów wsi w kompleks urządzeń infrastruktury technicznej,
    - poprawę stanu usług społecznych (oświata, służba zdrowia, kultura),
  - radykalnego podniesienia poziomu wykształcenia mieszkańców gminy jako warunku transformacji rolnictwa, a zwłaszcza unowocześnienia gospodarstw i rozwoju przedsiębiorczości pozarolniczej,
  - podejmowanie działań, które poprawią ekonomikę gospodarki rolnej oraz zwiększą wydajność rolniczej przestrzeni produkcyjnej:
    - ochronę gleb najwyższej jakości przed ich wykorzystaniem na cele nierolnicze,
    - zahamowanie lokalnej degradacji gleb (erozja) poprzez zalesienia, zadrzewienia i inne działania, a również przywrócenie właściwych stosunków wodnych – potrzeba melioracji i renowacji użytków zielonych,
    - rozwój hodowli zwierząt z uwzględnieniem specyfiki obszaru (obszar wysokiej ochrony GZWP oraz występowanie wychodni kredowych),
    - modernizację i rozbudowę zaplecza obsługi rolnictwa oraz jego wykorzystanie (m.in. tzw. “pustostany”),
    - przeznaczenie gleb nieprzydatnych dla rolnictwa(V, VI klasa) pod zalesienia [lub wielkoprzestrzennych inwestycji,]<sup>4</sup>
    - scalenia gruntów (rozdrobienie gospodarstw) w celu poprawy rozłogu gruntów poszczególnych gospodarstw.

## 2. Cele i kierunki rozwoju leśnictwa

Gospodarka leśna z uwagi na znaczne walory krajobrazowe oraz pełnienie funkcji istotnych dla węzłowego systemu ekologicznego, stanowi istotny element rozwoju gminy.

Lasy na obszarze opracowania należy uznać za szczególnie chroniony komponent środowiska przyrodniczego ze względu na pełnione przez nie funkcje: ekologiczną, ochronną i klimatyczną.

Celem wiodącym dla leśnictwa jest utrzymanie dotychczasowego znaczenia lasów, ekologizacji gospodarki leśnej oraz zwiększenia lesistości gminy poprzez:

- ochronę istniejących kompleksów leśnych jako ważnego elementu lokalnego systemu ekologicznego, zachowanie niewielkiego udziału zbiorowisk leśnych w środkowej i południowej części gminy,
- wprowadzanie weryfikacji granicy gruntów przewidzianych pod zalesienie w ramach regulacji granicy polno-leśnej (zalesianie nieużytków, gruntów odłogujących, enklaw leśnych, gleb podatnych na erozję, w sąsiedztwie cieków wodnych) zgodnie z zatwierdzonym przez Wojewodę Lubelskiego Uproszczonego Planu Urządzania Lasów nie będących własnością Skarbu Państwa gminy Zamość oraz opracowanie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego dot. Zalesiania,
- ochronę powierzchni lasów pełniących funkcje ochronne, zwłaszcza wodochronne mające za zadanie utrzymanie zdolności retencyjnej gleb leśnych i polepszenie obiegu wody w środowisku,
- ograniczenie regulacji stosunków wodnych do prac uzasadnionych potrzebami odnowienia lasu oraz sąsiadujących z lasami gruntów rolnych,
- kształtowanie struktury gatunkowej i przestrzennej lasu zgodnie z warunkami siedliskowymi, w kierunku powiększenia różnorodności biologicznej i zwiększenia odporności lasu na czynniki destrukcyjne,
- zachowanie w stanie naturalnym śródleśnych bagien, trzęsawisk, oczek wodnych,
- zachowanie i wzbogacenie różnorodności biologicznej, podnoszenia produktywności oraz zdolności do pełnienia funkcji ochronnych, gospodarczych i społecznych bez szkody dla innych ekosystemów,
- dostosowanie rozmiaru pozyskiwanego drewna do przyrostu drzewostanów i stanu zdrowotnego lasów oraz w sposób ograniczający do minimum ujemne wpływy operacji na ekosystemy leśne,
- zapobieganie szkodom wyrządzanym przez zwierzynę poprzez sterowanie liczebnością populacji,
- prowadzenie gospodarki w lasach prywatnych w oparciu o plany urzędniowe lasów,
- prowadzenie stosownej polityki w gospodarce leśnej z uwzględnieniem:
  - ochrony lasów i gruntów przed nieprzemysłaną lokalizacją inwestycji niekorzystnie oddziałujących na środowisko przyrodnicze,
  - rekultywacji leśnej terenów zdegradowanych,
  - wprowadzenia "ekologizacji" prac w szkółkach leśnych, poprzez ograniczenie stosowania środków chemicznych na rzecz technik przyjaznych środowisku,
  - prowadzenia gospodarki leśnej w oparciu o bezpieczne dla środowiska techniki i technologie prac leśnych (profilaktyka, preferowanie biologicznych metod ochrony lasu).

### 3.7. KIERUNKI ROZWOJU TURYSTYKI

Turystyka i jej obsługa to funkcja dodatkowa, która może stanowić dodatkowe źródło utrzymania części mieszkańców gminy głównie w miejscowościach położonych w południowej części gminy.

Gmina posiada znaczne walory dla rozwoju turystyki, pobytowej głównie kwalifikowanej o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym oraz obsługi turystyki zmotoryzowanej.

1. Główne walory gminy to:

- a) bezpośrednie sąsiedztwo z miastem Zamościem ośrodkiem turystycznym o znaczeniu międzynarodowym i krajowym – wpisanym na światową listę dziedzictwa kulturowego;
- b) położenie części gminy na Roztoczu Środkowym oraz w otulinie Roztoczańskiego Parku Narodowego, [strefa najwyższej atrakcyjności turystycznej,]<sup>4</sup>
- c) rezerwy przyrody;
- d) kompleksy lasów w południowej części gminy;

- e) duże kompleksy hodowlanych stawów rybnych;
  - f) położenie przy drogach krajowych nr 17 i nr 74 prowadzących do przejść granicznych w Hrebennem i Zosinie;
  - g) tradycje historyczne i prężny ruch kulturowy;
  - h) znaczne zasoby pracy.
2. Preferowane formy turystyki i wypoczynku:
- a) pobytowa:
    - agroturystyka – krótkie wakacje w gospodarstwach rolnych, pobyty weekendowe;
    - wypoczynek weekendowy w tzw. „Bramie Parku” zlokalizowanej we wsi Wierzchowiny na bazie projektowanego zbiornika wodnego;
  - b) kwalfikowana:
    - letnia – rajdy rowerowe (ścieżki rowerowe), jazda konna, zbieractwo, wędkarstwo (wydzielanie miejsc wędkowania);
    - zimowa – narciarstwo zjazdowe, saneczkarstwo, kuligi itp.
  - c) poznawcza – obserwacja ptactwa i zwierzyny,
  - d) obsługa turystyki tranzytowej

Kierunki rozwoju tej funkcji powinny polegać na wykorzystaniu walorów gminy w tym położenia, środowiska naturalnego, a także zagospodarowania w celu przyjęcia odpowiednich działań podnoszących jej atrakcyjność.

[Kształtowanie warunków rozwoju turystyki na terenie gminy możliwe jest poprzez:

- rewitalizację zagospodarowania turystycznego, w tym podniesienie atrakcyjności istniejącej bazy, zgodnie z normami europejskimi,
- kreowanie ośrodków rekreacyjno – turystycznych w oparciu o małe pensjonaty i kwatery prywatne,
- rozszerzenie ofert turystycznych – agroturystyka, ekoturystyka, turystyka specjalistyczna, w tym stadniny koni - hipoterapia,
- wzbogacanie obszaru w urządzenia turystyczne jak: ścieżki spacerowe, trasy rowerowe, konne, saneczkowe, nartostrady, wyciągi narciarskie, trasy dla kuligów, urządzenia sportu (boiska, korty tenisowe, baseny kąpielowe itp.),
- rozwój zaplecza obsługi turystyki, w tym urządzeń paraturystycznych (hotele, gastronomia, handel, usługi, obsługa motoryzacji itp.),
- realizowanie budownictwa rekreacyjnego, głównie w obrębie istniejącej zabudowy z zakazem koncentrowania zabudowy o dużej intensywności – minimalna powierzchnia działki letniskowej – 1500m<sup>2</sup> z utrzymaniem 80% powierzchni biologicznie czynnej,
- podnoszenie wizerunku turystycznego miejscowości, w tym rewaloryzacje obiektów i zespołów zabytkowych z ewentualną możliwością wykorzystania ich dla celów turystycznych,
- podjęcie kompleksowych działań z zakresu infrastruktury komunalnej – poprawa stanu sanitarnego wsi (wodociągi, kanalizacja, oczyszczanie ścieków, gazyfikacja itp.),
- zwiększenie dostępności komunikacyjnej,<sup>4</sup>
- promowanie walorów gminy w regionie i kraju.

### 3.8. KIERUNKI I ZASADY ROZWOJU KOMUNIKACJI

#### 3.8.1. Kierunki rozwoju komunikacji i transportu kolejowego

[Rozwój komunikacji i transportu kolejowego uzależniony jest od:

---

<sup>4</sup> zmiana wprowadzona uchwałą Nr X/91/11 Rady Gminy Zamość z dnia 12 sierpnia 2011r.

- 1) warunków zarządców, w tym w odniesieniu do Linii Hutniczej Szerokotorowej – PKP LHS Sp. z o.o. w Zamościu oraz w odniesieniu do pozostałych linii normalnotorowych PKP PLK S.A Oddział Regionalny w Lublinie dotyczy to zarówno parametrów linii jak i wykorzystania obecnych zasobów i ewentualnego ich rozwoju;<sup>4</sup>
- 2) zwiększenie wykorzystania linii szerokotorowej LHS dla ruchu towarowego i pasażerskiego oraz jej modernizacja i elektryfikacja;
- 3) rozwój bazy transportu intermodalnego Zamość – Bortatycze (suchy port);
- 4) minimalizację uciążliwego wpływu na środowisko naturalne poprzez:
  - elektryfikację kolei oraz zastosowanie odpowiednich środków minimalizujących hałas,
  - [odpowiednią do wymogów technicznych]<sup>4</sup> modernizację linii normalnotorowych.

### 3.8.2. Kierunki rozwoju komunikacji i transportu drogowego

#### 1. Drogi krajowe:

- droga nr 17: (Warszawa) – Zakręt – Garwolin – Ryki – Kurów – Lublin – Piaski – Krasnystaw – Zamość – Tomaszów Lubelski – Hrebenne – granica państwa. [Docelowo droga ekspresowa S17 z przebiegiem po nowym szlaku we wschodniej i północnej części gminy o parametrach klasy S; dla odcinków, które pozostaną po wybudowaniu drogi ekspresowej – parametr techniczno – użytkowe klasy GP. Przewiduje się także:]<sup>4</sup>

rezerwację: terenu pod budowę obwodnicy miasta Zamość w pełnych parametrach technicznych przewidzianej dla dróg ekspresowych – rezerwa pasa o szerokości [100,0 do 120,0m]<sup>5</sup> dla realizacji dwujezdniowej trasy wraz z węzłami, skrzyżowaniami i przejazdami drogowymi,

- realizację dróg [dojazdowych]<sup>5</sup>,
- [wykorzystanie części terenu pod ścieżki pieszo-rowerowe oraz niezbędne urządzenia techniczne związane z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu,]<sup>5</sup>
- prawidłowym oznakowaniu pionowym i poziomym,
- wykonanie optymalnego odwodnienia dróg wraz z urządzeniami służącymi odprowadzeniu wód z pasa drogowego;
- droga nr 74: Sulejów – Żarnów – Ruda Malenicka – Kielce – Łągow – Opatów – Ożarów – Annopol – Kraśnik – Janów Lubelski – Frampol – Gorajec – Szczepieszyn – Zamość – Hrubieszów – Zosin – Granica Państwa.

[W układzie docelowym ustalono parametry klasy GP z lokalizacją obwodnicy miasta Zamościa będącej połączeniem w kierunku Biłgoraj istniejącej drogi nr 17. Przebieg drogi winien być zgodny ze "Studium techniczno-ekonomicznym (STE) przebiegu drogi krajowej nr 74 na odcinku Janów Lubelski – Frampol – Szczepieszyn – Zamość – Hrubieszów". Przewiduje się także:]<sup>4</sup>

- realizację dróg [dojazdowych]<sup>5</sup>,
- [wykorzystanie części terenu pod ścieżki pieszo-rowerowe oraz niezbędne urządzenia techniczne związane z prowadzeniem i zabezpieczeniem ruchu,]<sup>5</sup>
- wykonanie optymalnego odwodnienia dróg wraz z urządzeniami służącymi odprowadzeniu wód z pasa drogowego;

#### 2. Drogi wojewódzkie:

- nr 837: Sitaniec – Nielisz – Żółkiewka,
- nr 843: Zamość – Skierbieszów – Chełm,
- nr 849: Zamość – Jacnia – Józefów,

Dla dróg wojewódzkich przewiduje się przystosowanie do warunków dróg o parametrach klasy G poprzez ich modernizację polegającą na:

- podniesieniu parametrów technicznych do zgodnych z obowiązującymi przepisami bez zmiany ich przebiegu (rezerwacja terenu w zakładanych szerokościach),
- poszerzenie jezdni, poprawę nawierzchni (wzmocnienia nośności) itp.,

<sup>5</sup> zmiana wprowadzona uchwałą Nr XLVIII/452/14 Rady Gminy Zamość z dnia 29 sierpnia 2014r.

- budowę w terenach zabudowanych ciągów ruchu pieszego i rowerowego poza koroną drogi oraz oświetlenia,
- wykonaniu optymalnego odwodnienia dróg wraz z urządzeniami służącymi do odprowadzenia wód z pasa drogowego;

### 3. Drogi powiatowe:

#### a) klasy technicznej G:

- nr 3218L: Wysokie – Hyża –Zamość,
- nr 3226L: Sitaniec do drogi woj. nr 843,
- nr 3247L: od drogi krajowej nr 17 – Pniówek – Suchowola – Maciejów,
- nr 3248L: Płoskie – Żdanów – Pniówek,
- nr 3250L: Topornica - Zwierzyniec,
- nr 3286L: od drogi woj. nr 843 – Sitno – Miączyn;

#### b) klasy technicznej Z

- nr 3145L: Tarzymiechy – Stary Zamość – Białobrzegi,
- nr 3213L: Brody Małe – Zawada,
- nr 3249L: Mokre – Wychody – Zarzecze,
- nr 3255L: Szewnia - Wolka Wieprzecka,
- nr 3256L: Lipsko – Łabunie,
- nr 3299L: ul. Braterstwa Broni;

#### c) klasy technicznej L:

- nr 3214L: Zawada - Kąty I – Kąty II,
- nr 3215L: Zawada – dojazd do stacji kolejowej,
- nr 3217L: Białobrzegi – Siedliska – Płoskie,
- nr 3219L: Chomęciska Małe – Chomęciska Duże – Sitaniec Podduchowny

dla dróg powiatowych przewiduje się przystosowanie do dróg do parametrów odpowiednich klas poprzez ich modernizację polegającą na:

- podniesieniu parametrów technicznych do zgodnych z obowiązującymi przepisami bez zmiany ich przebiegu (rezerwacja terenu w zakładanych szerokościach);
- poszerzenie jezdni, poprawę nawierzchni (wzmocnienia nośności) itp.,
- budowę w terenach zabudowanych ciągów ruchu pieszego i rowerowego poza koroną drogi lub pasem zieleni oraz oświetlenia,
- wykonaniu optymalnego odwodnienia dróg wraz z urządzeniami służącymi odprowadzeniu wód z pasa drogowego(przepusty i rowy odwadniające).

### 4. Drogi gminne klasy L i D

| Nowy numer | dł. odcinka | ciąg drogi                        | przebieg drogi   |
|------------|-------------|-----------------------------------|--|
| 110378L    | 1,15        | Sitaniec Błonie-Kol.Sitaniec      | Sitaniec Błonie od dr. 17 do dr. 3226L Kol. Sitaniec 001             |
| 110379L    | 2,03        | Borowina Sitaniecka-Kol. Sitaniec | od dr. 843 Borowina Sitaniecka do dr. 3226L Łapiguz 002              |
| 110380L    | 2,24        | Kol. Sitaniec-Łapiguz             | Kol. Sitaniec os dr. 3226L do dr. 843 Łapiguz 003                    |
| 110381L    | 1,62        | Majdan-Szopinek                   | Majdan do granicy gminy Szopinek 004                                 |
| 110382L    | 1,88        | Szopinek-Szopinek                 | od dr. 110381L do dr. 74 Szopinek 005                                |
| 110383L    | 2,19        | Szopinek-Kalinowice               | Szopinek od dr. 74 do dr. 17 Jatutów 006                             |
| 110384L    | 2,27        | Jatutów-Wólka Panieńska           | Jatutów od dr.74 do dr. 17 Wólka Panieńska 007                       |
| 110385L    | 2,69        | Jatutów-Jatutów                   | od dr. 74 do dr. 17 Jatutów (Browar) 008                             |
| 110386L    | 1,41        | Pniówek-Pniówek                   | od dr. 3247L Pniówek do granicy gminy (Szkoła) 009                   |
| 110387L    | 3,63        | Borek Białowolski-Pniówek         | od dr. 110447L Borek Białowolski do dr. 3247L Pniówek 010            |
| 110388L    | 4,63        | Lipsko-Zalesie                    | od dr. 849 Lipsko-Lipsko Kosobudy-Białowola-Zalesie do dr. 3247L 011 |
| 110389L    | 3,15        | Płoskie-Zawada pod lasem          | od dr. 74 Płoskie do dr. 3214L Zawada pod lasem 012                  |
| 110355L    | 0,69        | Zawada Stara Wieś-Zawada          | granica gminy od dr. 3214 Zawada 013                                 |

|         |      |                                   |  |     |
|---------|------|-----------------------------------|--|-----|
| 110390L | 0,74 | Zawada Stara Wieś-Zawada          | od dr. 3214L do dr. 3215L Zawada                                     | 014 |
| 110391L | 1,84 | Zawada Reforma-Płoskie            | od przejazdu kol. Zawada do dr. 110389L Płoskie                      | 015 |
| 110392L | 1,67 | Płoskie-Płoskie                   | od dr. 3217L do dr. 74 Płoskie (Szkoła)                              | 016 |
| 110393L | 2,11 | Płoskie-Płoskie                   | od dr. 74 Płoskie do dr. 74 Płoskie                                  | 017 |
| 110394L | 1,73 | Zawada-Kol.Siedliska              | od. dr. 74 Zawada do dr. 3217L Siedliska                             | 018 |
| 110395L | 3,05 | Płoskie-Zabłotek                  | od dr. 3217L na wschód Płoskie do granicy gminy                      | 019 |
| 110396L | 6,97 | Białobrzegi-Zawada                | od dr. 837 Białobrzegi-Kol. Zawada do dr. 74 Zawada                  | 020 |
| 110397L | 2,24 | Sitaniec Wolica-Sitaniec          | od dr. 3219L Wolica do dr. 17 Sitaniec (Kościół)                     | 021 |
| 110398L | 0,44 | Sitaniec Błonie-Sitaniec Błonie   | Sitaniec Błonie od dr. 17 do dr. 3226L                               | 022 |
| 110399L | 0,74 | Sitaniec-Sitaniec Błonie          | od dr. 17 Sitaniec Osiedle do granicy Sitaniec Błonie                | 023 |
| 110400L | 0,50 | Sitaniec Osiedle-Granica Gminy    | ulica Osiedlowa Sitaniec Błonie                                      | 024 |
| 110401L | 1,85 | Borowina Sitaniecka-Granica Gminy | od dr. 843 Borowina Sitaniecka na wschód do dr. 3286L                | 025 |
| 110402L | 1,59 | Borowina Sitaniecka-Granica Gminy | od dr. 843 Borowina Sitaniecka na wschód do dr. 3286L (Szkoła)       | 026 |
| 110403L | 0,64 | Łapiguz-Kol. Sitaniec             | od dr. 3226L Łapiguz do dr. 110380L Kol. Sitaniec                    | 027 |
| 110404L | 1,50 | Szopinek-Granica Gminy            | od dr. 110444L na wschód do granicy gminy                            | 028 |
| 110405L | 1,24 | Szopinek-Granica Gminy            | od dr. 110436L na wschód do granicy gminy                            | 029 |
| 110406L | 1,79 | Kalinowice-Kol. Kalinowice        | od dr. 17 Kalinowice-Kol. Kalinowice granica m. Zamościa (Cegielnia) | 030 |
| 110407L | 1,28 | Wólka Panińska-Jatutów            | od dr. 110384L Wólka Panińska na wschód do Jatutowa do granicy gminy | 031 |
| 110408L | 1,09 | Jatutów-Jatutów                   | od granicy m. Jatutów do granicy gminy                               | 032 |
| 110409L | 0,79 | Kalinowice-ul. Krasnobrodzka      | od granicy m. Zamościa do dr. 3247L Kalinowice                       | 033 |
| 110410L | 0,45 | Kalinowice-Kalinowice             | od dr. 3247L na wschód do pół Kalinowice (Giełda)                    | 034 |
| 110411L | 0,51 | Wólka Panińska-Wólka Panińska     | od dr. 17 Wólka Panińska na południe do łąk                          | 035 |
| 110412L | 1,31 | Pniówek – Staw Blanka             | od dr. 3247L Pniówek na wschód do granicy gminy                      | 036 |
| 110413L | 1,12 | Kol. Pniówek-Kol. Górna           | od dr. 3247L Kol. Pniówek na zachód                                  | 037 |
| 110414L | 2,42 | Wierzchowiny-Wólka Wieprzecka     | od dr. 3250L Wierzchowiny-Skaraszew do dr. 3250L Wólka Wieprzecka    | 038 |
| 110415L | 2,19 | Wychody-Wierzchowiny              | od dr. 3249L Wychody-Dziechciarka-Wierzchowiny do dr. 110414L        | 039 |
| 110416L | 1,00 | Hubale-Kol. Hubale                | od dr. 3249L Hubale na zachód do Kol. Hubale                         | 040 |
| 110417L | 0,32 | Kol. Hubale-Kol. Hubale           | od dr. 110416L Kol. Hubale na południe                               | 041 |
| 110418L | 1,24 | Hubale-Hubale                     | od dr. 3249L Hubale na południe do wsi Hubale                        | 042 |
| 110419L | 0,41 | Hubale-Hubale                     | od dr. 3249L na północ do wsi Hubale                                 | 043 |
| 110420L | 1,00 | Płoskie-Kol. Mokre                | od dr. 74 Płoskie na południe do Kol. Mokre                          | 044 |
| 110421L | 3,10 | Płoskie-Kol. Pierwsza             | od dr. 74 Płoskie na południe Kol. Płoskie Pierwsza                  | 045 |
| 110422L | 2,72 | Płoskie-Rozdzielnia               | od dr. Płoskie na zachód do GPZ                                      | 046 |
| 110423L | 0,80 | Płoskie-Za Rozdzielnią            | od dr. 110422L Płoskie na zachód do Kol. Płoskie Drugie              | 047 |
| 110424L | 2,19 | Płoskie-Kol. Druga                | od dr. 74 Płoskie na południe Kol. Płoskie Drugie                    | 048 |
| 110425L | 0,70 | Płoskie-Florianka                 | od dr. 74 Płoskie na północ Floriana                                 | 049 |
| 110426L | 1,10 | Siedliska-Siedliska               | Siedliska od dr. 3217L na zachód do terenów PKP                      | 050 |
| 110427L | 2,13 | Siedliska-Zamość                  | od dr. 3217Lsiedliska na wschód do cmentarza komunalnego             | 051 |
| 110428L | 0,97 | Siedliska-Tereny LHS              | od dr. 110427 na północ do terenów LHS                               | 052 |
| 110429L | 2,62 | Hyża-Kol. Hyża                    | od dr. 3218L na zachód do granicy wsi Kol. Hyża                      | 053 |
| 110430L | 1,00 | Siedliska-Siedliska               | od dr. 3217L na północ Siedliska                                     | 054 |
| 110431L | 4,32 | Kol. Bortatycze-Siedliska         | Bortatycze od dr. 837 do dr. 110430L Siedliska                       | 055 |
| 110432L | 1,14 | Białobrzegi-Białobrzegi           | od dr. 3145L do 837 Białobrzegi                                      | 056 |
| 110433L | 0,44 | Sitaniec Wolica-Wysokie           | Sitaniec Wolica od dr. 110397L do dr. 837 Wysokie                    | 057 |
| 110434L | 1,15 | Sitaniec Wolica-Wysokie           | od dr. 110397L do dr. 837 Wysokie (Remiza)                           | 058 |
| 110435L | 0,67 | Sitaniec Błonie-Ferencówka        | od dr. 110399L Sitaniec Błonie na wschód Ferencówka                  | 059 |

|         |      |   |   |     |
|---------|------|---|---|-----|
| 110436L | 0,55 | Szopinek-Szopinek                       | od dr. 110404L do dr. 110405L Szopinek (łącznik)              | 060 |
| 110437L | 0,78 | Kalinowice-Kol. Kalinowice              | od dr. 74 Kalinowice do dr. 110383L Kalinowice                | 062 |
| 110438L | 0,61 | Szopinek-Wólka Panieńska                | od dr. 110383L Szopinek do dr. 110384L Wólka Panieńska        | 063 |
| 110439L | 0,80 | Zawada Reforma-Zawada Pod Lasem         | od dr. 110391L Zawada Reforma do dr. 110389L Zawada Pod Lasem | 064 |
| 110440L | 0,72 | Mokre-ul. Łanowa                        | od dr. 3248L Mokre do granicy m. Zamościa ul. Łanowa          | 065 |
| 110441L | 0,90 | Mokre-Mokre                             | od ul. Łanowej do dr. 3248L Mokre                             | 066 |
| 110442L | 3,83 | Żdanów-Lipsko                           | od dr. 3248L Żdanów do dr. 32456L Lipsko                      | 067 |
| 110443L | 2,39 | Lipsko Polesie-Las                      | od dr. 849 Lipsko Polesie na południe (Warszawa)              | 068 |
| 110444L | 1,20 | Szopinek-Szopinek                       | od dr. 110381L Szopinek na północ do granicy m. Zamościa      | 069 |
| 110445L | 0,25 | Borowina Sitaniecka-Borowina Sitaniecka | od dr. 110401L do dr. 110402L Borowina Sitaniecka             | 070 |
| 110446L | 1,00 | Skokówka-ul. Targowa                    | od dr. 849 Skokówka do dr. 3248L Zwódne                       | 071 |
| 110447L | 2,01 | Lipsko-Borek Białowolski                | od dr. 3256L Lipsko do dr. 110387L Borek Białowolski          | 072 |
| 110448L | 0,66 | Pniówek-Pniówek                         | od dr. 110412L do dr. 110386L Pniówek (łącznik)               | 073 |
| 110449L | 1,85 | Lipsko-Lipsko Za Górą                   | Lipsko od dr. 110388L na południe do półn.                    | 074 |
| 110450L | 0,65 | ul. Rzemieślnicza                       | od ul. Granicznej w Skokówce na południe do gruntów Żdanowa   |     |
| 110451L | 0,76 | ul. Ogrodnicza                          | od ul. Granicznej w Skokówce na południe do gruntów Żdanowa   |     |
| 110452L | 1,04 | ul. Łąkowa                              | od dr. 3248L w Skokówce na wschód do gruntów Żdanowa          |     |

Dla dróg gminnych w celu poprawienia łączności komunikacyjnej w gminie należy:

- a) przewidzieć możliwość zwiększenia sieci dróg po spełnieniu warunków wymaganych obowiązującymi przepisami (realizacja brakujących odcinków dróg);
- b) przystosować je do parametrów odpowiednich klas poprzez ich modernizację polegającą na:
  - podniesieniu parametrów technicznych do zgodnych z obowiązującymi przepisami, (rezerwacja terenu w odpowiednich do klasy szerokościach);
  - poszerzeniu jezdni, poprawie nawierzchni (wzmocnienia nośności) oraz położenia nawierzchni bitumicznej na odcinkach dróg o nawierzchni nieulepszonej itp.,
  - budowie w terenach zabudowanych ciągów ruchu pieszego i rowerowego poza koroną drogi lub pasem zieleni oraz oświetlenia,
  - wykonaniu optymalnego odwodnienia dróg wraz z urządzeniami służącymi odprowadzeniu wód z pasa drogowego( przepusty i rowy odwadniające),
  - skoordynować rozwiązania układu komunikacyjnego terenów położonych w bezpośrednim sąsiedztwie z miastem z jego układem komunikacyjnym. Dotyczy to wszystkich kategorii dróg ,a przede wszystkim dróg gminnych.

## 5. Drogi i ulice wewnętrzne

Dla dróg i ulic ruchu wewnętrznego należy:

- przewidzieć dalszą realizację oraz modernizację ulic w osiedlach skoncentrowanego budownictwa jednorodzinnego, w szczególności w miejscowościach: Kalinowice, Kol. Mokre, Płoskie, Sitaniec, Skokówka, Szopinek, Wólka Panieńska, Wysokie i innych zgodnie z potrzebami mieszkańców,
- poprawić jakość dróg dojazdowych do przysiółków i areałów rolnych,
- wyznaczać i urządzać szlaki turystyki pieszej, rowerowej, konnej itp.,
- **zapewnić dostępność komunikacyjną działek budowlanych, które nie przylegają bezpośrednio do dróg publicznych lub wewnętrznych dojazdami, które spełniają parametry określone w przepisach odrębnych dla dróg pożarowych.**

### 3.8.3. Tereny urzędzeń i obsługi komunikacji drogowej

Rozwój gminy wymaga dalszego rozwoju komunikacji pasażerskiej dalekiego i średniego zasięgu, a także komunikacji podmiejskiej poprzez organizację nowych linii komunikacji, budowy przystanków itp.;

Przewidywany wzrost ruchu drogowego o charakterze głównie tranzytowym wymaga rozwoju usług związanych z obsługą turystyki zmotoryzowanej (motel, hotel, gastronomia, parkingi) oraz stacji paliw i warsztatów naprawczych w związku z powyższym należy:

- zachować dotychczasowe obiekty obsługi ruchu drogowego,
- wyznaczyć i urządzić teren tzw. MOP (miejsce obsługi podróżnych) w miejscowości Sitaniec Wolica przy drodze krajowej nr 17 z zachowaniem istniejących obiektów i terenów,
- przewidzieć realizację nowych obiektów obsługi ruchu drogowego jak: stacje paliw płynnych, parkingi warsztaty naprawcze itp. przy pozostałych ciągach drogowych,
- lokalizacja urzędzeń obsługi ruchu drogowego i turystyki musi być uzgodniona z odpowiednim zarządcą drogi.

### 3.8.4. Komunikacja lotnicza

W miejscowości Mokre znajduje się lotnisko podlegające zarządowi Aeroklubu Polskiego, dla którego należy:

- [ze względu na prawidłowość funkcjonowania lotniska Zamość, w zakresie realizacji obiektów budowlanych oraz zagospodarowania terenów, obowiązują parametry wysokościowe określone w dokumentacji rejestracyjnej lotniska oraz ograniczenia określone w przepisach odrębnych dotyczących lotnictwa cywilnego,]<sup>5</sup>
- przewidzieć możliwość obsługi małych samolotów pasażerskich i turystyki poprzez: (1) budowę odpowiednich pasów startowych, (2) realizację bazy obsługi lotniczej itp.

## 3.9. KIERUNKI ROZWOJU INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ

### 3.9.1. Zaopatrzenie w wodę

Na terenie gminy korzystają z wody z wodociągów grupowych mieszkańcy 15 miejscowości, w 20 miejscowościach ludność zaopatruje się z indywidualnych ujęć.

W działaniach kierunkowych należy:

- zrealizować wodociągi grupowe [a na terenach o rozproszonej zabudowie wodociągi lokalne w oparciu o studnie właścicieli;]<sup>4</sup>
- utrzymać istniejące studnie wiercone jako ujęcia awaryjne w celu zapewnienia ciągłości dostaw wody w przypadku awarii urzędzeń;
- rozbudowywać przyłącza wg potrzeb mieszkańców;
- opomiarować wszystkich odbiorców w celu oszczędnego korzystania z zasobów;
- utrzymywać ujęcia wody w dobrym stanie technicznym oraz sanitarnym, a szczególnie urządzenia uzdatniające wodę;
- modernizować istniejącą sieć przesyłową;
- opracować kompleksowy program rozwoju wodociągów dla gminy;
- [utrzymać strefy ochrony bezpośredniej i pośredniej ujęć wody zgodnie z przepisami szczegółowymi i decyzjami administracyjnymi.]<sup>4</sup>

<sup>5</sup>

<sup>4</sup>

zmiana wprowadzona uchwałą Nr X/91/11 Rady Gminy Zamość z dnia 12 sierpnia 2011r.

### 3.9.2. Odprowadzanie i oczyszczanie ścieków

[Gospodarka ściekowa w gminie winna zostać rozwiązana poprzez:

- 1) dla miejscowości podmiejskich połączenia się z systemem miejskiej kanalizacji i istniejącej oczyszczalni ścieków zlokalizowanej na obszarze miasta;
- 2) budowę systemów kanalizacji sanitarnej i oczyszczalni ścieków uwzględniający realizację zbiorczych systemów kanalizacyjnych,
- 3) na obszarach o rozproszonej zabudowie kolonijnej o rozwiązania indywidualne w tym szczelne zbiorniki bezodpływowe z wywozem ścieków do najbliższej oczyszczalni ścieków lub przydomowe oczyszczalnie ścieków o najnowszych technologiach;<sup>4</sup>
- 4) opracowanie kompleksowego programu rozwoju kanalizacji i oczyszczania ścieków dla gminy.

### 3.9.3. Gospodarka odpadami stałymi

Docelowo gospodarka odpadami powinna być zorganizowana zgodnie z ustaleniami zawartymi w „Planie gospodarki odpadami dla województwa lubelskiego 2017” przyjętym przez Sejmik Województwa Lubelskiego Uchwałą Nr XXIV/396/212 dnia 30 lipca 2012 roku (ze zmianami.)

### 3.9.4. Elektroenergetyka

Główne kierunki działania to:

- 1) utrzymanie przebiegów tranzytowych linii 110kV i 220kV ze odpowiednimi strefami bezpieczeństwa,
- 2) rezerwacja terenu pod przebiegi linii:
  - dwutorowej 400kV relacji Rzeszów – Jarosław – Zamość i Zamość – Lublin ze strefą bezpieczeństwa o szerokości 100,0m,
  - 110kV łączącej stację 110/15kV z istniejącą linią Zamość – Mokre ze strefą bezpieczeństwa o szerokości 36,0m;
- 3) modernizowanie i ewentualnie rozbudowanie stacji systemowej Zamość – Mokre (Kol. Płoskie II);
- 4) utrzymanie przebiegu i sprawności oraz modernizowanie i rozbudowanie istniejącej sieci średnich i niskich napięć oraz związanych z nią urządzeń [w miejscach nie wskazanych na rysunku Studium zależnie od potrzeb]<sup>5</sup>;
- 5) minimalizowanie uciążliwości linii i urządzeń energetycznych na terenach o szczególnych wartościach przyrodniczych i kulturowych oraz terenach osadniczych poprzez:
  - tworzenie korytarzy infrastrukturalnych w celu uporządkowania przebiegu linii wysokich napięć poprzez ich przebudowę głównie we wschodniej części gminy (Jatutów, Kalinowice, Szopinek, Wólka Panieńska) oraz wyznaczania nowych tras przebiegu linii wraz z odpowiednimi strefami bezpieczeństwa poza terenami zabudowanymi;
  - zastępowanie linii napowietrznych średnich i niskich napięć liniami kablowymi;
  - [dla istniejących napowietrznych linii energetycznych przy lokalizacji obiektów budowlanych obowiązują wolne od zabudowy pasy technologiczne o szerokościach:
    - dla WN 220kV- 50,0m ( po 25,0m od osi linii),
    - dla WN 110kV jednorodowej- 36,0m (po 18,0m od osi linii),
    - dla WN 110kV dwutorowej- 40,0m (po 20,0m od osi linii),
    - dla SN 15kV – [12,0m (po 6,0m od osi linii)]<sup>5</sup>,
    - dla nN 0,4kV – [5,0m (po 2,5m od osi linii)]<sup>5</sup>,
    - dla linii kablowych SN 15kV i nN 0,4kV – 1,0m (po 0,5m od osi linii);

4

<sup>5</sup> zmiana wprowadzona uchwałą Nr XLVIII/452/14 Rady Gminy Zamość z dnia 29 sierpnia 2014r.

- dla terenów leśnych i zadrzewionych odległości gałęzi drzew od skrajnych przewodów energetycznych nie mogą być mniejsze niż: (1) dla linii 400kV 6,7m, (2) dla linii 220kV 5,5m.]<sup>4</sup>
- wprowadzanie nowych [alternatywnych źródeł energii:
  - o charakterze przemysłowym dla energii otrzymywanej z:
    - a) energii słonecznej proponuje się tereny lokalizacji wskazane przez inwestora korzystne dla tego typu inwestycji przy uwarunkowaniach umożliwiających ich wykonanie i nie przekraczające pow. działki 1,0ha;
    - b) biomasy proponuje się lokalizację obiektów na terenach określonych w Studium jako tereny rozwoju przemysłu i składów, w tym że dla otrzymywanie energii z biomasy preferuje się głównie mas odpadowe, a nie roślinne (kukurydza, rzepak itp.);
    - c) wiatrowej - lokalizacja elektrowni wiatrowych, których parametry (wysokość całkowita, moc) i urządzenia towarzyszące muszą być zgodne z obowiązującymi przepisami oraz ustaleniami zawartymi w Wojewódzkim Programie Rozwoju Alternatywnych Źródeł Energii dla Województwa Lubelskiego występować może w miejscach nie kolidujących z mieszkalnictwem, ośrodkami turystyczno- rekreacyjnymi i sportowymi oraz z funkcjami ekologicznymi terenów i wymogami ochrony przyrody.  
Energetyka wiatrowa może rozwijać się w zakresie nie oddziałującym znacząco na środowisko i zdrowie ludzi – obowiązuje zakaz realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko w myśl obowiązujących przepisów o ochronie środowiska.  
Ocena dostosowania warunków realizacji inwestycji do wyżej wymienionych wymagań nastąpić musi na etapie sporządzania projektu miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego oddziaływania na środowisko, a następnie na poziomie postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach realizacji przedsięwzięcia.  
Pod tereny rozwoju energetyki wiatrowej przeznacza się najmniej kolizyjne tereny rolnicze poza terenami zainwestowania – obszary A-I-4, oraz w m. Zawada w części B-III-7, w granicach wskazanych na rysunku "Studium";
  - o charakterze indywidualnym:
 

w terenach zabudowanych przewiduje się możliwość wykorzystania energii ze źródeł alternatywnych w tym wiatrowej, solarnej, biomasy z odpadów i ciepła ziemi w małych instalacjach przydomowych zasilających pojedyncze obiekty ewentualnie małe zespoły mieszkaniowe lub usługowe.]<sup>4</sup>

d) w miejscowości Sitaniec wskazuje się teren pod lokalizację elektrowni fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW, w którym należy zachować dostęp do słupów trakcji elektroenergetycznej oraz w odległości 4,0 m od zewnętrznego obrysu słupa (naziemnych części fundamentów) nie należy montować paneli fotowoltaicznych.

### 3.9.5. Zaopatrzenie w gaz i ciepłownictwo

#### 1. Zaopatrzenie w gaz

Dla zaspokojenia potrzeb gminy i regionu w należy:

- 1) zarezerwować teren pod realizację sieci przesyłowych gazu wysokoprężnego Zamość N – Szczebrzeszyn wraz z odpowiednią strefą bezpieczeństwa oraz stacją redukcyjną Zamość N;
- 2) zrealizować sieci gazu średniego ciśnienia wraz z przyłączami w miejscowościach [nieobjętych obecnie gazyfikacją;]<sup>4</sup>
- 3) rozbudowywać sieci gazu średniego ciśnienia wraz z przyłączami w zależności od potrzeb użytkowników;
- 4) [umożliwić wytwarzanie biogazu w gospodarstwach rolnych dla własnych potrzeb szczególnie na obszarach o rozproszonej zabudowie kolonijnej.]<sup>4</sup>

#### 2. Zaopatrzenie w ciepło

Dla zmniejszenia uciążliwości istniejących systemów grzewczych oraz zmniejszenia zanieczyszczenia środowiska należy:

<sup>4</sup> zmiana wprowadzona uchwałą Nr X/91/11 Rady Gminy Zamość z dnia 12 sierpnia 2011r.

- przechodzić na systemy grzewcze oparte o nieuciążliwe i odnawialne nośniki energii (gaz, olej opałowy, elektryczność, słoma itp.);
- modernizować istniejące kotłownie lokalne przez zastosowanie nowoczesnych technologii grzewczych;
- stworzyć możliwości wykorzystania miejskich nadwyżek ciepła poprzez podłączenie się do miejskiej sieci osiedli mieszkaniowych przyległych bezpośrednio do granic miasta.

### 3.9.6. Telekomunikacja

Obszar gminy został stedefonizowany zgodnie z potrzebami ludności.

W zakresie rozwoju telekomunikacji należy:

- 1) [nie wprowadzać zakazów lokalizowania inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej należy natomiast umożliwiać wprowadzanie rozwiązań lokalizowania w/w inwestycji, o ile są one zgodne z przepisami odrębnymi.
- 2) uwzględnić rozwój infrastruktury telekomunikacyjnej poprzez zapewnienie technicznej i przestrzennej dostępności do systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych funkcjonujących na rynku usług komunikacji elektronicznej. W tym celu należy przewidzieć:
  - lokalizację sieci telekomunikacyjnych w tradycyjnych i nowych technologiach, w tym budowy, rozbudowy i modernizacji infrastruktury światłowodowej,
  - objęcie obszaru gminy zintegrowanym systemem telekomunikacyjnym połączonym z systemami sieci internetowych wojewódzkich i krajowych,
  - rozwój systemów telekomunikacyjnych i teleinformatycznych (przewodowych i bezprzewodowych) stosownie do zapotrzebowania na tego typu usługi w gminie i regionie.]<sup>4</sup>

Przez teren gminy przechodzi pas transmisji radiowej. Ograniczenia dla wysokiej zabudowy (kominy, wysokie wieże itp.).

## 3.10. OCHRONA LUDNOŚCI I BEZPIECZEŃSTWO PAŃSTWA

### 1. Ochrona przeciwpożarowa:

- należy utrzymać istniejące jednostki straży pożarnej,
- kierunkowo należy:
  - umożliwiać realizację zgodnie z potrzebami lokalnych społeczności strażnic pożarowych (remizy) w połączeniu z świetlicami wiejskimi,
  - wyposażać jednostki w sprzęt specjalistyczny, pozwalający na ratowanie ludzi i mienia, oraz na wypadek innych klęsk żywiołowych, bądź katastrof w tym budowlanych i drogowych,
  - [zapewnić dojazd oraz wodę do celów przeciwpożarowych, zgodnie z przepisami odrębnymi.]<sup>5</sup>

### 2. Bezpieczeństwo państwa

Zasady rozwoju systemów przeciwdziałania na wypadek szczególnych zagrożeń oraz obronności państwa powinny ukierunkować się na:

- utrzymaniu istniejących terenów i urządzeń wojskowych, [wraz z dostępnością do szlaków komunikacyjnych z terenów kompleksów i obiektów wojskowych i przemieszczania wojskowych pojazdów specjalnych;
- przy realizacji nowej zabudowy o wysokości równej lub wyższej niż 50,0 nad poziom terenu konieczne są uzgodnienia z Szefostwem Służby Ruchu Lotniczego Sił Zbrojnych RP;]<sup>4</sup>

<sup>4</sup>

<sup>5</sup>

zmiana wprowadzona uchwałą Nr XLVIII/452/14 Rady Gminy Zamość z dnia 29 sierpnia 2014r.

- tworzeniu niezbędnych rezerw przy realizacji infrastruktury komunalnej – ujęcia wody, likwidacji skażeń;
- rozbudowie sieci elektroenergetycznych przesyłowych i rozdzielczych oraz lokalizowaniu jej w odległościach bezpiecznych od podstawowych elementów infrastruktury transportu i terenów zabudowanych;
- rozbudowie i modernizacji linii kolejowych oraz sieci dróg, budowie obwodnic, bezkolizyjnych skrzyżowań drogowych i kolejowych w celu płynnej i bezpiecznej ewakuacji ludności oraz wykorzystania manewrów ratowniczych;
- tworzeniu warunków niezbędnych do przetrwania ludności w sytuacjach zagrożenia życia, w zakresie zaopatrzenia w żywność, wodę, leki, energię elektryczną, paliwa itp.;
- zapewnieniu warunków ciągłości kierowania obroną cywilną (stanowiska kierowania, środki łączności) oraz integracji wszystkich jednostek paramilitarnych (policja, straż graniczna, straż pożarna);
- prowadzenia systematycznych szkoleń składu osobowego w celu osiągnięcia przydatności do działań w warunkach zagrożeń;
- [uwzględnieniu ograniczeń zakazu sytuowania w obrębie zwartej zabudowy wsi, zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia a w szczególności zagrożenia występowania poważnych awarii na terenach przeznaczonych do działalności produkcyjnej, składowania i magazynowania.]<sup>5</sup>

## **4. KIERUNKI ROZWOJU STRUKTURY FUNKCJONALNO-PRZESTRZENNEJ I ZABUDOWY**

### **4.1. FUNKCJE GMINY**

Zróznicowanie pod względem sposobu zagospodarowania, a także uwarunkowań przyrodniczych wymaga określenia odpowiednich funkcji gminy. Wynikają one z przyjętych celów rozwojowych gminy.

Główne funkcje gminy to:

- produkcja żywności (produkcja rolna i hodowlana, gospodarka rybna, przetwórstwo rolno-spożywcze, zbytność produktów, obsługa rolnictwa – techniczna, prawna, finansowa);
- obsługa ludności i mieszkalnictwo – usługi publiczne i komercyjne nie oddziaływające znacząco na środowisko określone dalej jako nieuciążliwe zgodnie z obowiązującymi przepisami;
- mała i średnia przedsiębiorczość;
- obsługa turystyki i wypoczynku,
- obsługa komunikacji kolejowej, drogowej i lotniczej,

### **4.2. KIERUNKI I ZASADY ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO**

Na podstawie uwarunkowań rozwoju, przestrzeń gminy podzielono na trzy podstawowe strefy funkcjonalne, oznaczone na rysunku literami:

**A** – północna

**B** – podmiejska

**C** – południowa

W strefach tych oznaczono obszary i tereny funkcjonalno-przestrzenne określone na rysunku studium odpowiednimi symbolami.

## **STREFA PÓLNOČNA – A**

Obejmuje sołectwa: Białobrzegi, Bortatycze, Kol. Bortatycze, Siedliska, Kol. Sitaniec, Borowinę Sitaniecką, Sitaniec Wolica oraz część sołectwa Sitaniec Błonie (od granic gminy do rzeki Czarny Potok), część sołectwa Zawada – wieś Kol. Zawada i wieś Kol. Siedliska.

Funkcjami tej strefy są:

- rolnictwo, jego obsługa, przetwórstwo i zbytnie produktów rolnych (produkcja żywności);
- obsługa tranzytowego ruchu drogowego międzynarodowego i krajowego oraz turystycznego;
- obsługa ludności – usługi publiczne i komercyjne szczególnie.

Strefa dzieli się na trzy obszary obejmujące sołectwa:

**A-I:** Białobrzegi, Bortatycze, Kol. Bortatycze, Siedliska, wieś Kol. Zawada i część Kol. Siedliska;

**A-II:** Sitaniec Wolica, część wsi Sitaniec Błonie (od granic gminy do Czarnego Potoku);

**A-III:** Kol. Sitaniec i Borowina Sitaniecka.

W obszarze A-I wydziela się tereny:

**A-I-1** – zabudowy wiejskiej (zagrodowej i jednorodzinnej) z nieuciążliwymi usługami publicznymi i komercyjnymi oraz obiektami obsługi ruchu drogowego turystycznego i krajowego (gastronomia, noclegi, warsztaty naprawcze, stacje benzynowe itp.), rzemiosła produkcyjnego itp. (Białobrzegi, Bortatycze przy drodze do Nielisza);

**A-I-2** – działalności gospodarczej – wykorzystanie istniejących zasobów terenowych i kubaturowych z możliwością ich powiązania dla rozwoju rzemiosła produkcyjnego lub przetwórstwa produktów rolnych, usług z zakresu obsługi turystyki itp. (Białobrzegi, Bortatycze, Kol. Bortatycze);

**A-I-3** – zabudowy wiejskiej (zagrodowej lub jednorodzinnej) o charakterze kolonijnym, gospodarstwa specjalistyczne, usługi komercyjne podstawowe, rzemiosła produkcyjne (Białobrzegi przy drodze wewnętrznej, Kol. Bortatycze, Kol. Zawada, Siedliska i Kol. Siedliska);

**A-I-4** – rolniczej przestrzeni produkcyjnej – ograniczenie zabudowy do gospodarstw specjalistycznych lub wielkoobszarowych, ochrona udokumentowanych złóż surowców, racjonalne gospodarowanie ich zasobami w tym nie zalesianie przed eksploatacją [oraz możliwość realizacji infrastruktury technicznej z zakresu elektroenergetyki z odnawialnych źródeł energii – w tym na terenach:

**A-I-4a** – możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych;]<sup>4</sup>

**A-I-5** – ochrony ekologicznej – dolina Czarnego Potoku, Łabuńki – tereny łąk – zabudowa ograniczona do obiektów infrastruktury technicznej związanej z gospodarką wodną.

W obszarze A-II wyodrębnia się tereny:

**A-II-1** – zabudowy o niskiej intensywności o strukturze i standardach miejskich, nieuciążliwych usług publicznych i komercyjnych, obsługi rolnictwa, obsługi tranzytowego ruchu drogowego międzynarodowego i krajowego, nieuciążliwej działalności gospodarczej to jest nie mającej znaczącego wpływu na środowisko (Sitaniec Błonie i Wolica przy drodze krajowej KDKK nr 17 do drogi gminnej KDKG 110378L);

**A-II-2** – zabudowy wiejskiej (zagrodowej i jednorodzinnej) z nieuciążliwymi usługami publicznymi i komercyjnymi, obsługą rolnictwa i nieuciążliwą działalnością gospodarczą. W części terenu konieczność przekształcenia zabudowy z powodu dysharmonijnych układów przestrzennych (Sitaniec Błonie oraz Sitaniec Wolica);

**A-II-3** – rolniczej przestrzeni produkcyjnej z ograniczeniem zabudowy do gospodarstw specjalistycznych i wielkoobszarowych, ochrona udokumentowanych złóż surowców, racjonalne gospodarowanie ich zasobami w tym nie zalesianie przed eksploatacją

**A-II-4** – specjalne – poligon wojskowy obowiązują przepisy szczególne dot. obronności państwa;

**A-II-5** – zieleni izolacyjnej od terenów specjalnych – konieczność zalesienia;

- A-II-6** – działalności gospodarczej – wykorzystanie istniejących zasobów terenowych dla rozwoju przemysłu, rzemiosła produkcyjnego lub przetwórstwa płodów rolnych, składów i baz itp. przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, **w tym rozwój alternatywnych źródeł energii z wskazaniem pod lokalizację elektrowni fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW – przy spełnieniu warunku uzyskania zgody zarządcy przesyłowej linii elektroenergetycznej dla lokalizacji obiektów budowlanych i urządzeń w pasie technicznym tej linii.**
- A-II-7** – obsługi ruchu – MOP (stacja benzynowa, motele, gastronomia, parking w tym postoju dla TiR-ów w dni zakazu poruszania się po drogach oraz inne obiekty obsługi pojazdów itp.);
- A-II-8** – ochrony ekologicznej (dolina Czarnego Potoku, Łabuńki) - tereny łąk, lasów, zadrzewień i zalesień – zabudowa ograniczona do obiektów infrastruktury technicznej związanej z gospodarką wodną oraz z gospodarką leśną.
- [A-II-9 – usług komercyjnych ze szczególnym uwzględnieniem obsługi turystyki (gastronomia, noclegi itp.).]<sup>4</sup>**

W obszarze A-III wyodrębnia się tereny:

- A-III-1** – zabudowy wiejskiej (zagrodowej i jednorodzinnej) oraz o charakterze kolonijnym z nieuciążliwymi usługami publicznymi oraz komercyjnymi, nieuciążliwą działalnością gospodarczą, obsługą rolnictwa (Kol. Sitaniec, Borowina Sitaniecka);
- A-III-2** – rolne z zabudową zagrodową rozproszoną zlokalizowaną przy istniejących ciągach drogowych;
- A-III-3** – rolniczej przestrzeni produkcyjnej z ograniczeniem zabudowy do gospodarstw specjalistycznych i wielkoobszarowych, ochrona udokumentowanych złóż surowców, racjonalne gospodarowanie ich zasobami w tym nie zalesianie przed eksploatacją
- A-III-4** – działalności gospodarczej (wykorzystanie istniejących zasobów terenowych i kubaturowych);
- A-III-5** – ochrony ekologicznej – łąki – zabudowa ograniczona do infrastruktury związanej z gospodarką wodną.

### **STREFA PODMIEJSKA – ZURBANIZOWANA – B**

obejmuje sołectwa: Kalinowice, Wólka Panińska, Jatutów, Szopinek, Pniówek, Zwódne, Skokówka, Żdanów, Mokre, Płoskie, Chyża, Wysokie, Łapiguz, część Zawady (bez Kol. Zawada, Kol. Siedliska), część wsi Sitaniec Błonie (od granic miasta do Czarnego Potoku).

Funkcje tego obszaru to:

- mieszkalnictwo i obsługa ludności;
- działalność gospodarcza;
- obsługa tranzytowego ruchu drogowego o znaczeniu międzynarodowym i krajowym;
- rolnictwo, jego obsługa oraz przetwórstwo i zbytność płodów rolnych.

Strefa ta dzieli się na cztery obszary, obejmujące sołectwa:

**B-I:** Kalinowice, Wólka Panińska, Jatutów i Szopinek;

**B-II:** Pniówek, Zwódne, Żdanów, Skokówka i Mokre;

**B-III:** Płoskie i część wsi Zawada;

**B-IV:** Chyża, Wysokie, część wsi Sitaniec Błonie (od granic miasta do Czarnego Potoku), Łapiguz.

W obszarze B-I określa się tereny:

- B-I-1** – zabudowy o niskiej intensywności, strukturze i standardach miejskich – mieszkalnictwo, nieuciążliwe usługi publiczne i komercyjne, nieuciążliwa działalność gospodarcza (rzemiosło produkcyjne, hurtownie, składy, przetwórstwo rolne, młyny, kaszarnie), obsługa tranzytowego ruchu drogowego międzynarodowego i krajowego (Kalinowice, Wólka Panińska, Jatutów, Szopinek przy drogach krajowych);
- B-I-2** – zabudowy o niskiej intensywności – jednorodzinnej, zagrodowej i komunalnej – teren wymagający przekształceń ze względu na wadliwy układ komunikacyjny oraz dysharmonię

układów zabudowy (Kalinowice na północ od szosy oraz część południowa i tzw. Krasnobrodzka). Pozostałe ustalenia jak w B-I-1;

**B-I-3** – rozwoju mieszkalnictwa o niskiej intensywności – jednorodzinnej i ew. komunalnej (Kalinowice, Jatutów, Wólka Panińska) wraz nieuciążliwymi usługami komercyjnymi;

**B-I-4a** – zabudowy wielorodzinnej o strukturze i standardach miejskich – mieszkalnictwo jako funkcja wiodąca z dopuszczeniem funkcji usług publicznych i komercyjnych (handel, gastronomia, rzemiosło, drobne przetwórstwo, nieuciążliwa działalność gospodarcza) w miejscowości Wólka Panińska;

**B-I-5** – [zabudowy o niskiej intensywności o strukturze i standardach miejskich – zabudowa mieszana z przewagą jednorodzinnej, nieuciążliwe usługi publiczne i komercyjne, działalność gospodarcza nie wpływająca znacząco na środowisko, zabudowa zagrodowa oraz obsługa rolnictwa o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym (zabudowa obrębu Szopinek);]<sup>5</sup>

**B-I-6** – rolno-osiedleńcze z zabudową rozproszoną zlokalizowaną przy istniejących ciągach drogowych;

**B-I-7** – ochrony ekologicznej (dolina Łabuńki) – teren łąk – zabudowa ograniczona do infrastruktury technicznej związanej z gospodarką wodną, ochrona udokumentowanych złóż surowców, racjonalne gospodarowanie ich zasobami w tym nie zalesianie przed eksploatacją;

W obszarze B-II wyodrębnia się tereny:

**B-II-1** – zabudowy o niskiej intensywności o strukturze i standardach miejskich – mieszkalnictwo, nieuciążliwe usługi publiczne i komercyjne, nieuciążliwa działalność gospodarcza: rzemiosło, hurtownie, szkoły, przetwórstwo rolne itp.; obsługa ruchu krajowego i turystycznego: noclegi, gastronomia, warsztaty naprawcze itp.; gospodarstwa specjalistyczne: ogrodnictwo szklarniowe, nieuciążliwa hodowla. (Kol. Mokre, Skokówka);

**B-II-2** – zabudowy wiejskiej (zagrodowej i jednorodzinnej) z nieuciążliwymi usługami publicznymi i komercyjnymi, obsługą rolnictwa, nieuciążliwą działalnością gospodarczą, obsługą ruchu drogowego turystycznego krajowego (Mokre, Żdanów, [Topornica,]<sup>2</sup> Zwódne, Pniówek);

**B-II-3** – rolno-osiedleńcze z zabudową rozproszoną zlokalizowaną przy istniejących ciągach drogowych;

**B-II-4** – rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zachowaniem zabudowy istniejącej, nowe lokalizacje dotyczą tylko gospodarstw specjalistycznych i wielkoobszarowych (Kol. Żdanów);

**B-II-5** – ochrony ekologicznej (dolina rzeki Łabuńki i Topornicy) – tereny łąk oraz zadrzewienia – zabudowa ograniczona do infrastruktury technicznej związanej z gospodarką wodną; w dolinie rzeki Łabuńki możliwość rozwoju gospodarki rybackiej; ochrona udokumentowanych złóż surowców, racjonalne gospodarowanie ich zasobami nie zalesianie przed eksploatacją;

**B-II-6** – specjalne – lotnisko sportowo – pasażerskie;

**B-II-7** – gospodarki rybnej

**[B-II-8** – cmentarz w strefie ochronnej 150m, a 50m po zwodociągowaniu wsi, możliwość lokalizacji usług i rzemiosła związanego z obsługą cmentarza (kamieniarstwo, betoniarstwo, stolarstwo, kowalstwo, kwiaciarstwo, usługi pogrzebowe itp.).

**B-II-9** – po zwodociągowaniu wsi w strefie od 50m od cmentarza możliwość lokalizacji nieuciążliwych: usług i rzemiosła oraz budownictwa mieszkaniowego zgodnie z potrzebami gminy i społeczności lokalnej]<sup>2</sup>

W obszarze B-III wyznacza się tereny:

**B-III-1** – zabudowy o niskiej intensywności z dominacją funkcji miasto-twórczych – mieszkalnictwo jednorodzinne, nieuciążliwe usługi publiczne ponadlokalne (Akademia Rolnicza), nieuciążliwe usługi komercyjne, działalność gospodarcza nie wpływająca znacząco na środowisko (przedsiębiorstwa, hurtownie, składy, rzemiosło itp.), obsługa ruchu drogowego (Płoskie do stacji benzynowej);

<sup>5</sup>

<sup>2</sup> zmiana wprowadzona uchwałą Nr XXII/231/2008 Rady Gminy Zamość z dnia 30 czerwca 2008r.

<sup>2</sup>

<sup>5</sup> zmiana wprowadzona uchwałą Nr XLVIII/452/14 Rady Gminy Zamość z dnia 29 sierpnia 2014r.

- B-III-2** – zabudowy o niskiej intensywności o strukturze i standardach miejskich – zabudowa mieszana z przewagą jednorodzinnej, nieuciążliwe usługi publiczne i komercyjne, działalność gospodarcza nie wpływająca znacząco na środowisko, obsługa rolnictwa o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym [(zabudowa obrębu Płoskie);]<sup>5</sup>
- [B-III-2a** – tereny skoncentrowanej zabudowy jednorodzinnej z możliwością lokalizacji wbudowanych usług nieuciążliwych (Zawada);]<sup>2</sup>
- B-III-3** – zabudowy wiejskiej (zagrodowej i jednorodzinnej), nieuciążliwych usług komercyjnych i działalności gospodarczej, obsługi rolnictwa (Płoskie, Zawada przy ulicach bocznych);
- B-III-4** – zabudowy wiejskiej kolonijnej, nieuciążliwych usług komercyjnych, gospodarstw specjalistycznych, działalności gospodarczej o małej uciążliwości (Kol. Płoskie, Zawada, część wsi Hubale pod lasem - tereny w granicach obecnej otuliny RPN);
- B-III-5** – rozwoju działalności gospodarczej – możliwość lokalizacji obiektów mogących wpływać na środowisko – przemysł, [rzemiosło produkcyjne]<sup>2</sup> składy, hurtownie, bazy [również w obiektach wielkopowierzchniowych itp.]<sup>2</sup> (Zawada w okolicy stacji kolejowej);
- B-III-6** – rozwoju komunikacji kolejowej międzynarodowej i krajowej ruchu pasażerskiego i towarowego (stacja Zawada);
- B-III-7** – rolniczej przestrzeni produkcyjnej – zabudowa wyłącznie związana z produkcją rolną, zachowanie zabudowy istniejącej, nowe lokalizacje dotyczą tylko gospodarstw specjalistycznych w tym agroturystycznych oraz wielkoobszarowych – ochrona udokumentowanych złóż surowców, racjonalne gospodarowanie ich zasobami w tym nie zalesiania i zabudowywanie przed eksploatacją. Możliwość lokalizacji cmentarza przy zachowaniu obowiązujących przepisów dotyczących lokalizacji cmentarza. [W m. Zawada na części terenu możliwość lokalizacji elektrowni wiatrowych.]<sup>4</sup>
- B-III-8** – stacji systemowej elektroenergetycznej 400/220/110kV „Mokre” (Płoskie);
- B-III-9** – ochrony ekologicznej – łąki, ciekły wodne, lasy – zabudowa ograniczona do związanej z gospodarką wodną i gospodarką leśną;

W obszarze **B-IV** określa się tereny:

- B-IV-1** – zabudowy o niskiej intensywności, o strukturze i standardach miejskich – mieszkalnictwo jednorodzinne, nieuciążliwe usługi publiczne i komercyjne, nieuciążliwa działalność gospodarcza (rzemiosło, hurtownie itp.), obsługi tranzytowego ruchu drogowego międzynarodowego i krajowego (Sitaniec „Piaski”) wymagającej uporządkowania;
- B-IV-1a** zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej o strukturze i standardach miejskich – mieszkalnictwo jako funkcja wiodąca z dopuszczeniem funkcji usług publicznych i komercyjnych (handel, gastronomia, rzemiosło, drobne przetwórstwo, nieuciążliwa działalność gospodarcza) w miejscowości Łapiguz - z koniecznością zachowania pasa zieleni o szerokości co najmniej 30 m od brzegu rzeki Czarny Potok i stawów położonych po wschodniej stronie terenu B-IV-1a, z dopuszczeniem zieleni urządzonej w pasie terenu położonego co najmniej 15 m od brzegu rzeki i stawów;
- B-IV-2** – skoncentrowanej działalności gospodarczej: bazy, składy, rzemiosło produkcyjne, przemysł, giełdy towarowe, itp. (Sitaniec, Wysokie na południe od drogi do Nielisza i Łapiguz przy drodze do Skierbieszowa)- zachowanie istniejącej zabudowy mieszkaniowej wraz z możliwością realizacji nowej na działkach rzemiosła produkcyjnego wyłącznie dla właścicieli (użytkowników) zakładu o ile pozwolą na to przepisy szczególne;
- B-IV-2a** – skoncentrowanej działalności gospodarczej: bazy, składy, rzemiosło produkcyjne, przemysł o ograniczonej uciążliwości, giełdy towarowe, itp. (Sitaniec Błonie w sąsiedztwie linii kolejowej i drogi krajowej nr 17). Tereny o wysokim poziomie wód gruntowych i gruntach średniożelaznych należy przeznaczyć pod tereny baz i składów bez zabudowy lub z lokalizacją obiektów o lekkiej konstrukcji (wiaty);

<sup>5</sup>

zmiana wprowadzona uchwałą Nr XLVIII/452/14 Rady Gminy Zamość z dnia 29 sierpnia 2014r.

<sup>4</sup>

zmiana wprowadzona uchwałą Nr X/91/11 Rady Gminy Zamość z dnia 12 sierpnia 2011r.

- B-IV-3** – zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z nieuciążliwymi usługami komercyjnymi – tereny zainwestowane i rozwojowe (Sitaniec Osiedle I i II, Sitaniec za cmentarzem, Chyża za cmentarzem,);
- B-IV-4** – zabudowy wiejskiej (zagrodowej i jednorodzinnej) z nieuciążliwymi usługami publicznymi i komercyjnymi, drobną nieuciążliwą działalnością gospodarczą, obsługą rolnictwa (Chyża wieś i kolonia, Łapiguz, Wysokie);
- B-IV-5** – rolno-osiedleńcze z zabudową rozproszoną - ochrona udokumentowanych złóż surowców, racjonalne gospodarowanie ich zasobami w tym nie zalesiania i zabudowywanie przed eksploatacją;
- B-IV-6** – enklawy w granicach miasta – zabudowa jednorodzinna nawiązana do terenów miejskich;
- B-IV-7** – rozwoju infrastruktury kolejowej – obsługa ruchu kolejowego i pasażerskiego międzynarodowego i krajowego (stacja Bortatycze – suchy port, dworzec pasażerski – Zamość Północ);
- B-IV-8** – ochrony ekologicznej (dolina rzeki Łabuńki i Czarnego Potoku, stawy w Łapiguzie, zadrzewienia) – zabudowa ograniczona do infrastruktury technicznej związanej z gospodarką wodną oraz gospodarką rybacką - ochrona udokumentowanych złóż surowców, racjonalne gospodarowanie ich zasobami w tym nie zalesianie przed eksploatacją;
- B-IV-9** – strefy ograniczonego użytkowania o promieniu 150,0m od oczyszczalni ścieków zlokalizowanej na terenie m. Zamościa
- B-IV-10** – obsługi komunikacji (obwodnica drogi krajowej i kolej);

## **STREFA POŁUDNIOWA – C**

### Dzieli się na dwie podstrefy:

**C<sub>1</sub>** położona jest w terenach prawnie chronionych – otulina Roztoczańskiego Parku Narodowego;

**C<sub>2</sub>** położona poza terenami prawnie chronionymi.

W podstrefie C<sub>1</sub> położone są sołectwa: Hubale, Wychody, Wieprzec, Wierzchowiny, Zarzecze, Skaraszów, Wólka Wieprzecka oraz część sołectwa Lipsko, południowa część wsi Topornica, część sołectwa Mokre i część Lipska Polesie – granicę na przeważającym terenie stanowi droga wojewódzka nr 849.

W podstrefie C<sub>2</sub> położone są sołectwa: Żdanówek, Białowola, Kol. Białowola, Zalesie, Lipsko, Kosobudy, część Lipska bez Topornicy oraz większa część Lipska Polesie (część wschodnia).

### Funkcje tej strefy to:

- rolnictwo i jego obsługa, przetwórstwo i zbył produktów rolnych,
- obsługa ludności,
- turystyka i wypoczynek oraz jego obsługa,
- gospodarka leśna.

### Podstrefa C<sub>1</sub> podzielona jest na trzy obszary obejmujące sołectwa:

**C<sub>1</sub>-I** – Wychody, część wsi Hubale, część wsi Mokre.

**C<sub>1</sub>-II** – część wsi Topornica (na południe od drogi wojewódzkiej KDKW nr 849), część wsi Lipsko Polesie (na wschód od drogi wojewódzkiej KDKW nr 849).

**C<sub>1</sub>-III** – Zarzecze, Wieprzec, Wierzchowiny, Skaraszów i Wólka Wieprzecka.

### Podstrefa C<sub>2</sub> podzielona jest na dwa obszary obejmujące sołectwa:

**C<sub>2</sub>-I** – Żdanówek, Białowola, Kol. Białowola, Zalesie, Lipsko, Kosobudy.

**C<sub>2</sub>-II** – Lipsko z częścią wsi Topornica – na północ od drogi wojewódzkiej KDKW nr 849, część wsi Lipsko Polesie – na wschód od drogi wojewódzkiej KDKW nr 849 oraz lasy państwowe.

### W obszarze C<sub>1</sub>-I wyznacza się tereny:

**C<sub>1</sub>-I-1** – zabudowy wiejskiej (zagrodowej i jednorodzinnej) z przewagą zagrodowej, nieuciążliwych usług publicznych i komercyjnych, działalności gospodarczej nie zagrażającej środowisku – drobne rzemiosło, gospodarstw specjalistycznych i obsługi rolnictwa (Hubale, Wychody);

- C<sub>1</sub>-I-2** – rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zachowaniem istniejącej zabudowy rolniczej – możliwość lokalizacji nie zagrażających środowisku gospodarstw specjalistycznych oraz wielkoobszarowych (zabudowa kolonijna, b. Folwark);
- C<sub>1</sub>-I-3** – objęte prawną ochroną środowiska przyrodniczego – wyłączone z zabudowy (rezerwat faunistyczny „Hubale” /susel perełkowy/ oraz rezerwat i pomnik przyrody „Kąty”, projektowany użytek ekologiczny źródłisko Wychody – zakaz zalesiania);
- C<sub>1</sub>-I-4** – ochrony ekologicznej (dolina rzeki Topornica) – łąki oraz lasy – zabudowa ograniczona do obiektów infrastruktury technicznej związanej z gospodarką wodną oraz obiekty gospodarki leśnej – możliwość powiększenia terenów leśnych poprzez zalesianie gleb o niskich walorach i narażonych na erozję;
- C<sub>1</sub>-I-5** – usług oświaty i usług zdrowia.

W obszarze C<sub>1</sub>-II wyznacza się tereny:

- C<sub>1</sub>-II-1** – zabudowy wielorodzinnej i obiektów związanych z obsługą gospodarki rybackiej oraz gospodarki rolnej (Topornica PGRyb);
- C<sub>1</sub>-II-2** – produkcyjnych stawów rybnych z urządzeniami do ich obsługi;
- C<sub>1</sub>-II-3** – rolno-osiedleńcze z rozproszoną zabudową wiejską, gospodarstwami specjalistycznymi w tym agroturystycznymi oraz nieuciążliwymi usługami komercyjnymi (Topornica, Lipsko – Polesie);
- C<sub>1</sub>-II-4** – ochrony ekologicznej (dolina rzeki Topornica) – łąki oraz lasy i zadrzewienia – zabudowa ograniczona do obiektów infrastruktury technicznej z gospodarką wodną i rybacką – możliwość rozbudowy stawów oraz gospodarką leśną – możliwość zalesień;
- C<sub>1</sub>-II-5** – eksploatacji surowców mineralnych – przewidziane do rekultywacji (zalesienia, ewentualna lokalizacja zabudowy lotniskowej lub obsługi turystyki itp.);
- [C<sub>1</sub>-II-6** – zabudowy wiejskiej z przewagą jednorodzinnej z usługami komercyjnymi w tym paraturystyczne.]<sup>4</sup>

W obszarze C<sub>1</sub>-III określa się tereny:

- C<sub>1</sub>-III-1** – zabudowy wiejskiej, letniskowej – agroturystyka, gospodarstw specjalistycznych o profilu produkcji nie zagrażającej środowisku, nieuciążliwych usług publicznych i komercyjnych, drobnej, nie zagrażającej środowisku działalności gospodarczej, obsługi turystyki w różnych formach z preferencją form – agro- i ekoturystyki (Skaraszów, Wólka Wieprzecka, Zarzecze, Wieprzec);
- C<sub>1</sub>-III-2** – rekreacji i wypoczynku – projektowany zbiornik o funkcji rekreacyjnej, obsługa wypoczynku – zachowanie istniejącej i realizacja nowej zabudowy letniskowej – agroturystyka (tzw. „brama do RPN” – Wierzchowiny);
- C<sub>1</sub>-III-3** – rolno-osiedleńcze z zabudową rozproszoną; zlokalizowaną przy istniejących ciągach drogowych;
- C<sub>1</sub>-III-4** – rolniczej przestrzeni produkcyjnej wyłączonej z zabudowy – zaleca się zalesianie gleb słabszych lub zagrożonych erozją;
- C<sub>1</sub>-III-5** – objęte prawną ochroną środowiska – wyłączone z zabudowy (rezerwat faunistyczny „Wieprzec” ze strefą wg planu ochrony);
- C<sub>1</sub>-III-6** – ochrony ekologicznej (dolina rzeki Topornicy) – łąki oraz lasy i zadrzewienia udokumentowane złoża surowców mineralnych - obowiązek racjonalnego gospodarowanie ich zasobami w tym nie zalesianie przed eksploatacją – ograniczenie zabudowy do związanej z gospodarką wodną oraz gospodarką leśną, możliwość zalesień;

W obszarze C<sub>2</sub>-I znajdują się tereny:

- C<sub>2</sub>-I-1** – zabudowy wiejskiej (zagrodowej i jednorodzinnej) z nieuciążliwymi usługami publicznymi i komercyjnymi, drobną działalnością gospodarczą, obsługą rolnictwa oraz obsługą ruchu turystycznego (Żdanówek, Lipsko ze wsią Topornica na północ od drogi wojewódzkiej KDKW nr 849, Białowola, Kol. Białowola);

- C<sub>2</sub>-I-2** – rolniczej przestrzeni produkcyjnej z zachowaniem istniejącej zabudowy i zagospodarowania z dopuszczeniem do lokalizacji gospodarstw specjalistycznych lub wielkoobszarowych, ew. usług komercyjnych i obsługi turystyki i ruchu (przy drodze powiatowej KDKP 3247L);
- C<sub>2</sub>-I-3** – eksploatacji surowców mineralnych – przewidziany do rekultywacji po wyeksploatowaniu (Białowola);
- C<sub>2</sub>-I-4** – ochrony ekologicznej – łąki i zadrzewienia – zabudowa związana jedynie z infrastrukturą techniczną gospodarki wodnej. Na terenach występowania potencjalnych surowców mineralnych w szczególności okrucowych dopuszcza się ich dokumentowanie oraz ewentualną eksploatację na potrzeby lokalne zgodną z przepisami szczególnymi, a po wyeksploatowaniu ich rekultywację. Na terenach występowania udokumentowanych surowców mineralnych - obowiązek racjonalnego gospodarowanie ich zasobami w tym nie zalesianie przed eksploatacją;

W obszarze C<sub>2</sub>-II znajdują się tereny:

- C<sub>2</sub>-II-1** – zabudowy wiejskiej, letniskowej – agroturystyka, gospodarstw specjalistycznych o profilu produkcji nie zagrażającej środowisku, nieuciążliwych usług publicznych i komercyjnych, drobnej, nie zagrażającej środowisku opartej o surowce lokalne działalności gospodarczej, obsługi turystyki w tym – agro- i ekoturystyka – (Lipisko Polesie);
- C<sub>2</sub>-II-2** – zabudowy kolonijnej i rozproszonej z usługami komercyjnymi, zabudową letniskową, obsługą turystyki i wypoczynku w różnych formach z preferencją form – agro- i ekoturystyki, nieuciążliwą działalnością gospodarczą – głównie na potrzeby ludności i turystyki. Gleby słabe lub narażone na erozję proponuje się przeznaczyć do zalesienia. Na terenach występowania potencjalnych surowców mineralnych w szczególności okrucowych dopuszcza się ich dokumentowanie, oraz ewentualną eksploatację na potrzeby lokalne zgodną z przepisami szczególnymi, a po wyeksploatowaniu ich rekultywację. Na terenach występowania udokumentowanych surowców mineralnych – obowiązek racjonalnego gospodarowanie ich zasobami w tym nie zalesianie i zabudowywanie przed eksploatacją;
- C<sub>2</sub>-II-3** – powierzchni eksploatacji surowców mineralnych obszar górniczy Lipsko Polesie Tartak KN 9920 kruszywa naturalne nr 10-3/4285 – konieczność uporządkowania i rekultywacji po wyeksploatowaniu (zalesienie ewentualna lokalizacja zabudowy letniskowej lub obsługi turystyki itp.);
- C<sub>1</sub>-II-4** – obsługi turystyki – schroniska, pola biwakowe, obiekty obsługi turystyki kwalifikowanej itp.
- C<sub>2</sub>-II-5** – ochrony ekologicznej – łąki i lasy – zabudowa związana jedynie z gospodarką wodną oraz gospodarką leśną.

#### **4.3. KIERUNKI I ZASADY KSZTAŁTOWANIA TERENÓW ZABUDOWANYCH**

Zapewnienie ładu przestrzennego na obszarze gminy przy jednoczesnym uwzględnieniu potrzeb i aspiracji mieszkańców oraz zachowaniu podstawowych standardów zabudowy i uzbrojenia terenu wymaga:

- ◆ zachowania istniejącej zabudowy zarówno zagrodowej jednorodzinnej, a także wielorodzinnej i usługowej z możliwością uzupełnień i modernizacji, zarówno w zakresie form zabudowy, jak i wyposażenia komunalnego; skupienia zabudowy poprzez uzupełnienie istniejących układów przestrzennych – wszelkie budownictwo powinno być realizowane w enklawach skupionej zabudowy lub bliskim jej sąsiedztwie, przy istniejących ciągach drogowych z zachowaniem linii zabudowy określonej obowiązującymi przepisami;
- ◆ zapewnienia odpowiednich zasobów mieszkaniowych, wynikających z potrzeby zaspokojenia potrzeb społecznych (mieszkalnictwo komunalne) poprzez wyznaczenie odpowiednich terenów lub obiektów;
- ◆ ograniczenia nowej zabudowy kolonijnej do obiektów, które nie mogą być realizowane w granicach zwartej zabudowy wsi, w tym gospodarstw specjalistycznych i wielkoobszarowych, przy zachowaniu zasad ochrony środowiska przyrodniczego i kulturowego oraz przepisów dotyczących ochrony gruntów wysokich klas bonitacyjnych;

- ◆ w terenach zabudowy rozproszonej ewentualną lokalizację nowej zabudowy należy ograniczyć do istniejących ciągów drogowych. Zaopatrzenie w media komunalne lokalne;
- ◆ lokalizowania usług publicznych, przede wszystkim na działkach usytuowanych w granicach istniejącej zabudowy i będących własnością gminy;
- ◆ lokalizowania nieuciążliwych usług komercyjnych w terenach istniejącej zabudowy (uciążliwość ograniczona do granic zainwestowanej działki);
- ◆ lokalizowania przemysłu i składów oraz obiektów rzemiosła produkcyjnego na terenach przeznaczonych pod te funkcje bez możliwości lub ograniczeniem do koniecznej (głównie na terenach rzemiosła produkcyjnego) funkcją mieszkalną;
- ◆ wykluczenia zabudowy:
  - w promieniu 15,0 metrów od pomników przyrody,
  - w pasie terenów przylegających do wód powierzchniowych, zgodnie z obowiązującym prawem wodnym,
  - w strefach ochronnych ujęć wody służących do zbiorowego zaopatrywania ludności w wodę, zgodnie z obowiązującymi przepisami (ochrona bezpośrednia),
  - na terenach podmokłych (terasy zalewowe, łąki), występowania udokumentowanych złóż torfu,
  - na terenach narażonych na silną erozję,
  - na terenach udokumentowanego występowania surowców mineralnych do czasu ich wyeksploatowania,
  - na terenach objętych ochroną prawną: strefach konserwatorskich wokół zabytków wpisanych do rejestru zabytków i rezerwatach przyrody,
  - na terenach wyłączonych spod inwestowania dla realizacji zadań ponadlokalnych rządowych i wojewódzkich – między innymi przeznaczonymi pod rezerw terenu obwodnic dróg krajowych nr 17 i 74, gazociągu wysokoprężnego, linii energetycznych wysokich napięć itp.) wraz ze strefami ochronnymi,
  - w terenach oddziaływania linii energetycznych wysokich napięć, przebiegu sieci gazu wysokoprężnego, a także szkodliwych urządzeń telekomunikacyjnych zabudowy przeznaczonej na stały pobyt ludzi oraz szczególnej ochrony przed działaniem pól elektromagnetycznych i innych (szkoły, przedszkola itp.), z dopuszczeniem budynków przeznaczonych na okresowe przebywanie ludzi oraz obiektów gospodarczych w pasach technologicznych [technologicznych]<sup>4</sup> o szerokości:
    - dla linii 400kV – 100,0m,
    - dla linii 220kV – [50,0m,]<sup>4</sup>
    - dla linii 110kV – [36,0m,]<sup>4</sup> przy przebiegach dwutorowych – 40,0m,
    - dla linii 15kV – [12,0m,]<sup>5</sup>
    - [dla nN 0,4kV – [5,0m,]<sup>5</sup>
    - dla linii kablowych SN 15kV i nN 0,4kV – 1,0m;
  - w terenach przylegających do terenów kolejowych w pasie o szerokości zgodnej z obowiązującymi przepisami; w strefie ograniczonego użytkowania od wysokoprężnych gazociągów istniejących w pasie o szerokości 30,0m, od nowo realizowanych zgodnej z obowiązującymi przepisami; od komunalnego wysypiska nieczystości i oczyszczalni ścieków o szerokości zgodnej z obowiązującymi przepisami,
  - szkodliwych<sup>4</sup> urządzeń telekomunikacyjnych – zgodnie z odległością określoną w prognozie skutków wpływu na środowisko przyrodnicze
  - kształtowania nowej zabudowy w harmonii z tradycyjną zabudową o krajobrazem kulturowym (wytyczne Komisji Unii Europejskiej zawarte między innymi w tzw. „Zielonej Karcie Unii”, Bruksela 1990 oraz „Nowej Karcie Ateńskiej” z 1998r.) przy zachowaniu odpowiedniej lokalizacji oraz standardów dotyczących wielkości działek oraz odpowiednich form zabudowy. I tak:

4

zmiana wprowadzona uchwałą Nr X/91/11 Rady Gminy Zamość z dnia 12 sierpnia 2011r.

5

zmiana wprowadzona uchwałą Nr XLVIII/452/14 Rady Gminy Zamość z dnia 29 sierpnia 2014r.

- **optymalne parametry działek pod zabudowę** na terenach nowo projektowanych winny wynosić:
  - **zagrodową** od min 2500m<sup>2</sup>, przy szerokości frontu działki min. 25,0m,
  - **jednorodziną** – dla zabudowy:
    - wolnostojącej – min 800,0m<sup>2</sup>, przy szerokości frontu działki min 18,0m,
    - bliźniaczej – min 500,0m<sup>2</sup>, przy szerokości frontu działki min 12,0m,
    - szeregowej – 350m<sup>2</sup> przy szerokości min frontu działki 10,0m,
    - rekreacyjnej – min 1500m<sup>2</sup> przy szerokości min frontu działki 20,0m,
  - **usługową** – zgodnie z potrzebami – na działkach zabudowy usług rzemieślniczych, nieuciążliwej produkcji możliwa jest realizacja budynków mieszkalnych dla właściciela,
  - **przemysłową i rolną wielkoobszarową** wg potrzeb. [Wysokość dla kominów budownictwa energetycznego (ciepłownie), masztów w tym telekomunikacyjnych lub obiektów o udokumentowanej specjalnej funkcji. uzależniona jest od technologii obiektu oraz wymogów inwestorskich;]<sup>4</sup>
- **form architektonicznych nowych obiektów** nawiązujących do zabudowy istniejącej w zakresie gabarytów budynków, charakteru zabudowy, kształtu dachów i pokryć dachowych. Zaleca się dla zabudowy:
  - mieszkaniowej – wysokość – do dwóch kondygnacji, w tym druga zawarta w poddaszu, [dopuszcza się. na terenach zwartej zabudowy jednorodzinnej do trzech kondygnacji pod warunkiem nieprzekraczania wysokości budynku 10,0 mnpt.];
  - mieszkaniowej wielorodzinnej (B-I-4a, B-IV-1a) – wysokość nie może przekraczać:
    - 9,0 dla budynków przekrytych dachami o kącie nachylenia połaci 0° - 15° (z dopuszczeniem połaci nie będących płaszczyznami),
    - 12,0 m do kalenicy budynku dla budynków przekrytych dachami o spadkach 15° - 45°;
  - mieszkaniowej jednorodzinnej (B-IV-1) – wysokość nie może przekraczać:
    - 7,0 dla budynków przekrytych dachami o kącie nachylenia połaci 0° - 15° (z dopuszczeniem połaci nie będących płaszczyznami),
    - 9,0 m do kalenicy budynku dla budynków przekrytych dachami o spadkach 15° - 45°;
  - usług publicznych i komercyjnych – wysokość do trzech kondygnacji w tym trzecia zawarta w poddaszu, [z możliwością podwyższenia wynikającego z uwarunkowań środowiskowych lub charakteru i przeznaczenia inwestycji.]<sup>4</sup>

poziom zerowy budynku nie wyżej niż 1m od poziomym terenu, jedynie na terenach o wysokim poziomie wód gruntowych zaleca się budynki bez podpiwniczenia i wysokim posadowieniu (1,0m i powyżej od poziomym terenu),  
dach dwuspadowy, czterospadowy ewentualnie wielospadowy symetryczny o nachyleniu do 45°, z możliwością wprowadzenia naczółków, lukarn, okien połaciowych,

kolorystyka elewacji i dachów dostosowana do istniejącej zabudowy i zgodna z tradycyjną architekturą – zaleca się stosowanie materiałów pochodzenia rodzimego (drewno, kamień itp.),

- budownictwa gospodarczego (produkcyjne, rzemieślnicze itp.) forma obiektu winna być każdorazowo przeanalizowana pod kątem wkomponowania budynków w krajobraz,
- [nie należy stosować dla inwestycji celu publicznego z zakresu łączności publicznej, o ile są one zgodne z obowiązującymi przepisami odrębnymi, zakazów ich lokalizacji i realizacji;]<sup>4</sup>
- utrzymywania ładu przestrzennego w oparciu o miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego oraz decyzje o warunkach zabudowy i decyzje lokalizacji celu publicznego terenu zgodnie z potrzebami samorządów, ludności i inwestorów; dla terenów zabudowy mieszkaniowej wskazanej na rysunku Studium należy przyjąć tolerancję do około 50,0m.

#### 4.4. KIERUNKI I ZASADY UKSZTAŁTOWANIA TERENÓW OTWARTYCH

Tereny otwarte to obszary w zasadzie wolne od zabudowy. Są to:

- ◆ tereny rolne – pola - rolnicza przestrzeń produkcyjna,
- ◆ lasy i grunty leśne,
- ◆ łąki i pastwiska – rolnicza przestrzeń produkcyjna,
- ◆ wody powierzchniowe.

##### 4.4.1. Tereny rolne (rolnicza przestrzeń produkcyjna)

Na terenach pól obowiązuje:

- ◆ zakaz zabudowy – wyjątek stanowią:
  - obiekty, które nie mogą być zrealizowane w terenach zabudowy wiejskiej, wymagające odpowiedniej przestrzeni lub strefy ochronnej, między innymi:
    - gospodarstwa specjalistyczne tj. hodowlane, ogrodnicze, szklarniowe, sadownicze, agroturystyczne itp.,
    - gospodarstwa wielkoobszarowe,
    - obiekty rzemiosła i przemysłu o uciążliwości przekraczającej granice działki,
  - obiekty związane z:
    - konieczną infrastrukturą techniczną i komunalną oraz trakty komunikacyjne, a także obiekty związane z ich obsługą,
    - mało kubaturowe obiekty obsługi turystycznej przy wyznaczonych szlakach;
    - ochrona terenów i obiektów zabytkowych, stanowisk archeologicznych, pomników przyrody;
    - ochrona gleb wysokiej jakości oraz zahamowanie procesów erozyjnych;

Zaleca się:

- zalesianie i zakrzewianie gleb o niskich klasach bonitacyjnych oraz potencjalnie narażonych na erozję,
- ekologizację upraw oraz wprowadzanie nowych, opłacalnych odmian i gatunków roślin.

##### 4.4.2. Łąki, pastwiska (rolnicza przestrzeń produkcyjna) i wody powierzchniowe

Łąki i pastwiska występują w dolinach rzek, jako polany leśne oraz niewielkie obszary śródpolne. Wody powierzchniowe to ciekły wodny imienne i bezimienne, rowy melioracyjne, źródła i stawy rybne.

Na obszarach tych konieczne jest:

- użytkowanie nie zagrażające równowadze ekologicznej, zachowanie zakrzewień, zadrzewień oraz ostoi ptactwa wodnego,

- ochrona użytku ekologicznego,
- reaktywowanie i modernizacja rowów i urządzeń gospodarki wodnej oraz odpowiednie ich uzupełnianie,
- wprowadzenie zakazu zabudowy poza konieczną, związaną z gospodarką wodną i infrastrukturą techniczną, ewentualnie turystyczną oraz tworzenia nasypów ziemnych poprzecznych do przebiegu doliny,
- zalesianie na obszarach narażonych na erozję, wymywanie i tworzenie zastoisk wodnych w strefie podglebia,
- wprowadzanie nowych form wykorzystania terenu dla nowych upraw, jak np. trzciny, sitowia, wikliny dla celów przemysłowych i gospodarczych, a także przekształcania gruntów rolnych o niskich klasach bonitacyjnych, sąsiadujących z łąkami i pastwiskami dla wypasu zwierząt (krów, owiec, kóz),
- realizacja zbiornika wodnego głównie dla celów rekreacji w Wychodach w tzw. „bramie do RPN” oraz nowych małych zbiorników wodnych, związanych z gospodarką rybacką, a także ewentualne wprowadzenie małych form turystyki kwalifikowanej (wędkarstwo) na wybranych obiektach istniejących.

#### 4.4.3. Lasy i grunty leśne

Lasy na obszarze gminy powinny pełnić rolę:

- ochronną (wodo- i glebochronną, rezerwatową itp.),
- gospodarczą (pozyskiwanie drewna, płodów leśnych itp.),
- turystyczno-wypoczynkową (turystyka kwalifikowana, indywidualne spacery, zbieractwo itp.),
- wypełniania nieużytków i tworzenia remiz śródpolnych,
- stabilizowania poziomu wód gruntowych poprzez oddziaływanie kapilarne systemu korzeniowego.

Na terenach lasów państwowych zagospodarowanie zgodne z planami nadleśnictwa (Nadleśnictwa Zwierzyniec – część południowa gminy i Krasnystaw – część północna). Na terenach lasów prywatnych zagospodarowanie należy prowadzić zgodnie z zaleceniami zawartymi w Rozdziale 3.6 Kierunki i zasady rozwoju funkcji rolniczych i leśnych pkt.2. Cele i kierunki rozwoju leśnictwa.

W lasach prywatnych konieczny jest zakaz wycieków zupełnych.

Zaleca się zalesianie enklaw, gruntów o niskich klasach bonitacyjnych, przyległych do terenów leśnych, wąwozów i innych narażonych na erozję, a także nieużytków, terenów częściowo zalesionych i zalesionych samoistnie.

Odnowa i gospodarka leśna powinna opierać się na zasadach:

- urozmaicanie składu drzewostanu, preferowania różnorodności ekologicznych systemów leśnych, uwzględniających różnorodność siedlisk,
- stosowanie zabiegów podnoszących trwałość lasów,
- prawidłowego pozyskiwania surowców (drewno, płody leśne),
- wykorzystania lasów dla celów wypoczynku ludności, głównie w formie turystyki kwalifikowanej (szlaki piesze i rowerowe, ew. miejsca biwakowania),
- realizacji budownictwa kubaturowego związanego jedynie z gospodarką leśną, obsługą turystyki oraz ewentualnie bezpieczeństwa państwa,
- wyznaczanie pasów i stref bezpieczeństwa dla istniejącej i projektowanej komunikacji i infrastruktury technicznej,
- zakazie eksploatacji surowców mineralnych.

Na terenach otwartych – (obszary rolne, łąki i pastwiska i enklawy śródleśne) – dopuszcza się prowadzenie prac geologiczno-wiertniczych, mających na celu poszukiwanie i rozpoznawanie złóż ropy naftowej i gazu ziemnego, na podstawie koncesji udzielanych przez Ministra Środowiska oraz innych surowców mineralnych w oparciu wydawane koncesje.

[Minimalne odległości gałęzi drzew od przewodów energetycznych nie mogą być mniejsze niż:

- dla linii 400kV - 6,7m,
- dla linii 220kV -5,5m;

pod liniami w pasach technologicznych można utrzymywać uprawy niskie do 2,0 m wysokości (krzewy, szkółki, niskopiennie sady).]<sup>4</sup>

Konieczne jest zachowanie obowiązujących przepisów branżowych oraz służb ochrony przyrody, a także służb ochrony zabytków (stanowiska archeologiczne).

## **5. INSTRUMENTY REALIZACJI POLITYKI PRZESTRZENNEJ**

### **5.1. KIERUNKI I ZASADY GOSPODAROWANIA GRUNTAMI I RYNKIEM NIERUCHOMOŚCI**

Prawidłowe gospodarowanie gruntami oraz stymulowanie rynku nieruchomości ma na celu kreowanie ładu przestrzennego i zwiększenie atrakcyjności lokalizacyjnej obszaru gminy. Winno to przyczynić się do poprawy poziomu ekonomicznego i jakości życia mieszkańców. Właściwa gospodarka gruntami jest instrumentem realizacji i tworzenia zasobów gruntów przeznaczonych dla realizacji:

- celów publicznych w tym budownictwa komunalnego,
- aktywizacji gospodarczej i produkcyjno-usługowej,
- wyznaczania terenów potrzebnych dla realizacji ciągów drogowych i urządzeń infrastruktury technicznej,
- ochrony gruntów wysokich klas bonitacyjnych przed zmianą sposobu użytkowania i przeznaczania ich na cele nierolne, oraz przeznaczania terenów zagrożonych erozją pod zalesienia,
- zadań własnych samorządu gminy, tworzenie programów oraz planów zagospodarowania przestrzennego, a także przekazywania mienia samorządom powiatowym, wojewódzkim i miejskim pod realizację zadań rządowych i wojewódzkich, np. tras komunikacyjnych - zgodnie z podjętą uchwałą RG,
- porządkowanie systemu ksiąg wieczystych (głównie właścicieli prywatnych),
- tworzenie systemu katastralnego (zadanie rządowe),
- gospodarowania obiektami i terenami obecnie niewykorzystanymi (m.in. pustostany) poprzez ich sprzedaż lub wydzierżawienie,
- racjonalnego kierowania podażą i popytem terenami poprzez:
  - sporządzenie miejscowych planów,
  - uzbrojenie w urządzenia infrastruktury technicznej,
  - lokalizację i usytuowanie obiektów,
  - określenie minimalnej wielkości działek,
  - tworzenie warunków dla powstania dużych gospodarstw specjalistycznych oraz utrzymania gospodarstw wielkoobszarowych.

Zakłada się dalszy wzrost ruchu budowlanego i zwiększony obrót na rynku nieruchomości, związany z podmiejskim położeniem gminy.

### **5.2. OPRACOWANIA PLANISTYCZNE**

1. Opracowania obowiązujące:

1) w myśl ustawy z dnia 7 lipca 1994r. o zagospodarowaniu przestrzennym:

- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zamość w obrębie wsi Pniówek dot. lokalizacji piaskowni;

<sup>4</sup>

zmiana wprowadzona uchwałą Nr X/91/11 Rady Gminy Zamość z dnia 12 sierpnia 2011r.

- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zamość w obrębie wsi Lipsko Polesie dot. lokalizacji piaskowni;
- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zamość w obrębie wsi Lipsko Polesie dot. lokalizacji piaskowni z roku 2000;
- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zamość w obrębie wsi Łapiguz dot. lokalizacji mieszkalnictwa jednorodzinnego;
- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zamość w obrębie wsi Mokre dot. lokalizacji piaskowni;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego z usługami w Zawadzie skala 1:1000
- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zamość w obrębie wsi Wólka Panieńska dot. lokalizacji usług handlu;
- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zamość w obrębie wsi Żdanów dot. lokalizacji cmentarza parafialnego;
- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zamość w obrębie wsi Skokówka dot. lokalizacji usług publicznych.
- zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zamość w obrębie wsi Sitaniec Błonie dot. lokalizacji mieszkalnictwa jednorodzinnego;
- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Sitaniec „Piaski” dot. lokalizacji mieszkalnictwa jednorodzinnego;
- zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zamość w obrębie wsi Sitaniec Błonie (osiedle II) dot. lokalizacji mieszkalnictwa jednorodzinnego;
- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Szopinek dot. lokalizacji mieszkalnictwa jednorodzinnego;
- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Płoskie dot. lokalizacji mieszkalnictwa jednorodzinnego(1996);
- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Bortatycze dot. lokalizacji mieszkalnictwa jednorodzinnego;
- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Płoskie dot. lokalizacji mieszkalnictwa jednorodzinnego(1998);
- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego w obrębie wsi Zawada, oraz zalesienia;
- zmiana miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego w obrębie terenu gminy dot. komunikacji i infrastruktury;

[Wszystkie te zmiany zgodnie z obowiązującymi przepisami nie tracą mocy prawnej po roku 2003.]<sup>4</sup>

2) w myśl ustawy z dnia 23 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym [obowiązują:

- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu lotniska w miejscowości Mokre;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa jednorodzinnego z nieuciążliwymi usługami w m. Zawada;
- miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa jednorodzinnego z nieuciążliwymi usługami w miejscowości Lipsko obręb geodezyjny Kolonia Topornica;

- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa jednorodzinnego w miejscowości Łapiguz;
  - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość w części wsi Lipsko Polesie tereny zabudowy usług turystycznych i mieszkalnictwa;
  - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Płoskie (2011r.);]<sup>4</sup>
  - [miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Kalinowice i Wólka Panieńska;
  - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa jednorodzinnego w miejscowości Płoskie;
  - zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Płoskie (2012r.);
  - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Pniówek - tereny usług sakralnych;
  - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Sitaniec Wolica tereny przemysłowo-składowe;
  - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Łapiguz;
  - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Jatutów;
  - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Szopinek;
  - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinnego w Mokrem;
  - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Skokówka;
  - zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego miejscowości Płoskie.]<sup>5</sup>
- 3) w trakcie opracowania znajdują się projekty:
- zmiana miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kalinowice i Wólka Panieńska;
  - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Sitaniec Błonie;
  - miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego części wsi Żdanów tereny usług.]<sup>4</sup>

#### **Uzupełnienie – materiały prześle**

2. Tereny wskazane do opracowań planów zagospodarowania przestrzennego Zgodnie z obowiązującą obecnie ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wymagane jest objęcie ustawowym obowiązkiem sporządzania planów zagospodarowania przestrzennego służących realizacji zadań ponadlokalnych i lokalnych:
- 1) zadania ponadlokalne:
    - a) budowa zbiornika „Wierzchowiny” oraz terenów przyległych dla celów rekreacji tzw. „Brama Parku,”
    - b) zagospodarowanie MOP (teren obsługi komunikacji i podróży) w Sitańcu Wolicy,
    - c) utworzenie korytarzy infrastruktury energetycznej w celu uporządkowania przebiegu linii energetycznych wysokich napięć na terenach miejscowości Jatutów, Kalinowice, Szopinek, Wólka Panieńska;
  - 2) zadania lokalne:
    - a) tereny tzw. „centrum” miejscowości – usługi publiczne i komercyjne – w kolejności według potrzeb społecznych,

<sup>5</sup>

zmiana wprowadzona uchwałą Nr XLVIII/452/14 Rady Gminy Zamość z dnia 29 sierpnia 2014r.

- b) tereny skoncentrowanej działalności gospodarczej głównie w Sitańcu i Zawadzie,
- c) tereny przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w szczególności jednorodzinnej wymagającej podziałów geodezyjnych z wyznaczeniem ciągów komunikacyjnych,
- d) tereny wymagające uporządkowania zabudowy w zakresie przeprowadzenia prawidłowej komunikacji i infrastruktury komunalnej szczególnie w miejscowościach Kalinowice, Kol.Mokre, Płoskie, Sitaniec i Wólka Panieńska.

Studium nie zamyka możliwości sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na innych niż wskazanych terenach, o ile wymagać będą tego obowiązujące w danym okresie przepisy prawne, względy gospodarcze lub społeczne.

### **5.3. INSTRUMENTY POLITYKI PRZESTRZENNEJ WSPIERAJĄCE DZIAŁANIA INWESTYCYJNE**

#### **5.3.1. Instrumenty prawne**

Rada Gminy posiada uprawnienia do stanowienia prawa lokalnego poprzez akty administracyjne, które jednak nie mogą być sprzeczne z przepisami stanowiącymi prawo ogólne. Rada Gminy zgodnie z obowiązującymi przepisami stanowi o zagospodarowaniu przestrzeni gminy poprzez:

- miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego,
- decyzje o warunkach zabudowy i decyzje lokalizacji celu publicznego,
- projekty urzędzeniowe lasów, zieleni itp.,
- tworzenie obszarów chronionych o znaczeniu lokalnym – użytki ekologiczne,
- wnioskowanie do służb ochrony zabytków o objęcie obiektów ochroną konserwatorską lub ich z rejestru,
- wnioskowanie o zmianie granic administracyjnych gminy,
- wnioskowanie objęciem ochroną prawną:
  - obszaru głównego zbiornika wód podziemnych GZWP,
  - stref ograniczonego użytkowania dla istniejących lub projektowanych obiektów uciążliwych oraz grupowych ujęć wodnych,
- określania zasad ruchu ulicznego i drogowego w zakresie dróg gminnych, szlaków pieszych i rowerowych,
- utrzymywanie porządku i czystości, usuwanie nieczystości, dbanie o estetykę otoczenia,
- ograniczenia działalności degradującej walory przyrodnicze i kulturowe gminy,
- egzekwowanie przepisów, ograniczenie samowoli budowlanych itp.

#### **5.3.2. Instrumenty finansowe oraz działania stymulujące rozwój przedsiębiorczości**

W celu podniesienia efektywności działań w zakresie zagospodarowania przestrzennego i działalności gospodarczej władze samorządowe gminy mogą stosować własne instrumenty polityki finansowej, a także starać się o wsparcie z funduszy i środków krajowych oraz pomocowych Unii Europejskiej.

##### **◆ Własne instrumenty finansowe**

Zróżnicowanie wysokości podatków lokalnych od nieruchomości:

- zwolnienie od podatku lub obniżenie stawek podatku od nieruchomości wobec gruntów, na których prowadzone są inwestycje tworzące nowe miejsca pracy zgodnie z ustaloną w Studium funkcją strefy,
- stosowanie systemu zachęt, ulg podatkowych, zmniejszonych stawek w stosunku do inwestorów prowadzących działalność odpowiadającą założeniom strategii rozwoju gminy (szczególnie

dotyczyć powinno inwestycji związanych z wprowadzeniem funkcji pozarolniczych, np. przetwórstwa i wytwórczości rolno-spożywczej, obsługi komunikacji itp.),

- podniesienie podatku od nieruchomości w stosunku do uciążliwych terenów lub zaniedbanych. Działanie to może przyczynić się do przyspieszenia eliminacji zagrożeń o tym charakterze.
- określenie zasad wspomagania finansowego i formalno-prawnego inwestycji wspólnych realizowanych przez gminę i prywatnych inwestorów, szczególnie w zakresie uzbrojenia terenów w elementy infrastruktury technicznej.
- pozyskiwanie lokalnych źródeł finansowania inwestycji:
  - sprzedaż lub dzierżawa terenów komunalnych,
  - wpływy opłat audiencenckich i opłaty „planistycznej”,
  - sprzedaż akcji i innych papierów wartościowych,
  - zaciąganie kredytów pod zastaw nieruchomości komunalnych,
  - zaciąganie kredytów prewencyjnych,
  - fundusze osób prywatnych.

Szybka edukacja wyspecjalizowanych urzędników administracji samorządowej w zakresie pozyskiwania środków pomocowych Unii Europejskiej.

- ◆ Fundusze Strukturalne Unii Europejskiej – są instrumentami Polityki Strukturalnej Unii Europejskiej, których zadaniem jest wspieranie restrukturyzacji i modernizacji gospodarki krajów UE. Istnieją cztery fundusze strukturalne:

- Europejski Fundusz Społeczny
- Europejski Fundusz Orientacji i Gwarancji Rolnej
- Europejski Fundusz Rozwoju Regionalnego
- Finansowy Instrument Orientacji Rybołówstwa.

W ramach Narodowego Planu Rozwoju na lata 2004 - 2006 realizacja zapisanych w nim celów następuje przez sektorowe i regionalne plany operacyjne. Programy te służą jako narzędzia do wydatkowania funduszy strukturalnych.

- ◆ Inicjatywy Wspólnotowe – to programy pomocy bezzwrotnej organizowane przez Unię Europejską dla określonych środowisk i grup społecznych, funkcjonujące tylko w krajach członkowskich. Obecnie działają cztery inicjatywy:

INTERREG III – zajmuje się wzmocnieniem współpracy transgranicznej, międzyregionalnej i międzynarodowej,

EQUAL – pomaga w zwalczaniu wszelkich przejawów dyskryminacji i nierówności na rynku pracy oraz działa w kierunku integracji społecznej zawodowej imigrantów,

URBAN – działa w ramach projektów mających na celu rozwój infrastruktury miast europejskich powyżej 100 000 mieszkańców,

LEADER+ – wspomaga wdrażanie nowoczesnych strategii rozwoju terenów wiejskich.

- ◆ ZPORP – Zintegrowany Program Operacyjny Rozwoju Regionalnego – jest jednym z siedmiu programów operacyjnych, które służą realizacji Narodowego Planu Rozwoju na lata 2004-2006. W programie określone są priorytety i kierunki polityki regionalnej państwa. Realizacja tej polityki w ramach ZPORR jest współfinansowana z Funduszy Strukturalnych.

Priorytety to:

- rozbudowa i modernizacja infrastruktury służącej wzmocnieniu konkurencyjności regionów,
- wzmocnienie rozwoju zasobów ludzkich w regionach,
- rozwój lokalny.

Jednym z trzech priorytetów to rozwój lokalny obejmujący:

- wspomaganie procesu restrukturyzacyjnego rozwoju lokalnego poprzez wsparcie lokalnych projektów z zakresu infrastruktury technicznej, służącej działalności gospodarczej oraz rewitalizacji obszarów miejskich i obszarów powojaskowych,
  - aktywizacja społeczna i gospodarcza obszarów zagrożonych marginalizacją,
  - włączenie ich w procesy rozwojowe kraju i Europy,
  - zwiększenie atrakcyjności obszarów wiejskich dla inwestorów lokalnych i inwestorów zewnętrznych,
  - wsparcie lokalnych i regionalnych centrów, które w znaczący sposób wpływają na ekonomiczną i społeczną aktywność terenów je otaczających,
  - tworzenie przyjaznego środowiska dla rozwoju mikroprzedsiębiorstw,
  - poprawa jakości środowiska.
- ◆ Sektorowy Program Operacyjny „Restrukturyzacja i Modernizacja Sektora Żywnościowego oraz Rozwój Obszarów Wiejskich” Program wdrażany będzie do końca 2006 roku przy założeniu, że realizacja płatności odbywać się będzie do końca 2008 roku.  
Wsparcie udzielane w ramach wdrażanych działań będzie służyło poprawie zagospodarowania przestrzennego wsi, uatrakcyjnianiu obszarów wiejskich jako miejsca zamieszkania z ukierunkowaniem na aspekty społeczne, kulturowe, ekonomiczne i środowiskowe obszarów wiejskich i rolnictwa. Program wdrażany będzie do końca 2006 roku przy założeniu, że realizacja płatności odbywać się będzie do końca 2008 roku.  
Źródłem finansowania będą środki publiczne: budżet państwa, budżet samorządów regionalnych i lokalnych oraz Europejskiego Funduszu Orientacji i Gwarancji Rolnej (EAGGF).  
Źródłem finansowania będą środki publiczne: budżet państwa, budżet samorządów regionalnych i lokalnych oraz Europejskiego Funduszu Orientacji i Gwarancji Rolnej (EAGGF).
- ◆ Działania wdrażane przez Urząd Marszałkowski Województwa Lubelskiego to:
- scalanie gruntów,
  - odnowa wsi oraz zachowanie i ochrona dziedzictwa kulturowego
  - gospodarowanie rolniczymi zasobami wodnymi,
- Są one adresowane przede wszystkim do mieszkańców wsi oraz władz publicznych i organizacji społecznych działających na rzecz wsi i rolnictwa.
- ◆ Plan Rozwoju Obszarów Wiejskich na lata 2004-2006 jest niezależnym dokumentem programowym, w stosunku do Sektorowego Programu Operacyjnego „Restrukturyzacja i modernizacja sektora żywnościowego oraz rozwój obszarów wiejskich”, współfinansowany przez Sekcję Gwarancji EAGGF i budżet krajowy. W ramach tego programu wdrażane będą takie działania jak:
- wspieranie działalności rolniczej na obszarach o niekorzystnych warunkach gospodarowania (ONW),
  - wspieranie przedsięwzięć rolno - środowiskowych i poprawy dobrostanu zwierząt,
  - zalesianie gruntów rolnych,
  - dostosowanie gospodarstw rolnych do standardów Unii Europejskiej,
  - renty strukturalne,
  - wspieranie gospodarstw niskotowarowych,
  - grupy producentów rolnych,
  - pomoc techniczna,
  - uzupełnienie płatności bezpośrednich.

- ◆ Narodowy Plan Rozwoju na lata 2007-2013 przewiduje, że realizacja zapisanych w nim celów nastąpi przez sektorowe i regionalne programy operacyjne. Realizując cele Narodowego Planu Rozwoju na lata 2007-2013 gmina będzie korzystać ze środków unijnych w ramach sektorowych Programów Operacyjnych. Głównie dotyczyć to będzie:
  - Programu Operacyjnego Infrastruktura drogowa,
  - Programu Operacyjnego Rozwoju kultury i zachowania dziedzictwa kulturowego,
  - Programu Operacyjnego Rozwój obszarów wiejskich,
  - Programu Operacyjnego Środowisko.
  
- ◆ Institutionalne instrumenty wspierające rozwój:
  - Agencja Rozwoju Regionalnego.
  - Agencja Rozwoju Lokalnego.
  - Inkubatory Przedsiębiorczości (wspierające małe firmy w okresie ich kształtowania, doradztwo marketingowe, prawne, finansowe, podatkowe).
  - Fundusz Pożyczkowo – Gwarancyjny.
  - Towarzystwo Ubezpieczeń Wzajemnych (lokalna instytucja ubezpieczeniowa).
  - Banki.
  - Targi, giełdy.
  
- ◆ Działania bezpośrednie  
 Bezpośrednie oddziaływanie na rozwój gminy poprzez instytucje władzy publicznej:
  - Specjalne projekty inwestycyjne jako wspólne projekty prywatno-publiczne (określenie zasad wspomagania finansowego inwestycji, szczególnie w zakresie uzbrojenia terenów w elementy infrastruktury technicznej).
  - Programy rozwoju infrastruktury.
  - Pozyskiwanie terenu lub nieruchomości (komunalizacja).
  - Zbywanie nieruchomości (prywatyzacja).
  - Scalanie (dla potrzeb inwestycyjnych).
  
- ◆ Marketing urbanistyczny  
 Tworzenie analitycznej i strategicznej bazy dla stymulacji rozwoju przestrzennego:
  - Analizy rynkowe.
  - Promocja, reklama.
  - Gromadzenie, upowszechnianie informacji istotnych dla sterowania rozwojem w przestrzeni:
    - rejestry (katastry, rejestry zabytków itp.),
    - obserwacja (monitoring) rozwoju przestrzennego,
    - baza danych,
    - system informacji o terenie,
    - centrum informacji rynkowej,
    - analizy ocen skutków decyzji dotyczących danej przestrzeni itp.

## **6. WNIOSKI ZE STUDIUM DO PLANU ZAGOSPODAROWANIA WOJEWÓDZTWA**

Wnioskuje się wprowadzenie do planu zagospodarowania województwa:

1. podjęcie działań w celu nadania statusu prawnego Głównego Zbiornika Wód Podziemnych GZWP;
2. wyznaczenie tak zwanego „zielonego pierścienia miasta” od granic zainwestowania podmiejskiego, a nie od granic miasta. Tereny wypoczynku codziennego i świątecznego objęłyby obszary o dużej atrakcyjności turystycznej i nie hamowały rozwoju terenów przyległych bezpośrednio do miasta obecnie już znacznie zainwestowanych;
3. zmiana północnej granicy otuliny Roztoczańskiego Parku Narodowego na terenach wsi Mokre, Płoskie - poprowadzenie poniżej GPZ Mokre.
4. możliwość wprowadzenia alternatywnych rozwiązań przebiegu:
  - linii energetycznych wysokich napięć, a w szczególności projektowanej linii 400kV;
  - gazociągu wysokoprężnego w kierunku zachodnim do gminy Szczebrzeszyn;
  - obwodnicy m. Zamościa w ciągu drogi krajowej nr 17 w granicach wsi Sitaniec i Kol. Sitaniec.

## **[7. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU ZMIAN STUDIUM**

Podjęcie kolejnych uchwał Rady Gminy Zamość w sprawie przystąpienia do opracowania zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zamość wynika z wniosków właścicieli działek i nieruchomości dotyczących zmiany dotychczasowego użytkowania terenów. Uchwały Rady Gminy odnoszą się generalnie do rozszerzenia terenów budowlanych w następujących miejscowościach gminy:

- 1) Połoskie, gdzie w sąsiedztwie drogi gminnej (działka nr 884) wyodrębniono obszar o powierzchni ok. 26ha, który przeznaczono pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną z dopuszczeniem nieuciążliwych usług. To znaczne rozszerzenie istniejącej zabudowy (terenów budowlanych), w postaci zwartego obszaru o korzystnych warunkach geologiczno-inżynierskich, hydrologicznych i infrastrukturalnych dla projektowanego użytkowania;
- 2) Sitaniec (obręb Sitaniec Błonie), gdzie wyznaczono na powierzchni ok. 7ha nowe tereny do zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w rejonie o przeciętnych warunkach gruntowych i słabych wodnych (na kierunku spływu płytkich wód podziemnych oraz powierzchniowych do Czarnego Potoku). Dogodne warunki do zabudowy występują głównie w południowej strefie wyznaczonego obszaru, w sąsiedztwie istniejącej drogi gminnej;
- 3) Kalinowice, gdzie proponowane jest zwiększenie terenów budowlanych o ok. 20ha – pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne w rejonach strefy położonej na południe od istniejącej zabudowy do drogi gminnej (nr ew. 145), granic obszaru Natura 2000 i przyrodniczego systemu reprezentowanego w tym rejonie przez korytarz ekologiczny systemu dolinnego Łabuńki; uwarunkowania ekofizjograficzne niekorzystne dla projektowanej zabudowy;
- 4) Wólka Paniańska, o powierzchni ok. 3ha na południowy wschód od istniejących terenów budowlanych w sąsiedztwie drogi gminnej o nr ew. 214. Atutem lokalizacyjnym wskazywanego terenu jest położenie w stosunku do istniejącego układu komunikacyjnego, zaś wadą determinanty ekofizjograficzne, w tym warunki gruntowo-wodne i przyrodnicze;
- 5) Lipsko, gdzie zmianie ulega dotychczasowe przeznaczenie terenów pod zabudowę wielorodzinną i obiekty związane z obsługą gospodarki rybackiej i rolnej na tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej z dopuszczeniem usług nieuciążliwych. Nowa funkcja terenu ok. 1,5ha wyznacza strefę zainwestowania urbanistycznego w rejonie położonym na północ od kompleksu stawów w Topornicy. Cechuje się wysokimi walorami krajobrazowymi, głównie środowiska przyrodniczego i obsługi komunikacyjnej;
- 6) Szopinek, gdzie wyznaczono nowe tereny budowlane na terenach dotychczas użytkowanych rolniczo. Wzmacniają one funkcję mieszkalnictwa niemal na całym terenie sołectwa, zastępując przeznaczenie rolnicze na mieszkaniowe, które wynika z bardzo dużych atutów lokalizacyjnych.

- 7) Gmina Zamość, gdzie dokonano korekty tekstu Studium o ustalenia umożliwiające realizację farm fotowoltaicznych bez wskazywania lokalizacji oraz ograniczania powierzchni inwestycji, która będzie możliwa po przeprowadzeniu szczegółowego rozpoznania uwarunkowań przez inwestorów tych przedsięwzięć.

Jak wynika z przeprowadzonej charakterystyki terenów projektowanej zmiany funkcji i przeznaczenia terenów, kolejna zmiana dokumentu Studium jest zgodna z dotychczasową tendencją przestrzenną zdiagnozowaną w aglomeracji zamojskiej, czyli redukcji terenów rolnych wykorzystywanych pod szeroko rozumianą produkcję rolniczą na tereny o funkcji mieszkalnictwa. Obserwowany kierunek zmian Studium w ostatnich latach uwarunkowany jest przyczynami przestrzennymi (niedostatek terenów budowlanych w mieście o wysokiej atrakcyjności), ekonomicznymi (różnica cen gruntów) i społecznymi (dążenie do poprawy warunków zamieszkiwania). Nowe tereny przeznacza się pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną, która w planowanych obszarach cechuje się wysokimi walorami lokalizacyjnymi. Funkcja mieszkalnictwa w gminie zostaje więc wyraźnie wzmocniona, ze szczególnym uwzględnieniem strefy podmiejskiej Zamościa. Projektowana zabudowa w miejscowościach Płoskie, Kalinowice, Wólka Panieńska, Sitaniec tworzy dynamicznie rozwijającą się strefę podmiejską o charakterze podmiejskim z jej wszystkimi atrybutami (wielkość działki, udział powierzchni biologicznie czynnej, dostępność komunikacyjna i inne).]<sup>5</sup>

## **8. UZASADNIENIE PRZYJĘTYCH ROZWIĄZAŃ I SYNTEZA USTALEŃ PROJEKTU ZMIAN STUDIUM**

Uzasadnienie do uchwały Nr ..... Rady Gminy Zamość z dnia ..... 2018 roku w sprawie *zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość* sporządzonej w oparciu w związku z realizacją Uchwały Nr VIII/57/15 Rady Gminy Zamość z dnia 25 maja 2015 roku w sprawie przystąpienia do *zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość*, oraz Uchwały Nr XXVI/225/16 Rady Gminy Zamość z dnia 29 września 2016 roku w sprawie przystąpienia do *zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość*.

Konieczność sporządzenia *zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość* przyjętego Uchwałą Nr XXX/261/98 Rady Gminy Zamość z dnia 16 czerwca 1998 roku, zmienionej Uchwałami Rady Gminy Zamość: Nr IV/23/2007 z dnia 31 stycznia 2007 roku, Nr XXII/231/2008 z dnia 30 czerwca 2008 roku, Nr XXVIII/364/2008 z dnia 29 grudnia 2008 roku, Nr X/91/11 z dnia 12 sierpnia 2011 roku, Nr XLVIII/452/14 z dnia 29 sierpnia 2014 roku wynika z aktualnych potrzeb w zakresie wskazania nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną i wielorodzinną w miejscowości Łapiguz oraz potrzeb w zakresie wyznaczenia nowych terenów pod budownictwo wielorodzinne i usługi komercyjne w miejscowości Wólka Panieńska. Ponadto zachodzące zmiany społeczno-ekonomiczne wpłynęły na poszukiwanie nowych nośników energii ze źródeł odnawialnych, co stworzyło potrzebę wyznaczenia w gminie Zamość terenów pod lokalizację elektrowni fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW. Tereny te wskazane zostały w miejscowości Sitaniec.

Przedmiotowe zmiany w zakresie wskazania terenów pod budownictwo mieszkaniowe jednorodzinne i wielorodzinne z usługami oraz wskazanie terenów pod lokalizację elektrowni fotowoltaicznych dokonano w obrębie miejscowości:

- 1) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o powierzchni ok. 3,40 ha, w miejscowości Łapiguz,
- 2) pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną o powierzchni ok. 4,40 ha w miejscowości Łapiguz;

<sup>5</sup>

zmiana wprowadzona uchwałą Nr XLVIII/452/14 Rady Gminy Zamość z dnia 29 sierpnia 2014r.

- 3) pod zabudowę mieszkaniową jednorodzinną o powierzchni ok. 1,20 ha w miejscowości Łapiguz;
- 4) pod budownictwo wielorodzinne i usługi komercyjne dla działek nr ewi. 51 i 52 w miejscowości Wólka Panieńska o powierzchni ok. 3,38 ha- z wyłączeniem części dz. nr ew. 52,
- 5) pod lokalizację elektrowni fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW w miejscowości Sitaniec – obręb geodezyjny Sitaniec Wolica – o powierzchni ok. 28,0 ha.

Granice obszarów objętych zmianą *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość* przedstawione zostały na załącznikach graficznych w skali 1 : 10 000 wykonanych na kopii rysunku kierunków Studium obowiązującego (Uchwała Nr XXX/261/98 Rady Gminy Zamość z dnia 16 czerwca 1998 roku, zmieniona Uchwałami Rady Gminy Zamość: Nr IV/23/2007 z dnia 31 stycznia 2007 roku, Nr XXII/231/2008 z dnia 30 czerwca 2008 roku, Nr XXVIII/364/2008 z dnia 29 grudnia 2008 roku, Nr X/91/11 z dnia 12 sierpnia 2011 roku, Nr XLVIII/452/14 z dnia 29 sierpnia 2014 roku) w zakresie określonym Uchwałą Nr VIII/57/15 Rady Gminy Zamość z dnia 25 maja 2015 roku w sprawie przystąpienia do *zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość*, oraz Uchwałą Nr XXVI/225/16 Rady Gminy Zamość z dnia 29 września 2016 roku w sprawie przystąpienia do *zmiany studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość*.

Uzasadnienie wprowadzanych zmian:

**Ad 1)** Zmiana dotyczy terenu o powierzchni ok. 3,40 ha położonego w miejscowości Łapiguz, z wskazaniem pod zabudowę o niskiej intensywności, o strukturze i standardach miejskich – mieszkalnictwo jednorodzinne, nieuciążliwe usługi publiczne i komercyjne, nieuciążliwa działalność gospodarcza (rzemiosło, hurtownie itp.). W związku ze złożonym wnioskiem, w procedowanej zmianie Studium tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczono na rysunku zmiany Studium symbolem **B-IV-1** (zał. graficzny nr 2a).

**Ad 2)** Zmiana dotyczy terenu o powierzchni ok. 4,40 ha położonego w miejscowości Łapiguz, z wskazaniem pod rozwój zabudowy wielorodzinnej o strukturze i standardach miejskich – mieszkalnictwo jako funkcja wiodąca z dopuszczeniem funkcji usług publicznych i komercyjnych (handel, gastronomia, rzemiosło, drobne przetwórstwo, nieuciążliwa działalność gospodarcza). W związku ze złożonym wnioskiem, w procedowanej zmianie Studium tereny **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej** oznaczono na rysunku zmiany Studium symbolem **B-IV-1a** (zał. graficzny nr 2a).

**Ad 3)** Zmiana dotyczy terenu - stanowiącego własność gminy - o powierzchni ok. 1,20 ha położonego w miejscowości Łapiguz, z wskazaniem pod zabudowę o niskiej intensywności, o strukturze i standardach miejskich – mieszkalnictwo jednorodzinne, nieuciążliwe usługi publiczne i komercyjne, nieuciążliwa działalność gospodarcza (rzemiosło, hurtownie itp.). W związku ze złożonym wnioskiem, w procedowanej zmianie Studium tereny **zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej** oznaczono na rysunku zmiany Studium symbolem **B-IV-1** (zał. graficzny nr 2a).

**Ad 4)** Zmiana dotyczy terenu działek nr ewid. 51 i 52 o powierzchni ok. 3,38 ha, położonego w miejscowości Wólka Panieńska, pod rozwój zabudowy wielorodzinnej o strukturze i standardach miejskich – mieszkalnictwo jako funkcja wiodąca z dopuszczeniem funkcji usług publicznych i komercyjnych (handel, gastronomia, rzemiosło, drobne przetwórstwo, nieuciążliwa działalność

gospodarcza). W związku ze złożonym wnioskiem, w procedowanej zmianie Studium tereny **zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej oraz usług komercyjnych** oznaczono na rysunku zmiany Studium symbolem **B-I-4a** (zał. graficzny nr 2b).

**Ad 5a)** Zmiana dotyczy terenu działek o łącznej powierzchni ok. 28,0 ha położonego w miejscowości Sitaniec, pod rozwój działalności gospodarczej z wykorzystaniem istniejących zasobów terenowych dla rozwoju przemysłu, rzemiosła produkcyjnego lub przetwórstwa płodów rolnych, składów i baz itp. przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko oraz pod rozwój alternatywnych źródeł energii z wskazaniem pod lokalizację elektrowni fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW.

W związku ze złożonym wnioskiem, w procedowanej zmianie Studium tereny objęte zmianą oznaczono na rysunku zmiany Studium symbolem **A-II-6** (zał. graficzny nr 2c).

W zakresie terenów objętych niniejszą zmianą *Studium* uwzględnione zostały wymagania zawarte w art. 9 ust 3a ustawy *o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym* dotyczące w szczególności zakresu określonego w art. 10 ust. 1 *ustawy* w następujący sposób:

- uwzględniono aktualny na dzień sporządzania projektu zmiany *Studium* stan dotychczasowego przeznaczenia i uzbrojenia terenów objętych zmianą,
- uwzględniono stan ładu przestrzennego i jego ochrony przez podtrzymanie ustaleń *Studium* obowiązującego oraz wprowadzenie dla terenów objętych zmianą zasad ogólnych i szczegółowych określających warunki kształtowania zagospodarowania struktur funkcjonalno-przestrzennych województwa lubelskiego i kierunków działań określonych w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (Uchwała Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 roku),
- uwzględniono stan środowiska (rolniczej i leśnej przestrzeni produkcyjnej, zasobów wodnych, wymogów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu) w terenach wskazanych jako tereny rolne, leśne i dolesień,
- w terenie położonym w miejscowości Wieprzec występuje stanowisko archeologiczne z ustanowionym dla niego nakazem ochrony,
- w projekcie niniejszej zmiany nie wystąpiła konieczność odniesienia do audytu krajobrazowego, nie wystąpiła potrzeba wyznaczenia granic krajobrazów priorytetowych,
- warunki i jakość życia mieszkańców, w tym ochrony ich zdrowia mogą ulec poprawie przez realizację ustaleń obowiązującego studium oraz przez wskazanie nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną (miejscowość Łapiguz), zabudowę mieszkaniową wielorodzinną (miejscowość Łapiguz), zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z usługami komercyjnymi (miejscowość Wólka Panieńska),
- zagadnienie zagrożenie bezpieczeństwa ludności i jej mienia w terenach objętych zmianą uwzględniają zakaz sytuowania w obrębie zwartej zabudowy zakładów stwarzających zagrożenie dla życia lub zdrowia ludzi a w szczególności zagrożenia wystąpienia poważnych awarii (miejscowość Łapiguz, Wólka Panieńska),
- wskazując przeznaczenie dla terenów określonych w Uchwale o przystąpieniu do sporządzenia zmiany *Studium* uwzględniono wyniki analiz ekonomicznych, środowiskowych i społecznych, prognozy demograficzne oraz możliwości finansowania przez gminę infrastruktury społecznej, infrastruktury technicznej, rozwoju systemów komunikacji jak również sporządzony i uwzględniony został bilans terenów,
- tereny objęte zmianą *Studium* nie stanowią własności Skarbu Państwa – stanowią własność osób fizycznych, z wyjątkiem terenu o powierzchni ok. 1,20 ha położonego w miejscowości Łapiguz stanowiącego własność gminy,

- tereny objęte zmianą *Studium* – w zakresie obiektów i terenów chronionych na podstawie przepisów odrębnych – nie wykraczają poza granice tych terenów wskazanych w *Studium* obowiązującym,
- tereny objęte zmianą *Studium* nie są położone w obszarach naturalnych zagrożeń geologicznych i złóż kopalin (w zasięgu zasobów wód podziemnych bez zmian w stosunku do *Studium* obowiązującego),
- tereny objęte zmianą, położone w miejscowości Łapiguz są zmeliorowane,
- tereny objęte zmianą *Studium* nie leżą w granicach terenów i obszarów górniczych,
- uwzględniono aktualny na dzień sporządzania projektu zmiany *Studium* stan systemów komunikacji i infrastruktury technicznej, w tym gospodarki wodno-ściekowej, energetycznej i gospodarki odpadami na terenie gminy – wskazane zostały natomiast nowe tereny pod rozwój alternatywnych źródeł energii z wskazaniem pod lokalizację elektrowni fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW w miejscowości Sitaniec,
- nie odniesiono się do zadań służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych z uwagi na brak wskazań we wnioskach instytucji i organów,
- dla terenów objętych zmianą *Studium* podtrzymano wymagania dotyczące ochrony przeciwpowodziowej jak w *Studium* obowiązującym.

## **WYNIK BILANSU TERENÓW PRZEZNACZONYCH POD ZABUDOWĘ**

Z bilansu terenów przeznaczonych w *Studium* do zainwestowania wynika, że tereny zabudowy mieszkaniowej zajmują łącznie powierzchnię 4 208,3 ha. Tereny zainwestowane stanowią 33,3% powierzchni całkowitej przeznaczonej pod funkcje mieszkaniową jednorodziną i 57,1% pod funkcję wielorodzinną. Uwzględniając procent terenu niemożliwy do zabudowania, tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej wolne do zainwestowania stanowią niecałe 52%. Tereny zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej należą do terenów o największym stopniu zainwestowania, ich rezerwy wynoszą niecałe 28%. Najslabiej wykorzystane są tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usługowej - rezerwy kształtują się na poziomie około 51,5%.

### **Zapotrzebowanie na nową powierzchnię zabudowy**

Prognoza demograficzna GUS dla w powiatu zamojskiego do 2046 roku zakłada ogólny spadek liczby ludności na obszarach wiejskich o około 13,6%. Zgodnie z obecnymi prognozami w gminie Zamość nastąpiłoby zmniejszenie liczby ludności o 3,1 tys. osób na przestrzeni kolejnych 30 lat. Mając na uwadze dane demograficzne oraz widoczną tendencję wzrostową liczby ludności na terenie gminy w latach 2006 – 2016, zakłada się dalszy wzrost liczby ludności w badanym obszarze. Na potrzeby przeprowadzanej symulacji przyjęto dalszy wzrost na poziomie około 220 osób rocznie. W związku z powyższym przewidywana ilość mieszkańców w roku 2046 roku wzrośnie o 6,6 tys. osób. Biorąc pod uwagę niepewność procesów rozwojowych wyrażającą się możliwością zwiększenia zapotrzebowania na nową zabudowę w stosunku do wyników analiz liczba ludności może wynosić nawet 31 354 mieszkańców.

Do utrzymania tendencji wzrostowej liczby ludności przyczynić się mogą również uruchamianie na szczeblu ogólnokrajowym narzędzia finansowe, organizacyjne i legislacyjne mające na celu zwiększenie dzietności i pobudzenie przyrostu naturalnego. Może to wpłynąć również na poprawę warunków zamieszkania i rynku pracy. Na przestrzeni ostatnich 10 lat zauważa się wzrost liczby podmiotów gospodarczych w sektorze prywatnym, spadek liczby bezrobotnych oraz co raz to niższe kwoty przyznawanych świadczeń socjalnych, co może świadczyć o bogaceniu się społeczeństwa. Do zmiany procesów demograficznych na terenie gminy powinna przyczynić się właściwa polityka społeczna i gospodarcza, polegającej na zapewnieniu stabilizacji życiowej i stałej poprawy warunków życia mieszkańców. Takimi rozwiązaniami winno być tworzenie miejsc pracy, z wykorzystaniem potencjału regionu

i poszukiwania nowych obszarów działalności oraz lepsze zapewnienie dostępu do usług zakresu podstawowego.

Uwzględniając wskazaną niepewność procesów rozwojowych, przyjmuje się, że na przestrzeni 30 lat – do roku 2046 w gminie Zamość nie nastąpi ubytek (zgodnie z prognozą demograficzną GUS), lecz dalszy przyrost liczby ludności.

Zapotrzebowanie na nową zabudowę zostało opracowane w oparciu o analizy ekonomiczne, środowiskowe, społeczne i prognozy demograficzne oraz możliwości finansowe gminy. Maksymalne zapotrzebowanie na nową zabudowę zostało wyrażone w ilości powierzchni użytkowej zabudowy, co jest zgodne z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym art. 10 ust. 5 pkt 1.

W procesie określania wartości zapotrzebowania na zabudowę o danej funkcji, przeanalizowano w gminie powierzchnię użytkową zabudowy dla poszczególnych funkcji w ostatnich kilku latach (2006-2016). Przyjęty wzrost w tym okresie przyjęto za wyjściowy punkt do dalszego rozpatrywania zapotrzebowania. Ostateczna proponowana wartość uwzględnia oprócz powyższych analiz lat poprzednich, przyjętą politykę funkcjonalno-przestrzenną gminy Zamość.

### **Zabudowa mieszkaniowa**

Według danych GUS, na terenie gminy Zamość w 2016 r. było 7 035 mieszkań o przeciętnej powierzchni użytkowej 106,1 m<sup>2</sup>. Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań wynosiła 746 135 m<sup>2</sup>. Przeciętna powierzchnia użytkowa na osobę wynosiła 32,8 m<sup>2</sup>. Przewiduje się podnoszenie standardów zamieszkania, wyrażające się m.in. w zwiększaniu powierzchni użytkowej zasobów mieszkaniowych, przypadającej na 1 mieszkańca oraz zmniejszaniu intensywności zabudowy poprzez zwiększanie powierzchni działek budowlanych. Uwzględniając standardy unijne, przyjęto, że docelowy wskaźnik powierzchni użytkowej zabudowy mieszkaniowej wyniesie 50 m<sup>2</sup>/os. Uwzględniając przyjęte założenia oraz wskaźnik niepewności procesów rozwojowych wynoszący 30% wzrostu zapotrzebowania, przyjmuje się, że maksymalne dopuszczalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową wyniesie:

- dla zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej 961 232 m<sup>2</sup>,
- dla zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej 106 804 m<sup>2</sup>.

### **Zabudowa usługowa**

W gminie Zamość zabudowa usługowa stanowi uzupełnienie struktur mieszkalnych. Są to przede wszystkim usługi związane z codziennym życiem mieszkańców (handel, gastronomia, oświata, itd.), które w sposób naturalny odpowiadają na pojawiające się potrzeby ludzi. Usługi są niezwykle ważną gałęzią gospodarki, wpływającą na tworzenie nowych miejsc pracy, a tym samym na szeroko rozumiany - rozwój. Poprawiając komfort życia mieszkańców, szczególnie na obszarach wiejskich należy zadbać o ich łatwy dostęp do podstawowych usług. Liczba usług i ich różnorodność z każdym rokiem rośnie ze względu na rosnące potrzeby mieszkańców. Zakłada się zwiększenie udziału powierzchni związanych z działalnością usługową w stosunku do powierzchni mieszkalnych. Zapotrzebowanie na zabudowę usługową w perspektywie 30-letniej będzie stopniowo wzrastać i wyniesie około 480 616 m<sup>2</sup>.

### **Zabudowa przemysłowa**

Gmina Zamość to gmina wiejska o charakterze rolniczym. W celu zapewnienia nowych miejsc pracy dla mieszkańców gminy niezbędne jest wyznaczenie nowych terenów produkcyjnych. Zakłada się zgodnie z ogólnopolskim trendem mającym na celu polepszenia warunków do prowadzenia działalności gospodarczej poprzez dążenie gminy do zwiększenia udziału powierzchni związanych z działalnością gospodarczą w stosunku do powierzchni mieszkalnych. Przewiduje się, że maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na nową zabudowę związaną z przemysłem będzie wynosić około 373 812 m<sup>2</sup>.

### **Tereny elektrowni fotowoltaicznych**

Zgodnie z Dyrektywą<sup>2</sup> do 2020 roku, w Polsce powinien ulec zwiększeniu udział energii wytwarzanej ze źródeł odnawialnych do 15%. W 2015 r. nasz kraj osiągnął udział OZE w krajowej konsumpcji energii na poziomie 11,8%. W obowiązującym Studium Gminy Zamość nie wyodrębniono terenów, dla których możliwa byłaby realizacja farmy fotowoltaicznej o mocy powyżej 100 kW. Na obszarze gminy występuje deficyt terenów umożliwiających produkcję energii odnawialnej, dlatego przyjmuje się kierunek rozwoju umożliwiający rozwój produkcji energii ze źródeł odnawialnych na nowo wyznaczanych terenach. Zamiana energii słonecznej w energię ciepłą to krok w kierunku ochrony środowiska i realnego zmniejszenia kosztów. Najbardziej uprzywilejowanym rejonem Polski pod względem natężenia promieniowania słonecznego (powyżej 1048 kWh/m<sup>2</sup>/rok) jest południowa część województwa lubelskiego.<sup>3</sup> W Polsce w 2022 r. powierzchnia zainstalowanych kolektorów słonecznych wyniesie około 0,7 m<sup>2</sup>/mieszkańca. Średnioroczny wzrost szacuje się na 26%.<sup>4</sup> Uwzględniając przyjęte założenia, przewiduje się maksymalne w skali gminy zapotrzebowanie na tereny elektrowni fotowoltaicznych wyniesie 207 877 m<sup>2</sup>.

W procedowanej zmianie *Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zamość* wskazany został nowy teren pod rozwój alternatywnych źródeł energii z wskazaniem pod lokalizację elektrowni fotowoltaicznych o mocy powyżej 100 kW w miejscowości Sitaniec.

---

<sup>2</sup> Dyrektywą Parlamentu Europejskiego i Rady 2009/28/WE z dnia 23 kwietnia 2009 r. w sprawie promowania stosowania energii ze źródeł odnawialnych zmieniająca i w następstwie uchylająca dyrektywy 2001/77/WE oraz 2003/30/WE.

<sup>3</sup> B. Dec, J. Krupa, Wykorzystanie odnawialnych źródeł energii w aspekcie ochrony środowiska, Rzeszów 2014.

<sup>4</sup> <http://www.ekoenergia.pl>