

2026

OPRACOWANIE:
KANON SP. Z O.O.
UL. NADARZYŃSKA 54
05-805 OTRĘBUSY

MGR INŻ. ARCH. GRZEGORZ CHOJNACKI
MGR INŻ. ARCH. KRAJ. KATARZYNA ZANTONOWICZ
INŻ. KAROLINA PROSZOWSKA
MGR DANIEL CZAJKOWSKI
MGR INŻ. ELIZA SZULBORSKA
INŻ. JAKUB RAMOTOWSKI
INŻ. ARCH. ADAM MORAWSKI



PROGNOZA ODDZIAŁYWANIA NA ŚRODOWISKO USTALEŃ PLANU OGÓLNEGO GMINY ZAMOŚĆ



CZERWIEC 2026

SPIS TREŚCI

1. Wprowadzenie	4
1.1. Podstawy prawne.....	4
1.2. Cel opracowania.....	4
1.3. Zakres opracowania	4
1.3.1. Zakres przedmiotowy	4
1.3.2. Zakres powierzchniowy.....	5
1.4. Metodyka	5
2. Dokumenty powiązane z projektowanym planem ogólnym.....	6
2.1. Uwarunkowania wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego.....	7
2.2. Uwarunkowania wynikające z Audytu krajobrazowego województwa lubelskiego	12
2.3. Uwarunkowania wynikające z programów ochrony środowiska	22
2.3.1. Program ochrony środowiska województwa lubelskiego.....	22
2.3.2. Program ochrony środowiska dla gminy Zamość	23
2.4. Uwarunkowania wynikające ze Strategii Rozwoju Gminy Zamość do 2030 r.....	24
2.4.1. Ustalenia i rekomendacje w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej.....	24
2.4.2. Ustalenia i rekomendacje w zakresie ochrony środowiska	26
3. Projekt planu ogólnego.....	27
3.1. Informacje o planie ogólnym	27
3.1.1. Główne cele planu ogólnego	27
3.1.2. Zakres projektowanego planu ogólnego	28
3.1.3. Powiązania planu ogólnego z dokumentami planistycznymi niższego rzędu	29
3.2. Ustalenia projektowanego planu ogólnego	30
3.2.1. Ustalenia w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej.....	30
3.2.2. Ustalenia w zakresie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu	32
3.2.3. Ustalenia w odniesieniu do systemu przyrodniczego gminy	33
3.2.4. Sposób i zakres uwzględnienia uwarunkowań wynikających z powiązanych dokumentów	34
3.2.5. Ponadlokalne cele ochrony środowiska oraz sposób, w jaki zostały uwzględnione w projekcie planu ogólnego.....	35
4. Stan i funkcjonowanie środowiska	39
4.1. Ogólne informacje o obszarze objętym projektem planu ogólnego.....	39
4.1.1. Istniejące zagospodarowanie terenu	39
4.1.2. Wewnętrzne i zewnętrzne powiązania przyrodnicze obszaru objętego projektem planu ogólnego.....	40
4.1.3. Zewnętrzne powiązania obszaru objętego projektem planu ogólnego	41
4.2. Elementy abiotyczne środowiska	42
4.2.1. Budowa geologiczna i surowce naturalne	42
4.2.2. Geomorfologia, ukształtowanie terenu i elementy rzeźby	44
4.2.3. Gleby i warunki gruntowe	45
4.2.4. Wody powierzchniowe.....	49
4.2.5. Wody podziemne.....	51
4.2.6. Klimat.....	53
4.3. Elementy biotyczne środowiska	54
4.3.1. Formy ochrony przyrody	54
4.3.2. Szata roślinna	58
4.3.3. Fauna.....	59
4.4. Krajobraz i krajobraz kulturowy.....	59

5. Istniejące zagrożenia dla stanu i funkcjonowania środowiska oraz problemy ochrony środowiska.....	62
5.1. Zagrożenie degradacją powierzchni ziemi i gleb.....	62
5.2. Zagrożenie zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych	64
5.3. Zagrożenie powodzią	69
5.4. Zagrożenia dla klimatu.....	70
5.5. Zagrożenia dla flory i fauny.....	71
5.6. Zagrożenie zanieczyszczeniem powietrza	72
5.7. Zagrożenie hałasem.....	73
5.8. Zagrożenie promieniowaniem elektromagnetycznym	75
5.9. Zagrożenie poważnymi awariami	76
6. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego planu ogólnego.....	77
7. Przewidywany wpływ realizacji ustaleń projektu planu ogólnego na środowisko	79
7.1. Wpływ na warunki życia i zdrowie ludzi oraz dobra materialne.....	79
7.2. Wpływ na bioróżnorodność, faunę i florę.....	81
7.3. Wpływ na obszary objęte formami ochrony przyrody, w tym integralność i cel ochrony obszarów Natura 2000, oraz na korytarze ekologiczne	82
7.4. Wpływ na powierzchnię ziemi i zasoby naturalne	83
7.5. Wpływ na środowisko wodno-gruntowe, wody powierzchniowe i podziemne	84
7.6. Wpływ na klimat, adaptację do zmian klimatu oraz wpływ na stan powietrza.....	85
7.7. Wpływ na zabytki i dobra materialne	86
7.8. Wpływ na krajobraz, w tym krajobraz kulturowy	86
7.9. Wpływ na klimat akustyczny	88
7.10. Wpływ na stan bezpieczeństwa i poziom promieniowania elektromagnetycznego	88
7.11. Podsumowanie przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu planu ogólnego na środowisko.....	88
8. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko	90
9. Propozycje rozwiązań zapobiegających, ograniczających lub kompensujących potencjalne negatywne oddziaływanie na środowisko	91
10. Propozycje rozwiązań alternatywnych.....	92
11. Trudności przy opracowywaniu prognozy wynikające z charakteru dokumentu	92
12. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego planu ogólnego	93
13. Podsumowanie i streszczenie	93
14. Materiały źródłowe	96
15. Spis rycin, tabel, zdjęć	98
Załącznik: Oświadczenie kierującej zespołem sporządzającym prognozę	99
Załącznik: Informacja o zespole autorskim	100

1. Wprowadzenie

1.1. Podstawy prawne

Zgodnie z obowiązującą ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko w przypadku sporządzania planu ogólnego gminy, wyznaczającego ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, wymagane jest przeprowadzenie strategicznej oceny oddziaływania na środowisko.

1.2. Cel opracowania

Prognoza oddziaływania ustaleń planu ogólnego na środowisko pozwala na zidentyfikowanie wpływów środowiskowych, które mogą powstać na skutek realizacji ustaleń projektu planu, a w szczególności takich, które przyczynić się mogą do powstawania przedsięwzięć mogących znacząco negatywnie oddziaływać na środowisko. Jest podstawą do określenia działań mających na celu ograniczenie ewentualnych negatywnych skutków. Analiza ustaleń dokumentów planistycznych na etapie ich powstawania jest zgodna z zasadą eliminacji zagrożeń u źródła, co przynosi pozytywne efekty społeczne, gospodarcze i ekonomiczne, a przede wszystkim środowiskowe.

Niniejsza prognoza oddziaływania na środowisko ma na celu określenie wpływów środowiskowych mogących powstać wskutek realizacji ustaleń planu ogólnego gminy Zamość, sporządzanego na podstawie uchwały Nr LXIV/616/24 Rady Gminy Zamość z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Zamość.

1.3. Zakres opracowania

1.3.1. Zakres przedmiotowy

Zakres prognozy określają art. 51 i 52 ustawy o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko.

Zakres i stopień szczegółowości informacji przedstawionych w niniejszej prognozie został uzgodniony z właściwymi organami, o których mowa w ustawie o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko: z regionalnym dyrektorem ochrony środowiska¹ oraz z państwowym powiatowym inspektorem sanitarnym².

Zgodnie z pismem Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie z dnia 6 listopada 2024 r. (pismo WSTII.411.53.2024.KŁ), w prognozie należy m.in.:

- dokonać oceny wpływu planowanego sposobu zagospodarowania i użytkowania terenu wraz z określeniem jego przewidywanej skali i intensywności,
- przedstawić istniejący stan środowiska, w tym opis elementów przyrodniczych, zagrożenia dla środowiska i źródła tych zagrożeń oraz problemy ochrony środowiska istotne z punktu widzenia realizacji projektowanego dokumentu,
- przeanalizować wpływ planowanego zagospodarowania na środowisko przyrodnicze, ze szczególnym uwzględnieniem obszarów chronionych występujących na terenie gminy Zamość,

¹ Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania, art. 57 ust. 1 pkt 2

² Tamże, art. 58 ust. 1 pkt 3

- w szczególności odnieść się do obszarów Natura 2000, Skierbieszowskiego Parku Krajobrazowego, systemu przyrodniczego gminy, korytarzy ekologicznych, celów środowiskowych dla jednolitych części wód podziemnych i powierzchniowych,
- zidentyfikować i ocenić przewidywane znaczące oddziaływanie na środowisko wynikające z projektowanego przeznaczenia terenu, w tym na różnorodność biologiczną, ludzi, zwierzęta, rośliny, wodę, powierzchnię ziemi, krajobraz, klimat, zasoby naturalne, zabytki, dobra materialne, z uwzględnieniem zależności między tymi elementami środowiska i między oddziaływaniami na te elementy,
- przeanalizować i ocenić wpływ projektowanego zagospodarowania terenu na krajobraz, w tym krajobraz kulturowy, a także na zmiany klimatyczne,
- przedstawić podsumowanie ocen cząstkowych dla poszczególnych elementów środowiska przyrodniczego oraz obszarów chronionych,
- przedstawić rozwiązania mające na celu zapobieganie, ograniczenie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, mogących być rezultatem realizacji projektowanego dokumentu.

Państwowy Powiatowy Inspektor Sanitarny w Zamościu w piśmie z dnia 21 października 2024 r. (pismo NZ.9027.2.245.2024) poinformował, że zakres i stopień szczegółowości informacji wymaganych w prognozie oddziaływania na środowisko swoim zakresem powinien odpowiadać wymaganiom zawartym w art. 51 ust. 2 i ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz ocenach oddziaływania na środowisko. Ponadto dokument powinien uwzględnić również m.in.:

- zagadnienia związane z zagospodarowaniem wód opadowych lub roztopowych, gospodarką odpadami,
- oznaczenia minimalnych odległości zabudowań ujęć wody od planowanych inwestycji,
- zagadnienia z zakresu ochrony powietrza atmosferycznego przed zanieczyszczeniem, ochrony sąsiednich obszarów przed nadmiernym hałasem,
- wpływ planowanych zmian na tereny sąsiednie, w tym stan środowiska na obszarach objętych przewidywanym znaczącym oddziaływaniem.

Część zagadnień wymaganych do uwzględniania w prognozie oddziaływania na środowisko nie może być jednak przedmiotem ustaleń planu ogólnego, więc brak jest możliwości odniesienia się do nich w niniejszej prognozie. Charakter i zakres planu ogólnego określony został w przepisach i szerzej opisany w kolejnych rozdziałach.

1.3.2. Zakres powierzchniowy

W niniejszej prognozie dokonuje się oceny oddziaływania na środowisko ustaleń projektu planu ogólnego gminy Zamość. Projekt planu ogólnego obejmuje całą gminę Zamość, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż wyznaczone przez ministra właściwego ds. transportu. Powierzchnia całkowita gminy wynosi ok. 196 km², natomiast powierzchnia obszaru objętego planem miejscowym ok. 194.1 km². Zasięg przestrzenny niniejszej prognozy oddziaływania na środowisko i analiz prowadzonych w jej ramach to w szczególności obszary w granicach sporządzanego planu ogólnego i ich najbliższe sąsiedztwo.

1.4. Metodyka

Metodyka prognozy wyznaczona jest przez ustawę z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Zgodnie ze wspomnianą ustawą, w prognozie dokonuje się oceny wpływu ustaleń projektu planu ogólnego na poszczególne komponenty środowiska oraz uwzględnia zależności pomiędzy jego poszczególnymi elementami.

Analizę stanu poszczególnych elementów środowiska sporządzono stosownie do stanu współczesnej wiedzy, na podstawie danych aktualnych na dzień sporządzenia prognozy, w szczególności: danych mapowych, danych opisowych, dokumentów dotyczących ochrony środowiska oraz wyników monitoringu środowiska. Ze względu na rosnącą dostępność rzetelnych danych o środowisku, przy sporządzaniu prognozy w znaczącym stopniu posłużono się danymi i opracowaniami ogólnodostępnymi, udostępnionymi przez uprawnione do tego instytucje i organy publiczne. Do opisu stanu środowiska wykorzystano także informacje zawarte w gminnych i wojewódzkich planach i programach, w tym wojewódzkim programie ochrony środowiska oraz planie zagospodarowania przestrzennego województwa.

Standardowym postępowaniem przy sporządzaniu prognozy jest przyjęcie założenia pełnej realizacji zapisów analizowanego dokumentu, czyli wystąpienia możliwie największego przekształcenia środowiska, przy jednoczesnym zachowaniu wszystkich wytycznych i założeń projektowanego dokumentu sprzyjających ochronie środowiska. W przypadku planu ogólnego, ze względu na małą precyzję jego zapisów, nie jest możliwe przewidzenie charakteru i rodzaju zagospodarowania terenów, które – będąc zgodne z ustaleniami planu ogólnego, będzie mogło zostać wprowadzone na obszarze objętym jego zapisami. Duża różnorodność alternatywnych scenariuszy zagospodarowania terenu, przy jednoczesnym braku ustaleń bezpośrednio odnoszących się do kwestii ochrony środowiska, znacząco utrudnia określenie wpływu ustaleń projektowanego dokumentu na stan poszczególnych elementów środowiska.

Stopień szczegółowości niniejszej prognozy dostosowano do zawartości i stopnia szczegółowości projektowanego dokumentu, jako podstawę do analiz prowadzonych w prognozie przyjmując przede wszystkim:

- zasięg i profil funkcjonalny poszczególnych stref planistycznych, ze szczególnym uwzględnieniem ustaleń dla obszarów objętych formami ochrony przyrody,
- rozgraniczenie terenów, na których możliwa będzie realizacja zabudowy i terenów otwartych z zakazem zabudowy,
- ustalenia w zakresie wskaźników zagospodarowania terenów, które będą stanowiły wytyczne dla dokumentów planistycznych niższego rzędu,
- zasięg Obszaru Uzupełnienia Zabudowy (OUZ) jako obszaru, na którym realizowana w przyszłości zabudowa będzie mogła powstawać na podstawie tzw. Decyzji WZ.

Analiza wyżej wymienionych elementów projektowanego dokumentu pozwala na ramowe określenie potencjalnego wpływu ustaleń planu ogólnego na środowisko i diagnozę możliwych konfliktów dopuszczonego zagospodarowania w poszczególnych strefach z założeniami ochrony obiektów i obszarów szczególnie cennych przyrodniczo oraz istotnych dla systemu przyrodniczego gminy oraz dla zdrowia i życia ludzi.

2. Dokumenty powiązane z projektowanym planem ogólnym

Plan ogólny gminy Zamość to dokument o zasięgu lokalnym. Jako dokument o randze gminnej jest powiązany z ustaleniami innych planów, programów i strategii, przyjmowanych na poziomie gminnym i wojewódzkim.

Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym ustalenia planu ogólnego gminy określa się uwzględniając uwarunkowania rozwoju przestrzennego gminy, do których należą między innymi:

- ustalenia planu zagospodarowania przestrzennego województwa,
- polityka przestrzenna gminy określona w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, o ile zostały sporządzone na podstawie przepisów w brzmieniu zmienionym ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw;

- rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.

Ramy dla planów ogólnych, jako dokumenty o charakterze strategicznym, stanowią też programy ochrony środowiska. Co prawda, ze względu na ściśle określony, wąski zakres merytoryczny planów ogólnych, ustalenia programów ochrony środowiska nie będą stanowiły bezpośredniej podstawy do sporządzania planu ogólnego, w dokumentach tych jednak mogą znaleźć się zalecenia dla dokumentów planistycznych³, w tym dokumentów o znaczeniu lokalnym – takich jak plan ogólny.

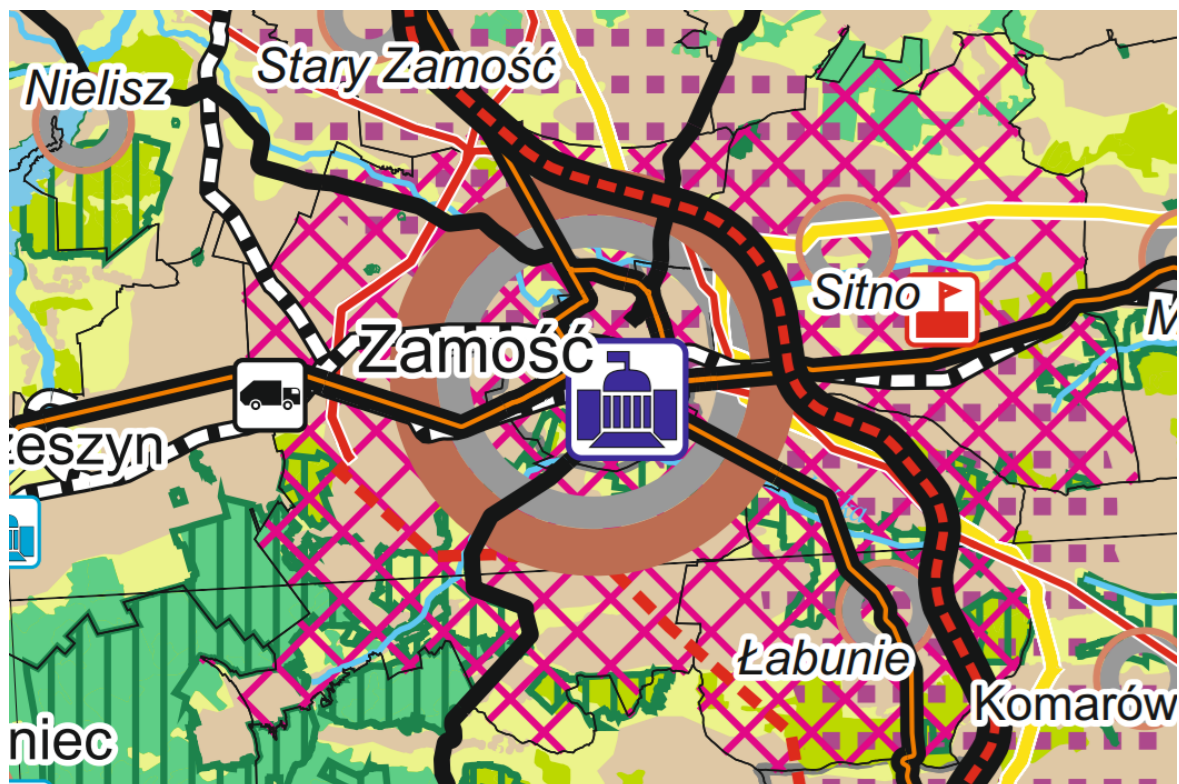
2.1. Uwarunkowania wynikające z Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa sporządza się w granicach administracyjnych województwa. Określa się w nim m.in. podstawowe elementy sieci osadniczej województwa i ich powiązań komunikacyjnych oraz infrastrukturalnych oraz rozmieszczenie inwestycji celu publicznego o znaczeniu ponadlokalnym. W zakresie ochrony środowiska i przyrody plan zagospodarowania przestrzennego województwa określa w szczególności system obszarów chronionych, w tym obszarów ochrony środowiska, przyrody i krajobrazu kulturowego, zasady prowadzenia działań na rzecz ochrony klimatu oraz działań adaptacyjnych do zmian klimatu, a także informacje o lokalizacji złóż kopalin czy o zasięgu obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.

Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego (PZPWL) został uchwalony uchwałą Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r. PZPWL składa się z dwóch części – tekstowej i graficznej, obejmującej 21 rysunków przedstawiających istniejące uwarunkowania i przyjęte kierunki polityki przestrzennej województwa w podziale na poszczególne zagadnienia. Ze względu na zasięg przestrzenny dokumentu i jego małą skalę, ustalenia PZWL cechuje ogólny charakter i mała szczegółowość.

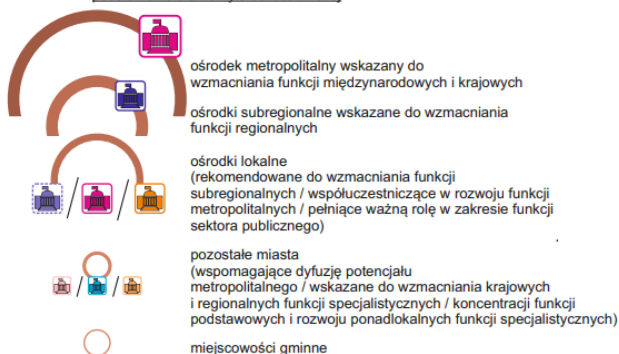
Zgodnie z zawartymi w PZPWL dyspozycjami w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej, obszar objęty sporządzanym planem ogólnym leży w strefie roślinnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej na pograniczu dwóch obszarów funkcjonalnych: rozwoju gospodarki żywnościowej oraz roztoczańsko-puszczańskieg. Gmina Zamość należy również do miejskiego obszaru funkcjonalnego ośrodka subregionalnego, jakim jest miasto Zamość (Ryc. 1.). Oznacza to oparcie zasad i warunków jej zagospodarowania na rozwoju zapewniającym niekolizyjne funkcjonowanie terenów mieszkaniowo-usługowych oraz powiązań systemu przyrodniczego miasta z podmiejskimi terenami otwartymi. Szczególną rolę w tym zakresie ma odgrywać tzw. zielony pierścień (Green Belt), zapewniający utrzymanie przestrzeni rekreacyjno-wypoczynkowej oraz strefy żywicielskiej miasta i jego przedmieścia poprzez ochronę struktury ekologicznej oraz struktury przestrzennej gminy.

³ Wytyczne do opracowania wojewódzkich, powiatowych i gminnych programów ochrony środowiska” 2015 (aktualizacja: 2020).

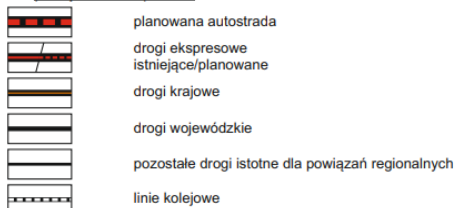


OŚRODKI I OBSZARY ROZWOJU I KONCENTRACJI FUNKCJI SPOŁECZNO-GOSPODARCZYCH ORAZ WZMACNIANIA POWIĄZAŃ

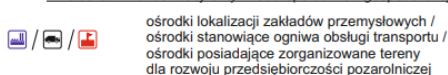
podstawowe elementy sieci osadniczej



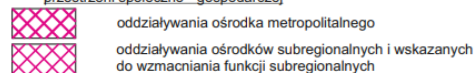
powiązania transportowe



inne ośrodki koncentracji aktywności społeczno - gospodarczej



główne obszary rozwoju i krystalizowania przestrzeni społeczno - gospodarczej

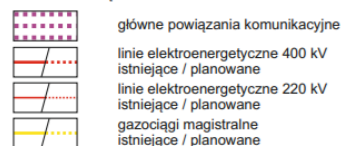


ROLNICZA PRZESTRZEŃ PRODUKCYJNA

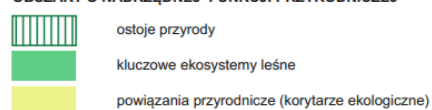
strefa roślinnej rolniczej przestrzeni produkcyjnej



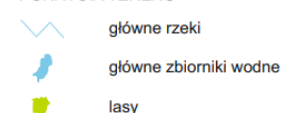
GLÓWNE ELEMENTY INFRASTRUKTURY TECHNICZNEJ WZMACNIAJĄCE SPÓJNOŚĆ PONADREGIONALNĄ



OBSZARY O NADRZĘDNEJ FUNKCJI PRZYRODNICZEJ



WYBRANE ELEMENTY POKRYCIA TERENU



Ryc. 1. Ustalenia w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej w PZPWL

Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego 2015, Załącznik 1, Rysunek 04. Struktura funkcjonalno-przestrzenna. Kierunki rozwoju przestrzennego

W zakresie ochrony środowiska przyrodniczego, w PZPWL wskazano położone w gminie rezerwy przyrody oraz elementy sieci Natura 2000 – specjalne obszary ochrony siedlisk i gatunków (ostoje

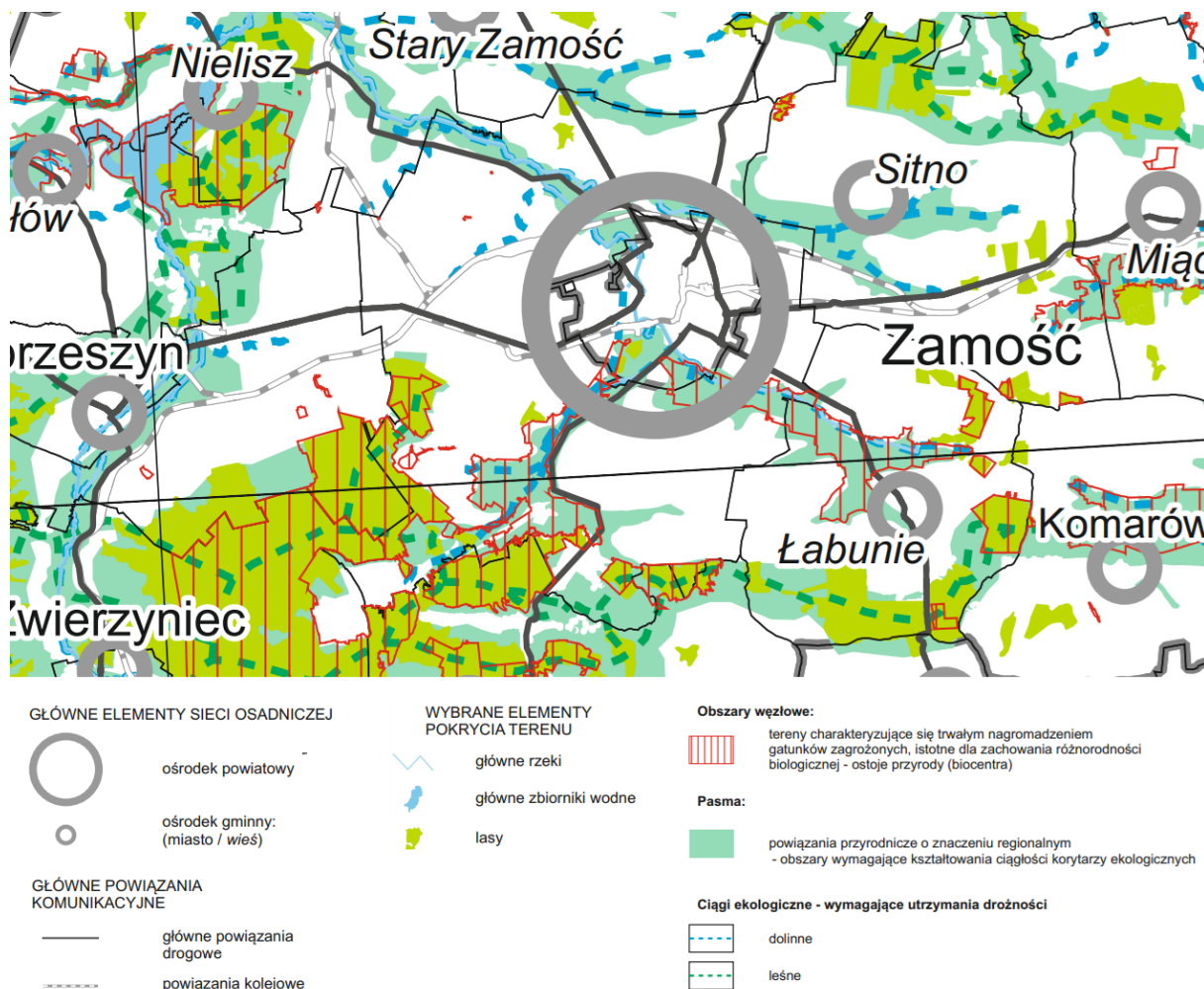
siedliskowe) oraz obszary specjalnej ochrony ptaków (ostoje ptasie). PZPWL informuje również o planowanym włączeniu południowej i południowo-zachodniej części gminy do Transgranicznego Rezerwatu Biosfery „Roztocze”. TRB „Roztocze” został utworzony już po przyjęciu PZPWL, w 2019 r. Dla obszarów wówczas planowanych do włączenia do Rezerwatu Biosfery w PZPWL wskazuje się zagospodarowanie dostosowane do funkcji poszczególnych stref. W odniesieniu do terenów położonych w granicach gminy Zamość zagospodarowanie to ma być właściwe dla strefy tranzytowej TRB (przejściowej), dla której przewidziano działalność gospodarczą opartą na zasadach zrównoważonego rozwoju.

W kierunkach rozwoju przestrzennego określonych w PZPWL zidentyfikowano elementy regionalnej sieci ekologicznej, na którą mają się składać obszary węzłowe i powiązania przyrodnicze (Ryc. 2.). W granicach gminy Zamość wyznaczono przebieg ciągów ekologicznych leśnych, których częścią są połacie lasów na południe od miasta Zamość, oraz dolinnych, tworzących się wzdłuż rzek i cieków gminy. Lasy i główne rzeki gminy oznaczono jako powiązania przyrodnicze o znaczeniu regionalnym. Na terenie gminy wskazano także ostoje przyrody (biocentra), czyli tereny cechujące się trwałym nagromadzeniem gatunków zagrożonych. Stanowią one obszary węzłowe dla powiązań przyrodniczych i są istotne dla zachowania różnorodności biologicznej. Jako biocentra oznaczono tereny o szczególnych walorach przyrodniczych w południowej części gminy: głównie doliny Łabuńki i Topornicy oraz grunty leśne. Według ustaleń PZPWL ich funkcjonowanie wymaga zachowania i kształtowania łączności i drożności ekologiczno-przestrzennej, zapewnianej przez korytarze ekologiczne.

W zakresie kształtowania zagospodarowania na terenach korytarzy ekologicznych w PZPWL określono, że niezbędne są:

- utrzymywanie przestrzeni wolnej od zabudowy,
- kształtowanie pasmowych struktur przyrodniczych – łąk, zadrzewień i zakrzewień śródpolnych,
- restytucja użytków zielonych kosztem gruntów ornych w korytarzach dolinnych,
- zwiększanie ciągłości korytarzy leśnych poprzez zalesienia,
- odbudowa stosunków hydrologicznych,
- w przypadku konieczności poprzecznego przecięcia korytarza, stosowanie rozwiązań zapewniających zachowanie łączności ekologicznej, a zwłaszcza umożliwienie migracji zwierząt gatunków lądowych i wodnych.

Ponadto w PZPWL zalecono objęcie ostoi przyrody ochroną prawną w formie: rezerwatów przyrody, użytków ekologicznych, lasów ochronnych. Przeważająca część terenów włączonych do ostoi przyrody w gminie Zamość jest jednak już objęta formami ochrony przyrody.



Ryc. 2. Powiązania przyrodnicze na terenie Gminy Zamość wg PZPWL

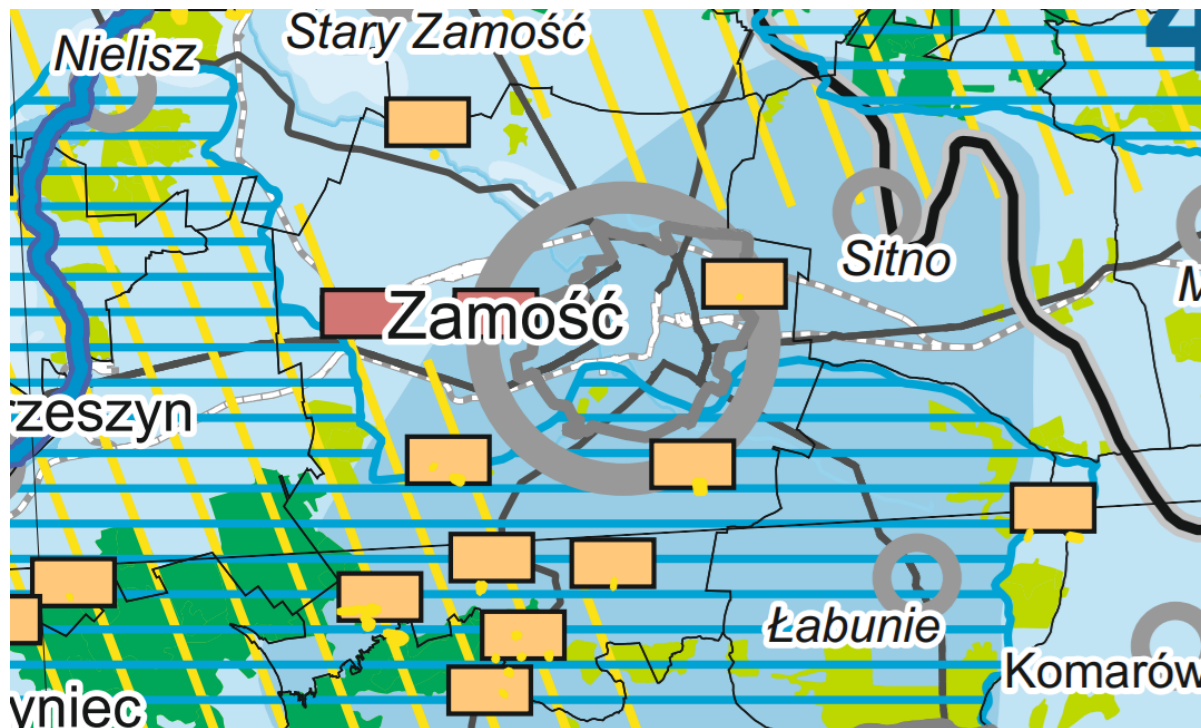
Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego 2015, Załącznik 1, Rysunek 03. Środowisko przyrodnicze. Powiązania przyrodnicze

Zasobami naturalnymi wskazanymi w PZPWL w rejonie gminy Zamość są udokumentowane złoża kopalin – piaski i żwiry oraz surowce ilaste ceramiki budowlanej, a także kompleksy leśne, w tym należące do ekosystemów leśnych wskazanych jako kluczowe w skali krajowej i regionalnej. W celu zapewnienia prawidłowego funkcjonowania ekosystemów leśnych, PZPWL ustala wyznaczanie stref ochrony warunków siedliskowych lasu (otulin) w gminnych dokumentach planistycznych. Rolą tych stref ma być wykluczanie zagospodarowania mogącego mieć negatywny wpływ na gatunki wnętrza lasu oraz ekoton. Obszar opracowania położony jest też w granicach projektowanego obszaru szczególnej oraz wysokiej ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407, wskazanych w PZPWL do czasu objęcia zbiornika ochroną prawną (Ryc. 3.). W projektowanych obszarach ochronnych GZWP wykluczono realizację przedsięwzięć wpływających negatywnie na stan jakościowy i ilościowy wód podziemnych.

Znaczną część gminy Zamość wskazano jako położoną w ekologicznym obszarze funkcjonalnym zlewni górnego Wieprza oraz zlewni górnej Łabuńki, które zostały wskazane do ochrony planistycznej. Gospodarowanie na terenie zlewni chronionych powinno uwzględniać m.in. wykluczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, które mogą spowodować nieosiągnięcie celów środowiskowych zawartych w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza, ochronę meandrujących rzek przed regulacją, eliminację ognisk zanieczyszczeń wód powierzchniowych i podziemnych, uporządkowanie gospodarki wodno-ściekowej oraz ochronę mokradeł, bagien

i torfowisk przed odwodnieniem. Mokradła stałe i okresowe w gminie, położone w dolinach Topornicy i Łabuńki, w PZPWL uznano jako wskazane do działań stabilizacyjnych. Obszary zlokalizowane w północnej części gminy wskazano natomiast jako strefy suszy, będące obszarami priorytetowymi do zwiększenia retencji.

W PZPWL ochroną objęto także naturalną obudowę biologiczną wszystkich rzek w województwie, ustalając kształtowanie biologicznych buforów w postaci pasów ochronnych, w szczególności w zakresie zbiorowisk łągowych.



GLÓWNE ELEMENTY SIECI OSADNICZEJ



ośrodek powiatowy



ośrodek gminny:
(miasto / wieś)

GLÓWNE POWIĄZANIA KOMUNIKACYJNE



główne powiązania
drogowe



powiązania kolejowe

WYBRANE ELEMENTY POKRYCIA TERENU



główne rzeki



główne zbiorniki wodne

Zasoby wód

Projektowane obszary ochronne GZWP

obszary ochrony GZWP
(szczególnej, wysokiej, zwykłej)

ekologiczne obszary funkcjonalne rzek

granice GZWP

Zasoby kopalni

Kopaliny strategiczne o znaczeniu krajowym
(objęte własnością górnictwa)

obszary poszukiwań (koncesji poszukiwawczych)
gazu ziemnego z łupków (stan na dzień 01.04.2015)

obszar zalegania złóż węgla kamiennego

Kopaliny o znaczeniu regionalnym
(objęte prawem nieruchomości gruntowej)

bursztyn

Pozostałe udokumentowane złoża kopalni
(objęte prawem własności nieruchomości gruntowej)

surowce ilaste ceramiki budowlanej
/do produkcji cementu/ do produkcji kruszywa

piaski i żwiry

Zasoby leśne

leśne ekosystemy kluczowe
w skali krajowej i regionalnej

pozostałe kompleksy leśne



Zasoby glebowe

gleby wysokiej jakości
(grunty orne w kompleksach 1-3,
użytki zielone w kompleksie 1z)

przybliżona lokalizacja obszaru
objętego planem ogólnym

Ryc. 3. Zasoby naturalne na terenie Gminy Zamość wg PZPWL

Źródło: Plan Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego 2015, Załącznik 1, Rysunek 06. Środowisko przyrodnicze. Gospodarowanie zasobami naturalnymi

W kwestii kształtowania krajobrazu i środowiska kulturowego PZPWL uznaje za niezbędne m.in. skupianie zabudowy na zasadzie dogęszczania istniejącej struktury jednostek osadniczych, przy kontynuowaniu ich historycznego układu i charakteru, oraz utrzymanie regionalno-historycznej skali i struktury jednostek osadniczych.

Do pozaśrodowiskowych uwarunkowań wynikających z PZPWL, a mogących pośrednio wpłynąć na środowisko, należą:

- w zakresie gospodarki – zawarcie terenu gminy w strategicznym obszarze żywicielskim wskazanym do wysokotowarowej produkcji rolnej i wymagającym szczególnej ochrony gleb dla celów roślinnej produkcji rolnej oraz wskazanie gminy jako obszaru do rozwoju przetwórstwa drzewnego i papierniczego;
- w zakresie transportu – wskazanie przebiegu drogi ekspresowej S17 przez północną część gminy oraz zalecenie poprowadzenia obwodnicy w ciągu drogi krajowej nr 74 przez centralną część gminy oraz wskazanie regionalnego kolejowego węzła logistycznego Zamość/Zawada, jako ogniwa obsługi transportu o znaczeniu ponadregionalnym, do dalszego rozwoju infrastruktury logistycznej;
- w zakresie infrastruktury technicznej – rozbudowa stacji elektroenergetycznej w miejscowości Mokre wraz z budową sieci 400 kV oraz realizacja gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia z miejscowości Sitaniec;
- w zakresie odnawialnych źródeł energii – wyznaczenie na całym terenie gminy obszaru o najlepszych warunkach usłonecznienia dogodnych dla lokowania elektrowni fotowoltaicznych, przy jednoczesnym wykluczeniu terenów w granicach gminy z obszarów proponowanych do rozwoju energetyki wiatrowej.

2.2. Uwarunkowania wynikające z Audytu krajobrazowego województwa lubelskiego

Audyt krajobrazowy jest dokumentem opracowywanym na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Metodologię oraz szczegółowy zakres audytu krajobrazowego ustalono w rozporządzeniu Rady Ministrów z dnia 11 stycznia 2019 r. w sprawie sporządzania audytów krajobrazowych.

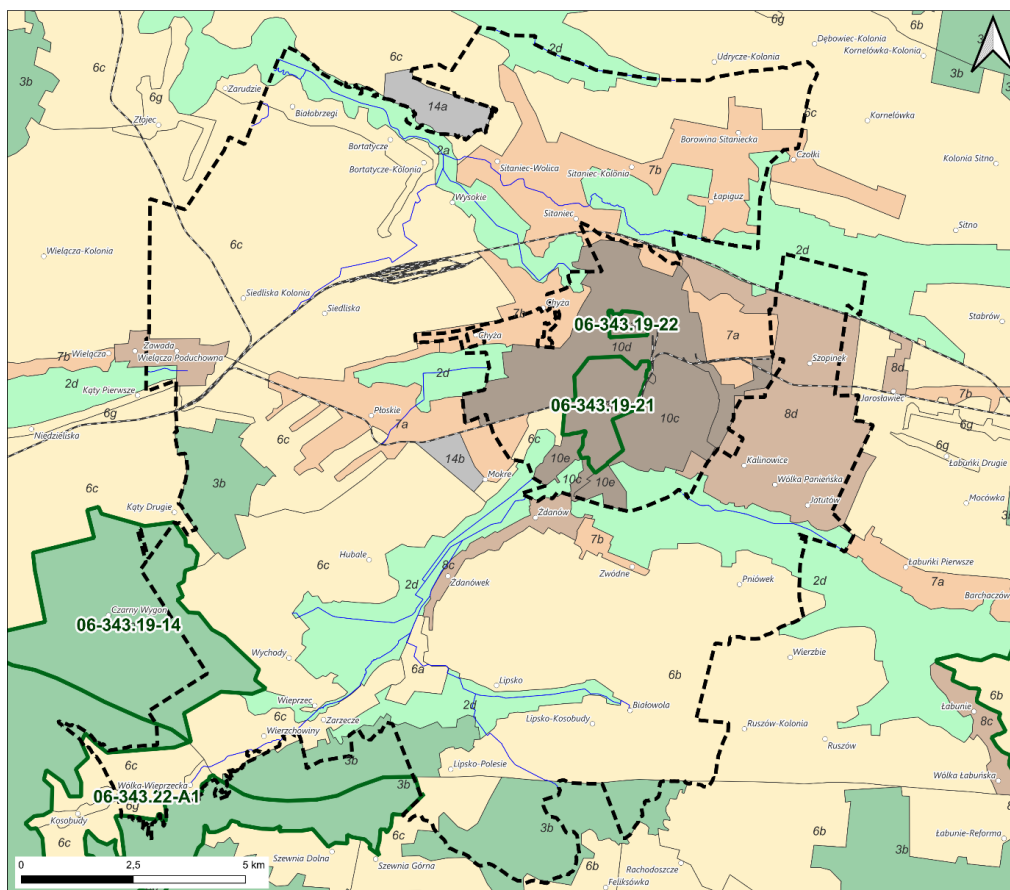
Audyt krajobrazowy sporządza zarząd województwa. Opracowuje się go dla obszaru województwa, nie rzadziej niż raz na 20 lat. Zgodnie z art. 38a ust. 2 ustawy, audyt krajobrazowy identyfikuje krajobrazy występujące na całym obszarze województwa, określa ich cechy charakterystyczne oraz dokonuje oceny ich wartości. Szczególnie istotnym zadaniem audytu krajobrazowego jest określenie lokalizacji krajobrazów priorytetowych. Dla takich krajobrazów w dokumencie wskazuje się zagrożenia dla możliwości zachowania ich wartości oraz rekomendacje i wnioski dotyczące ich ochrony i kształtowania. W audycie, w obrębie krajobrazów priorytetowych, wskazuje się również lokalne formy architektoniczne zabudowy.

Zgodnie z art. 13b pkt 5 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie ogólnym gminy uwzględnia się rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.

Zarząd Województwa Lubelskiego przystąpił do sporządzenia audytu krajobrazowego uchwałą Nr LXXXIII/1734/2016 z dnia 16 lutego 2016 r. w sprawie wykonania Audytu krajobrazowego województwa lubelskiego. Prace nad audytem dotąd nie zostały zakończone a od 18.03.2026 r. jest na etapie konsultacji społecznych. Zapisy Audytu będą wiążące po jego uchwaleniu i wejściu w życie. Nie mniej jednak zawarte w projekcie audytu wnioski i rekomendacje mogą stanowić cenne informacje w postaci rekomendacji i wniosków dla występujących typów krajobrazów, w tym również krajobrazów priorytetowych.

Na terenie gminy wyznaczone zostały typy krajobrazów:

- Bagienno-łąkowe – głównie bezleśne (przeważnie doliny rzeczne);
- Leśne (występujące w gminie tereny skupisk leśnych);
- Wiejskie (większość obszaru gminy, gdzie prowadzona jest działalność rolnicza);
- Mozaikowe (okolice miejscowości Płoskie, Czyża, Sitaniec, Sitaniec-Kolonia, Łapiguz);
- Podmiejskie i osadnicze (okolice miejscowości Zawada, Szopinek, Kalinowice, Wólka Panieńska, Skokówka, Żdanów, Żdanówek);
- Wielkomiejskie (niewielkie fragmenty przy granicy miasta Zamość);
- Komunikacyjne (teren poligonu wojskowego i Lotniska Zamość-Mokre).



Legenda

Typy oraz podtypy zidentyfikowanych krajobrazów

- 2. Bagienno-łąkowe – głównie bezleśne
 - 2a. Z udziałem ekstensywnie użytkowanych łąk
 - 2d. Z dominacją torfowisk niskich
- 3. Leśne
 - 3b. Z przewagą siedlisk lasowych
- 6. Wiejskie
 - 6a. Sztuczne zbiorniki wodne
 - 6b. Z przewagą wstęgowo ułożonych zespołów niewielkich pól ornych, łąk i pastwisk
 - 6c. Z przewagą mozaikowo rozmieszczonych użytków rolnych, tworzących małe pola
 - 6g. Z przewagą terenów zabudowanych o charakterze wiejskim
- 7. Mozaikowe
 - 7a. Z przewagą terenów porolnych
 - 7b. Podmiejskie

- 8. Podmiejskie i osadnicze
 - 8c. Miejscowości o zwartej, wielorzędowej zabudowie o charakterze wiejskim
 - 8d. Zróżnicowana typologicznie i przestrzennie zabudowa nierolnicza na terenach wcześniej rolniczych
- 10. Wielkomiejskie
 - 10a. Zespoły urbanistyczne o zachowanych założeniach historycznych
 - 10c. Obszary zabudowy mieszkaniowej
 - 10d. Wielkie centra handlowe, logistyczne i składowo-magazynowe
 - 10e. Tereny sportowo-rekreacyjne
- 14. Komunikacyjne
 - 14a. Węzły komunikacyjne i transportowe
 - 14b. Kompleksy lotniskowe

Krajobrazy priorytetowe

- Granica krajobrazu priorytetowego
- 06.343.19-14 Kod krajobrazu

Oznaczenia dodatkowe

- Miejscowości
- Tory kolejowe
- Ciek
- Granica POG gminy Zamość

Ryc. 4. Zidentyfikowane typy i podtypy krajobrazów oraz krajobrazy priorytetowe w okolicy gminy Zamość wg projektu Audytu krajobrazowego województwa lubelskiego

Źródło: Opracowanie własne na podstawie udostępnionych danych przestrzennych:
https://umwl.bip.lubelskie.pl/index.php?id=936&action=details&document_id=2282786, [dostęp: 15.04.2026]

Wnioski i rekomendacje w Audycie krajobrazowym mają na celu zachowanie istniejących walorów np. przyrodniczych, kulturowych, a także układów urbanistyczno-architektonicznych. Wszelkie zalecenia dążą również do ochrony estetyki przestrzeni i widoków. Dla zidentyfikowanych typów krajobrazu wyróżniono w Audycie rekomendacje i wnioski. Poniżej przedstawiono przykłady rekomendacji dotyczące kwestii planowania przestrzennego i możliwości realizacji w planie ogólnym. W większości są one zbliżone, lecz w niektórych przypadkach rekomendacje i wnioski mogą dotyczyć się różnych kwestii w zależności od konkretnego podtypu krajobrazu. W tabeli poniżej nie wyszczególniono typu krajobrazu określonego jako wielkomiejski, ze względu na brak zestawienia rekomendacji i wniosków, ponadto stanowią one niewielki fragment gminy (Tab. 1.).

2. Bagienno łąkowe – głównie bezleśne	
Poziom regionalny	
Zadania polityki przestrzennej województwa	Zasady zagospodarowania przestrzennego realizujące zadania polityki przestrzennej województwa
Zrównoważony rozwój ośrodków osadniczych z zachowaniem walorów krajobrazowych	- kształtowanie struktur przestrzennych z uwzględnieniem ochrony walorów krajobrazowych, - harmonizowanie układów osadniczych z siecią ekologiczną, - zachowanie i odtwarzanie ciągłości istniejących elementów miejskich systemów przyrodniczych, - stosowanie stref buforowych (w tym ochronnych) w postaci pasów zieleni redukujących negatywny wpływ obiektów, elementów liniowych i obszarów na odbiór wizualny krajobrazu.
Kształtowanie przestrzeni w sposób umożliwiający zachowanie unikatowych wartości środowiska przyrodniczego	- dostosowanie zagospodarowania przestrzennego do cech naturalnych, predyspozycji, walorów i odporności środowiska na antropopresję, - zapewnienie spójności i ciągłości przestrzeni przyrodniczej, - utrzymanie funkcjonalności regionalnej sieci ekologicznej poprzez zachowanie różnorodności biologicznej obszarów węzłowych (biocentrów) oraz zapewnienie ciągłości i drożności powiązań przyrodniczych (korytarzy ekologicznych), - zwiększanie zasobów wodnych i leśnych w sposób zapewniający ochronę siedlisk cennych przyrodniczo i walorów krajobrazowych, - kompleksowa ochrona ekosystemów rzecznych i mokradłowych przed degradacją, - ochrona oraz właściwe kształtowanie ekotonów stref brzegowych cieków i zbiorników wodnych, w postaci pasów zieleni, redukujących dopływ zanieczyszczeń pochodzenia rolniczego, - ochrona różnorodności biologicznej w użytkowanym rolniczo środowisku przyrodniczym.
Wzmacnianie tożsamości kulturowej regionu poprzez eksponowanie zasobów kulturowych	- kształtowanie struktur przestrzennych z uwzględnieniem potrzeb ochrony wartości zasobów dziedzictwa kulturowego, - zachowywanie i ucytlanie istniejących wartości estetyczno-widokowych związanych z rzeźbą terenu oraz jego naturalnym i kulturowym pokryciem, - odtworzenie historycznych struktur kompozycji przestrzennych w otoczeniu obiektów i obszarów cennych kulturowo, - zachowanie historycznego charakteru otoczenia obiektów i zespołów zabytkowych.
Zrównoważone, gospodarcze wykorzystanie potencjałów rozwojowych tkwiących w zasobach naturalnych i kulturowych województwa	- integrowanie walorów przyrodniczych i kulturowych z przestrzenią społeczno-gospodarczą regionu, - dostosowanie form zagospodarowania i intensywności użytkowania turystycznego do chłonności środowiska przyrodniczego, - gospodarowanie kopalinami oraz prowadzenie procesów rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych z uwzględnieniem walorów krajobrazowych.
Rozwój infrastruktury technicznej z uwzględnieniem potrzeb zachowania walorów	minimalizowanie kolizji inwestycji transportowych (drogowych i kolejowych) ze środowiskiem przyrodniczym, w tym w szczególności z siecią ekologiczną.

krajobrazowych oraz ciągłości systemu przyrodniczego	
Kształtowanie warunków przestrzennych służących ochronie ludności i jej mienia przed zagrożeniami naturalnymi i cywilizacyjnymi	• preferowanie możliwie najmniej inwazyjnych w środowisko rozwiązań przestrzennych służących ochronie przed powodzią
Poziom lokalny	
• zachowanie wiodącej funkcji przyrodniczej obszarów występowania wilgotnych zbiorowisk roślinnych nieleśnych, w tym użytkowanych jako łąki i pastwiska, a także towarzyszących im zarośli, lasów łęgowych i olsów, • zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów łąk, mokradeł i innych obszarów utrzymujących wysoką zdolność retencyjną ekosystemów, • wykluczanie lokalizacji nowej zabudowy, • rozwój zagospodarowania turystycznego terenów w dostosowaniu do chłonności ekosystemu i przyjętych celów ochrony, • wykluczanie zagospodarowania negatywnie wpływającego na istniejące powiązania widokowe.	
3. Leśne	
Poziom regionalny	
Zadania polityki przestrzennej województwa	Zasady zagospodarowania przestrzennego realizujące zadania polityki przestrzennej województwa
Zrównoważony rozwój ośrodków osadniczych z zachowaniem walorów krajobrazowych	• kształtowanie struktur przestrzennych z uwzględnieniem ochrony walorów krajobrazowych, • harmonizowanie układów osadniczych z siecią ekologiczną, • stosowanie stref buforowych (w tym ochronnych) w postaci pasów zieleni redukujących negatywny wpływ obiektów, elementów liniowych i obszarów na odbiór wizualny krajobrazu.
Kształtowanie przestrzeni w sposób umożliwiający zachowanie unikatowych wartości środowiska przyrodniczego	• dostosowanie zagospodarowania przestrzennego do cech naturalnych, predyspozycji, walorów i odporności środowiska na antropopresję, • zapewnienie spójności i ciągłości przestrzeni przyrodniczej, • utrzymanie funkcjonalności regionalnej sieci ekologicznej poprzez zachowanie różnorodności biologicznej obszarów węzłowych (biocentrów) oraz zapewnienie ciągłości i drożności powiązań przyrodniczych (korytarzy ekologicznych), • zwiększanie zasobów wodnych i leśnych w sposób zapewniający ochronę siedlisk cennych przyrodniczo i walorów krajobrazowych, • trwałe utrzymywanie terenów zalesionych sprzyjających retencjonowaniu wody w glebie, w tym przede wszystkim w strefach wododziałowych i obszarach mokradłowych, • kompleksowa ochrona ekosystemów rzecznych i mokradłowych przed degradacją.
Wzmacnianie tożsamości kulturowej regionu poprzez eksponowanie zasobów kulturowych	• zachowywanie i uczytelnianie istniejących wartości estetyczno-widokowych związanych z rzeźbą terenu oraz jego naturalnym i kulturowym pokryciem
Zrównoważone, gospodarcze wykorzystanie potencjałów rozwojowych tkwiących w zasobach naturalnych i kulturowych województwa	• integrowanie walorów przyrodniczych i kulturowych z przestrzenią społeczno-gospodarczą regionu, • dostosowanie form zagospodarowania i intensywności użytkowania turystycznego do chłonności środowiska przyrodniczego, • podnoszenie standardu zagospodarowania w obszarach rekreacyjnych w zakresie infrastruktury sozotechnicznej, turystycznej i wypoczynkowej, • gospodarowanie kopalinami oraz prowadzenie procesów rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych z uwzględnieniem walorów krajobrazowych.

Rozwój infrastruktury technicznej z uwzględnieniem potrzeb zachowania walorów krajobrazowych oraz ciągłości systemu przyrodniczego	• minimalizowanie kolizji inwestycji transportowych (drogowych i kolejowych) ze środowiskiem przyrodniczym, w tym w szczególności z siecią ekologiczną
Poziom lokalny	
• zachowanie wiodącej funkcji przyrodniczej kompleksów leśnych z dominującym udziałem drzew liściastych, • wykluczanie lokalizacji nowej zabudowy lub ograniczanie lokalizacji nowej zabudowy - lokalizowanie nowych obiektów budowlanych w ramach uzupełniania lub kontynuacji zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych • rozwój zagospodarowania turystycznego terenów w dostosowaniu do chłonności ekosystemu i przyjętych celów ochrony. • stosowanie wskaźników intensywności nowej zabudowy zgodnie z parametrami przeważającymi w danej strefie zainwestowania, wynikającymi z określonej funkcji i przeznaczenia terenu, • stosowanie wskaźników min. udziału powierzchni biologicznie czynnej w całkowitej powierzchni działki budowlanej zgodnie z parametrami przeważającymi w danej strefie zainwestowania, wynikającymi z określonej funkcji i przeznaczenia terenu, • harmonizowanie planowanej zabudowy z istniejącą zabudową w obrębie określonych stref funkcjonalnych poprzez stosowanie parametrów określających wielkość i proporcje bryły budynków, • stosowania rozwiązań minimalizujących negatywny wpływ planowanej zabudowy na walory estetyczno-widokowe istniejącego krajobrazu, • wykluczanie zagospodarowania negatywnie wpływającego na istniejące powiązania widokowe, • ochrona i kształtowanie zewnętrznej granicy lasu jako strefy ekotonowej, z uwzględnieniem ograniczeń możliwości realizacji nowej zabudowy.	
6. Wiejskie	
Poziom regionalny	
Zadania polityki przestrzennej województwa	Zasady zagospodarowania przestrzennego realizujące zadania polityki przestrzennej województwa
Zrównoważony rozwój ośrodków osadniczych z zachowaniem walorów krajobrazowych	• kształtowanie struktur przestrzennych z uwzględnieniem ochrony walorów krajobrazowych, • dążenie do zwartości terenów zabudowy oraz efektywne wykorzystywanie terenów przeznaczonych pod zabudowę w sposób minimalizujący jej ekspansję na tereny otwarte, • harmonizowanie układów osadniczych z siecią ekologiczną, • zachowanie otwartej przestrzeni pomiędzy jednostkami osadniczymi.
Kształtowanie przestrzeni w sposób umożliwiający zachowanie unikatowych wartości środowiska przyrodniczego	• dostosowanie zagospodarowania przestrzennego do cech naturalnych, predyspozycji, walorów i odporności środowiska na antropopresję, • utrzymanie funkcjonalności regionalnej sieci ekologicznej poprzez zachowanie różnorodności biologicznej obszarów węzłowych (biocentrów) oraz zapewnienie ciągłości i drożności powiązań przyrodniczych (korytarzy ekologicznych), • kompleksowa ochrona ekosystemów rzecznych i mokradłowych przed degradacją, • ochrona różnorodności biologicznej w użytkowanym rolniczo środowisku przyrodniczym.
Wzmacnianie tożsamości kulturowej regionu poprzez eksponowanie zasobów kulturowych	• kształtowanie struktur przestrzennych z uwzględnieniem potrzeb ochrony wartości zasobów dziedzictwa kulturowego, • zachowywanie i uczytelnianie istniejących wartości estetyczno-widokowych związanych z rzeźbą terenu oraz jego naturalnym i kulturowym pokryciem, • odtwarzanie historycznych struktur kompozycji przestrzennych w otoczeniu obiektów i obszarów cennych kulturowo, • zachowanie cennych elementów tradycyjnego krajobrazu wiejskiego, w tym historycznych cech zabudowy oraz rozplanowania wiejskich jednostek osadniczych, • zachowanie historycznego charakteru otoczenia obiektów i zespołów zabytkowych.
Zrównoważone, gospodarcze wykorzystanie potencjałów rozwojowych tkwiących w zasobach naturalnych i kulturowych województwa	• integrowanie walorów przyrodniczych i kulturowych z przestrzenią społeczno-gospodarczą regionu, • gospodarowanie kopalinami oraz prowadzenie procesów rekultywacji wyrobisk poeksploatacyjnych z uwzględnieniem walorów krajobrazowych, • utrzymanie trwałości funkcji gospodarki stawowej w zagospodarowaniu przestrzennym.

Rozwój infrastruktury technicznej z uwzględnieniem potrzeb zachowania walorów krajobrazowych oraz ciągłości systemu przyrodniczego	- uwzględnianie walorów krajobrazowych w lokalizowaniu urządzeń produkujących energię ze źródeł odnawialnych, - minimalizowanie kolizji inwestycji transportowych (drogowych i kolejowych) ze środowiskiem przyrodniczym, w tym w szczególności z siecią ekologiczną.
Kształtowanie warunków przestrzennych służących ochronie ludności i jej mienia przed zagrożeniami naturalnymi i cywilizacyjnymi	preferowanie możliwie najmniej inwazyjnych w środowisko rozwiązań przestrzennych służących ochronie przed powodzią
Poziom lokalny	
- zachowanie wiodącej funkcji rolnej obszaru z uwzględnieniem potrzeb rozwojowych gospodarstw rolnych, - ograniczenie przekształcania terenów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne, - dopuszczanie lokalizacji nowej zabudowy - preferowanie lokalizacji nowych obiektów budowlanych w ramach uzupełniania lub kontynuacji zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych, - rozwój zagospodarowania turystycznego terenów w dostosowaniu do chłonności ekosystemu i przyjętych celów ochrony, - stosowanie wskaźników intensywności nowej zabudowy zgodnie z parametrami przeważającymi w danej strefie zainwestowania, wynikającymi z określonej funkcji i przeznaczenia terenu, - stosowanie wskaźników minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w całkowitej powierzchni działki budowlanej zgodnie z parametrami przeważającymi w danej strefie zainwestowania, wynikającymi z określonej funkcji i przeznaczenia terenu, - kształtowanie kompozycji przestrzennej nowej zabudowy z uwzględnieniem cech charakterystycznych istniejących obiektów o tożsamej funkcji i sposobie użytkowania, zlokalizowanych w sąsiedztwie planowanej inwestycji, - harmonizowanie planowanej zabudowy z istniejącą zabudową w obrębie określonych stref funkcjonalnych poprzez stosowanie parametrów określających wielkość i proporcje bryły budynków, - kształtowanie kompozycji przestrzennej oraz harmonizowanie planowanej zabudowy o funkcji niemieszkalnej (w tym przede wszystkim w odniesieniu do obiektów, które ze względu na swoją wysokość oraz gabaryty stanowią czytelne dominanty krajobrazowe) z uwzględnieniem: możliwości wzbogacania krajobrazu nowymi wyróżnikami kompozycji przestrzennej, które pozytywnie wpływają na utrwalanie tożsamości miejsca oraz stosowania rozwiązań minimalizujących negatywny wpływ planowanej zabudowy na walory estetyczno-widokowe istniejącego krajobrazu, - wykluczanie zagospodarowania negatywnie wpływającego na istniejące powiązania widokowe, - lokalizowanie nowych obiektów handlowych o dużej powierzchni sprzedaży w sposób niewpływający negatywnie na istniejące walory krajobrazowe, - realizacja nowej zabudowy w sposób zapewniający zachowanie walorów i elementów ekspozycji krajobrazu.	
7. Mozaikowe	
Poziom regionalny	
Zadania polityki przestrzennej województwa	Zasady zagospodarowania przestrzennego realizujące zadania polityki przestrzennej województwa
Zrównoważony rozwój ośrodków osadniczych z zachowaniem walorów krajobrazowych	- kształtowanie struktur przestrzennych z uwzględnieniem ochrony walorów krajobrazowych, - dążenie do zwartości terenów zabudowy oraz efektywne wykorzystywanie terenów przeznaczonych pod zabudowę w sposób minimalizujący jej ekspansję na tereny otwarte, - zachowanie otwartej przestrzeni pomiędzy jednostkami osadniczymi, - kształtowanie układów osadniczych w obszarach objętych procesami suburbanizacyjnymi.
Kształtowanie przestrzeni w sposób umożliwiający zachowanie unikatowych wartości środowiska przyrodniczego	- dostosowanie zagospodarowania przestrzennego do cech naturalnych, predyspozycji, walorów i odporności środowiska na antropopresję, - kompleksowa ochrona ekosystemów rzecznych i mokradłowych przed degradacją.
Wzmacnianie tożsamości kulturowej regionu poprzez	zachowywanie i uczytelnianie istniejących wartości estetyczno-widokowych związanych z rzeźbą terenu oraz jego naturalnym i kulturowym pokryciem

eksponowanie zasobów kulturowych	
Zrównoważone, gospodarcze wykorzystanie potencjałów rozwojowych tkwiących w zasobach naturalnych i kulturowych województwa	• integrowanie walorów przyrodniczych i kulturowych z przestrzenią społeczno-gospodarczą regionu
Poziom lokalny	
• wielofunkcyjny rozwój obszaru, w tym w zakresie funkcji mieszkaniowej, usługowej i produkcyjnej, w sposób niewywołujący kolizji i konfliktów przestrzennych związanych z różnym sposobem zagospodarowania i użytkowania terenu, • kształtowanie struktury przestrzennej obszaru z uwzględnieniem znaczenia terenów niezabudowanych (w tym sadów, nieużytków i zagajników) w utrzymaniu lokalnych powiązań przyrodniczych, • dopuszczanie lokalizacji nowej zabudowy - preferowanie lokalizacji nowych obiektów budowlanych w ramach uzupełniania lub kontynuacji zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych • stosowanie wskaźników intensywności nowej zabudowy zgodnie z parametrami przeważającymi w danej strefie zainwestowania, wynikającymi z określonej funkcji i przeznaczenia terenu, • stosowanie wskaźników minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w całkowitej powierzchni działki budowlanej zgodnie z parametrami przeważającymi w danej strefie zainwestowania, wynikającymi z określonej funkcji i przeznaczenia terenu, • harmonizowanie planowanej zabudowy z istniejącą zabudową w obrębie określonych stref funkcjonalnych poprzez stosowanie parametrów określających wielkość i proporcje bryły budynków, • kształtowanie kompozycji przestrzennej oraz harmonizowanie planowanej zabudowy o funkcji niemieszkalnej (w tym przede wszystkim w odniesieniu do obiektów, które ze względu na swoją wysokość oraz gabaryty stanowią czytelne dominanty krajobrazowe) z uwzględnieniem: możliwości wzbogacania krajobrazu nowymi wyróżnikami kompozycji przestrzennej, które pozytywnie wpływają na utrwalanie tożsamości miejsca, oraz stosowania rozwiązań minimalizujących negatywny wpływ planowanej zabudowy na walory estetyczno-widokowe istniejącego krajobrazu, • wykluczanie zagospodarowania negatywnie wpływającego na istniejące powiązania widokowe, • realizacja nowej zabudowy w sposób zapewniający zachowanie walorów i elementów ekspozycji krajobrazu.	
8. Podmiejskie i osadnicze	
Poziom regionalny	
Zadania polityki przestrzennej województwa	Zasady zagospodarowania przestrzennego realizujące zadania polityki przestrzennej województwa
Zrównoważony rozwój ośrodków osadniczych z zachowaniem walorów krajobrazowych	• kształtowanie struktur przestrzennych z uwzględnieniem ochrony walorów krajobrazowych, • dążenie do zwartości terenów zabudowy oraz efektywne wykorzystywanie terenów przeznaczonych pod zabudowę w sposób minimalizujący jej ekspansję na tereny otwarte, • harmonizowanie układów osadniczych z siecią ekologiczną, • zachowanie otwartej przestrzeni pomiędzy jednostkami osadniczymi, • kształtowanie układów osadniczych w obszarach objętych procesami suburbanizacyjnymi.
Kształtowanie przestrzeni w sposób umożliwiający zachowanie unikatowych wartości środowiska przyrodniczego	• dostosowanie zagospodarowania przestrzennego do cech naturalnych, predyspozycji, walorów i odporności środowiska na antropopresję, • utrzymanie funkcjonalności regionalnej sieci ekologicznej poprzez zachowanie różnorodności biologicznej obszarów węzłowych (biocentrów) oraz zapewnienie ciągłości i drożności powiązań przyrodniczych (korytarzy ekologicznych), • kompleksowa ochrona ekosystemów rzecznych i mokradłowych przed degradacją.
Wzmacnianie tożsamości kulturowej regionu poprzez eksponowanie zasobów kulturowych	• zachowywanie i uczynianie istniejących wartości estetyczno-widokowych związanych z rzeźbą terenu oraz jego naturalnym i kulturowym pokryciem, • kształtowanie struktur przestrzennych z uwzględnieniem potrzeb ochrony wartości zasobów dziedzictwa kulturowego, • zachowanie historycznego charakteru otoczenia obiektów i zespołów zabytkowych.

Zrównoważone, gospodarcze wykorzystanie potencjałów rozwojowych tkwiących w zasobach naturalnych i kulturowych województwa	• integrowanie walorów przyrodniczych i kulturowych z przestrzenią społeczno-gospodarczą regionu
Rozwój infrastruktury technicznej z uwzględnieniem potrzeb zachowania walorów krajobrazowych oraz ciągłości systemu przyrodniczego	• minimalizowanie kolizji inwestycji transportowych (drogowych i kolejowych) ze środowiskiem przyrodniczym, w tym w szczególności z siecią ekologiczną
Poziom lokalny	
• utrzymanie wiodącej funkcji osadniczej obszaru z uwzględnieniem potrzeb zachowania historycznie wykształconej struktury przestrzennej wsi oraz możliwości rozwojowych w zakresie usług oraz zaplecza obsługi rolnictwa, • rozwój zagospodarowania z uwzględnieniem zachowania i przywracania funkcji terenów zieleni urządzonej, w tym: parków, skwerów i placów, • dopuszczanie lokalizacji nowej zabudowy - preferowanie lokalizacji nowych obiektów budowlanych w ramach uzupełniania lub kontynuacji zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych, • stosowanie wskaźników intensywności nowej zabudowy zgodnie z parametrami przeważającymi w danej strefie zainwestowania, wynikającymi z określonej funkcji i przeznaczenia terenu, • stosowanie wskaźników minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w całkowitej powierzchni działki budowlanej zgodnie z parametrami przeważającymi w danej strefie zainwestowania, wynikającymi z określonej funkcji i przeznaczenia terenu, • harmonizowanie planowanej zabudowy z istniejącą zabudową w obrębie określonych stref funkcjonalnych poprzez stosowanie parametrów określających wielkość i proporcje bryły budynków, • kształtowanie kompozycji przestrzennej oraz harmonizowanie planowanej zabudowy o funkcji niemieszkalnej (w tym przede wszystkim w odniesieniu do obiektów, które ze względu na swoją wysokość oraz gabaryty stanowią czytelne dominanty krajobrazowe) z uwzględnieniem: możliwości wzbogacania krajobrazu nowymi wyróżnikami kompozycji przestrzennej, które pozytywnie wpływają na utrwalanie tożsamości miejsca, oraz stosowania rozwiązań minimalizujących negatywny wpływ planowanej zabudowy na walory estetyczno-widokowe istniejącego krajobrazu, • realizacja nowej zabudowy w nawiązaniu do przeważających form istniejących obiektów o tożsamej funkcji i sposobie użytkowania, zlokalizowanych w obrębie określonych stref funkcjonalnych, • wykluczanie zagospodarowania negatywnie wpływającego na istniejące powiązania widokowe, • lokalizowanie nowych obiektów handlowych o dużej powierzchni sprzedaży w sposób niewpływający negatywnie na istniejące walory krajobrazowe, • realizacja nowej zabudowy w sposób zapewniający zachowanie walorów i elementów ekspozycji krajobrazu.	
14. Komunikacyjne	
Poziom regionalny	
Zadania polityki przestrzennej województwa	Zasady zagospodarowania przestrzennego realizujące zadania polityki przestrzennej województwa
Zrównoważony rozwój ośrodków osadniczych z zachowaniem walorów krajobrazowych	• kształtowanie struktur przestrzennych z uwzględnieniem ochrony walorów krajobrazowych
Kształtowanie przestrzeni w sposób umożliwiający zachowanie unikatowych wartości środowiska przyrodniczego	• dostosowanie zagospodarowania przestrzennego do cech naturalnych, predyspozycji, walorów i odporności środowiska na antropopresję
Wzmacnianie tożsamości kulturowej regionu poprzez eksponowanie zasobów kulturowych	• zachowywanie i uczytelnianie istniejących wartości estetyczno-widokowych związanych z rzeźbą terenu oraz jego naturalnym i kulturowym pokryciem

Zrównoważone, gospodarcze wykorzystanie potencjałów rozwojowych tkwiących w zasobach naturalnych i kulturowych województwa	• integrowanie walorów przyrodniczych i kulturowych z przestrzenią społeczno-gospodarczą regionu
Poziom lokalny	
• zachowanie wiodącej funkcji komunikacyjnej obszaru (teren lotniska), • kształtowanie zagospodarowania podporządkowane potrzebom zapewnienia sprawności powiązań transportowych oraz minimalizowania zagrożenia dla bezpieczeństwa w ruchu lotniczym, • rozwój zagospodarowania w sposób zapewniający minimalizowanie oddziaływania terenów komunikacyjnych na obszary sąsiednie, dla których określono inną funkcję i zasady zagospodarowania.	

Tab. 1. Wnioski i rekomendacje dotyczące typów krajobrazu występujących w gminie Zamość
Źródło: Opracowanie własne na podstawie kart rekomendacji i wniosków stanowiące Załącznik nr 7. do projektu Audytu krajobrazowego województwa lubelskiego skierowanego do konsultacji społecznych [dostęp:15.04.2026]

Według projektu audytu na terenie gminy Zamość znajdują się 2 krajobrazy priorytetowe (kod 06-343.22-A1 oraz 06-343.19-14), które stanowią fragmenty terenów leśnych w południowo-zachodniej części. Poniżej zostały natomiast przedstawione wnioski i rekomendacje dla krajobrazu priorytetowego w ramach planowania przestrzennego i możliwości zastosowania w planie ogólnym (Tab. 2.).

Kod krajobrazu 06-343.22-A1	
Typ krajobrazu	3. Leśne
Podtyp krajobrazu	3b. Z przewagą siedlisk lasowych
Krajobraz priorytetowy	Tak
Rekomendacje i wnioski w odniesieniu do poziomu lokalnego	
Wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów	• zachowanie wiodącej funkcji przyrodniczej kompleksów leśnych z dominującym udziałem drzew liściastych, • ograniczanie lokalizacji nowej zabudowy - lokalizacja nowych obiektów budowlanych w ramach uzupełniania lub kontynuacji zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych, • rozwój zagospodarowania turystycznego terenów w dostosowaniu do chłonności ekosystemu i przyjętych celów ochrony, • możliwość realizacji infrastruktury technicznej w sposób niezagrożający wiodącej funkcji obszaru
Zasady dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni dostępnych publicznie	Powiązania widokowe terenów przestrzeni publicznych z otoczeniem: • wykluczanie zagospodarowania negatywnie wpływającego na istniejące powiązania widokowe
Wytyczne odnośnie określenia walorów ekspozycji, w szczególności elementów takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe oraz zasad ich ochrony i kształtowania, w tym nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów	• ochrona i kształtowanie zewnętrznej granicy lasu jako strefy ekotonowej, z uwzględnieniem ograniczeń możliwości realizacji nowej zabudowy
Rekomendacje i wnioski dotyczące zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego krajobrazu	
Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji	• realizacja działań zapewniających utrzymanie ciągłości i drożności leśnego korytarza regionalnej sieci ekologicznej,

danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	- realizacja działań zapewniających utrzymanie ciągłości i drożności dolinnego korytarza regionalnej sieci ekologicznej, - realizacja działań zapewniających utrzymanie ciągłości i drożności rzeczno-korytarza regionalnej sieci ekologicznej, - planowanie lokalnych systemów przyrodniczych w nawiązaniu do regionalnej sieci ekologicznej, - stosowanie rozwiązań technicznych i lokalizacyjnych (alternatywne warianty) minimalizujących negatywny wpływ infrastruktury na funkcjonalność powiązań przyrodniczych
Koordinacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym obszarze objętym formami ochrony przyrody oraz form ochrony zabytków	- gospodarowanie na obszarze parku narodowego zgodnie z obowiązującym planem ochrony, - gospodarowanie na obszarze Natura 2000 zgodnie z obowiązującym planem ochrony / planem zadań ochronnych, - realizowanie procesów inwestycyjnych w obszarach występowania obiektów zabytkowych oraz w obrębie historycznych układów przestrzennych w uzgodnieniu z Lubelskim Wojewódzkim Konserwatorem Zabytków.
Kod krajobrazu 06-343.19-14	
Typ krajobrazu	3. Leśne
Podtyp krajobrazu	3b. Z przewagą siedlisk lasowych
Krajobraz priorytetowy	Tak
Rekomendacje i wnioski w odniesieniu do poziomu lokalnego	
Wytyczne odnośnie kierunków zmian w strukturze przestrzennej oraz w przeznaczeniu terenów lub zasad ich zagospodarowania określających dopuszczalny zakres i ograniczenia tych zmian, w tym wytycznych odnośnie nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów	- zachowanie wiodącej funkcji przyrodniczej kompleksów leśnych z dominującym udziałem drzew liściastych, - wykluczanie lokalizacji nowej zabudowy, - rozwój zagospodarowania turystycznego terenów w dostosowaniu do chłonności ekosystemu i przyjętych celów ochrony, - możliwość realizacji infrastruktury technicznej w sposób niezagrażający wiodącej funkcji obszaru.
Zasady dotyczące zagospodarowania i wyposażenia terenów przestrzeni publicznych	Powiązania widokowe terenów przestrzeni publicznych z otoczeniem: wykluczanie zagospodarowania negatywnie wpływającego na istniejące powiązania widokowe
Wytyczne odnośnie określenia walorów ekspozycji, w szczególności elementów takich jak przedpola ekspozycji, osie widokowe i punkty widokowe oraz zasad ich ochrony i kształtowania, w tym nakazów, zakazów, dopuszczeń i ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów	ochrona i kształtowanie zewnętrznej granicy lasu jako strefy ekotonowej, z uwzględnieniem ograniczeń możliwości realizacji nowej zabudowy
Rekomendacje i wnioski dotyczące zadań mających na celu zachowanie dotychczasowego stanu lub doprowadzenie do stanu pożądanego krajobrazu	
Konieczności podejmowania działań mających na celu utrzymanie dotychczasowej funkcji danego krajobrazu, w tym funkcji korytarzy ekologicznych:	- realizacja działań zapewniających utrzymanie ciągłości i drożności leśnego korytarza regionalnej sieci ekologicznej, - realizacja działań zapewniających utrzymanie ciągłości i drożności dolinnego korytarza regionalnej sieci ekologicznej, - planowanie lokalnych systemów przyrodniczych w nawiązaniu do regionalnej sieci ekologicznej, - stosowanie rozwiązań technicznych i lokalizacyjnych (alternatywne warianty) minimalizujących negatywny wpływ infrastruktury na funkcjonalność powiązań przyrodniczych.
Koordinacji działań podejmowanych dla osiągnięcia celów występujących na danym	gospodarowanie na obszarze parku narodowego zgodnie z obowiązującym planem ochrony,

obszarze objętym formami ochrony przyrody oraz form ochrony zabytków	opracowanie lub aktualizacja planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000
--	---

Tab. 2. Wnioski i rekomendacje dla krajobrazu priorytetowego o kodzie 06-343.22-A1 oraz 06-343.19-14

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Karty rekomendacji i wniosków krajobrazu 06-343.22-A1 oraz 06-343.19-14, stanowiące Załącznik nr 7. do Audytu krajobrazowego województwa lubelskiego skierowanego do konsultacji społecznych [dostęp:15.04.2026]r.

2.3. Uwarunkowania wynikające z programów ochrony środowiska

2.3.1. Program ochrony środowiska województwa lubelskiego

Program ochrony środowiska województwa lubelskiego 2030 został przyjęty uchwałą Nr LIII/759/2023 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 11 grudnia 2023 r. Dokument ten uwzględnia „wymogi wytycznych do opracowania wojewódzkich, powiatowych i gminnych programów ochrony środowiska”⁴. Głównym celem dokumentu jest: „określenie, na podstawie analizy aktualnego stanu środowiska, niezbędnych działań służących poprawie środowiska”⁵.

W Programie wyznaczono główne cele w podziale na poszczególne obszary. Wymienione cele to⁶:

- poprawa jakości powietrza przy zapewnieniu bezpieczeństwa energetycznego w kontekście zmian klimatu,
- poprawa klimatu akustycznego w województwie lubelskim,
- ochrona przed polami elektromagnetycznymi,
- osiągnięcie dobrego stanu jednolitych części wód powierzchniowych i podziemnych,
- ochrona przed zjawiskami ekstremalnymi związanymi z wodą,
- prowadzenie racjonalnej gospodarki wodno-ściekowej,
- racjonalne gospodarowanie zasobami geologicznymi,
- ochrona gleb przed negatywnym oddziaływaniem antropogenicznym, erozją oraz niekorzystnymi zmianami klimatu,
- gospodarowanie odpadami zgodnie z hierarchią sposobów postępowania z odpadami, uwzględniając zrównoważony rozwój województwa lubelskiego,
- ochrona różnorodności biologicznej oraz krajobrazowej,
- prowadzenie trwale zrównoważonej gospodarki leśnej,
- zwiększanie lesistości,
- ograniczenie ryzyka wystąpienia poważnych awarii oraz minimalizacja ich skutków.

Powyższe cele podzielono również na poszczególne zadania oraz wyznaczono podmioty za nie odpowiedzialne. Część zadań należy do zadań własnych wskazanego podmiotu a część jest jedynie monitorowana przez określony podmiot. Jednym z wyznaczonych podmiotów jest gmina, która prowadzi gminną politykę przestrzenną. Poniżej wymieniono zadania z Programu ochrony środowiska województwa lubelskiego, które powiązane są z planowaniem przestrzennym na poziomie gminy⁷:

- uwzględnianie w dokumentach planistycznych (mpzp, suikzp) zapisów umożliwiających ograniczenie emisji zanieczyszczeń (zadanie własne Marszałka, monitorowanie przez gminę),
- wprowadzanie do mpzp informacji z map akustycznych, zapisów dotyczących klasyfikacji terenów pod względem akustycznym, stosowanie zasad strefowania oraz elementów uspokojenia ruchu w centrach miast i na terenach mieszkaniowych (monitorowanie przez gminę),
- wprowadzanie do planów zagospodarowania przestrzennego zapisów dotyczących ochrony przed polami elektromagnetycznymi (monitorowanie przez gminę),

⁴ Program ochrony środowiska województwa lubelskiego 2030”.

⁵ Tamże.

⁶ Tamże.

⁷ Tamże.

- uwzględnianie w dokumentach planistycznych map zagrożenia powodziowego, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz terenów zagrożonych podtopieniami (monitorowanie przez gminę),
- wprowadzanie do dokumentów planistycznych zapisów dotyczących ochrony gleb o najwyższych walorach produkcyjnych (zadanie własne Marszałka, monitorowanie przez gminę),
- zapewnienie właściwej ochrony różnorodności biologicznej oraz walorów krajobrazowych w planowaniu przestrzennym, ze szczególnym uwzględnieniem korytarzy ekologicznych poprzez adekwatne zapisy w planach zagospodarowania przestrzennego lub/i decyzjach o warunkach zabudowy (zadanie własne Marszałka, monitorowanie przez gminę),
- uwzględnianie w dokumentach planistycznych zachowania i powiększania terenów zielonych na obszarach zurbanizowanych (monitorowanie przez gminę),
- zachowanie unikalnych form krajobrazu wiejskiego w dokumentach planistycznych (monitorowanie przez gminę).

Część powyżej wymienionych zadań należy do zadań własnych Marszałka, część jest jedynie monitorowana przez gminy, jednak biorąc pod uwagę ich charakter, powinny one być także uwzględniane w dokumentach planistycznych sporządzanych na poziomie gminnym.

2.3.2. Program ochrony środowiska dla gminy Zamość

W Programie ochrony środowiska dla gminy Zamość na lata 2021-2024 z uwzględnieniem perspektywy do 2028 r. wymieniono cele i kierunki interwencji, które dotyczą⁸:

- likwidacji źródeł emisji zanieczyszczeń do powietrza lub istotne zmniejszenie ich oddziaływania oraz inne działania z zakresu ochrony powietrza, w tym przeciwdziałanie zmianom klimatu,
- działań związanych z ochroną przed hałasem,
- zrównoważonego gospodarowania wodami, w tym zapewnienia dostępu do czystej wody dla społeczeństwa i gospodarki oraz osiągnięcie dobrego stanu wód,
- ochrony przeciwpowodziowej
- gospodarki odpadami w kierunku gospodarki o obiegu zamkniętym,
- zarządzania zasobami dziedzictwa przyrodniczego i kulturowego, w tym ochrona i poprawa stanu różnorodności biologicznej i krajobrazu,
- wspierania wielofunkcyjnej i trwale zrównoważonej gospodarki leśnej,
- zarządzania zasobami geologicznymi poprzez opracowanie i wdrożenie polityki surowcowej państwa,
- edukacji ekologicznej, w tym kształtowanie wzorców zrównoważonej konsumpcji,
- usprawnienia systemu kontroli i zarządzania ochroną środowiska oraz doskonalenie systemu finansowania,
- aspektu ekologicznego w planowaniu przestrzennym.

Program ochrony środowiska w obszarach interwencji wymienia poszczególne zadania. W ramach planowania przestrzennego wyszczególniono m.in.⁹:

- uwzględnianie terenów narażonych na oddziaływanie hałasu w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- uwzględnianie w dokumentach planistycznych map zagrożenia powodziowego, obszarów szczególnego zagrożenia powodzią oraz terenów zagrożonych podtopieniami,
- zapewnienie właściwej ochrony różnorodności biologicznej oraz walorów krajobrazowych w planowaniu przestrzennym, ze szczególnym uwzględnieniem korytarzy ekologicznych

⁸ Program ochrony środowiska dla gminy Zamość na lata 2021-2024 z uwzględnieniem perspektywy do 2028 r.

⁹ Tamże

poprzez adekwatne zapisy w planach zagospodarowania przestrzennego lub/i decyzjach o warunkach zabudowy.

Podmiotem odpowiedzialnym za wszystkie wymienione zadania będzie gmina Zamość realizująca zadania własne.

2.4. Uwarunkowania wynikające ze Strategii Rozwoju Gminy Zamość do 2030 r.

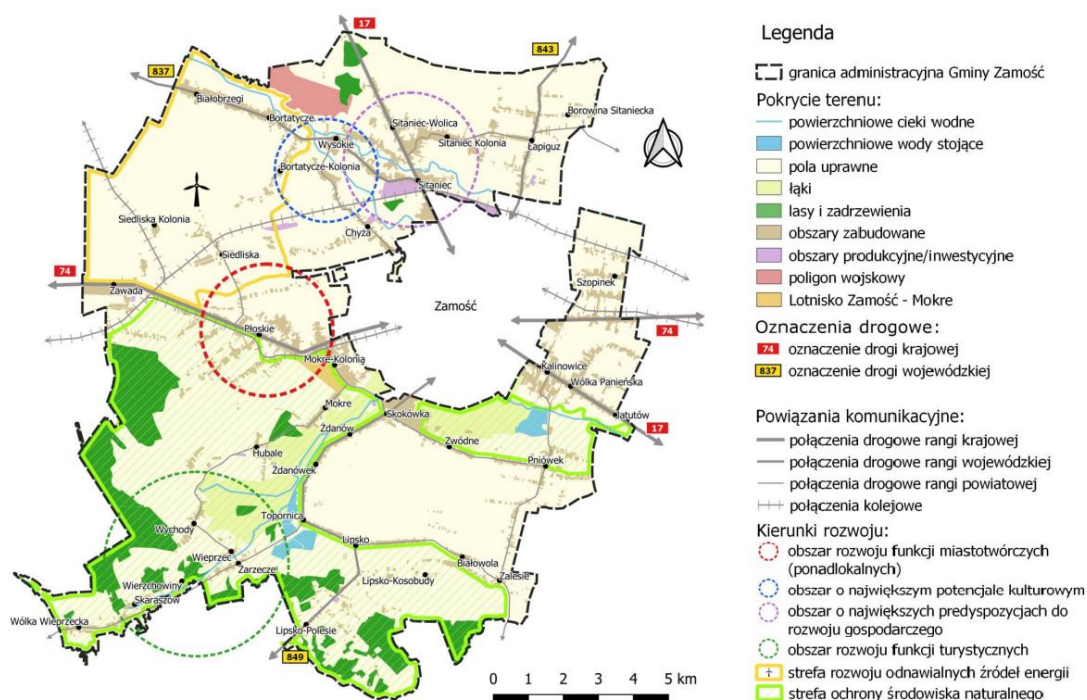
Strategia Rozwoju Gminy to dokument stanowiący przedmiot zarządzania strategicznego. Jest dokumentem komplementarnym z programami, polityką oraz wszystkimi dokumentami strategicznymi obowiązującymi w gminie. Stanowi podstawę do kreowania i wzmacniania rozwoju społecznego, ekonomicznego i przestrzennego na obszarze danej gminy. Uwzględnia lokalne zasoby, potrzeby mieszkańców oraz uwarunkowania ekonomiczne i ekologiczne. Dokument wyznacza kluczowe długoterminowe cele i kierunki rozwoju, jak również szereg działań służący ich osiągnięciu. Sporządza się go w granicach administracyjnych gminy.

Strategia Rozwoju Gminy porusza kwestie ochrony środowiska poprzez koordynację przestrzenną planowanych działań, z uwzględnieniem zagadnień środowiskowych, i wyznaczenie konkretnych zamierzeń inwestycyjnych dotyczących ochrony środowiska przyrodniczego gminy.

Zgodnie z art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym politykę przestrzenną gminy, określoną w strategii rozwoju gminy lub strategii rozwoju ponadlokalnego, uwzględnia się przy sporządzaniu planu ogólnego gminy. Ustalenia strategii uznaje się za jedno z uwarunkowań rozwoju przestrzennego, jednak, zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw, przy sporządzaniu planów ogólnych za wiążące należy uznać ustalenia tylko tych strategii, których opracowanie zostało wszczęte od 24 września 2023 r. Strategia Rozwoju Gminy Zamość do 2030 roku została uchwalona uchwałą nr XLVII/435/22 Rady Gminy Zamość z dnia 29 września 2022 r. – nie musi więc być bezpośrednią podstawą dla sporządzanego planu ogólnego, ale korzystne może być jej przeanalizowanie przy opracowaniu planu ogólnego. W wyniku tej analizy najistotniejsze elementy strategii mające wpływ na politykę przestrzenną opisano poniżej.

2.4.1. Ustalenia i rekomendacje w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej

Strategia Rozwoju Gminy Zamość do 2030 roku obejmuje model struktury funkcjonalno-przestrzennej, który zawiera ustalenia i rekomendacje w zakresie prowadzenia polityki przestrzennej w gminie Zamość, na podstawie których określony jest szereg zamierzeń rozwojowych i związanych z nimi działań.



Ryc. 5. Obraz modelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy Zamość

Źródło: Strategia Rozwoju Gminy Zamość do 2030 roku

Model struktury funkcjonalno-przestrzennej zawarty w Strategii zakłada zrównoważony rozwój gminy Zamość jako gminy pierścieniowej, tworzącej strefę zewnętrzną miejskiego obszaru funkcjonalnego Miasta Zamość. Przewiduje się rozwój funkcji turystycznych w oparciu o liczne walory przyrodnicze i kulturowe gminy oraz wykorzystanie jej położenie do rozwoju funkcji rolniczych, ze specjalizacją w produkcji wysokiej jakości żywności.

Nowe tereny zabudowy mają być lokalizowane głównie jako uzupełnienie istniejących układów osadniczych, a priorytetem ma być rozwój zabudowy mieszkaniowej i usługowej w miejscowościach najbliższej Miasta Zamość, tj. Mokre, Skokówka, Kalinowice, Szopinek, Czyża, Sitaniec, Pniówek, Zwódne, Łapiguz oraz Płoskie. Miejscowość Płoskie ma dodatkowo pełnić funkcję lokalnego centrum Gminy, w którym skupione będą obiekty usług publicznych. Strategia przewiduje wprowadzenie we wspomnianych miejscowościach standardów zbliżonych do struktur miejskich, ale o niskiej intensywności.

Zgodnie z założeniami Strategii, rozwój turystyki ma być możliwy dzięki kulturowym i przyrodniczym walorom obszaru. Wzmocnieniu funkcji turystycznej mają służyć działania z zakresu kultury i rekreacji. Rozwój turystyki powinien jednak uwzględniać wymagania ochrony środowiska i przyrody, w tym zachowanie ciągłości powiązań przyrodniczych. Obszary o największym potencjale turystycznym, ze względu na występowanie charakterystycznych elementów kulturowych i przyrodniczych, znajdują się na południu gminy, w miejscowościach: Lipsko, Lipsko-Polesie, Zarzecze, Wieprzec, Wierzchowiny, Skaraszków oraz Wólka Wieprzecka. Rejon miejscowości Wysokie wskazano jako obszar o największym potencjale kulturowym, w którym szczególnie istotne ma być zachowanie historycznej tkanki osadniczej.

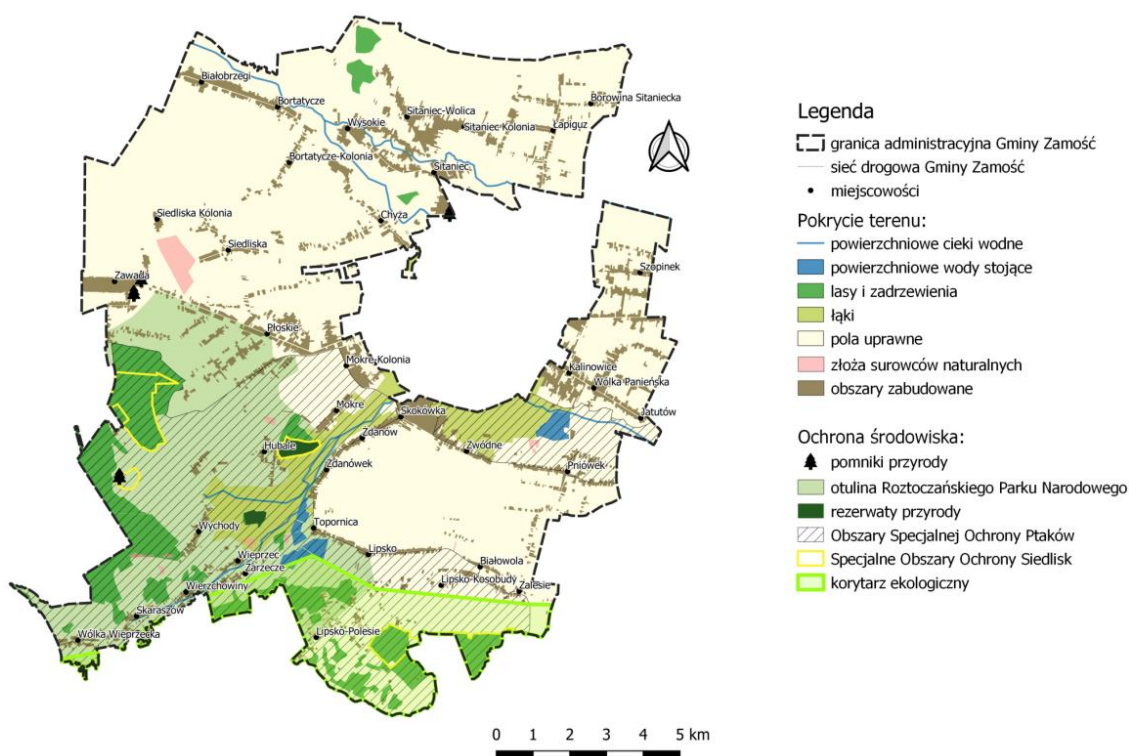
Tereny rolnicze, które stanowią znaczną część gminy Zamość, mają utrzymać swoją funkcję. Część z nich – tereny w sołectwach Zawada, Siedliska, Bortatycze, Bortatycze-Kolonia i Białobrzegi, położonych w północno-zachodniej części gminy, ma zostać przeznaczona pod budowę instalacji odnawialnych źródeł energii. Z uwagi na występowanie w obrębie gminy dużych powierzchni obszarów chronionych, wskazane jest również rozwijanie rolnictwa ekstensywnego.

Południowa część gminy, sołectwa Wychody oraz Hubale, mają zostać objęte ochroną ekologiczną. Ich rozwój ma być ukierunkowany na ochronę środowiska. W tych sołectwach, na terenach niewyłączonych z możliwości zagospodarowania pojawiać się może wyłącznie zabudowa o charakterze wiejskim – zagrodowa i jednorodzinna. W obrazie modelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej określono również zasięg stref ochrony środowiska naturalnego. Obejmują one większość terenów w południowej części gminy, w tym doliny: Łabuńki i Topornicy oraz tereny w otulinie Roztoczańskiego Parku Narodowego.

Tereny inwestycyjne mają powstać w północnej części gminy, wzdłuż drogi krajowej nr 17, głównie dla działalności składowo-handlowej i produkcyjnej.

2.4.2. Ustalenia i rekomendacje w zakresie ochrony środowiska

Za najistotniejsze ustalenia Strategii Rozwoju Gminy Zamość do 2030 roku w zakresie ochrony środowiska, mające znaczenie dla planu ogólnego gminy, należy uznać opisane wyżej postanowienia w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy. Ochronie środowiska i jego szczególnych walorów (przyrodniczych i kulturowych) ma służyć przede wszystkim odpowiednie strefowanie funkcji poszczególnych obszarów w gminie. Kluczowe są zarówno ustalenia dotyczące ochrony obszarów cennych przyrodniczo, jak i precyzyjne wskazanie terenów do rozwoju obszarów o charakterze miejskim, terenów działalności gospodarczej czy terenów przewidzianych do zagospodarowania na cele produkcji energii z odnawialnych źródeł. Strategia określa jako niezbędne zachowanie obowiązujących zasad ochrony terenów cennych pod względem przyrodniczym oraz zaleca wprowadzenie stosownych ograniczeń użytkowania gruntów w ich najbliższym sąsiedztwie (Ryc. 5., Ryc. 6.). Zagospodarowanie i użytkowanie terenu powinno być zgodne z miejscowymi predyspozycjami przyrodniczymi oraz zasadą zachowania ciągłości przestrzennej i powiązań przyrodniczych.



Ryc. 6. Uwarunkowania przyrodnicze rozpoznane w modelu funkcjonalno-przestrzennym
Źródło: Strategia Rozwoju Gminy Zamość do 2030 roku

Jako że obszary chronione stanowią duży potencjał gminy Zamość, w strategii rekomenduje się ukierunkowanie gminnej gospodarki przede wszystkim na rozwój turystyki, rekreacji oraz innych nieuciążliwych branż, takich jak agroturystyka lub rolnictwo ekstensywne i ekologiczne. Obszary o największym potencjale w tym zakresie znajdują się na południu gminy, w miejscowościach: Lipsko, Lipsko-Polesie, Zarzecze, Wieprzec, Wierzchowiny, Skaraszów, Wólka Wieprzecka, Wychody oraz Hubale. Strategia umiejscawia strefę gospodarczą w północnej części gminy, z dala od terenów objętych ochroną prawną, zalecając wprowadzenie w niej możliwości prowadzenia działalności ekologicznej lub przynajmniej nieuciążliwej, do której może należeć nieuciążliwa produkcja, magazynowanie towarów czy produkcja energii ze źródeł odnawialnych.

Wdrażanie w życie Strategii Gminy Zamość ma odbywać się poprzez realizację szeregu działań i przedsięwzięć, w tym służących poprawie jakości środowiska, mających wpływ na stan jego ochrony lub poszczególnych elementów przyrodniczych. Spośród projektów i przedsięwzięć, przewidywanych do realizacji w ramach określonych w Strategii celów strategicznych, potencjalnie największe oddziaływanie na środowisko mogą mieć w szczególności: budowa zalewu rekreacyjnego w miejscowości Wierzchowiny, projekty z zakresu rozbudowy sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, produkcja energii ze źródeł indywidualnych na cele indywidualne czy program dopłat do wymiany pieców grzewczych. Część wymienionych wyżej działań w Strategii wymieniono również w opisie zamierzeń planowanych na podstawie modelu funkcjonalno-przestrzennego. Projekty te zostały zakwalifikowane jako służące ochronie środowiska przyrodniczego gminy, wyróżnionej jako jeden z głównych obszarów interwencji.

3. Projekt planu ogólnego

3.1. Informacje o planie ogólnym

3.1.1. Główne cele planu ogólnego

W dniu 7 lipca 2023 r. Sejm RP przyjął znaczącą zmianę ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym. Większość przepisów nowelizacji weszła w życie 24 września 2023 r. Jednym z kluczowych aspektów reformy planowania przestrzennego, wprowadzonej wspomnianą zmianą ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, jest usunięcie z systemu planowania studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy. W jego miejsce, jako dokument określający politykę przestrzenną gminy dla całego jej obszaru, uchwalony ma zostać plan ogólny.

Jako że 1 lipca 2026 r., z mocy ustawy, utraci moc obowiązujące studium, zgodnie z obowiązującymi przepisami gminy powinny sporządzić plany ogólne najpóźniej do 30 czerwca 2026 r. Utrata mocy studium przy nieuchwaleniu planu ogólnego będzie skutkować brakiem możliwości uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy.

Głównym celem projektowanego planu ogólnego jest ustalenie najważniejszych założeń struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, w szczególności rozdzielenie terenów, na których możliwa będzie realizacja zabudowy, w tym mieszkaniowej, od terenów, na których nie będzie możliwe wzniesienie budynków mieszkalnych oraz terenów z zakazem realizacji budynków. Rozstrzygnięcia przestrzenne zawarte w sporządzanym dokumencie, mimo ich niskiej precyzji i dużego stopnia ogólności, będą stanowić ramy dla sporządzanych w przyszłości planów miejscowych i wydawanych decyzji o warunkach zabudowy.

3.1.2. Zakres projektowanego planu ogólnego

Plan ogólny gminy sporządza się na podstawie ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz przepisów wykonawczych, w tym rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów oraz rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Wymienione przepisy powszechnie obowiązujące określają zakres merytoryczny sporządzanego dokumentu, charakter jego rozstrzygnięć i sposób, w jaki określa ramy dla realizacji nowych inwestycji.

Plan ogólny to dokument o ściśle określonej, zwartej formie. Zgodnie z obowiązującymi przepisami jego rozstrzygnięcia dotyczą wyłącznie struktury funkcjonalno-przestrzennej – projektowanej z bardzo dużą ogólnością, oraz parametrów zabudowy i wskaźników zagospodarowania terenu. Plan ogólny sporządza się w postaci danych przestrzennych, jest więc pozbawiony części tekstowej, która mogłaby ustalać dodatkowe zasady realizacji przyszłych inwestycji, takie jak ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, ograniczania i zakazy w zakresie inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko czy wytyczne w zakresie wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną.

W planie ogólnym obowiązkowo określa się strefy planistyczne oraz gminne standardy urbanistyczne w zakresie dotyczącym profilu funkcjonalnego wyznaczonych stref planistycznych oraz przypisanych do nich podstawowych wskaźników zagospodarowania terenu (nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy i minimalnej powierzchni biologicznie czynnej). Fakultatywnie ustalenia planu ogólnego można rozszerzyć o obszar uzupełnienia zabudowy, obszar zabudowy śródmiejskiej oraz część gminnych standardów urbanistycznych obejmującą nieobowiązkowe wskaźniki dla wybranych stref i gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej.

Strefy planistyczne to wydzielone tereny, obejmujące łącznie cały obszar objęty planem ogólnym. W przepisach z zakresu planowania przestrzennego określono zamknięty katalog 13 możliwych do ustalenia rodzajów stref planistycznych. W rozporządzeniu Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 8 grudnia 2023 r. w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów określono profil funkcjonalny każdej ze stref planistycznych – podstawowy (obowiązkowy do uwzględnienia w planie ogólnym dla danego rodzaju strefy) oraz dodatkowy (zawierający funkcje, których realizację można dodatkowo dopuścić dla terenu należącego do danego rodzaju strefy planistycznej, w zależności od potrzeb i lokalnych uwarunkowań). W ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym określono ponadto, jakie wskaźniki zagospodarowania terenu należy ustalić w planie ogólnym dla poszczególnych rodzajów stref. Dla stref planistycznych, dla których w planie ogólnym obowiązkowo ustala się minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej, w rozporządzeniu określono najniższy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej możliwy do przyjęcia w planie ogólnym.

Ustanowione w rozporządzeniu profile funkcjonalne poszczególnych rodzajów stref planistycznych są bardzo szerokie i obejmują różnorodne formy zagospodarowania terenu. Przykładowo, w profilu podstawowym (obowiązkowym) strefy SW – strefy zabudowy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną, wymieniono: teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren infrastruktury technicznej, teren ogrodów działkowych. W strefie tej można dodatkowo dopuścić takie funkcje, jak: zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna, handel wielkopowierzchniowy, zieleń naturalna, lasy czy wody powierzchniowe. Natomiast strefa SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną, obowiązkowo obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług, komunikacji, zieleni urządzonej ogrodów działkowych i infrastruktury technicznej. Do funkcji, które dodatkowo można dopuścić w ramach strefy SJ, należą: zabudowa letniskowa lub rekreacji indywidualnej, zieleń naturalna, lasy i wody powierzchniowe.

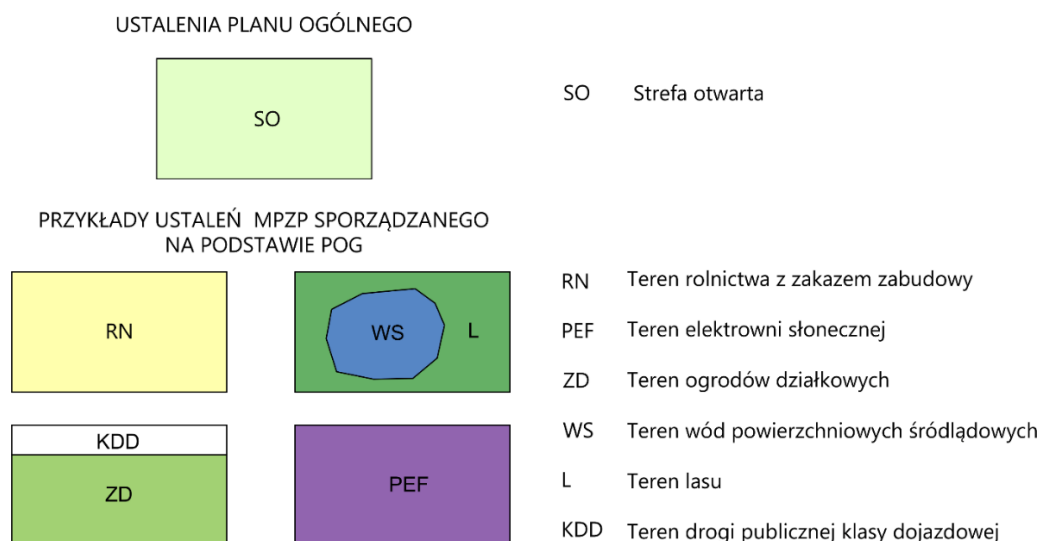
Zgodnie z obowiązującymi przepisami, przy kształtowaniu ustaleń planu ogólnego nie jest możliwe wykluczenie jakiejkolwiek funkcji z profilu podstawowego. Dla znacznej większości stref nie przewidziano też możliwości określenia rodzaju dopuszczonych usług.

3.1.3. Powiązania planu ogólnego z dokumentami planistycznymi niższego rzędu

Plan ogólny jest aktem prawa miejscowego. Po wejściu w życie będzie podstawą do uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz wydawania decyzji o warunkach zabudowy. Zgodnie z ustawą z dnia 27 marca o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wspomniane dokumenty będą musiały być zgodne z planem ogólnym w zakresie przeznaczenia terenu, maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej powierzchni zabudowy oraz minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Minimalna powierzchnia biologicznie czynna określona w planie ogólnym nie stanowi wytycznej dla terenów komunikacji, wyznaczanych w planach miejscowych. Decyzja o warunkach zabudowy musi być ponadto zgodna z planem ogólnym w zakresie wysokości zabudowy.

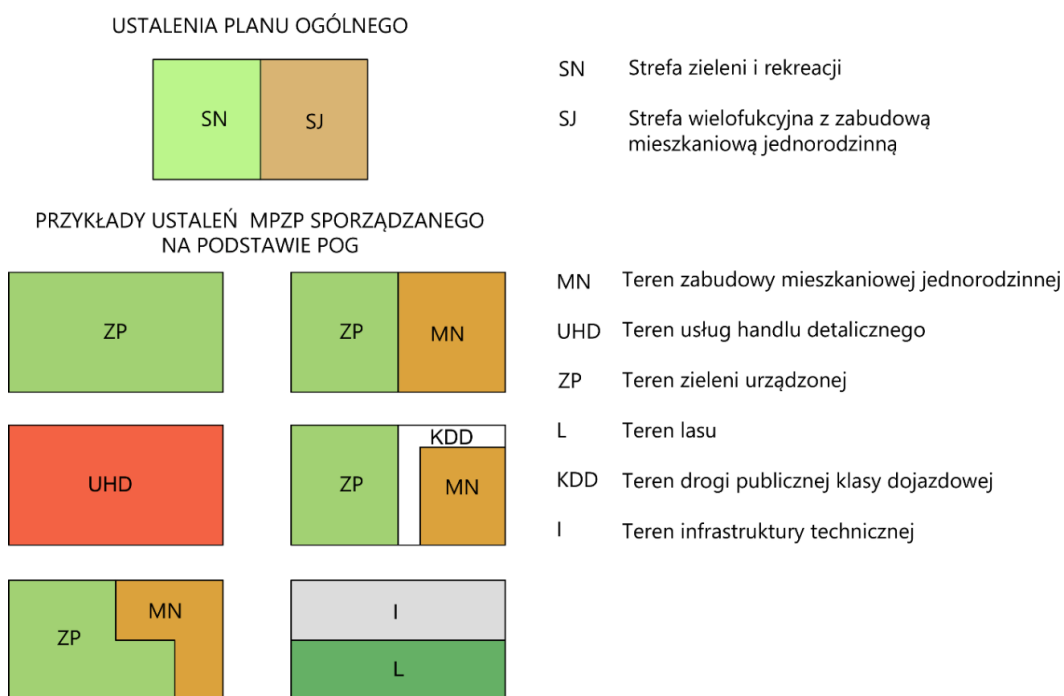
W przypadku określenia w planie ogólnym gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej decyzje i plany sporządzane dla terenów zabudowy mieszkaniowej będą musiały spełniać wymagania ustalone w tych standardach. Ponadto, zgodnie z obowiązującymi przepisami, decyzje o warunkach zabudowy będzie można wydawać wyłącznie na obszarach wskazanych w planie ogólnym jako obszary uzupełnienia zabudowy.

Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi określa, że ustalone w planie ogólnym funkcje poszczególnych stref, zarówno zawarte w profilu podstawowym, jak i dodatkowym, są równorzędne, a więc można je będzie określać wymiennie. W związku z tym, na etapie sporządzania planu ogólnego oraz analizowania potencjalnych skutków jego uchwalenia, nie jest możliwe określenie przyszłego zagospodarowania terenów poszczególnych stref, a tym bardziej poszczególnych, mniejszych terenów, czy działek budowlanych. Poniżej, w sposób schematyczny, przedstawiono przykładowe możliwości wyznaczenia terenów funkcjonalnych w planach miejscowych na podstawie ustaleń planu ogólnego (Ryc. 7., Ryc. 8.). Najważniejsze decyzje przestrzenne, w tym precyzyjne określenie przeznaczenia terenu i zasad jego zagospodarowania, będą podjęte na etapie sporządzania planów miejscowych.



Ryc. 7. Ustalenia planu ogólnego a miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – przykładowe tereny funkcjonalne możliwe do wyznaczenia w planie miejscowym

Źródło: opracowanie własne



Ryc. 8. Ustalenia planu ogólnego a miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – przykładowe tereny funkcjonalne możliwe do wyznaczenia w planie miejscowym
Źródło: opracowanie własne

Zgodnie z art. 34 ust. 1a ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, wejście w życie planu ogólnego nie powoduje utraty mocy obowiązujących planów miejscowych. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego uchwalone w gminie Zamość przed przyjęciem planu ogólnego nadal będą regulować zasady zagospodarowania terenów objętych ich zapisami, decydując o charakterze i rodzaju prowadzonych na ich podstawie inwestycji.

3.2. Ustalenia projektowanego planu ogólnego

3.2.1. Ustalenia w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej

Przeważającą część gminy stanowi strefa otwarta SO z zakazem zabudowy. W POG wydzielono również tereny przeznaczone na cele zabudowy, do których należą głównie tereny już zabudowane i ich najbliższe sąsiedztwo. Są to przede wszystkim obszary w strefach wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ zlokalizowane głównie w rejonach istniejących miejscowości i w sąsiedztwie miasta, które najczęściej tworzą „pasma” istniejącej zabudowy wśród stref otwartych. Pozostała zabudowa mieszkaniowa została wyznaczona w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW oraz z zabudową zagrodową SZ. Inne tereny z możliwością realizacji zabudowy wprowadzono stosunkowo nielicznie, na ogół w związku z uwzględnieniem istniejącej funkcji działki budowlanej lub przeznaczenia w obowiązujących planach miejscowych oraz jako kontynuację polityki przestrzennej określonej w studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. Projektując zasięg stref związanych z zabudową, skupiano je przeważnie w sąsiedztwie dróg oraz w miejscowościach najintensywniej się rozwijających oraz wyposażonych w infrastrukturę społeczną oraz techniczną tj. głównie w Płoskim, Kalinowicach, Wólce Panieńskiej, Szopinku, Skokówce, Żdanowie, Lipsku, Lipsku-Polesiu, Zawadzie, Sitańcu, Sitańcu-Wolicy, Wólce Wieprzeckiej, Mokrem, Siedliskach, Łapiguzie, Białobrzegach, Bortatyczach i Pniówku.

Tereny znajdujące się w zasięgu obowiązywania form ochrony przyrody w znacznej części zostały objęte strefą otwartą SO, w której nie dopuszczono, jako profilu dodatkowego terenów elektrowni wiatrowej lub słonecznej. Wyjątek stanowi teren elektrowni słonecznej w granicy otuliny Roztoczańskiego Parku

Narodowego na południe od miejscowości Płoskie, które obejmują już istniejące instalacje. Większość obszarów objętych strefą otwartą stanowią tereny rolne. Strefą otwartą objęto także tereny skupisk leśnych, tereny zmeliorowane oraz obszary zagrożone wystąpieniem powodzi, ze względu na ochronę zdrowia i życia ludzi.

Strefę zieleni i rekreacji SN wprowadzono przede wszystkim w południowej części gminy ze względu na potencjał rozwoju funkcji rekreacyjnej i wypoczynkowej blisko terenów leśnych. Strefę wyznaczono również w pobliżu Regionalnej Izby Pamięci w Wysokiem ze względu na występujący w pobliżu obszar zagrożenia powodziowego. Pozostałe tereny w tej strefie stanowią place zabaw, siłownie plenerowe, boiska tereny związane z agroturystyką.

Szczególnie ważne w gminie są tereny stawów hodowlanych w pobliżu miejscowości Topornica, Łapiguz i Pniówek, które cechuje bogata bioróżnorodność. W miejscu ich występowania wyznaczono w planie ogólnym strefę produkcji rolniczej SR bez możliwości realizacji w profilu dodatkowym terenu elektrowni słonecznej i wiatrowej. Strefą produkcji rolniczej objęto także niewielkie tereny w gospodarstwach rolnych, gdzie obserwuje się działalność związaną z wielkotowarową produkcją rolną ze zlokalizowanymi silosami. Do strefy produkcji rolniczej włączano również tereny na których stoją szklarnie.

Obszary zabytkowe zostały objęte odpowiednimi strefami planistycznymi oraz w zależności od użytkowania terenu m.in. strefą usługową SU, strefą zieleni i rekreacji SN, strefą cmentarzy SC, strefą otwartą SO, strefą produkcji rolniczej, strefą wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ oraz strefą wielofunkcyjną z zabudową zagrodową SZ. W strefach planistycznych dopasowano wskaźniki zagospodarowania na podstawie analizy terenu oraz ograniczono zasięg obszaru uzupełnienia zabudowy. Pozwoli to na zabezpieczenie obiektów zabytkowych oraz ich najbliższego otoczenia w sporządzanych później planach miejscowych.

Grunty należące do strefy usługowej SU lub gospodarczej SP zgrupowane są głównie w pobliżu linii kolejowej i drogi krajowej nr 17. Największe tereny w strefie gospodarczej objęły grunty położone w sąsiedztwie miasta Zamość – część terenu istniejącego lotniska Aeroklubu Ziemi Zamojskiej oraz w pobliżu stacji towarowej Zamość Bortatycze. Pozostałe tereny w strefie usługowej obejmują przede wszystkim szkoły podstawowe, obiekty sakralne, biblioteki, domy kultury, świetlice i ochotniczą straż pożarną.

Na niewielkich fragmentach gminy, rozproszonych w południowej części, dopuszczono eksploatację złóż surowców, która będzie mogła być prowadzona w granicach stref górnictwa SG.

Strefę infrastrukturalną SI wyznaczono w miejscach z istniejącą infrastrukturą techniczną np. w obrębie stacji elektroenergetycznej „Mokre” czy oczyszczalni ścieków. Do strefy włączano także miejsca ujęć wód. W danej strefie uwzględniono niektóre fragmenty dróg o klasie niższej niż zbiorcza, dla których nie ustalono profilu dodatkowego.

We wszystkich strefach, w których było to możliwe i uzasadnione, w profilu dodatkowym zawarto profile funkcjonalne takie jak: tereny zieleni (naturalnej lub urządzonej), lasu, czy wód.

Ponadto w profilu dodatkowym wybrano dla stref:

- **SW** – teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej dla wybranych stref (głównie Zawada, Topornica, Sitaniec), teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód;
- **SJ** – teren zabudowy letniskowej i rekreacji indywidualnej (głównie Lipsko-Polesie, Wólka Wieprzecka, Zarzecze), teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód;
- **SZ** – teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód;
- **SU** – teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Dodatkowo, teren składów i magazynów dopuszczono w strefie 6SU, 14SU, 27SU, 43SU, 105SU, 107SU;
- **SP** – teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód;
- **SR** – teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Ponadto, teren elektrowni słonecznej dozwolono w strefie 33SR;

- **SI** – teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód dla większości stref. Dla stref 6SI, 31SI wybrano dodatkowo teren produkcji;
- **SN** – teren sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług turystyki rozmieszczonych w różnych częściach gminy. Teren usług zdrowia i pomocy społecznej dozwolono w strefach (26SN – Lipsko-Polesie oraz 5SN – Płoskie). Ponadto w profilu dodatkowym wyznaczono teren zieleni naturalnej, teren lasu;
- **SC** – teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód;
- **SG** – teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód;
- **SO** – teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej (dla wybranych, oddzielnych stref). Ich realizację dopuszczono w oddaleniu od istniejącej zabudowy mieszkaniowej zwłaszcza w północnej i północno-zachodniej części gminy. Natomiast na południu od miejscowości Płoskie dopuszczono teren elektrowni słonecznej na terenach już zagospodarowanych na cele takich elektrowni i wydane zostały decyzje WZ. Ograniczenie terenów, na których możliwa jest produkcja energii pozwala na ochronę przyrodniczych walorów obszaru gminy, w szczególności fauny i krajobrazu. W pozostałych strefach otwartych stanowiących w większości pola uprawne, ale też formy ochrony przyrody, nie wybrano profilu dodatkowego.
- **SK** – teren drogi zbiorczej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód. Dla terenów kolejowych wybrano: teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.

W strefie produkcji rolniczej, poprzez dodanie terenów rolnictwa z zakazem zabudowy do profilu dodatkowego, umożliwiono wyznaczanie takich terenów w przyszłych planach miejscowych.

W projekcie uwzględniono przebieg istniejących sieci infrastruktury technicznej i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, występujące w związku z ich eksploatacją. W strefach kontrolowanych od gazociągu wysokiego ciśnienia, czy w sąsiedztwie obszarów kolejowych, zaprojektowano w miarę możliwości strefy wykluczające rozwój zabudowy, zabezpieczono też pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich i najwyższych napięć, ograniczając obszar uzupełnienia zabudowy. Uwzględniono również projektowane inwestycje komunikacyjne, m.in. planowaną obwodnicę Zamościa.

W wyniku interpretacji obowiązujących miejscowych planów wyznaczono nowe strefy o odpowiednim przeznaczeniu oraz wskaźnikach odpowiadających tym ustalonym w mpzp. Strefy rysowano zgodnie z zasadą, że w przypadku wyznaczonych dróg o klasie niższej niż droga zbiorcza, włączano je do stref, z którymi mogłyby tworzyć regularny, geometryczny kształt. Z reguły trafiały one do jednostek o większej powierzchni. Dla dróg wyższych klas wydzielano strefę komunikacyjną (SK), dla wybranych dróg niższych klas wydzielano strefę infrastrukturalną (SI).

3.2.2. Ustalenia w zakresie wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu

W planie ogólnym dla wybranych stref planistycznych, związanych z realizacją zabudowy, przyporządkowano wszystkie obowiązkowe wskaźniki zagospodarowania, w tym wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, maksymalnej wysokości zabudowy, maksymalnego udziału powierzchni zabudowy i minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej. W pozostałych strefach przyjęto zasadę określania minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nawet, gdy ustalenie tego wskaźnika nie jest obowiązkowe.

Przyjęte w projekcie wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry zabudowy mają charakter ekstensywny, dostosowany do istniejącego zagospodarowania, ustaleń obowiązujących planów miejscowych i cech poszczególnych części gminy. W południowej części gminy, w sąsiedztwie i w granicach terenów objętych formami ochrony przyrody, zaproponowano dla stref najbardziej ekstensywne wskaźniki. W pobliżu miasta Zamość stopniowo wzrasta dopuszczona intensywność zagospodarowania.

Maksymalna nadziemna intensywność zabudowy została ustalona zgodnie z obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego. Na pozostałych terenach wskaźnik dobrano poprzez wcześniejszą analizę zagospodarowania oraz w taki sposób, aby nowa zabudowa tworzyła spójne zagospodarowanie w pobliżu istniejących już zabudowy. Wyższy wskaźnik ustalono dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, zwłaszcza wzdłuż dróg, gdzie w planach miejscowych wytyczony został np. teren zabudowy mieszkaniowej lub usługi. Jest to m.in. miejscowość Płoskie, Mokre (1.0-1.2), Kalinowice (0.6-0.8), Jatutów (do 1.5). Dodatkowo wyższe wskaźniki zastosowano dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW nawet do 1,8 w Łapiguzie. Dla terenów w pobliżu miasta Zamość wskaźnik maksymalnej intensywności zabudowy jest wyższy, w porównaniu ze strefami oddalonymi, przy zewnętrznej granicy gminy. Oprócz stref z zabudową mieszkaniową opisywany wskaźnik ma wysokie wartości dla strefy gospodarczej SP wzdłuż linii kolejowej przy stacji towarowej Zamość Bortatycze LHS sięgający do 1.5.

Maksymalna wysokość zabudowy została ustalona również na podstawie obowiązujących planów miejscowych. Dla pozostałych terenów wskaźnik dostosowano do istniejącej zabudowy. Najwyższe wskaźniki określono w strefach otwartych dopuszczających w profilu dodatkowym teren elektrowni wiatrowej, w których wysokość określono na 150 m a także w strefach uwzględniających istniejącą zabudowę sakralną, gdzie wysokość jest zależna od istniejących budynków np. 35 m dla Kościoła św. Bartłomieja w Sitańcu. Wyższy wskaźnik zagospodarowania występuje w strefach wzdłuż dróg, przy mieście Zamość (np. 12 m w Płoskiem, Kalinowicach czy Wólce Panieńskiej), w strefie wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową wielorodzinną SW (12-14 m) oraz strefie gospodarczej SP przy stacji Zamość Bortatycze LHS (16 m). Dla większości pozostałych stref przypisano wskaźnik od 8 do 10 m. Ze względu na występujące formy ochrony przyrody w planie ogólnym zastosowano niższe wskaźniki dotyczące maksymalnej wysokości zabudowy (8-9 m dla większości stref)

Maksymalna powierzchnia zabudowy została ustalona na podstawie obowiązujących planów miejscowych oraz biorąc pod uwagę istniejącą już zabudowę i jej powierzchnię. Najwyższe wartości w gminie występują w strefach wielofunkcyjnych z zabudową jednorodzinną SJ w pobliżu miasta Zamość np. w miejscowości Płoskie, Kalinowice, Wólka Panieńska, gdzie w planach miejscowych wyznaczono tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej i usług (30-60%). Wysokie wartości przyjmują także strefy gospodarcze SP przy linii kolejowej (60%). Natomiast niższe wartości przypisano strefom planistycznym w południowej części gminy (15-20%).

Minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej (PBC) ustalono zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi oraz w nawiązaniu do charakteru istniejącego zagospodarowania. Dla pozostałych stref największy udział powierzchni biologicznie czynnej przypisano obszarom w granicach form ochrony przyrody, stanowiących rejony największej bioróżnorodności flory i fauny. Tam, gdzie występują najcenniejsze z punktu widzenia przyrody obszary, czyli te o najwyższej randze ochrony, wartość wskaźnika dla stref otwartych SO sięga 100% np. park narodowy, rezerваты przyrody; 90% w otulinie Roztoczańskiego Parku Narodowego i otulinie Skierbieszowskiego Parku Krajobrazowego; 90-95% na obszarach Natura 2000. Niższe wskaźniki wyznaczono dla stref wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową SW, SJ i SZ, lecz nie mniejsze niż 30%, natomiast wyższe w południowej części gminy (60-75% dla większości stref). Opisywany wskaźnik przyjmował wartość mniejszą niż 30%, jeśli wynikało to z ustaleń planu miejscowego. Dużą część gminy stanowią pola uprawne, więc większość obszaru opracowania planu ogólnego będą stanowiły strefy otwarte SO z wysokim wskaźnikiem minimalnego udziału PBC (80%). Dla wydzielonych stref otwartych, gdzie w profilu dodatkowym dozwolono teren elektrowni słonecznej lub wiatrowej, wskaźnik PBC wynosi 40%.

3.2.3. Ustalenia w odniesieniu do systemu przyrodniczego gminy

W planie ogólnym uwzględniono istniejące systemy przyrodnicze gminy, powiązania przyrodnicze oraz występujące formy ochrony przyrody. Ograniczony został obszar uzupełnienia zabudowy w granicach form ochrony przyrody, które stanowią bogactwo siedlisk flory i fauny oraz najwyższą bioróżnorodność.

Na owych terenach wytyczono w znacznej mierze strefy otwarte z zakazem zabudowy, lecz również w kilku miejscach możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej, dla której wskazano niższe wskaźniki zagospodarowania dotyczące gabarytów i wysokości zabudowy przy zachowaniu wysokiej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Są to miejsca będące uzupełnieniem zabudowy wzdłuż dróg. W przypadku pozostałych stref uwzględniono tylko te, gdzie występuje już istniejąca zabudowa jednorodzinna lub zagrodowa. Jako oddzielną strefę otwartą objęto formy ochrony przyrody. Zawarty tam wskaźnik udziału minimalnej powierzchni biologicznie czynnej jest najwyższy 90-100%.

W strefach otwartych (SO) uwzględniono także korytarze przyrodnicze, które stanowią np. tereny wzdłuż cieków: Łabuńki, Czarnego Potoku oraz Topornicy wraz z pobliskimi łąkami i miejscowo występującymi terenami podmokłymi w celu ochrony korytarzy, flory i fauny. Większość stref otwartych stanowią jednak pola uprawne bez zabudowy o dobrej jakości. Ponadto, istniejące wody powierzchniowe w postaci stawów hodowlanych stanowią strefę produkcji rolniczej SR, w której w profilu podstawowym wymieniony jest m.in. teren akwakultury i obsługi rybactwa. Dla wspomnianych stref otwartych i produkcji rolniczej, stanowiących stawy hodowlane, wskaźnik minimalnego udziału terenów biologicznie czynnych sięga 80%.

3.2.4. Sposób i zakres uwzględnienia uwarunkowań wynikających z powiązanych dokumentów

W projekcie planu ogólnego uwzględniono informacje zawarte w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego. Wzięto pod uwagę¹⁰:

- główne potencjały rozwojowe, z których wynika, że województwo lubelskie posiada korzystne warunki glebowo-klimatyczne sprzyjające różnorodnym uprawom rolnym. Ponadto województwo lubelskie cechuje się uznanym potencjałem turystycznym ze względu na walory środowiskowe, kulturowe i bioklimatyczne oraz ze względu na wysoką atrakcyjność przyrodniczą i krajobrazową. Przeznaczenie terenów w planie pod zabudowę zagrodową, zabudowę służącą produkcji rolniczej oraz agroturystykę jest odpowiedzią na powyższe postulaty;
- bariery rozwojowe, z których wynika, że jednym z problemów są utrudnienia w kształtowaniu ładu przestrzennego. Odpowiedzią na to jest m.in. sporządzenie przedmiotowego planu, który pozwoli na rozwój zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie terenów zabudowanych, co niewątpliwie poprawi stan ładu przestrzennego we wsi, odblokowując nowe tereny inwestycyjne w sąsiedztwie tych już zainwestowanych;
- założenia polityki przestrzennej województwa w tym poprawę ładu przestrzennego poprzez sporządzenie opracowywanego planu;
- kierunki rozwoju przestrzennego z działu rolnictwo w zakresie różnicowania działalności gospodarczej na obszarach wiejskich poprzez umożliwienie rozwoju gospodarstw agroturystycznych.

Informacje zawarte w Strategii Rozwoju Gminy Zamość do 2030 r. nie będą wiążące oraz nie muszą być bezpośrednią podstawą dla planu ogólnego, ponieważ została ona uchwalona przed 24 września 2023 r. Nie mniej jednak wymienione zostały m.in. potencjały rozwojowe, które mogą być przydatną informacją przy projektowaniu planu ogólnego. Wynika z nich, iż gmina Zamość posiada walory krajobrazowe i przyrodnicze decydujące o jej atrakcyjności turystycznej i rekreacyjnej. Ponadto, na terenie gminy znajdują się gleby o bardzo dobrych właściwościach do prowadzenia rolnictwa. Potencjał rozwoju gospodarczego dla regionu może mieć ewentualna modernizacja istniejącego lotniska wykorzystywanego przez Aeroklub Ziemi Zamojskiej. Gmina ma także dobre warunki do produkcji energii słonecznej oraz produkcji biomasy do celów energetycznych. Dodatkowo gmina wykazuje stałą

¹⁰ Uchwała nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r. w sprawie uchwalenia Planu zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego.

wzrost liczby ludności, co jest związane z osiedlaniem się ludności miejskiej poza granicą Zamościa, lecz w jego pobliżu¹¹.

Audyt krajobrazowy województwa lubelskiego jest na etapie konsultacji społecznych od 18.03.2026 r. Znajdujące się tam wnioski i rekomendacje dla wytyczonych typów krajobrazów, jak i krajobrazu priorytetowego w obszarze opracowania, zostaną uwzględnione w planie ogólnym w celu ochrony istniejących krajobrazów. Będą one natomiast wiążące dopiero po uchwaleniu Audytu i po jego wejściu w życie. Zawarte informacje w Audycie dotyczą przede wszystkim np.:

- ochrony terenów wiejskich i leśnych, łąk, pastwisk, mokradeł,
- dopuszczenia nowej zabudowy tylko tam, gdzie będzie ona kontynuacją istniejących struktur osadniczych, tworząc spójny i harmonijny układ bez zbytej ingerencji w środowisko,
- dostosowania odpowiednich wskaźników w strefach planistycznych.

3.2.5. Ponadlokalne cele ochrony środowiska oraz sposób, w jaki zostały uwzględnione w projekcie planu ogólnego

W tabeli poniżej przedstawiono zestawienie wybranych zapisów dotyczących celów oraz zadań ochrony środowiska zawartych w dokumentach międzynarodowych i krajowych w zakresie: ochrony zdrowia i warunków życia, ochrony bioróżnorodności, fauny i flory, powierzchni ziemi, środowiska wodno-gruntowego, atmosfery, klimatu akustycznego, zagrożenia promieniowaniem elektro-magnetycznym, ochrony zabytków i dóbr materialnych oraz krajobrazu. Zawarto również informację jak poszczególne cele ochrony środowiska zostały uwzględnione w planie ogólnym gminy Zamość. Wybrane cele ochrony sformułowane są jednak w sposób tak szczegółowy, że brak jest możliwości ich implementacji w takim dokumencie jakim jest plan ogólny gminy (Tab. 3.).

LP	Dokument	Wybrane cele zawarte w dokumencie	Sposób uwzględnienia celów w planie ogólnym
Dokumenty międzynarodowe			
1.	Konwencja o ochronie wędrownych gatunków dzikich zwierząt (Konwencja Bońska)	– ochrona gatunków powinna polegać w szczególności na ochronie siedlisk gatunku oraz na zapobieganiu, usuwaniu, równoważeniu lub minimalizowaniu niekorzystnego wpływu działań lub przeszkód poważnie utrudniających bądź uniemożliwiających wędrówkę gatunków.	– ochrona m.in. rolniczego krajobrazu, pól, zadrzewień, w tym śródpolnych, lasów, szuwarów poprzez wytyczenie stref otwartych z zakazem zabudowy; – ustalenie wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w wybranych strefach; – wprowadzenie w licznych strefach, jako profilu dodatkowego, terenów lasów, wód, zieleni naturalnej.

¹¹ Strategia Rozwoju Gminy Zamość do 2030 r

LP	Dokument	Wybrane cele zawarte w dokumencie	Sposób uwzględnienia celów w planie ogólnym
2.	Europejska Konwencja Krajobrazowa (Florence 2000 r.)	– promowanie ochrony, gospodarki i planowania krajobrazu	– zachowanie w jak największym stopniu naturalnie występujących krajobrazów (rolniczego, leśnego) poprzez wyznaczenie granic dopuszczającymi zabudowę, a strefami otwartymi z zakazem zabudowy – wprowadzenie w licznych strefach, jako profilu dodatkowego, terenów lasów, wód, zieleni naturalnej
3.	Konwencja o różnorodności biologicznej (Rio de Janeiro 1992 r.)	– ochrona różnorodności biologicznej, zrównoważone użytkowanie jej elementów	– zachowanie cennych siedlisk flory i fauny poprzez wprowadzenie stref otwartych z zakazem zabudowy; – ustalenie wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnej w wybranych strefach, – wprowadzenie w licznych strefach, jako profilu dodatkowego, terenów lasów, wód, zieleni naturalnej.
4.	Ramowa Konwencja Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu sporządzona w Nowym Jorku dnia 9 maja 1992 r.	Doprowadzenie do ustabilizowania koncentracji gazów cieplarnianych w atmosferze na poziomie, który zapobiegałby niebezpiecznej antropogenicznej ingerencji w system klimatyczny; cel ma być realizowany przez działania takie, jak: – wspieranie zrównoważonych form gospodarki rolnej w kontekście ochrony klimatu, – badania, wspieranie, rozwój oraz zwiększenie wykorzystania nowych i odnawialnych źródeł energii, technologii pochłaniania dwutlenku węgla oraz zaawansowanych i innowacyjnych technologii przyjaznych dla środowiska, – wspieranie zrównoważonej gospodarki leśnej, zalesiania i odnowień.	– zakaz wprowadzania zabudowy na terenach leśnych poprzez wyznaczenie stref otwartych z zakazem zabudowy; – wprowadzenie w licznych strefach, jako profilu dodatkowego, terenu lasów; – zastosowanie w strefach odpowiednio wysokiego wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej; – możliwość realizacji inwestycji OZE w wybranych strefach (teren elektrowni wiatrowej, słonecznej w profilu dodatkowym).
5.	Ramowa dyrektywa wodna z dnia 23 października 2000 roku	Ustalenie ram dla ochrony wód, ukierunkowanych m.in. na: – zapobieganie dalszemu pogarszaniu, ochrona i poprawa stanu ekosystemów wodnych, – promowanie zrównoważonego korzystania z wód opartego na długoterminowej ochronie dostępnych zasobów wodnych, – redukcję zanieczyszczenia wód podziemnych i zapobieganie ich dalszemu zanieczyszczeniu, – zmniejszenie skutków powodzi i susz.	– ograniczenie możliwości sytuowania zabudowy w pobliżu cieków i terenów podmokłych poprzez wyznaczenie stref otwartych z zakazem zabudowy; – nie wprowadzanie stref z zabudową mieszkaniową na terenach zagrożenia powodziowego; – zastosowanie w strefach odpowiednio wysokich wskaźników dotyczących np. minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.
Dokumenty krajowe			
6.	Polityka ekologiczna	Cel szczegółowy I: Poprawa jakości środowiska i bezpieczeństwa ekologicznego; weryfikowany m.in. przez wskaźniki dotyczące:	– ograniczenie możliwości sytuowania zabudowy w pobliżu

LP	Dokument	Wybrane cele zawarte w dokumencie	Sposób uwzględnienia celów w planie ogólnym
		– stanu wód podziemnych, – jakości powietrza, – odsetka ludności korzystającej z sieci kanalizacyjnej w stosunku do ludności ogółem, – odsetka ludności korzystającej z oczyszczalni ścieków.	cieków i terenów podmokłych poprzez wyznaczenie stref otwartych z zakazem zabudowy; – możliwość realizacji inwestycji OZE w wybranych strefach (teren elektrowni wiatrowej, słonecznej w profilu dodatkowym).
		Cel szczegółowy II: Zrównoważone gospodarowanie zasobami środowiska; weryfikowany m.in. przez wskaźnik dotyczące: – lesistości kraju, – liczebności pospolitych ptaków krajobrazu rolniczego, – poziomu recyklingu i przygotowania do ponownego użycia i recyklingu papieru, metali, tworzyw sztucznych i szkła z odpadów komunalnych.	– zachowanie terenów leśnych i rolnych jako strefy otwarte bez możliwości zabudowy; – wprowadzenie w licznych strefach, jako profilu dodatkowego, terenu lasów.
		Cel szczegółowy III: Łagodzenie zmian klimatu i adaptacja do nich oraz zarządzanie ryzykiem klęsk żywiołowych; weryfikowany m.in. przez wskaźniki dotyczące: – pojemności obiektów małej retencji wodnej, – powierzchni parków, zieleńców i terenów zieleni osiedlowej w miastach, – dynamiki emisji gazów cieplarnianych.	– wytyczenie stref zieleni i rekreacji; – zastosowanie w strefach odpowiednio wysokich wskaźników dotyczących np. minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.
7.	Polityka energetyczna Polski do 2040 r.	– bezpieczeństwo energetyczne przy zapewnieniu konkurencyjności gospodarki, efektywności energetycznej i zmniejszaniu oddziaływania sektora energii na środowisko; weryfikowane m.in. przez: udział odnawialnych źródeł energii w końcowym zużyciu energii brutto, udział odnawialnych źródeł energii w transporcie, średnioroczny przyrost OZE w ciepłownictwie i chłodnictwie, liczbę punktów ładowania pojazdów elektrycznych, liczbę prosumentów energii odnawialnej	– możliwość realizacji inwestycji OZE w wybranych strefach (teren elektrowni wiatrowej, słonecznej w profilu dodatkowym).
8.	Krajowy Program Ochrony Powietrza	– ograniczenie wielkości emisji zanieczyszczeń powietrza z sektora bytowo-komunalnego, – ograniczenie wielkości emisji zanieczyszczeń powietrza z sektora transportu drogowego, – zwiększenie udziału czystej energii, ciepła, rozwój OZE, – ograniczanie wielkości emisji zanieczyszczeń powietrza z pozostałych sektorów mających wpływ na stan powietrza, w tym z uwzględnieniem działań dla sektora mieszkalnictwa do realizacji na obszarach wiejskich.	– możliwość realizacji inwestycji OZE w wybranych strefach (teren elektrowni wiatrowej, słonecznej w profilu dodatkowym); – ograniczanie nadmiernej ekspansji zabudowy poprzez wyznaczenie stref otwartych z zakazem zabudowy.

LP	Dokument	Wybrane cele zawarte w dokumencie	Sposób uwzględnienia celów w planie ogólnym
9.	Strategiczny Plan Adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030	Cel 1. Zapewnienie bezpieczeństwa energetycznego i dobrego stanu środowiska, realizowany m.in. przez takie działania, jak: – przywracanie i utrzymanie dobrego stanu wód, ekosystemów wodnych i od wody zależnych, – rozwijanie alternatywnych możliwości produkcji energii na poziomie lokalnym, szczególnie na potrzeby ogrzewania i klimatyzacji na terenach o mniejszej gęstości zaludnienia, – wspieranie rozwoju OZE, w szczególności mikroinstalacji w rolnictwie, – zwiększanie lesistości zarówno w wyniku sztucznych zalesień, jak i sukcesji naturalnej, oraz racjonalizacja użytkowania gruntów, zmniejszenie fragmentacji kompleksów leśnych kontynuacja wdrażania oraz rozwijanie instrumentów ochrony przestrzeni rolniczej, leśnej i zasobów glebowych dużej wartości produkcyjnej – kontynuacja programu ochrony gleb przed erozją, kontynuowanie i rozszerzenie programu małej retencji i retencji glebowej zwłaszcza w lasach i użytkach zielonych. – wprowadzenie ograniczeń w zakresie budownictwa powszechnego i dodatkowe wymagania w zakresie ochrony przed zalaniem budynków podpiwniczonych na obszarach zalewowych i w strefie nadmorskiej oraz na terenach zagrożonych ruchami masowymi. Cel 4. Zapewnienie zrównoważonego rozwoju regionalnego i lokalnego z uwzględnieniem zmian klimatu – rewitalizacja przyrodnicza, w tym przywracanie zdegradowanym terenom zieleni i zbiornikom wodnym ich pierwotnych funkcji, ze szczególnym uwzględnieniem małej retencji w miastach. Wymiana szczelnych powierzchni gruntu na przepuszczalne	– możliwość realizacji inwestycji OZE w wybranych strefach (teren elektrowni wiatrowej, słonecznej w profilu dodatkowym); – zachowanie terenów leśnych i rolnych jako strefy otwarte bez możliwości realizacji zabudowy; – wprowadzenie w licznych strefach, jako profilu dodatkowego, terenu lasów, wód, zieleni naturalnej. – wprowadzenie w licznych strefach, jako profilu dodatkowego, terenu lasów, wód, zieleni naturalnej; – zastosowanie w strefach odpowiednio wysokiego wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej.
10.	Strategia zrównoważonego rozwoju wsi rolnictwa i rybactwa 2030	Cel szczegółowy 1. Wzmocnienie bezpieczeństwa żywnościowego i odporności na kryzysy, realizowany m.in. przez działania, jak: – zapewnienie przestrzeni produkcyjnej dla produkcji rolniczej i ochrona gruntów rolnych o najwyższej klasie przydatności przed jej pozarolniczym wykorzystaniem Cel szczegółowy 2. Poprawa jakości życia, infrastruktury i stanu środowiska, realizowany m.in. przez takie działania, jak: – rozwój lub modernizacja infrastruktury wpływającej na poprawę jakości życia, – poprawa dostępności komunikacyjnej obszarów wiejskich przez budowę lub modernizację gminnej i powiatowej sieci drogowej, – rozwój OZE w gospodarstwach rolnych i rybackich, – wsparcie dla budowy, odbudowy i prawidłowego wykorzystania urządzeń melioracyjnych oraz powiększenia retencji wodnej, – poprawa dostępu do usług publicznych i optymalizacji zagospodarowania przestrzennego w otoczeniu miast, – promowanie ładu przestrzennego na obszarach wiejskich, w szczególności w zasięgu oddziaływania obszarów silnie zurbanizowanych, m.in. w celu zapobiegania rozpraszaniu istniejącej sieci osadniczej, – zarządzanie wodami opadowymi na obszarach wiejskich przez różne formy retencji i rozwój infrastruktury zieleni, – programy racjonalnego korzystania z zasobów wodnych, zachowanie właściwych stosunków wodnych oraz zwiększanie retencji wodnej, w tym glebowej,	– zachowanie terenów rolnych, a w szczególności użytków klas I-III, poprzez wprowadzenie stref otwartych z zakazem zabudowy; – ochrona rozległych terenów zmeliorowanych poprzez wprowadzenie stref otwartych z zakazem zabudowy; – możliwość realizacji inwestycji OZE w wybranych strefach (teren elektrowni wiatrowej, słonecznej w profilu dodatkowym); – ograniczanie nadmiernej ekspansji zabudowy poprzez wprowadzenie stref otwartych z zakazem zabudowy; – zachowanie terenów leśnych i rolnych poprzez wprowadzenie stref otwartych z zakazem zabudowy; – zastosowanie w strefach odpowiednio wysokiego wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej;

LP	Dokument	Wybrane cele zawarte w dokumencie	Sposób uwzględnienia celów w planie ogólnym
		– działania na rzecz wysokiej jakości powietrza na obszarach wiejskich w transporcie i gospodarce przestrzennej oraz dynamizacja przedsięwzięć na rzecz likwidacji niskiej emisji z systemów grzewczych, – utrzymanie, a w miarę dostępności gruntów do zalesienia – zwiększenie ogólnej lesistości kraju oraz zwartości kompleksów leśnych i powierzchni zalesianych, – właściwe planowanie przestrzenne na obszarach wiejskich oraz racjonalna gospodarka gruntami zachowujące unikalne formy krajobrazu rolniczego i służące ochronie bioróżnorodności, – wsparcie rozwoju zielonej infrastruktury na wsi w celu adaptacji do zmiany klimatu, – wspieranie inwestycji sprzyjających ochronie środowiska w gospodarstwach rolnych i rybactwie.	– zachowanie unikalnych walorów krajobrazowych poprzez wprowadzenie stref otwartych z zakazem zabudowy dla najcenniejszych widokowo rejonach gminy.
		Cel szczegółowy 3. Rozwój przedsiębiorczości, pozarolniczych miejsc pracy i aktywnego społeczeństwa, realizowany m.in. przez takie działania, jak: – wsparcie usług sprzyjających rozwojowi pozarolniczych funkcji gospodarstw rolnych (turystycznych, edukacyjnych, zdrowotnych, opiekuńczych), – wykorzystanie potencjału rolnictwa do prowadzenia działalności gospodarczej towarzyszącej produkcji rolniczej i rybactwie, m.in. przez upowszechnianie dobrych praktyk z zakresu prowadzenia i ewidencjonowania działalności gospodarczej towarzyszącej ww. rodzajom produkcji (np. sprzedaży żywności bezpośrednio konsumentom końcowym/bezpośrednio z gospodarstwa czy też rozwoju i promocji agroturystyki) – kompleksowe działania obejmujące planowanie, przygotowanie i przeprowadzenie przekształceń przestrzennych i infrastrukturalnych potrzebnych lokalnie do zachowania i poprawy funkcji gospodarczej (w tym rolnictwa), mieszkaniowej, przyrodniczej i kulturowej obszarów wiejskich na rzecz ładu przestrzennego, – wspomaganie rozwoju i powiązań funkcjonalnych małych miast i centrów gminnych jako lokalnych ośrodków wzrostu.	– wsparcie rozwoju pozarolniczych funkcji poprzez wyznaczenie realizacji np. strefy usługowej, zieleni i rekreacji, gospodarczej; – kreowanie bardziej skondensowanego układu przestrzennego wsi wraz z możliwością realizacji usług.

Tab. 3. Cele ochrony określone w dokumentach międzynarodowych i krajowych i sposób ich uwzględnienia w planie ogólnym
Źródło: Opracowanie własne na podstawie dokumentów międzynarodowych i krajowych oraz projektu planu ogólnego

4. Stan i funkcjonowanie środowiska

4.1. Ogólne informacje o obszarze objętym projektem planu ogólnego

4.1.1. Istniejące zagospodarowanie terenu

Gmina Zamość, objęta sporządzanym planem ogólnym, to gmina wiejska położona w województwie lubelskim, w powiecie zamojskim. Jej tereny okalają miasto Zamość, będące głównym ośrodkiem miejskim w powiecie i miejscem lokalizacji siedziby urzędu gminy. Na północy gminy znajdują się m.in. następujące miejscowości: Białobrzegi, Bortatycze, Sitaniec-Wolica, Łapiguz, Sitaniec, Chyża, Siedliska, Zawada, Płoskie, Szopinek, natomiast na południu: Mokre, Skokówka, Wólka Panieńska, Pniówek, Hubale, Wychody, Wieprzec, Lipsko, Białowola.

W obszarze gminy dominują tereny otwarte, ze znaczną przewagą gruntów ornych. Zajmujące mniejszą powierzchnię użytki zielone w większości zlokalizowane są na terenach wzdłuż cieków wodnych. Główne zgrupowania łąk i pastwisk to szerokie pasy gruntów wzdłuż najważniejszych rzek obszaru – Topornicy

i Łabuńki. W południowo-zachodniej części gminy położone są połacie gruntów leśnych, połączonych przestrzennie z lasami w Roztoczańskim Parku Narodowym.

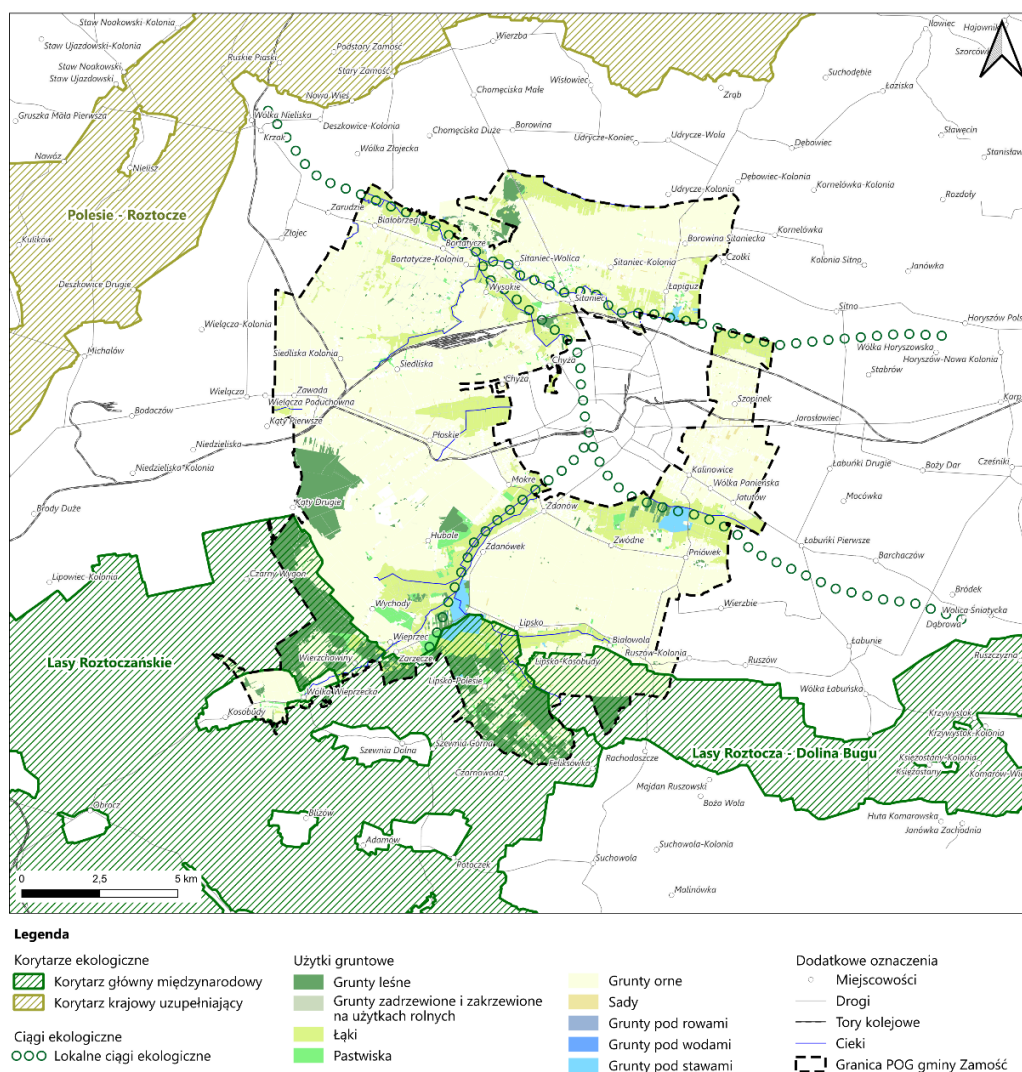
W gminie funkcja rolnicza ustępuje w znacznej mierze funkcji mieszkaniowej. Wiele miejscowości rozwija się „pasmowo” wzdłuż dróg, przy których znajdują się budynki mieszkalne, a w głębi działek budynki będące pozostałością po prowadzeniu działalności rolniczej. Nieliczne siedliska rolne powstały w rozproszeniu, z daleka od istniejącej zabudowy. Zabudowa jednorodzinna zlokalizowana jest przede wszystkim w takich miejscowościach, jak: Sitaniec, Kalinowice, Wólka Panieńska, Żdanów i Płoskie. Zabudowa o charakterze usługowym czy produkcyjnym pojawia się na niewielką skalę, na ogół w formie drobnych obiektów wzniesionych przy zabudowie mieszkaniowej – warsztatów, sklepów, składów i siedzib firm budowlanych czy transportowych. Większe obiekty o charakterze produkcyjnym powstały głównie w sąsiedztwie linii kolejowej. Znaczną część takich obiektów stanowią centra logistyczne i hurtownie materiałów budowlanych. Do wyróżniających się terenów w gminie należy także lotnisko Aeroklubu Ziemi Zamojskiej, położone w miejscowości Mokre, oraz obszary istniejących elektrowni fotowoltaicznych, zgrupowane w rejonie miejscowości Płoskie.

4.1.2. Wewnętrzne i zewnętrzne powiązania przyrodnicze obszaru objętego projektem planu ogólnego

Południowa część gminy Zamość obejmuje obszary o wysokich walorach przyrodniczych, powiązane ze sobą funkcjonalnie i przestrzennie. Na południowy zachód od obszaru objętego projektem planu ogólnego rozciąga się Roztoczański Park Narodowy, w granicach którego znalazły się też niewielkie fragmenty gminy Zamość. Lasy Roztoczańskiego Parku Narodowego oraz połączone z nimi skupiska leśne włączono do Głównego Korytarza Południowo-Centralnego Lasy Roztoczańskie (GKPDc-2). Stanowi on część międzynarodowego korytarza ekologicznego, którego rolą jest zapewnienie łączności ekologicznej w skali kraju i kontynentu¹².

Główne korytarze ekologiczne na terenie gminy stanowią doliny Łabuńki i Topornicy. Rozciągające się wzdłuż tych rzek pasma użytków zielonych nie tylko są siedliskami licznych rzadkich i chronionych gatunków roślin i zwierząt, ale też mogą stanowić ciągi przyrodnicze, umożliwiające przemieszczanie się zwierząt i wpływające na kształtowanie różnorodności biologicznej obszaru. Pozostałe tereny otwarte w południowej części gminy (grunty orne) wielokierunkowo powiązane są z terenami objętymi formami ochrony przyrody, w tym z Roztoczańskim Parkiem Narodowym. Z uwagi na te powiązania, pola uprawne w tej części gminy również niejako stanowią istotny element systemu przyrodniczego gminy. Ich zagospodarowanie może mieć korzystny lub niekorzystny wpływ na otaczające je tereny o wysokich walorach przyrodniczych, a nawet być źródłem zagrożeń dla celów ochrony obszarów chronionych (Ryc. 9.).

¹² Mapa korytarzy ekologicznych



Ryc. 9. Wewnętrzne i zewnętrzne powiązania przyrodnicze obszaru objętego projektem planu ogólnego
 Źródło: opracowanie własne na podstawie użytków gruntowych oraz mapy korytarzy ekologicznych¹³, <https://mapa.korytarze.pl/>,
 [dostęp: 07.05.2025]

4.1.3. Zewnętrzne powiązania obszaru objętego projektem planu ogólnego

Jak już wspomniano, tereny gminy wiejskiej Zamość otaczają miasto Zamość, będące miastem na prawach powiatu. Gminę i miasto łączą silne, wzajemne powiązania funkcjonalne. Część terenów podmiejskich na obszarze sporządzanego planu ogólnego pełni rolę zaplecza mieszkaniowego dla miasta Zamość, w którym swoją siedzibę mają największe zakłady pracy. W granicach miasta są natomiast położone obiekty infrastruktury społecznej o znaczeniu ponadlokalnym i lokalnym, z których korzystają mieszkańcy gminy Zamość.

Miasto Zamość jest punktem węzłowym zarówno dla sieci infrastruktury technicznej, jak i systemu transportowego. Ze względu na położenie gminy Zamość względem tego ważnego ośrodka miejskiego, przez obszar opracowania przebiegają liczne liniowe obiekty infrastrukturalne. Do najważniejszych elementów należą: napowietrzne linie elektroenergetyczne najwyższego i wysokiego napięcia i gazociąg przesyłowy wysokiego ciśnienia.

¹³ Jędrzejewski W., i in., 2011, Mapa przebiegu korytarzy ekologicznych w Polsce, Zakład Badania Ssaków PAN w Białowieży

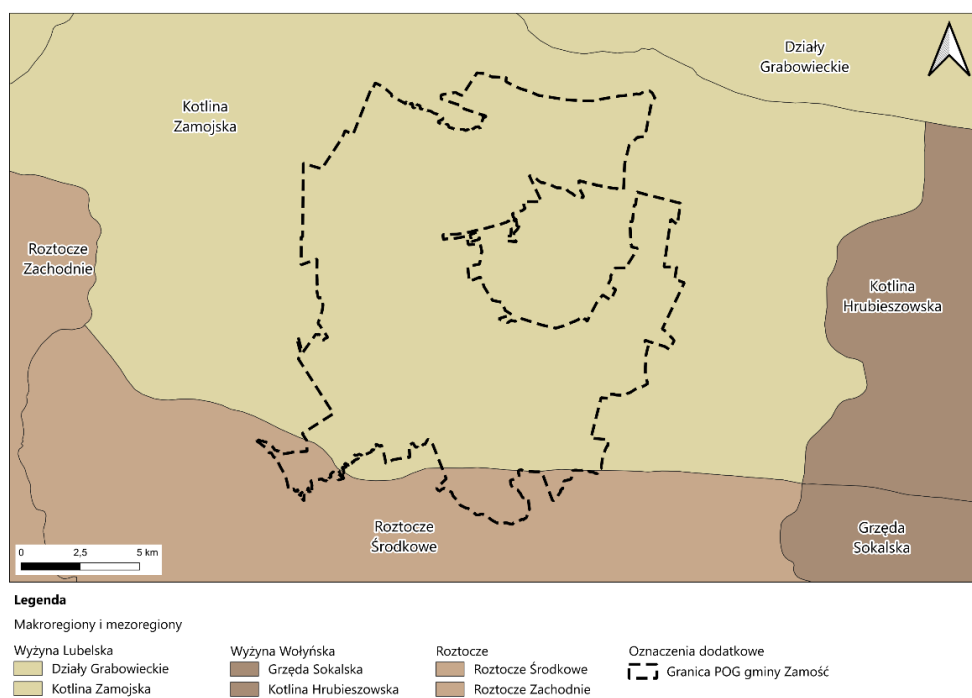
Główne elementy układu transportowego o znaczeniu ponadlokalnym, przebiegające przez tereny gminy Zamość, to drogi krajowe – droga nr 74 o przebiegu wschód-zachód, poprowadzona w kierunku południowym droga nr 17 oraz biegnąca w kierunku północnym droga E372. Ta ostatnia, uznana za trasę europejską, przebudowywana jest do kategorii drogi ekspresowej (S17). Ponadto do dróg stanowiących istotne powiązanie zewnętrzne należą także drogi wojewódzkie – droga nr 837, 843, 849. W najbliższych latach planowana jest także budowa obwodnicy Zamościa, która będzie biegła w kierunku zachodnim.

Istotnym elementem układu transportowego regionu są również linie kolejowe. Przez obszar objęty sporządzanym planem ogólnym poprowadzono 4 linie kolejowe – nr 69 (linia znaczenia państwowego), nr 72, nr 83 i nr 65. Ponadto, jak wynika z danych przekazanych przez Centralny Port Komunikacyjny (CPK), tereny gminy są brane pod uwagę w trasowaniu nowych linii kolejowych. Na tym etapie projektowania inwestycji towarzyszących CPK nie jest jednak możliwe określenie choćby przybliżonego przebiegu nowej linii kolejowej.

4.2. Elementy abiotyczne środowiska

4.2.1. Budowa geologiczna i surowce naturalne

Według regionalizacji fizycznogeograficznej Polski niemal cała gmina Zamość położona jest w megaregionie Pozaalpejska Europa Środkowa, prowincji Wyżyny Polskie, podprowincji Wyżyny Lubelsko-Lwowska, makroregionie Wyżyna Lubelska, mezoregionie Kotlina Zamojska, a południowe części należą do makroregionu Rostocze, mezoregionu Rostocze Środkowe¹⁴ (Ryc. 10.).



Ryc. 10. Podział obszaru na makroregiony i mezoregiony

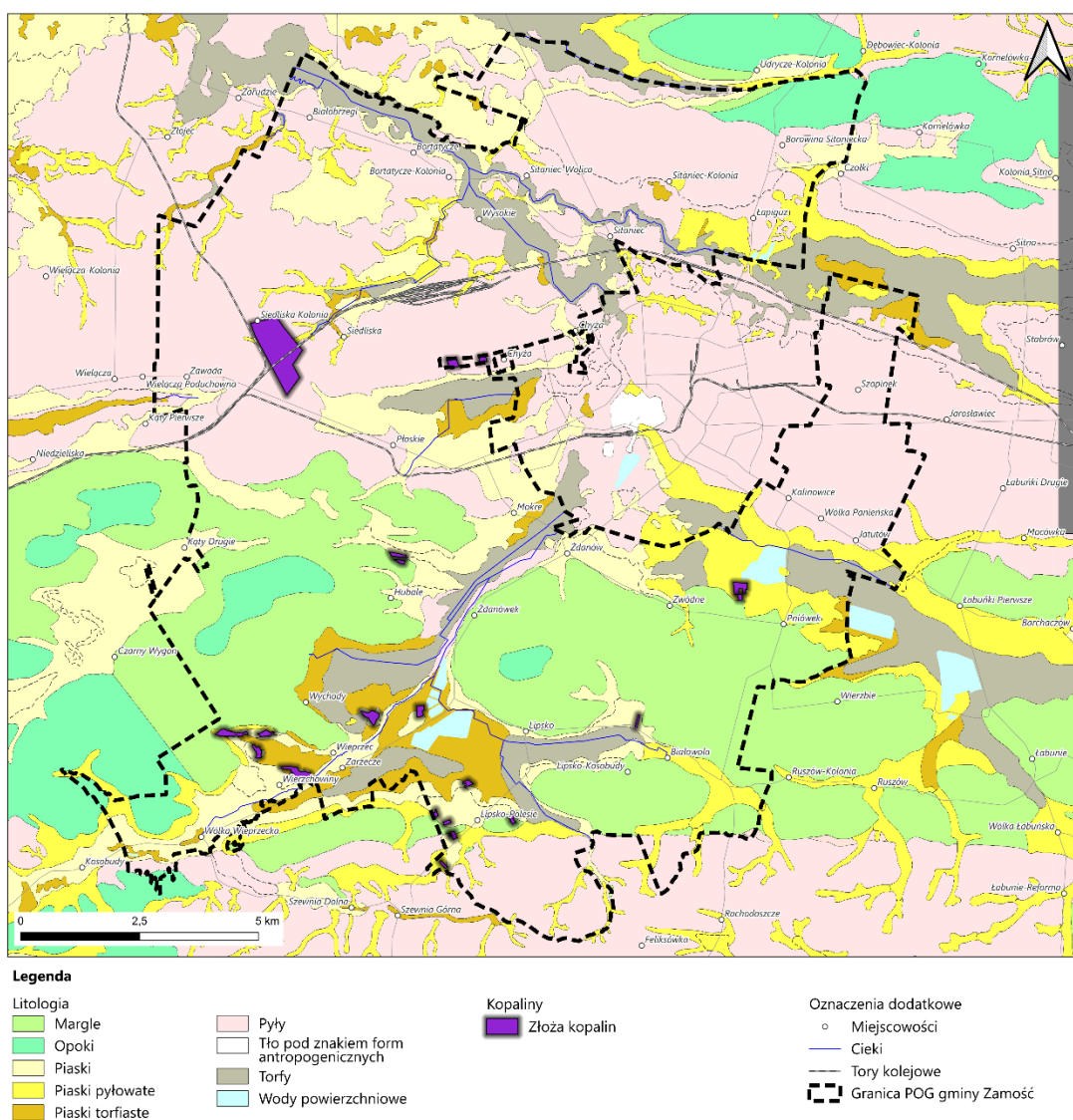
Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych GIOŚ: <https://www.gov.pl/web/gdos/dostep-do-danych-geoprzestrzennych>, [dostęp 21.01.2025]

Mezoregion Kotlina Zamojska liczy 637 km², sąsiaduje z mezoregionami - od północy z Wyniosłością Giełczewską i Działami Grabowieckimi, od wschodu z Kotliną Hrubieszowską, a od południa z Rostoczem Środkowym oraz Rostoczem Zachodnim. Mezoregion stanowi rozległe obniżenie

¹⁴ A. Richling, J. Solon, A. Macias, J. Balon, J. Borzyszkowski, M. Kistowski (red.), Regionalna geografia fizyczna Polski. Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań 2021

denudacyjne¹⁵. W mezoregionie występują utwory z górnej Kredy – w północnej części opoki margliste i margle, natomiast na południu margle i kreda piaszcząca. Lessy rozmieszczone są głównie w zwartych płatach w południowo-wschodniej, południowo-zachodniej i północnej części Kotliny Zamojskiej. W dolinie Wieprza znajdują się piaski i mułki rzeczne, a w pozostałych rzekach występują holocenne namuły i torfy (Ryc. 11.). Jak na obszar wyżynny, mezoregion cechuje się dużą gęstością sieci wód powierzchniowych¹⁶. Na obszarze Kotliny Zamojskiej przeważa rzeźba denudacyjna rozwinięta na powierzchni utworów górnej kredy¹⁷.

Na terenie gminy znajdują się złoża kopalin ujęte przez Państwowy Instytut Geologiczny – Państwowy Instytut Badawczy. Dwa z nich to surowce ilaste ceramiki budowlanej (IB 2328 „Zawada”, IB 3278 „Zamościanka”), pozostałe natomiast to złoża piasków i żwirów. Obecnie nie zidentyfikowano terenów i obszarów górniczych. Niektóre złoża zostały skreślone z bilansu zasobów.



Ryc. 11. Mapa litogenetyczna wraz ze złożami kopalin

Źródło: Opracowanie własne na podstawie mapy litogenetycznej Polski 1: 50 000 PIG;
<https://baza.pgi.gov.pl/geoportalu/uslugi/gis>; [dostęp 18.03.2026]

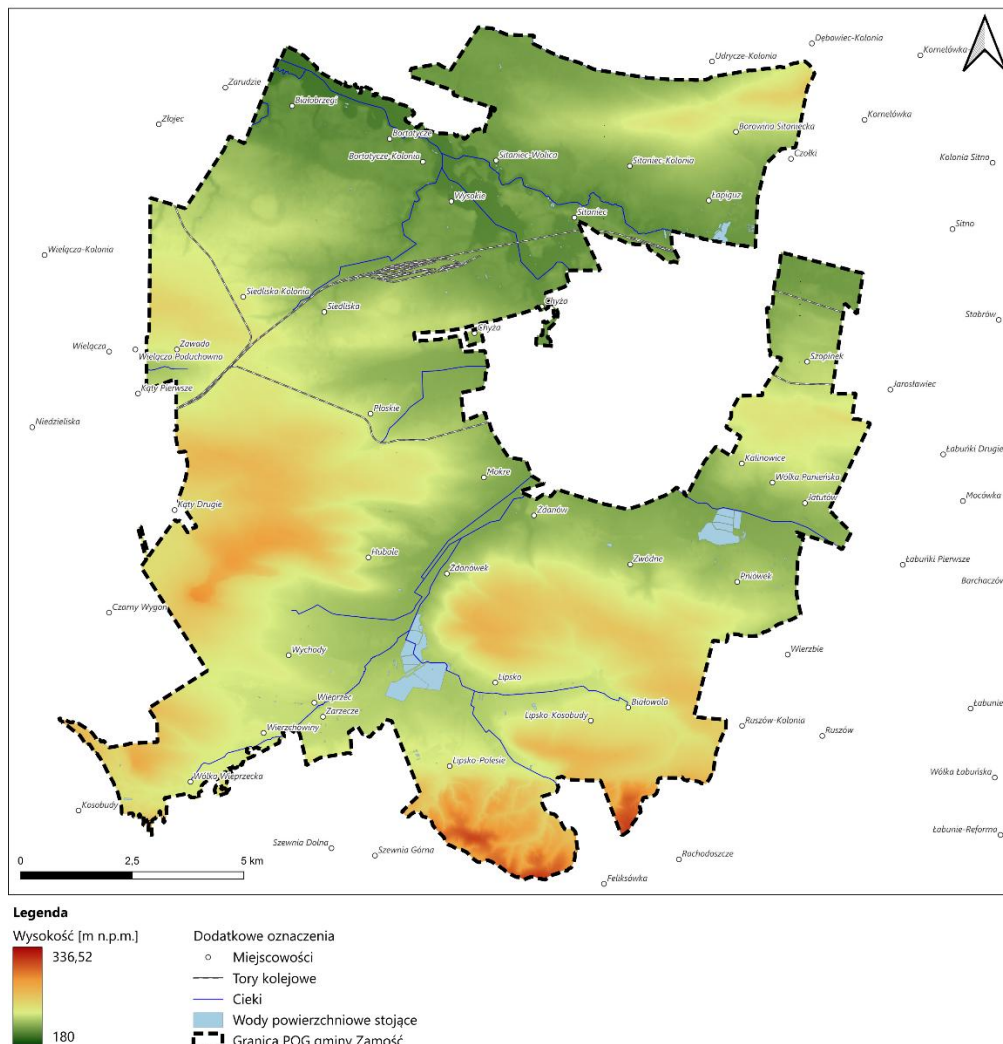
¹⁵ Marszałek S., Buła S., Dyjor K., 2002, Objaśnienia do szczegółowej mapy geologicznej Polski arkusz Zamość (862), Warszawa

¹⁶ A. Richling, J. Solon, A. Macias, J. Balon, J. Borzyszkowski, M. Kistowski (red.), Regionalna geografia fizyczna Polski. Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań 2021

¹⁷ Buraczyński J., Superson J., 2002 „Objaśnienia do szczegółowej mapy geologicznej Polski arkusz Komarów (895)”, Warszawa

4.2.2. Geomorfologia, ukształtowanie terenu i elementy rzeźby

Gmina Zamość cechuje się zróżnicowanym ukształtowaniem powierzchni terenu. Wysokości nad poziomem morza wynoszą od około 180 m w północnej części obszaru na terenie doliny Łabuńki oraz Czarne Potoku, do około 336 m na południu (Ryc. 12.).



Ryc. 12. Hipsometria

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Numerycznego Modelu Terenu, <https://www.geoportal.gov.pl/>

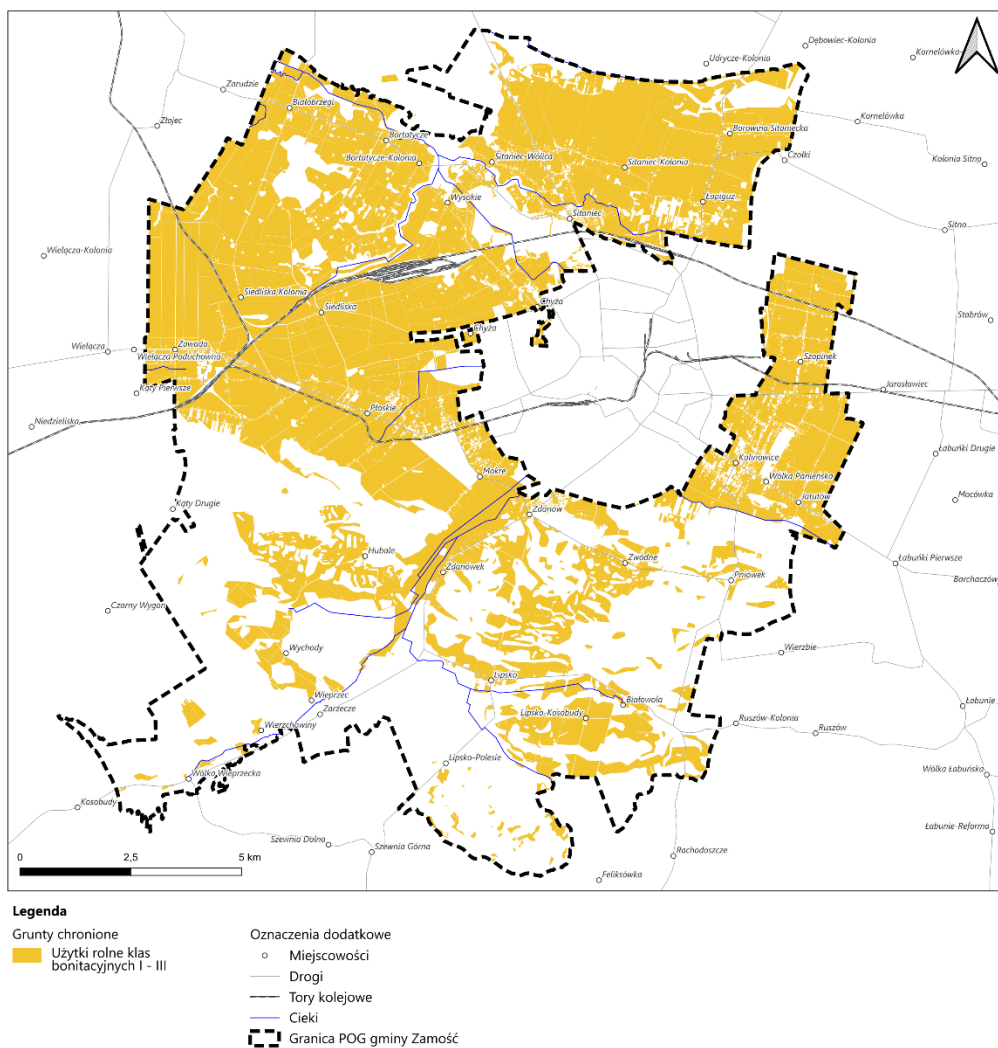
Wyróżnić również można rozmaite formy rzeźby terenu o różnej genezie. W północnej części występują pyły pochodzenia eolicznego. Eoliczne formy rzeźby terenu w postaci lessów obejmują znaczną część gminy. Miąższość lessowa wynosi od kilku do kilkunastu metrów. Powstały one w okresie zlodowacenia Wisły¹⁸. Charakterystyczne dla makroregionu Wyżyny Lubelskiej są znaczne powierzchnie zrównań, których występowanie można zaobserwować w północnej i południowej części gminy. W rejonie Borowiny Sitanieckiej występują suche doliny. Wzdłuż dolin rzecznych mieszczą się połacie torfów pochodzenia bagiennego i tarasy zbudowane z piasków oraz piasków pyłowych genezy deluwialnej. Wyróżnia się formy rzeczne takie jak: tarasy akumulacyjne zalewowe w dolinach rzecznych oraz tarasy erozyjno-akumulacyjne nadzalewowe. Szczególnie wyraźna w krajobrazie jest dolina Łabuńki i Czarne Potoku na północy gminy. Torfy stanowią powszechne utwory w dolinach rzek stale zalewanych. Natomiast tarasy nadzalewowe tworzą płaskie zdenudowane powierzchnie wzdłuż dolin rzek

¹⁸ Marszałek S., Buła S., Dyjor K., 2002, Objaśnienia do szczegółowej mapy geologicznej Polski arkusz Zamość (862), Warszawa

o szerokości 1 km¹⁹. Rejon Wieprzca i Zarzecza zbudowany jest z piasków torfiastych oraz torfów. W południowej części dominują tereny utworzone z margli oraz opok pochodzenia morskiego. W okolicy miejscowości Kąty Drugie występują ostańce denudacyjne (jeden znajdujący się na południowym wschodzie, a drugi na zachodzie poza granicami gminy), które są charakterystyczne dla makroregionu Rostocza. Formy zbudowane z margli zostały przecięte przez dolinę Łabuńki.

4.2.3. Gleby i warunki gruntowe

Gleby na terenie gminy Zamość charakteryzują się bardzo wysoką jakością. Dużą część gruntów w obszarze gminy stanowią grunty rolne klas I-III, chronione na podstawie ustawy z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych. (Ryc. 13.).



Ryc. 13. Grunty rolne klas I-III
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie mapy ewidencyjnej

Ponad 65% wszystkich gruntów ornych stanowią grunty klas bonitacyjnych I – III (Tab. 4.). Zajmują one powierzchnię 8532 ha, co stanowi około 44% powierzchni gminy. Skoncentrowane są głównie w zachodniej oraz północnej części gminy, przede wszystkim na terenie miejscowości Siedliska, Siedliska Kolonia, Białobrzegi, Bortatycze, Sitaniec, Sitaniec Kolonia i Szopinek.

¹⁹ Tamże.

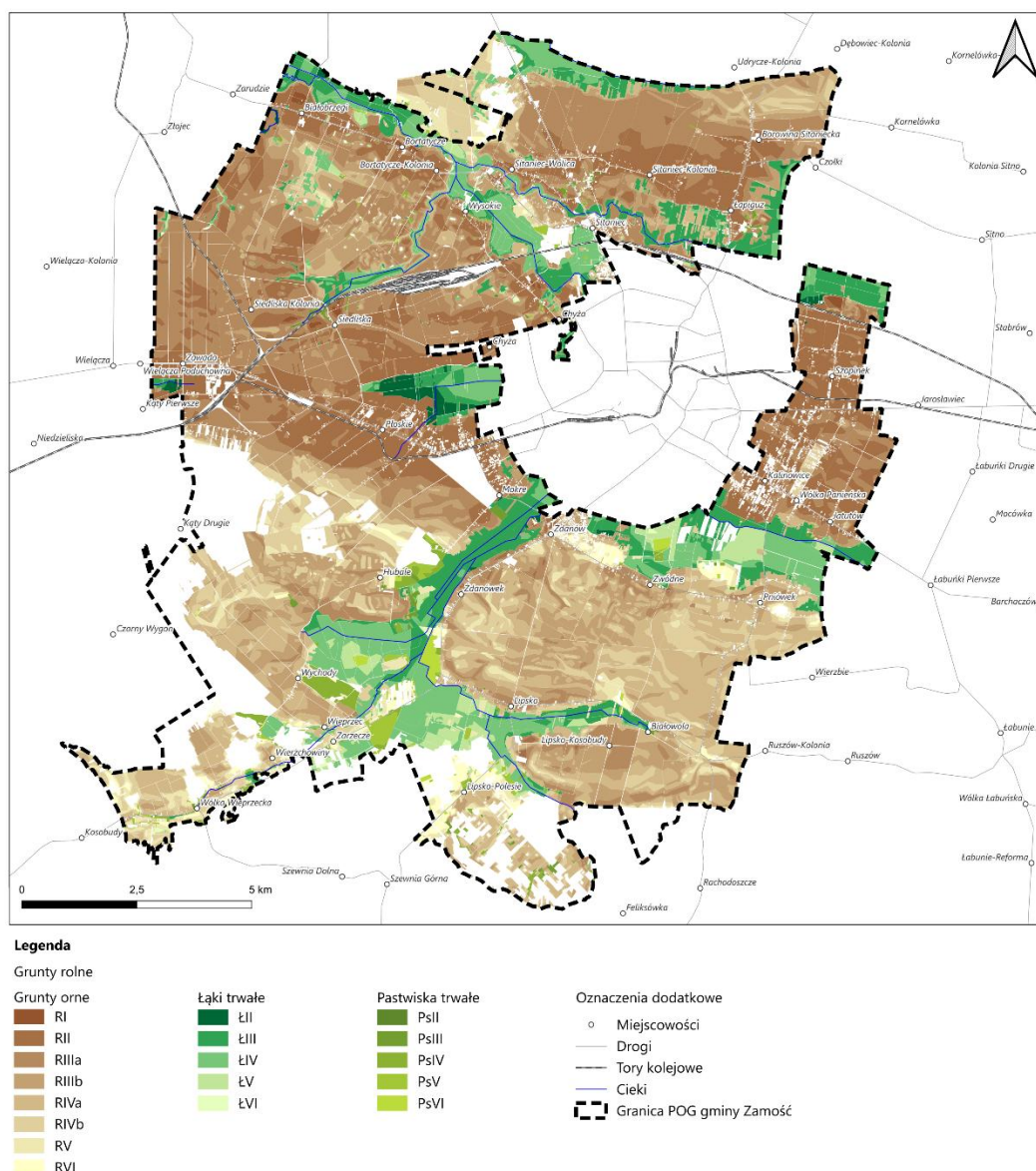
Łąki i pastwiska zajmują ponad 3300 ha, co stanowi ponad 16% powierzchni gminy. Najwięcej występuje łąk klasy IV i III, które stanowią ponad 75% wszystkich użytków zielonych. Ich skupiska zlokalizowane są głównie w dolinach cieków wodnych.

Mapa pokazująca przestrzenne rozmieszczenie klas bonitacyjnych gruntów rolnych w gminie zawarta jest poniżej (Ryc. 14.).

Klasa bonitacyjna	Powierzchnia [ha]	Powierzchnia [%]
Grunty orne		
RI	28,8925	0,22%
RII	2688,0746	20,65%
RIIIa	3469,6771	26,66%
RIIIb	2345,3734	18,02%
RIVa	2499,8651	19,21%
RIVb	1258,9804	9,67%
RV	528,1705	4,06%
RVI	197,1517	1,51%
SUMA	13016,1853	100,00%
Użytki zielone		
ŁII	112,3039	3,33%
ŁIII	1202,3898	35,70%
ŁIV	1382,4780	41,05%
ŁV	275,5634	8,18%
ŁVI	13,5754	0,40%
PsII	4,8786	0,14%
PsIII	68,7748	2,04%
PsIV	162,3785	4,82%
PsV	94,7278	2,81%
PsVI	51,0103	1,51%
SUMA	3368,0806	100,00%

Tab. 4. Struktura gruntów rolnych

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z urzędu gminy Zamość

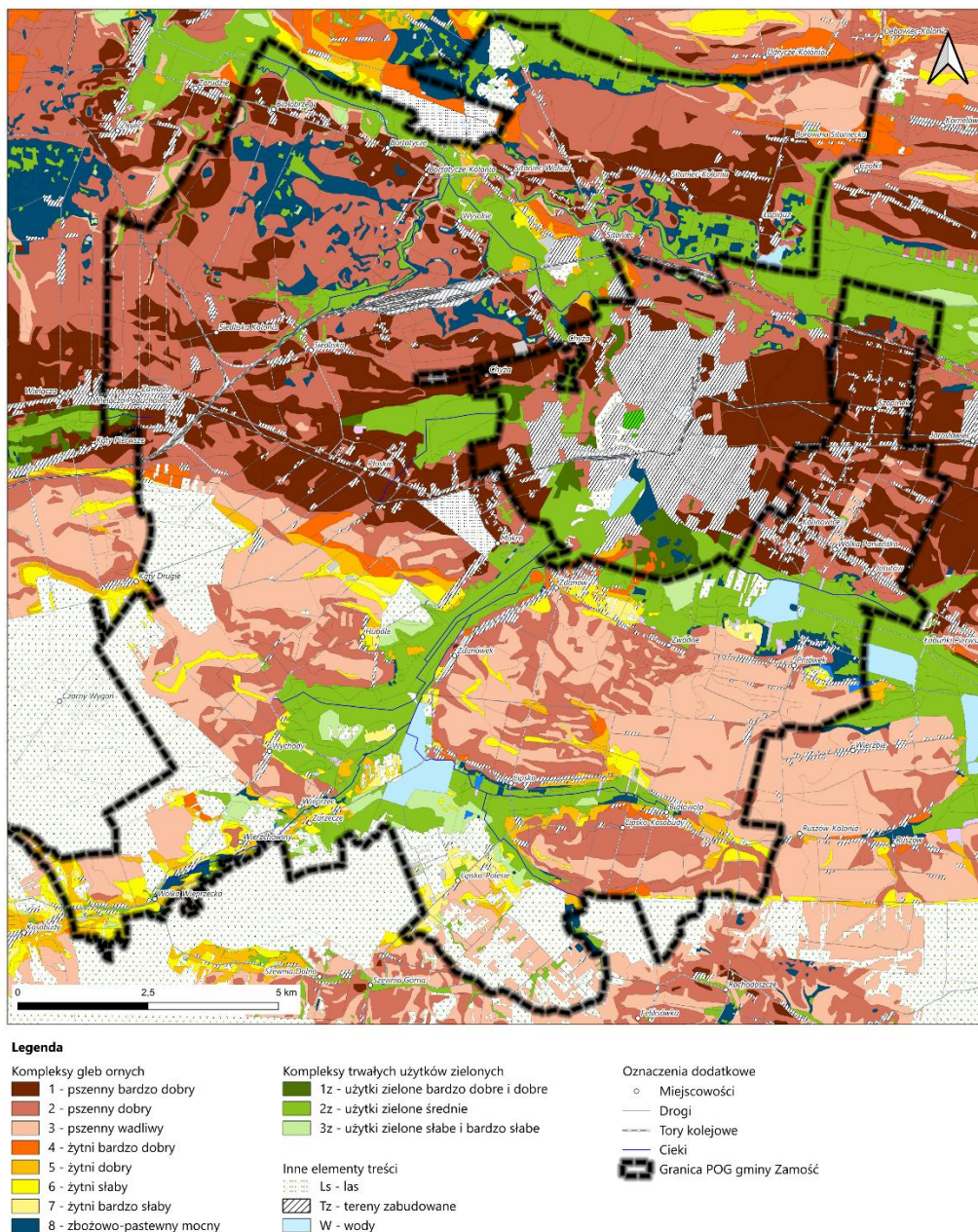


Ryc. 14. Klasy bonitacyjne gleb użytków rolnych
Źródło: Opracowanie własne na podstawie mapy ewidencyjnej

Gleby występujące na terenie gminy są bardzo zróżnicowane. Wyróżnić można gleby z rzędu brunatnoziemnych, bielicoziemnych, płwoziemnych, czarnoziemnych i organicznych. Najlepszej jakości gleby brunatne i płowe wytworzone są z lessu oraz pyłu zwykłego. Tworzą one zwarte kompleksy rolnicze i znajdują się przede wszystkim w zachodniej, północnej oraz wschodniej części gminy (Ryc. 15.). Należą do kompleksów 1 – psennego bardzo dobrego oraz 2 – psennego dobrego. W południowej części miejscowości Sitaniec Kolonia występują czarne ziemie wytworzone z pyłów ilastych, których przydatność rolnicza zależy od położenia w terenie. Gleby położone niżej oraz w lokalnych zagłębieniach bezodpływowych cechują się nadmierną wilgotnością. Należą one do kompleksu – 8 zbożowo pastewnego mocnego, ale po przeprowadzeniu odpowiednich działań melioracyjnych mogą znaleźć się w drugim kompleksie. Na terenie gminy w lokalnych obniżeniach najczęściej występują czarne ziemie, którym powstawaniu sprzyja podmokłość terenu²⁰. Pozostałe czarne ziemie z reguły występują jako kompleksy 1 i 2. W dolinach rzek wytworzyły się gleby mułowo-torfowe, zaliczone do kompleksu trwałych użytków zielonych 2z – średni. We wschodniej części gminy w okolicy Pniówka, Białowoli,

²⁰ „Systematyka gleb Polski”, 2019, Polskie Towarzystwo Gleboznawcze, Komisja Genezy Klasyfikacji i Kartografii Gleb, Wydawnictwo Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu, Polskie Towarzystwo Gleboznawcze, Wrocław–Warszawa

Żdanowa oraz Żdanówka występują rędziny czarnoziemne oraz rędziny brunatnoziemne zaliczone do kompleksu 3 – pszennego wadliwego. Zostały one wytworzone na marglach kredowych, są płytkie oraz mają wysoką zawartość rumoszu skalnego. Natomiast na obszarze pokryw piaszczystych terasów akumulacyjnych wykształciły się gleby bielcowe i pseudobielcowe, znajdujące się w rejonie wsi Mokre, Skokówka, Żdanów oraz Topornica²¹.



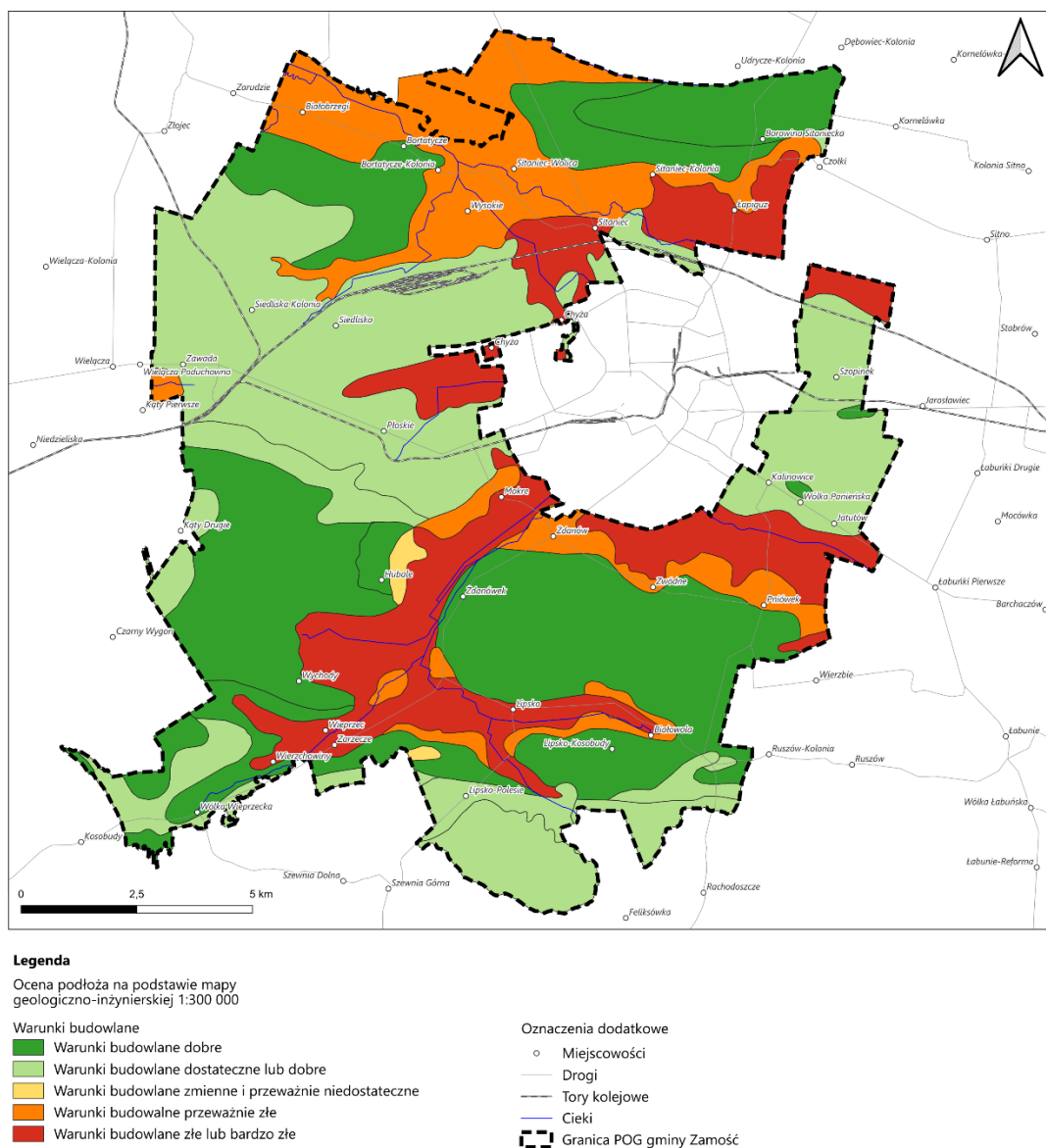
Ryc. 15. Mapa glebowo-rolnicza

Źródło: Opracowanie własne na podstawie mapy glebowo-rolniczej, <https://www.geoportal.gov.pl/>; {dostęp: 06.05.2025}

Zgodnie z mapą geologiczno-inżynierską w skali 1:300 000, warunki podłoża budowlanego na terenie gminy są zróżnicowane (Ryc. 16.). Warunki dobre i dostateczne zajmują większą część gminy np. na wschód od Żdanówka, w pobliżu Lipska-Kosobudy, Lipska-Polesie, Wólki Wieprzeckiej, na wschód od Hubali, Płoskiej, Zawadzie, Siedlisk, na południe od Bortatycz, na wschód od Borowiny Sitanieckiej,

²¹ Kurek Z., Rajski T., Górski A., 2003, Ekofizjografia gmina Zamość Opracowanie podstawowe, Zamość, oraz 2012 „Aneks do ekofizjografii podstawowej Gminy Zamość”

w pobliżu Kalinowic, Wólki Panieńskiej oraz Szopinka. Na wspomnianych terenach występują grunty skaliste wapienno-margliste, makroporowate, piaszczysto-żwirowate tarasów wyższych powyżej 4-6 m. W przypadku obszarów makroporowatych istnieje niebezpieczeństwo sufozji i osiadań zawałowych przy zawodnieniu np. tereny zachodnie. W przypadku obszarów piaszczysto-żwirowych warunki polepszają się w miarę obniżania się zwierciadła wody gruntowej. Gorsze warunki budowlane stanowią tereny w dolinach cieków wodnych i w rejonie od miejscowości Chyża przez Sitaniec-Wolica po Białobrzegi. Złe warunki związane są z występującymi gruntami piaszczysto-madowymi tarasów niższych a także torfów i gruntów bagiennych w dolinach rzecznych. Jednak potencjalna lokalizacja inwestycji wymagać może dodatkowych badań geologiczno-inżynierskich.



Ryc. 16. Ocena warunków budowlanych

Źródło: Opracowanie własne na podstawie mapy geologiczno-inżynierskiej Polski 1: 300 000;
<https://baza.pgi.gov.pl/geoportal/uslugi/gis/>; [dostęp 21.01.2025]

4.2.4. Wody powierzchniowe

Obszar gminy Zamość znajduje się całkowicie w dorzeczu rzeki Wisły, w którym cieki wodne stanowią jej prawostronne dopływy. Większość obszaru gminy Zamość znajduje się w JCWP rzecznych „Łabuńka do Czarnego Potoku” (RW20001524239). Ponadto, w granicy opracowania znajdują się JCWP „Łabuńka

od Czarnego Potoku do ujścia” (RW2000062429), JCWP „Wieprz od Jacynki do zb. Nielisz” (RW20000624179) oraz niewielkie fragmenty JCWP „Dopływ spod Wielacza Kolonii” (RW200006241789).

Główną rzeką jest Łabuńka (Zdj. 1.), która przepływa także przez miasto Zamość (Ryc. 17.). Innymi, mniejszymi ciekami są m.in. Czarny Potok, Wieprzec, Topornica (Zdj. 2.). Układ hydrologiczny gminy dopełniają rowy melioracyjne zlokalizowane w wielu częściach gminy, w większości jednak poprowadzone na terenach podmokłych w sąsiedztwie rzek. Istotne z punktu widzenia środowiska i różnorodności biologicznej są również tereny podmokłe, których występowanie stwierdzono wzdłuż dolin rzecznych. Ze względu na występowanie obszarów podmokłych w gminie, istotne jest, aby nie pozwolić na ich ewentualne wysuszenie i zagospodarowanie w innych celach niż przyrodnicze.



Zdj. 1. Łabuńka w okolicach Pniówka (kwiecień 2025)
Źródło: D. Czajkowski

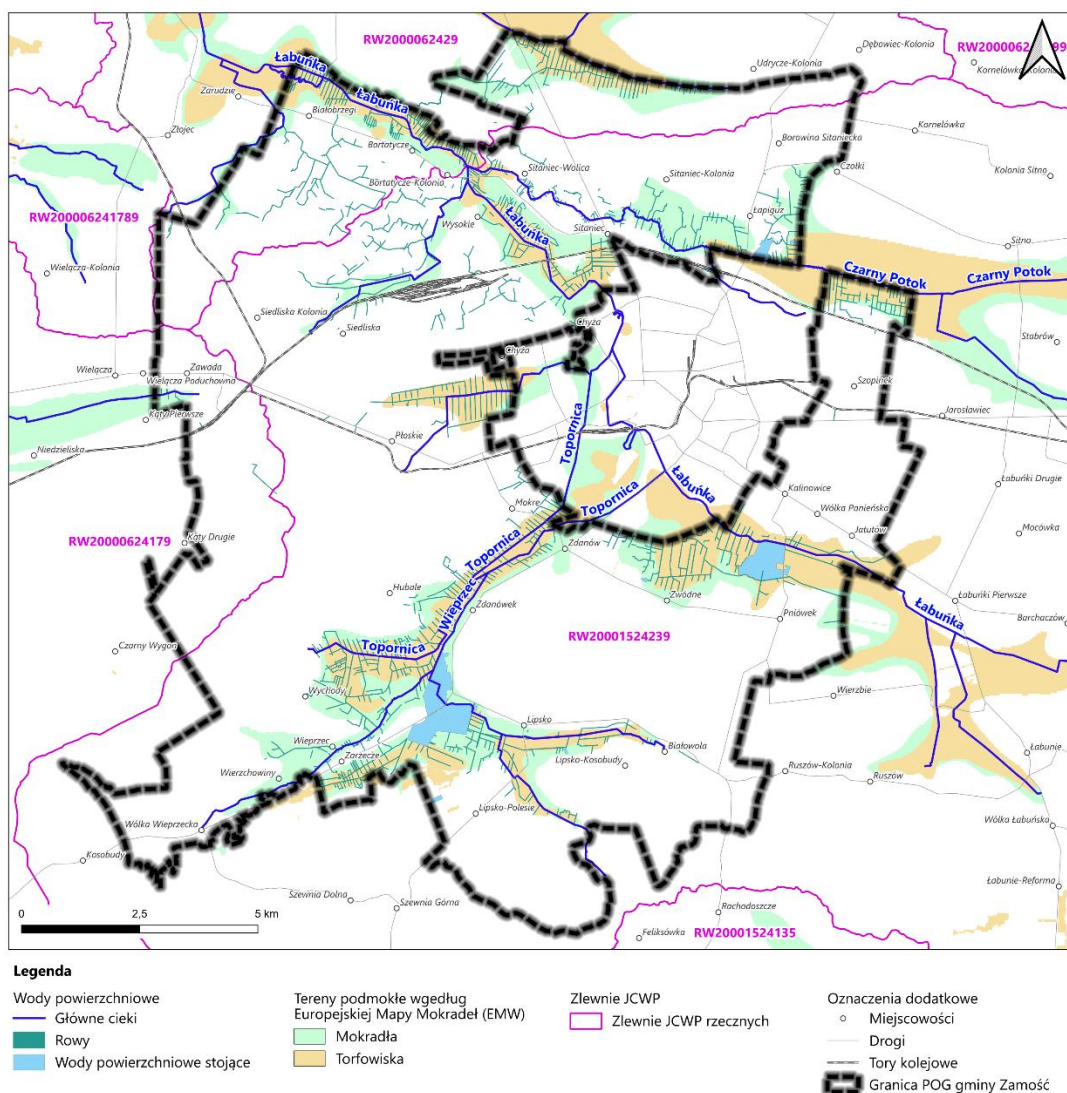


Zdj. 2. Topornica w okolicach Skokówki (kwiecień 2025)
Źródło: D. Czajkowski

Wody stojące w gminie to głównie stawy rybne – w tym wielkopowierzchniowe zbiorniki w pobliżu miejscowości Topornica (Zdj. 3.), Pniówek, Łapiguz, i oczka wodne na terenach rolnych.



Zdj. 3. Stawy w okolicy Topornicy (kwiecień 2025)
Źródło: D. Czajkowski



Ryc. 17. Wody powierzchniowe, tereny podmokłe oraz JCWP rzeczne

Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDOT10k, <https://www.geoportal.gov.pl/>; danych z Europejskiej Mapy Mokradel, zenodo.org/records/14745285; zlewni JCWP rzecznych, <https://apg.gov.pl/pl/III-cykl-materialy-do-pobrania>

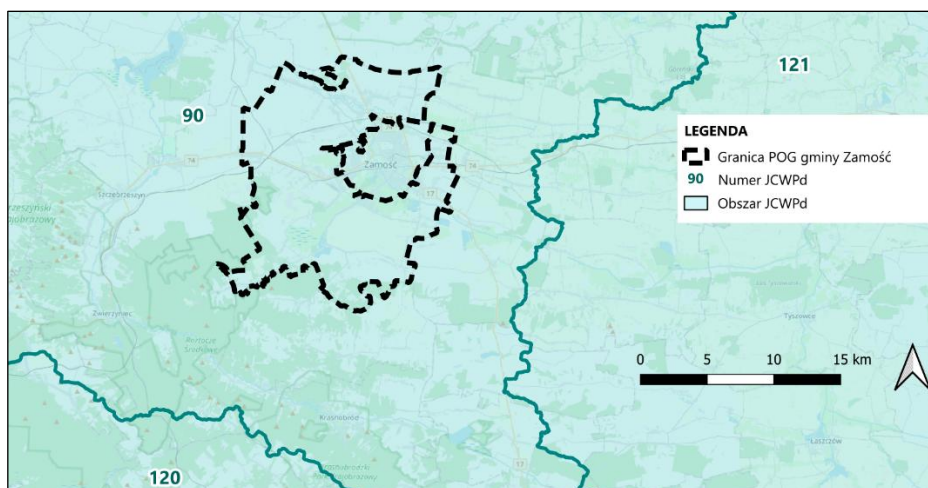
4.2.5. Wody podziemne

W celu przedstawienia zasobów wód podziemnych posłużono się podziałem na Jednolite Części Wód Podziemnych (JCWPd). Ich wydzieleniem, opracowaniami geologicznymi oraz hydrologicznymi zajmuje się Państwowa Służba Hydrogeologiczna. Do jej obowiązków należy również badanie i analizowanie presji pod względem chemicznym jak i ilościowym. JCWPd wydziela się w celu gospodarowania wodami oraz zarządzania nimi w myśl Ramowej Dyrektywy Wodnej²².

Cały obszar opracowania planu ogólnego znajduje się JCWPd nr 90 (Ryc. 18.). W 2019 roku stan chemiczny, ilościowy oraz ogólny stan określono jako dobry. Jednostka nie jest zagrożona nieosiągnięciem celu środowiskowego. W roku 2018 zasoby wód podziemnych dostępne do zagospodarowania wynosiły 246 425,74 tys. m³/rok²³.

²² <https://www.pgi.gov.pl/psh/zadania-psh/8913-zadania-psh-jcwpd.html>, [dostęp: 30.01.2025]

²³ Karta charakterystyki JCWPd nr 90 (GW200090), PGWWP



Ryc. 18. Obszar opracowania planu ogólnego na tle JCWPd wraz z zasobnością

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: <https://baza.pgi.gov.pl/geoportal/uslugi/gis>, [dostęp: 30.01.2025]

Główne Zbiorniki Wód Podziemnych stanowią zasoby wód lub mogą też być w przyszłości strategicznymi strukturami zaopatrującymi ludność w wodę dobrej jakości i są istotne dla krajowej gospodarki wodnej.

Cały obszar gminy znajduje się w udokumentowanym GZWP nr 407 „Niecka lubelska (Chełm-Zamość)”. Jest to główny zbiornik o typie porowo-szczelinowym powstały w okresie kredy epoki górnej. Cechuje go duża zasobność w wody podziemne pochodzące przede wszystkim z opadów i ich infiltracji. Wodoprzewodność waha się od 200 do 500 m²/d. Zbiornik służy przede wszystkim jako zaopatrzenie w wodę ludności w większości o dobrej jakości klasy I-III. Zwierciadło wody ustalono na głębokości 15-50 m, przy czym w dolinach rzek jest znajduje się ono płycej (Tab. 5.).

Typ zbiornika	Porowo-szczelinowy
Stratygrafia	Kreda górna
Szacunkowe zasoby dyspozycyjne	ok. 1 099 600 m ³ /d
Wodoprzewodność	200–500 m ² /d
Jakość	Klasa I-III
Podatność na antropopresję	Na przeważającym obszarze bardzo podatny, podatny, lokalnie średnio i mało podatny, w północnej części zbiornika bardzo mało podatny

Tab. 5. Dane dla GZWP nr 407

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: Łusiak i zespół, 2016, GZWP nr 407 Niecka lubelska (Chełm–Zamość), [w:] Informator PSH Główne Zbiorniki Wód Podziemnych w Polsce, 2017, PIG-PIB, Warszawa

W gminie Zamość znajdują się ujęcia wód, dla których wyznaczono strefy ochronne bezpośrednie, obejmujące wydzielony teren poboru ograniczony ogrodzeniem.

Do 2021 roku wydano następujące decyzje:

- Decyzja z dnia 25.07.2019 r., znak LU.ZUZ.3.4100.1.2.2018.AT, o ustanowieniu strefy ochronnej obejmującej wyłącznie teren ochrony bezpośredniej dla istniejącego ujęcia wody należącego do Gminy Zamość, zlokalizowanego na działce nr ewid. 61/8, obręb 9 Kalinowice, jedn. ewid. Zamość, pow. zamojski, woj. lubelskie. (lokalizacja na terenie aglomeracji),
- Decyzja z dnia 20.08.2020 r., znak LU.ZUZ.3.4100.3m.2020.AT, o ustanowieniu strefy ochronnej obejmującej wyłącznie teren ochrony bezpośredniej dla ujęcia wody należącego do Gminy Zamość, ul. Peowiaków 92, 22-400 Zamość, zlokalizowanego na działce nr ewid. 205, obręb 12 Lipsko Polesie, jedn. ewid. Zamość, pow. zamojski, woj. lubelskie,
- Decyzja z dnia 13.05.2019 r., znak LU.ZUZ.3.4100.19.1.2019.MZ, o ustanowieniu strefy ochronnej obejmującej wyłącznie teren ochrony bezpośredniej dla Gminy Zamość ujęcie wody

w miejscowości Płoskie na działce nr ewid. 656/9, obręb 15 Płoskie, jedn. ewid. Zamość, pow. zamojski, woj. lubelskie,

- Decyzja z dnia 14.07.2020 r., znak LU.ZUZ.3.4100.2m.2020.AT, o ustanowieniu strefy ochronnej obejmującej wyłącznie teren ochrony bezpośredniej dla ujęcia wody należącego do Gminy Zamość, ul. Peowiaków 92, 22-400 Zamość, zlokalizowanego na działkach o nr ewid. 411/2, 410/2, 409/2, 408/2, 407/2, 406/2, 405/2, 511/2, obręb 34 Żdanówek, jedn. ewid. Zamość, pow. zamojski, woj. lubelskie,
- Decyzja z dnia 22.08.2019 r., znak: LU.ZUZ.3.4100.1.1.2018.AT, o ustanowieniu strefy ochronnej obejmującej wyłącznie teren ochrony bezpośredniej dla istniejącego ujęcia wody w Wólce Wieprzeckiej należącego do Gminy Zamość, zlokalizowanego na działce nr ewid. 572, obręb 15 Szewnia Dolna, jedn. ewid. Adamów, pow. zamojski, woj. lubelskie,
- Decyzja z dnia 25.07.2019 r., znak LU.ZUZ.3.4100.1.3.2018.AT, o ustanowieniu strefy ochronnej obejmującej wyłącznie teren ochrony bezpośredniej dla istniejącego ujęcia wody należącego do Gminy Zamość, zlokalizowanego na działce nr ewid. 241/3, obręb 18 Sitaniec Błonie, jedn. ewid. Zamość, pow. zamojski, woj. lubelskie²⁴.

Dla wybranych ujęć przedstawiono informacje na temat ujęć i warunków poboru. Dla ujęcia wód w obrębie Płoskie na działce nr ewid. 656/9 udzielono zezwolenia na pobór wód dla zbiorowego zaopatrzenia. Głębokość studni wierconej określono na 50 m oraz zasobności 60,0 m³/h przy depresji 1,20 m, w ilości: Q db. śr. = 575 m³/dobę, Q g. max. = 58,1 m³/h, Q r. max. = 209 875 m³/rok²⁵.

Dla ujęcia w obrębie Sitaniec na działce nr ewid. 241/3 udzielono zezwolenie na pobór wód dla zbiorowego zaopatrzenia. Zasięg leja depresji określono na 259 m, natomiast depresję zwierciadła wody na 6,4 m. Dla ujęcia wyznaczono ilość poboru: Q max. = 0,0117 m³/s, Q śr./d = 350,0 m³/d, Q max/r. = 127 750 m³/rok²⁶.

4.2.6. Klimat

Według klasyfikacji A. Wosia obszar gminy oraz jej okolic znajduje się w regionie klimatycznym określonym jako Zamojsko-Przemyski. Całkowity zasięg owego regionu obejmuje częściowo m.in. obszar Wyżyny Lubelskiej oraz Roztocza. Występujące na danym terenie cechy klimatyczne sprawiają, że granice między sąsiednimi regionami są wyraźnie zarysowane, z wyjątkiem zachodnich terenów regionu. Porównując cechy klimatyczne występujące w innych obszarach Polski, region, gdzie znajduje się gmina Zamość, wykazuje relatywnie najmniej dni o pogodzie umiarkowanej ciepłej z dużym zachmurzeniem, a także dni chłodnych. Charakterystyczne dla danego regionu są częstsze liczby dni z pogodą bardzo ciepłą o niewielkim zachmurzeniu. Często pojawiają się także przymrozki i dni bardzo chłodne, co jest związane z cechą typu klimatu kontynentalnego²⁷.

Układy ciśnienia w Europie wpływają np. na kierunek wiania wiatrów. Na terenie gminy Zamość odnotowuje się przeważające wiatry zachodnie oraz południowo-zachodnie. Na przedmiotowym obszarze roczna suma opadów atmosferycznych mieści się w przedziale 550-600 mm, z czego większe sumy opadów są w jego północnej części. Okres letni cechuje się średnią dobową temperaturą powietrza ok. 13°C, natomiast w okresie zimowym jest ona bardziej zmienna (od -8 do -1°C). Podczas tego okresu pokrywa śnieżna zalega średnio ok. 75 dni²⁸.

²⁴ Uchwała Nr XXVII/439/2020 Rady Miasta Zamość z dnia 29 grudnia 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granicy aglomeracji Zamość

²⁵ Zawiadomienie o wydaniu decyzji w sprawie wydania pozwolenia wodnoprawnego dla Gminy Zamość na wykonanie urządzenia wodnego – studni głębinowej o głęb. 50 m w m. Płoskie oraz szczególne korzystanie z wód w zakresie poboru wody podziemnej z ujęcia dla potrzeb wodociągu. Decyzja Starosty Zamojskiego znak: ROŚ.6341.53.2017 z dnia 09.10.2017 r.

²⁶ Decyzja nr 64/D/ZUZ/2020r., znak: LU.ZUZ.3.421.329.2019.JĆ z dnia 21 lutego 2020 r., Zarząd Zlewni w Zamościu

²⁷ Woś A., 1993, Regiony klimatyczne Polski w świetle częstości występowania różnych typów pogody. Zeszyty Instytutu Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania nr 20, Polska Akademia Nauk

²⁸ Program Ochrony Środowiska dla Gminy Zamość na lata 2021-2024 z uwzględnieniem perspektywy do 2028 r.

Mimo podobnych cech, które charakteryzują poszczególne regiony klimatyczne w Polsce, istnieją również uwarunkowania topoklimatyczne wyróżniające daną przestrzeń na tle pozostałych obszarów. Każdy z parametrów klimatycznych może wykazywać różne właściwości, w zależności od miejsca badania i wyróżniającej się specyfiki. Zależne jest to od wielu czynników, do których należą m.in. ukształtowanie terenu, jego pokrycie, występowanie zwartej zabudowy miejskiej czy obecność zbiornika wodnego.

Najbardziej zabudowane i zarazem najgęściej zaludnione obszary występują wokół miasta Zamość (Kalinowice, Wólka Panieńska, Szopinek, Skokówka, Sitaniec, Sitaniec Kolonia, Mokre Kolonia), tworząc obszar podmiejski. Topografia obszarów zabudowanych sprawia, że wykształcają się specyficzne warunki klimatyczne. Charakterystycznym zjawiskiem jest miejska wyspa ciepła. Poprzez działalność antropogeniczną człowieka, gęstą zabudowę i ograniczoną przestrzeń występowania terenów zieleni, obszary centralne miast cechują się wyższą temperaturą powietrza w porównaniu do terenów poza takimi ośrodkami. Ponadto, na terenach gęsto zabudowanych może być zakłócony ruch powietrza poprzez usytuowanie poszczególnych budynków oraz ich wysokość. Mogą one stać się barierą dla wymiany powietrza i pogarszać sytuację aerosanitarną. Na terenach gęsto zabudowanych obserwuje się także szybsze rozpoczęcie procesu wegetacji, który trwa zarazem większą liczbę dni.

Tereny zieleni są ważnym elementem wpływającym na zmianę warunków klimatu lokalnego. Łagodzą one temperaturę powietrza na obszarach zabudowanych i zmniejszają nagrzewanie się powierzchni, np. asfaltu czy ścian budynków, oraz zwiększają wilgotność powietrza. Odminną specyfiką warunków klimatycznych cechują się także obszary w południowym i południowo-zachodnim rejonie gminy Zamość, gdzie znajdują się większe skupiska leśne. W pogodne dni w okresie letnim górne części koron drzew nagrzewają się najbardziej pod wpływem padania promieni słonecznych. Chronią one niższe warstwy lasu od nadmiernego ogrzewania, czego konsekwencją jest niższa odczuwalna temperatura powietrza. Sytuacja zmienia się porą wieczorną, kiedy to w lesie jest cieplej ze względu na wolniejsze wypromieniowywanie, w odróżnieniu do szybciej wychładzających się terenów w pobliżu, np. rolniczych i trawiastych. Obszary leśne wykazują również mniejsze amplitudy powietrza, czyli łagodzą klimat, ale zjawisko to można zaobserwować tylko w skali lokalnej, w najbliższym jego sąsiedztwie lasów. Jego natężenie zależy od gęstości lasu i jego typu. Rozłożyste korony drzew liściastych będą w większym stopniu chroniły dolne części lasu od przegrzewania niż drzewa iglaste.

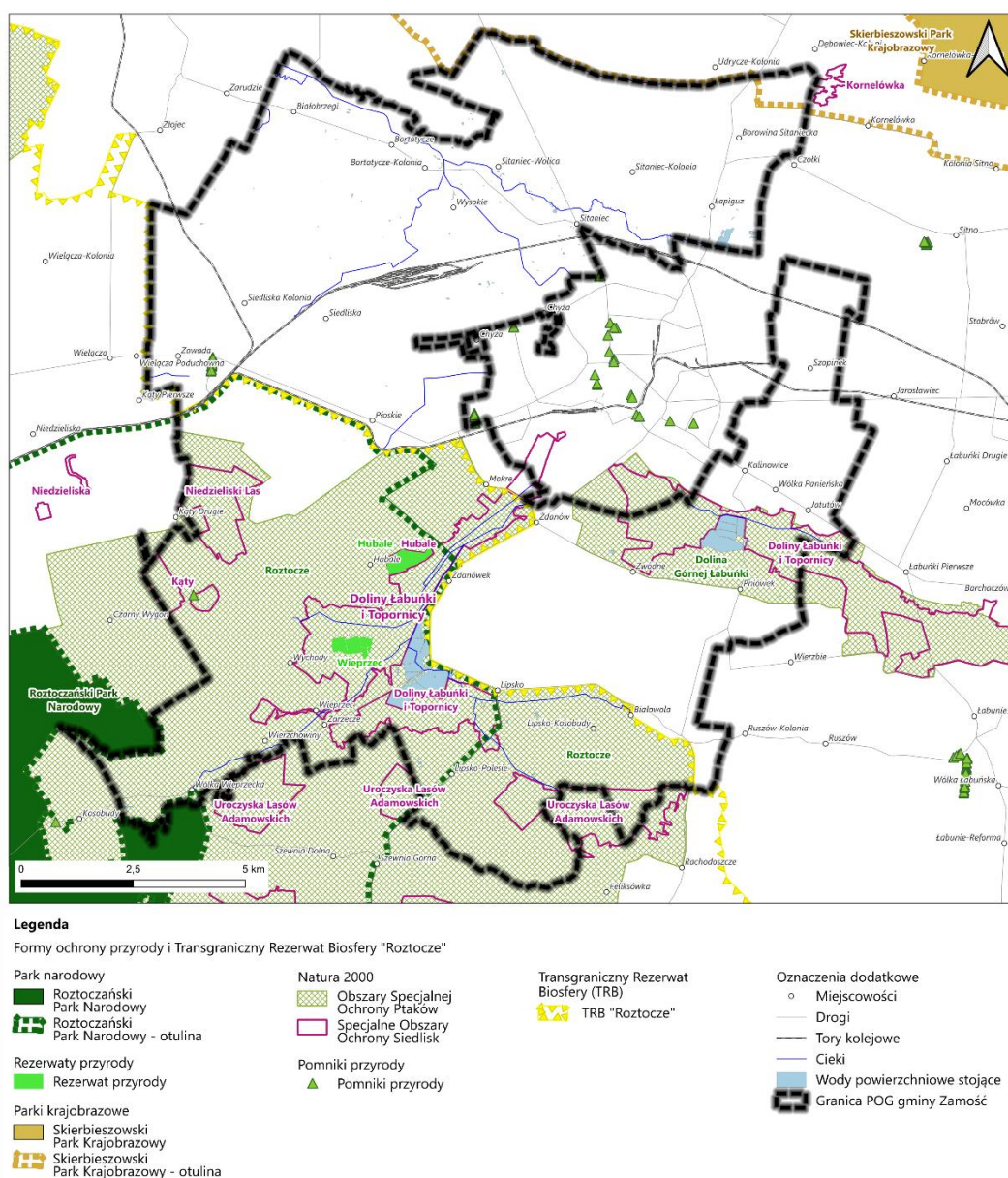
Dużą rolę w łagodzeniu klimatu ma również obecność wód powierzchniowych. W gminie Zamość jest to przede wszystkim rzeka Łabuńka, Topornica i Czarny Potok, a także większe zbiorniki wodne w postaci stawów. Wody powierzchniowe w ciepłe i słoneczne dni zaczynają parować, co powoduje zwiększenie wilgotności powietrza.

4.3. Elementy biotyczne środowiska

4.3.1. Formy ochrony przyrody

Znaczną część gminy Zamość stanowią obszary o szczególnych walorach przyrodniczych. Z uwagi na występowanie chronionych gatunków roślin i zwierząt bądź unikalnych siedlisk przyrodniczych, w granicach gminy wyznaczono tereny objęte formami ochrony przyrody, należące do katalogu określonego w art. 6 ustawy z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody.

Obszary objęte formami ochrony przyrody zlokalizowane są głównie w południowej części gminy (Ryc. 19.). Ich największe zgrupowania można wskazać w rejonie dwóch rzek – Topornicy i Łabuńki. Doliny tych rzek wspólnie objęto ochroną jako specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 – dolina Łabuńki i Topornicy. Dolinę Łabuńki wyróżniono ponadto jako obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – Dolina Górnej Łabuńki. W pobliżu Topornicy wyznaczono natomiast dwa rezerваты przyrody. Rezerwat Wieprzec ustanowiono w celu zachowania roślinności torfowiskowej z udziałem gatunków chronionych. Rezerwat Hubale, a przy tym również specjalny obszar ochrony siedlisk Natura 2000 o tej samej nazwie, powołano w celu ochrony susza perełkowanego.



Ryc. 19. Formy ochrony przyrody w gminie Zamość oraz Transgraniczny Rezerwat Biosfery „Roztocze” (TRB)

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych Generalnej Dyrekcji Ochrony Środowiska, <https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/> [dostęp: 02.02.2025], dane przestrzenne TRB, <https://roztoczanski.pn.pl/pl/45-aktualnosci/501-transgraniczny-rezerwat-biosfery-roztocze>, [dostęp: 12.08.2025]

W granicach gminy znajdują się ponadto tereny włączone do czterech innych specjalnych obszarów ochrony siedlisk Natura 2000 (Roztocze Środkowe, Uroczyska Lasów Adamowskich, Kąty, Niedzielski Las). Znaczną część powierzchni gminy stanowi także obszar specjalnej ochrony ptaków Natura 2000 – Roztocze. Obszary Natura 2000 wyznaczono w celu ochrony cennych siedlisk przyrodniczych oraz występujących na nich rzadkich i chronionych gatunków fauny i flory.

Przy południowo-zachodniej granicy gminy Zamość rozciąga się Roztoczański Park Narodowy, ustanowiony w celu zachowania i utrzymania unikalnego krajobrazu wyżyn środkowopolskich z jego naturalną różnorodnością biologiczną oraz zachowania wartości kulturowych, uwarunkowań historycznych, walorów krajobrazowych. W granicach Roztoczańskiego Parku Narodowego znalazły się niewielkie fragmenty gminy Zamość, zaliczone do obszarów ochrony czynnej (tereny otwarte)

i krajobrazowej (zabudowane działki w miejscowościach Kosobudy i Wólka Wieprzecka). Mimo że do parku należą tylko małe obszary na obrzeżach gminy, tereny w gminie Zamość pozostają powiązane z funkcjonowaniem Roztoczańskiego Parku Narodowego – rozległą część gminy stanowią tereny włączone do otuliny parku narodowego.

Niewielki, północny fragment gminy należy do otuliny Skierbieszowskiego Parku Krajobrazowego. Ponadto na terenie gminy Zamość trzydzieści dwa drzewa ustanowiono pomnikami przyrody. Większość z nich tworzy aleję w miejscowości Zawada. Ochroną w formie pomnika przyrody objęto też dodatkowo dwuhektarowy obszar w Kątach – stanowisko roślinności stepowej, stanowiący fragment położonego w tamtym rejonie obszaru Natura 2000.

LP.	Forma ochrony przyrody	Nazwa	Cele ochrony
a.	Park Narodowy	Roztoczański Park Narodowy	Zachowanie i utrzymanie unikalnego krajobrazu wyżyn środkowopolskich z jego naturalną różnorodnością biologiczną oraz zachowanie wartości kulturowych, uwarunkowań historycznych, walorów krajobrazowych
b.	Rezerwat	Hubale	Ochrona suszów perełkowanych
c.	Rezerwat	Wieprzec	Zachowanie roślinności torfowiskowej z udziałem gatunków chronionych
d.	SOOS Natura 2000	Hubale	Ochrona suszów perełkowanych
e.	SOOS Natura 2000	Dolina Łabuńki i Topornicy	Ochrona niżowych i górskich świeżych łąk użytkowanych ekstensywnie i ciepłolubnych śródładowych muraw napiaskowych oraz występujących na nich gatunków rzadkich i chronionych
f.	SOOS Natura 2000	Uroczyska Lasów Adamowskich	Ochrona żyznych buczyn i grądu środkowoeuropejskiego i subkontynentalnego oraz występujących na nich cennych gatunków roślin
g.	SOOS Natura 2000	Roztocze Środkowe	Ochrona licznych cennych siedlisk przyrodniczych, m.in.: torfowisk (wysokich z roślinnością torfotwórczą, przejściowych i trzęsawisk), obniżeń na podłożu torfowym, żyznych buczyn, borów i lasów bagiennych, oraz występujących na nich gatunków rzadkich i chronionych
h.	SOOS Natura 2000	Kąty	Ochrona muraw kserotermicznych oraz występujących na nich gatunków rzadkich i chronionych
i.	SOOS Natura 2000	Niedzielski Las	Ochrona grądu środkowoeuropejskiego i subkontynentalnego oraz występujących w nim gatunków rzadkich i chronionych
j.	OSOP Natura 2000	Dolina Górnej Łabuńki	Ochrona rzadkich i chronionych gatunków ptaków oraz ich siedlisk
k.	OSOP Natura 2000	Roztocze	Ochrona rzadkich i chronionych gatunków ptaków oraz ich siedlisk
l.	Pomnik przyrody	-	Ochrona stanowiska roślinności stepowej

Tab. 6. Obszarowe formy ochrony na terenie gminy Zamość i ich cele ochrony

Źródło: Opracowanie własne na podstawie dokumentów ustanawiających formy ochrony przyrody, planów zadań ochronnych i planów ochrony

Liczne występowanie obiektów i obszarów objętych formami przyrody wiąże się z nakazami, zakazami i ograniczeniami w zagospodarowaniu terenów gminy Zamość, z których część wynika bezpośrednio z przepisów powszechnie obowiązujących. Zgodnie z ustawą z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, na terenie parku narodowego i rezerwatu przyrody zakazuje się m.in. budowy lub przebudowy obiektów budowlanych i urządzeń technicznych, z wyjątkiem obiektów i urządzeń służących celom parku narodowego albo rezerwatu przyrody, pozyskiwania skał, w tym torfu, oraz skamieniałości, w tym kopalnych szczątków roślin i zwierząt, minerałów i bursztynu, zmiany przeznaczenia i użytkowania gruntów oraz wykonywania prac ziemnych trwale zniekształcających rzeźbę terenu. W aktach prawnych powołujących poszczególne formy ochrony przyrody nie określono dodatkowych nakazów, zakazów czy ograniczeń w zakresie planowania przestrzennego, obowiązujących dla terenów położonych w granicach danych obszarów i ich otulin. Ze względu na charakter obszarów chronionych w gminie Zamość można jednak stwierdzić, że konieczność ograniczenia lub wręcz wykluczenia zmiany sposobu zagospodarowania terenu i wznoszenia nowych obiektów budowlanych dotyczy także innych obszarów objętych formami ochrony przyrody, w szczególności specjalnych obszarów ochrony siedlisk Natura 2000.

Zagrożenia dla celów ochrony oraz zadania ochronne dla większości obszarów chronionych w gminie Zamość określono w odpowiednich zarządzeniach i rozporządzeniach – planach zadań ochronnych i planach ochrony. Mają w nich wyraz przyrodnicze i przestrzenne powiązania między obszarami chronionymi – w większości dokumentów opisane zagrożenia czy zadania ochronne, które pośrednio lub bezpośrednio odnoszą się do zagospodarowania przestrzennego, mają podobny charakter.

W Planie ochrony Roztoczańskiego Parku Narodowego, ustanowionym Rozporządzeniem Ministra Środowiska z dnia 19 kwietnia 2018 r., określono ustalenia do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego, dotyczące eliminacji lub ograniczania zagrożeń zewnętrznych. Wybrane ustalenia mogą mieć zastosowanie do planu ogólnego gminy Zamość. Należą do nich następujące wytyczne:

- niezabudowywanie istniejących korytarzy ekologicznych w granicach Parku i w otulinie Parku oraz pasie przydrożnym będącym granicą otuliny, oraz wprowadzanie takich rozwiązań przy utrzymaniu istniejącej w tych miejscach infrastruktury komunikacyjnej i technicznej, która nie obniży drożności tych korytarzy,
- ograniczanie rozpraszania zabudowy na terenach otwartych łącznie z wyłączeniem tych terenów z możliwości lokalizowania nowej zabudowy siedliskowej (jednoznacznie przestrzennie należy definiować obszary przeznaczone pod zabudowę rezydencjalną wynikającą z uprzedniego scalenia gruntów i predyspozycji przyrodniczej terenu),
- niedopuszczanie do zabudowy nowych terenów w odległości mniejszej niż 100 m od granicy Parku,
- wyznaczanie obszarów przeznaczonych pod zagospodarowanie turystyczne – zwłaszcza dla przystani kajakowych, wyciągów narciarskich z wyłączeniem terenów o szczególnym znaczeniu przyrodniczym, korytarzy ekologicznych z uwzględnieniem chłonności turystycznej danego obszaru,
- wprowadzenie odpowiednich zapisów zmierzających do ochrony walorów krajobrazowych obszarów eksponowanych widokowo w otulinie Parku przez wykluczenie budowy masztów telefonii komórkowej, turbin wiatrowych, naziemnych obszarów lokalizacji ogniw fotowoltaicznych lub innych elementów dysharmonijnych w krajobrazie,
- nieprzeznaczanie terenów leśnych na cele nieleśne,
- wprowadzenie odpowiednich zapisów zmierzających do zakazu eksploatacji złóż kopalin.

Wytyczne określone w Planie ochrony Roztoczańskiego Parku Narodowego są zbieżne z zadaniami ochrony wyznaczonymi dla innych obszarów chronionych w gminie Zamość.

Ponadto, przez południowo-zachodnią część gminy przebiega granica Transgranicznego Rezerwatu Biosfery (TRB) „Roztocze” utworzona 19 czerwca 2019 r. decyzją Międzynarodowej Rady Koordynacyjnej Programu „Człowiek i Biosfera” (MaB) UNESCO, będąc 11 rezerwatem biosfery w Polsce. Przebiega on od okolic Turobina (powiat biłgorajski) do okolic Lwowa na Ukrainie. Jest to rozległy obszar obejmujący w swych granicach 371 902 ha powierzchni, z czego 297 015 ha znajduje się w Polsce. Rezerwat stanowi unikatowe w skali kraju i Europy miejsce pod względem istniejących krajobrazów leśnych oraz o wysokiej bioróżnorodności, tworząc międzynarodowy korytarz ekologiczny. Na terenie rezerwatu biosfery zidentyfikowano wiele gatunków zwierząt, roślin, grzybów i porostów, także te podlegające ochronie. Należy podkreślić, że Transgraniczny Rezerwat Biosfery „Roztocze” nie jest formą ochrony przyrody wymienioną w ustawie z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody, lecz bardziej ma on rangę promocyjną.

Celem rezerwatu biosfery jest zrównoważony rozwój obszarów transgranicznych pod względem przyrodniczym i społecznym oraz kreowanie tożsamości kulturowej regionu. Wyznaczony teren ma na celu również zachowanie istniejącego korytarza ekologicznego wraz z bogactwem flory i fauny, kreowanie wśród społeczeństwa powiązań między różnorodnością przyrodniczą a kulturową.

Transgraniczny Rezerwat Biosfery „Roztocze” jest istotny pod względem przyrodniczym i krajobrazowym w ramach integracji województwa lubelskiego z terenami poza granicą kraju i tworzenia sieci powiązań. Pomoże to podejmowanie współpracy transgranicznej oraz wykorzystywaniu potencjału turystycznego regionu. Ze względu na to TRB „Roztocze” został ujęty w kierunkach rozwoju przestrzennego województwa w PZPW.

4.3.2. Szata roślinna

Większość terenów gminy Zamość stanowią grunty orne, cechujące się niewielkim występowaniem gatunków dziko rosnących. Zadrzewienia i zakrzewienia śródpolne występują nielicznie. Na terenach nieużytkowanych rolniczo pojawia się roślinność segetalna – trawiasta i zielna.

W obszarze gminy fragmentarycznie zachowały się torfowiska. W dolinach Łabuńki i Topornicy występują ekstensywnie użytkowane łąki świeże (nizinne i górskie). Najbliżej koryt rzek spotyka się siedliska łąkowe, z przewagą trzcin, turzyc niskich i błotnych i wyczyńca łąkowego. Do najcenniejszych siedlisk przyrodniczych w obszarze opracowania należą także murawy kserotermiczne i napiaskowe. Zbiorowiska te nie występują w sposób ciągły, a mają charakter małych płatów²⁹.

Wspomniane wyżej siedliska są miejscem występowania wielu rzadkich i chronionych gatunków roślin. Do gatunków, których występowanie stwierdzono na obszarach objętych formami ochrony przyrody należą m.in.: dziurawiec wytworny (jedno z dwóch stanowisk występowania w Polsce), ciemiężycza czarna orlik pospolity, tojad smukły, pełnik europejski, gniadosz królewski, niebielistka trwała, kosaciec syberyjski, storczyk plamisty, storczyk szerokolistny, lilia złotogłów, starodub łąkowy, obuwik pospolity, dzwonecznik wonny, oman wąskolistny.

Stosunkowo niewielką część gminy pokrywają lasy, skupione głównie w jej południowej części. Lasy gminy Zamość łączą się z rozległymi kompleksami leśnymi Roztoczańskiego Parku Narodowego. Wśród typów siedliskowych przeważają las mieszany wyżynny, las wyżynny świeży i las mieszany świeży. Rzadziej występują bory mieszane wyżynne i świeże oraz olsy. W składzie gatunkowym lasów największy udział mają sosny zwyczajne i dęby. Na niewielkich połaciach lasu dominują inne gatunki. Olsze czarne i buki pospolite tworzą zgrupowania przy południowej granicy gminy. W rozproszeniu występują obszary zajęte głównie przez inne niż sosna gatunki iglaste – świerk pospolity, modrzew europejski czy jodłę pospolitą.

²⁹ Kurek Z., Rajski T., Górski A., 2003, Ekofizjografia gmina Zamość Opracowanie podstawowe”, Zamość, oraz 2012 „Aneks do ekofizjografii podstawowej Gminy Zamość”

Na przestrzeni lat grunty leśne zwiększają swoją powierzchnię przez sukcesję naturalną, obserwowaną na terenach nieużytkowanych pól uprawnych, w szczególności na południu gminy.

Wielogatunkowymi grupami roślinności są ogrody przydomowe, urządzone zarówno przy zabudowie mieszkaniowej jednorodzinnej, jak i w siedliskach rolnych. W ogrodach dominują gatunki ozdobne, w tym kwiaty jednoroczne i byliny. Licznie pojawiają się też drzewa i krzewy, w szczególności gatunki iglaste – świerki i żywotniki.

Na terenach zagospodarowanych przez człowieka występują zbiorowiska synantropijne. Wzdłuż dróg, torów kolejowych i na nieużytkowanych działkach na terenach zabudowanych pojawia się roślinność ruderalna.

4.3.3. Fauna

Obszar objęty sporządzanym planem ogólnym obejmuje zarówno siedliska pospolite, jak i tereny o wysokich walorach przyrodniczych, na których występują gatunki rzadkie i chronione. Tereny pól uprawnych, pomimo ich intensywnego użytkowania przez człowieka, są przestrzenią żerowania i migracji także dla cennych gatunków zwierząt. Bez wątpienia, na występowanie w gminie Zamość rzadkich gatunków zwierząt wpływ ma bliskość Roztoczańskiego Parku Narodowego i przestrzenne powiązania z terenami o naturalnym charakterze.

W granicach gminy najliczniej występują ptaki, w szczególności gatunki typowe dla pól rolniczych i pogranicza rolno-leśnego. Do licznie występujących gatunków należą szpaki, zięby, skowronki, dymówki oraz bociany białe. W obszarze opracowania spotkać można ptaki drapieżne, takie jak myszołów, trzmielozad czy błotniak. Stosunkowo licznie występują dzięcioły, spośród których wyróżniają się gatunki chronione – m.in. dzięcioł białoszy, dzięcioł białogrzbisty, dzięcioł średni czy dzięcioł czarny. Zaobserwować można także ptaki wodno-błotne, w szczególności czaple, kaczki i łabędzie – występujące głównie w rejonach cieków i zbiorników wodnych. Wiele gatunków ptaków, takich jak gęsi czy żurawie, w gminie występuje głównie okresowo, w czasie jesiennej lub letniej migracji³⁰. Do cennych gatunków ptaków, zaobserwowanych na terenach chronionych w obszarze objętym planem ogólnym lub na terenach w sąsiedztwie gminy Zamość, należą: kobuz, bączek, gąsiorek, puszczyk uralski, jarzębatka, sóweczka, derkacz, bocian czarny, dubelt, rycyk czy muchołówka mała.

W obszarze opracowania nie brakuje również ssaków. Małe ssaki – krety, jeże czy gryzonie, spotkać można też na terenach silniej zurbanizowanych. Spośród większych ssaków obserwuje się m.in. lisy, sarny i dziki. W granicach gminy i na terenach w jej bliskim sąsiedztwie obserwuje się też ssaki chronione, do których należą suseł perełkowany, bóbr europejski, wydra, wilk, ryś oraz gatunki nietoperzy: mopek, nocek łydkowłosy, nocek duży, nocek Bechsteina.

W gminie Zamość stwierdza się również występowanie małych gadów i płazów, których siedliskiem są zwłaszcza tereny wzdłuż cieków wodnych. Licznie spotkać można także owady, spośród których na szczególną uwagę zasługują chronione gatunki motyli, występujące na terenach objętych formami ochrony przyrody: czerwończyk nieparek, czerwończyk fioletek, modraszek nausitous, modraszek telejus i szlaczkoń szafraniec.

4.4. Krajobraz i krajobraz kulturowy

Krajobraz naturalny gminy Zamość charakteryzuje się znacznym zróżnicowaniem zarówno pod względem struktury jak i typów. Wyróżnia się następujące formy krajobrazowe:

- kompleksy leśne z pojedynczymi enklawami rolniczymi, dominujące w południowo-zachodniej części gminy,

³⁰ Polak Marcin 2021 „Skład gatunkowy i liczebność ptaków obserwowanych na polach uprawnych Lubelszczyzny” [w:] Ornis Polonica 62: 189-209

- mozaikowy układ lasów i terenów rolniczych o drobnej strukturze występujący w pozostałych obszarach,
- krajobrazy łąkowe i pastwiskowe w dolinach rzek Topornica, Łabuńka i Czarny Potok, uzupełnione niewielkimi fragmentami lasów oraz stawami rybnymi (m.in. w Topornicy, Pniówku i Łapiguzie)³¹.

Pod względem budowy geologicznej krajobraz gminy można podzielić na:

- krajobrazy węglanowe, dominujące w południowej oraz północno-wschodniej części gminy,
- krajobrazy lessowe, charakterystyczne dla jej centralnych obszarów,
- krajobrazy dolin rzecznych, obejmujące tereny wzdłuż rzek Łabuńka, Topornica i Czarny Potok.

Taka różnorodność krajobrazowa sprawia, że gmina Zamość wyróżnia się bogactwem przyrodniczym i unikalnym charakterem środowiska naturalnego.

Krajobraz gminy Zamość można także scharakteryzować jako typowo wiejski krajobraz Wyżyny Lubelskiej z polami uprawnymi, łąkami i pastwiskami (Zdj. 4., Zdj. 5.). Części gminy bezpośrednio przylegające do miasta Zamość oraz wzdłuż głównych dróg mają charakter bardziej podmiejski. To w tych częściach gminy najmocniej rozwija się funkcja mieszkaniowa, sytuowana w związku z niedaleką odległością do miasta.



Zdj. 4. Pola uprawne w gminie Zamość (kwiecień 2025)
Źródło: D. Czajkowski



Zdj. 5. Pola uprawne w gminie Zamość (kwiecień 2025)
Źródło: K. Zantonowicz

Teren gminy wydaje się być na ogół płaski lub nieznacznie pofałdowany z występującymi gdzieś przewyższeniami w formie pagórków stanowiących naturalne punkt widokowe. Pagórki te występują w południowej części gminy. Na terenie gminy dominują rozległe pola uprawne, pastwiska i łąki charakterystyczne dla krajobrazu wiejskiego. Nie brak jest również rozległych powierzchniowo stawów. Wsie w gminie mają zazwyczaj charakter ulicówek. Spory obszar gminy zajmują również rozległe lasy, znajdujące się zazwyczaj w rejonach obszarów objętych formami ochrony przyrody i w ich otulinie lub bezpośrednim sąsiedztwie.

Na terenie województwa lubelskiego sporządzany jest audyt krajobrazowy, który od 19.03.2025 r. jest na etapie opiniowania. Według projektu audytu w gminie Zamość wyznaczony został 1 krajobraz priorytetowy (06-343.22-A1), który stanowi niewielkie fragmenty terenów leśnych w południowo-zachodniej części przy Rostoczańskim Parku Narodowym. Zidentyfikowane typy krajobrazów oraz rekomendacje i wnioski dla krajobrazu priorytetowego zostały opisane w podrozdziale 2.2.

³¹ Kurek Z., Rajski T., Górski A., 2003, Ekofizjografia gmina Zamość Opracowanie podstawowe", Zamość, oraz 2012 „Aneks do ekofizjografii podstawowej Gminy Zamość”

Elementy krajobrazu kulturowego w gminie Zamość stanowią obiekty i obszary zabytkowe oraz dobra kultury współczesnej. Ślady obecności człowieka na tych obszarach sięgają środkowej epoki kamienia. W wielu miejscach na terenie gminy znajdują się ślady prasłowiańskiej kultury łużyckiej wraz z cmentarzyskami kurhanowymi. W Lipsku-Polesiu jest także ślad grodziska z okolic VI-IX w. n.e.

Na obszarze gminy Zamość znajdują się obiekty i obszary zabytkowe wpisane do rejestru zabytków jak i do wojewódzkiej ewidencji zabytków, a także te ujęte w gminnej ewidencji zabytków, które stanowią cenne dziedzictwo kulturowe regionu. Łącznie, w rejestrze zabytków województwa lubelskiego, wymieniono 11 obiektów, w tym 9 zabytków wpisanych do rejestru „A” zabytków nieruchomości oraz 2 wpisane do rejestru „C” zabytków archeologicznych. Obiekty w rejestrze stanowią m.in. rządcówki wraz z zielenią towarzyszącą (Borowina Sitaniecka, Sitaniec Wolica), zespół folwarczny (Bortatycze Kolonia) czy Kościół św. Bartłomieja (Sitaniec). Inne zabytki stanowią cmentarze w Zawadzie (z I wojny światowej) oraz w Lipsku Kolonii, murowana kapliczka (obrub Białowola), a także pozostałości Parku (obrub Chyża Kolonia). Do zabytków archeologicznych w rejestrze należą cmentarzyska kurhanowe z okresu wczesnego średniowiecza w Lipsku Polesiu oraz Mokrem. Poza obszarem opracowania, lecz przy granicy gminy między Łabuńkami Pierwszymi a Jatutowem na wschodzie znajduje się pałac wraz z parkiem (numer w rejestrze A/411).

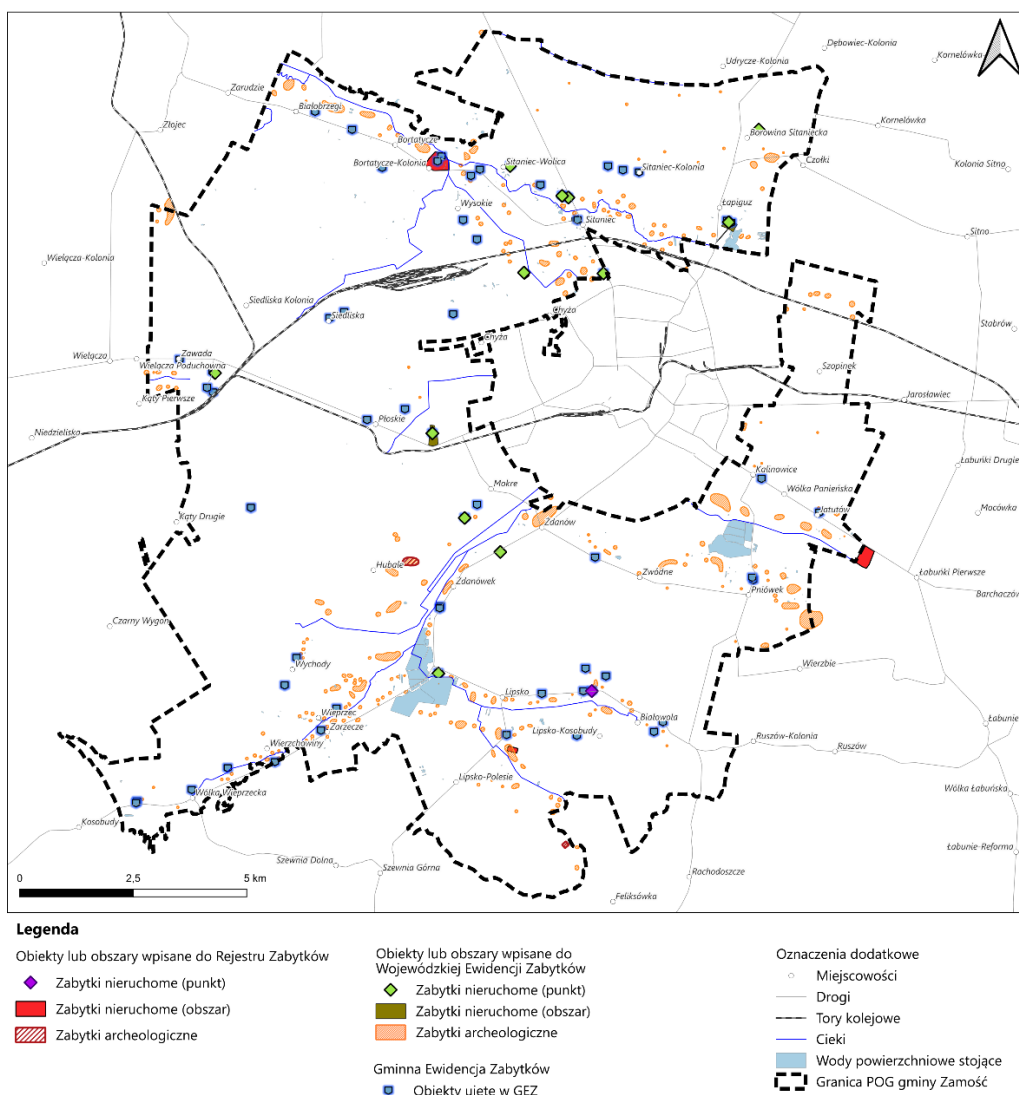
W rejestrze zabytków ujęta jest również rządcówka znajdująca się w Zawadzie wraz z zielenią towarzyszącą. Jednak założenie rządcówki zostało ograniczone. Obecnie w jego północnej części znajduje się szkoła podstawowa. Wzdłuż drogi zachował się szpaler drzew, które stanowią pomniki przyrody.

W wykazie zabytków nieruchomości w wojewódzkiej ewidencji zabytków widnieją m.in. rządcówki, dawny folwark w Płoskiem, cmentarze prawosławne (Bortatycze, Siedliska) oraz z I wojny światowej. W Mokrem znajduje się neogotycka Kaplica Św. Antoniego z początku XX wieku. Istotnym obiektem jest także dzwonnica wraz z rokokową rzeźbą z XVIII wieku w pobliżu Kościoła parafialnego Św. Bartłomieja Apostoła w Sitańcu.

Według wojewódzkiej ewidencji zabytków w Łapiguzie znajduje się Park Podworski, którego założenie sięga XIX wieku. Obecnie obszar pełni funkcję produkcyjno-usługową i nie wykazuje już cech pierwotnego założenia. Występująca na danym obszarze zieleń została w znaczny sposób ograniczona. Zachowały się jedynie pojedyncze drzewa będące częścią dawnej alei prowadzącej do dworu.

W obowiązującej Gminnej Ewidencji Zabytków z 2017 r. wymienionych zostało 60 obiektów jako zabytki nieruchome. Stanowią one chałupy, drewniane domy, krzyże przydrożne, kapliczki, cmentarze. W ewidencji ujęto także figury Matki Boskiej, Św. Jana Nepomucena oraz obelisk. W Jatutowie znajdują się budynki dawnego browaru z II poł. XIX wieku. W gminnej ewidencji ujęto także budynek dawnego urzędu gminy w Mokrem.

Niestety, spójny i czytelny wiejski charakter gminy jest w wielu miejscach zaburzony, między innymi przez elementy infrastruktury technicznej – napowietrzne linie elektroenergetyczne wysokiego i najwyższego napięcia, maszty telekomunikacyjne, a także urządzenia do produkcji energii odnawialnej z promieniowania słonecznego – farmy fotowoltaiczne, usytuowane w zachodniej części gminy. Na krajobraz dysharmonijnie wpływają również nieużytkowane tereny kolejowe, pokolejowe i towarzysząca im infrastruktura oraz zabudowa. Negatywne oddziaływanie mają też tereny przeznaczone na cele powierzchniowej eksploatacji surowców naturalnych.



Ryc. 20. Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków i ewidencji
Źródło: Opracowanie własne

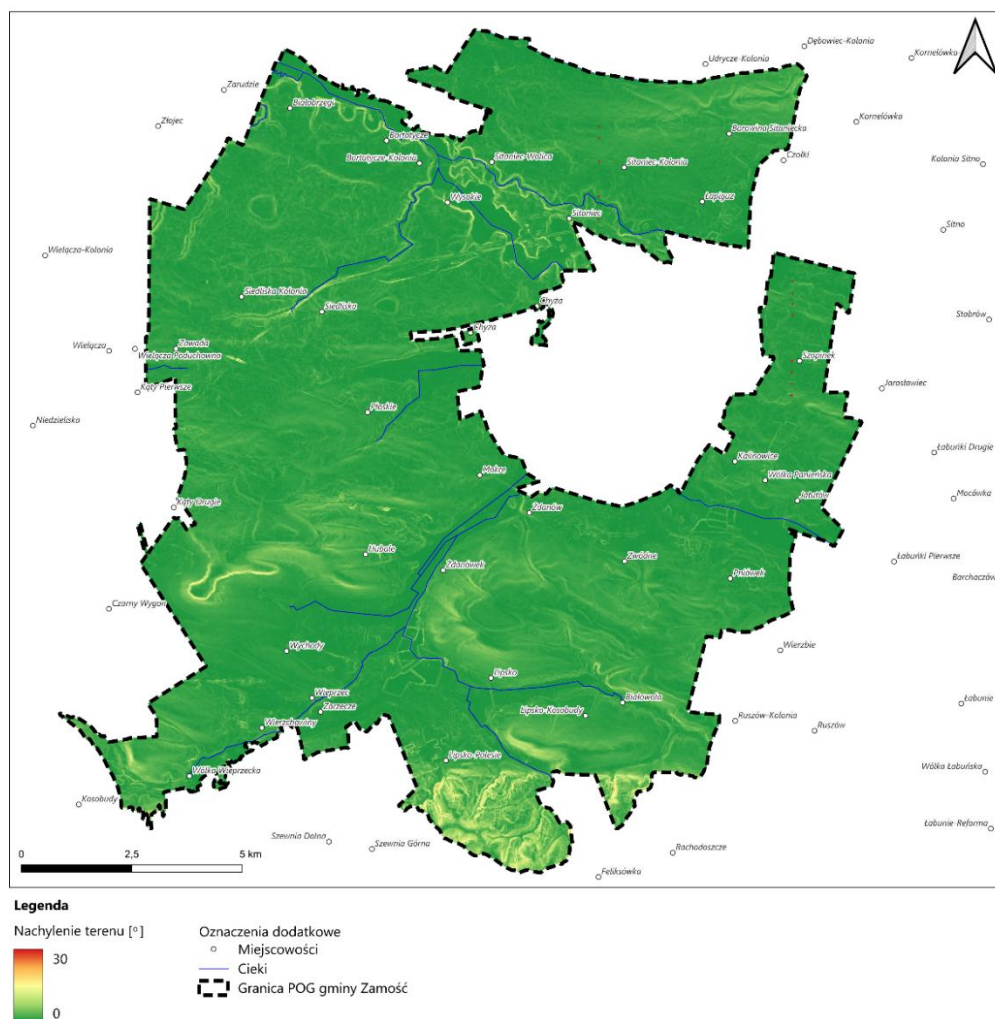
5. Istniejące zagrożenia dla stanu i funkcjonowania środowiska oraz problemy ochrony środowiska

5.1. Zagrożenie degradacją powierzchni ziemi i gleb

Obszar opracowania jest w znacznym stopniu użytkowany rolniczo. Prowadzenie gospodarki rolnej może przyczyniać się do erozji gleb – zagrożenie to występuje szczególnie wiosną, kiedy odsłonięta, pozbawiona roślinności gleba często jest powierzchniowo przesuszona, co ułatwia wywiewanie drobnych cząstek z wierzchnich warstw gleby. Nieprawidłowo prowadzona gospodarka rolna może przyczyniać się też do degradacji gleby na skutek spadku zawartości materii organicznej w glebie, będącej skutkiem wprowadzania monokultur, nadmiernej intensyfikacji rolnictwa czy stosowania środków chemicznych prowadzących do wymierania bezkręgowców niezbędnych dla ochrony żyzności gleb.

Na terenach o nierównej, falowanej rzeźbie terenu zagrożeniem może być również erozja wodna – zmywy powierzchniowe występujące w szczególności na skutek intensywnych bądź długotrwałych opadów lub w okresie roztopów. Na obszarze opracowania zagrożenia taką erozją należy jednak uznać za średnie, ponieważ znaczna część gleb wytworzonych jest z lessów i pyłów, które podatne są na spływy wodne, ale istniejące ukształtowanie terenu jest dość płaskie. Na obszarze gminy Zamość nie występują

miejsca o dużych spadkach poza dolinami rzek oraz południową częścią w rejonie miejscowości Lipsko-Polesie, gdzie występują spadki wynoszące od 10° do 20° (Ryc. 21.). Fragmenty terenu o największych spadkach pokryte są zadrzewieniami i zakrzewieniami, które chronią glebę przed erozją.



Ryc. 21. Nachylenie terenu

Źródło: Opracowanie własne na podstawie <https://www.geoportal.gov.pl/pl/dane/numeryczny-model-terenu-nmt/>

Działalność człowieka może przyczyniać się też do zanieczyszczenia gleb, spowodowanego emisją szkodliwych substancji bezpośrednio do gleby lub też związanego z zanieczyszczeniem wód czy zanieczyszczeniem powietrza. Zagrożenie zanieczyszczeniami należy rozpatrywać ze świadomością złożonych związków między poszczególnymi elementami środowiska, ich stanem i funkcjonowaniem. W przypadku gminy Zamość należy uznać, że gleby bezpośrednio zagrożone są zanieczyszczeniami o pochodzeniu rolniczym. Szczególnie niekorzystne oddziaływanie może mieć stosowanie azotanów i pestycydów, które cechuje duża trwałość. Występowanie zanieczyszczenia gleb może być związane również z użytkowaniem maszyn rolniczych oraz zabudowaniem gruntów w obszarze opracowania lub rozwojem zabudowy na gruntach sąsiednich, a także z użytkowaniem pobliskich dróg. Samochody wykorzystywane do transportu indywidualnego, w czasie robót budowlanych czy w rolnictwie mogą być źródłem emisji substancji ropopochodnych, zanieczyszczających glebę bezpośrednio lub osiadających na nawierzchniach utwardzonych dróg, parkingów i placów, a następnie spływających z nich na nawierzchnie przepuszczalne lub nieurządzone.

Degradacja powierzchni ziemi związana jest również z rozpoczęciem i prowadzeniem działalności górniczej. Na terenie gminy występują złoża piasków oraz żwirów, których eksploatacja prowadzona jest

w sposób odkrywkowy. Wiąże się to ze zmianą dotychczasowego przeznaczenia oraz degradacją środowiska. Bowiem eksploatacja odkrywkowa skutkuje powstaniem wyrobisk, hałd, zniszczeniem gleb oraz zmianą stosunków wodnych w wyniku obniżenia zwierciadła wód podziemnych.

Według danych Systemu Ochrony Przeciwośuwiskowej na terenie gminy Zamość nie występują osuwiska ani miejsca zagrożone ruchami masowymi³². Zatem nie rozpatruje się tego jako istniejące zagrożenie.

5.2. Zagrożenie zanieczyszczeniem wód powierzchniowych i podziemnych

Monitoring dla wód powierzchniowych prowadzi się w celu zbadania ich stanu, aby w przypadku wystąpienia przekroczeń pewnych wskaźników, móc prowadzić działania zmierzające do ich poprawy. Powinny one chronić wody przed działalnością antropogeniczną powodującą nadmierną eutrofizację i zasolenie. Pozyskiwanie danych z punktów pomiarowych ma w ostateczności wskazać stan wód, co jest obowiązkiem zapisanym w Ramowej Dyrektywie Wodnej. Monitoring prowadzony jest dla Jednolitych Części Wód Powierzchniowych (JCWP) w 6-letnim okresie, przy czym obecny przypada na lata 2022-2027.

Zlewnie JCWP rzecznych na terenie gminy charakteryzują się występowaniem przekształceń hydromorfologicznych w postaci występujących na ciekach barier, które ograniczają drogę migracji ryb. Ponadto, niektóre koryta rzek zostały wyregulowane (prostowanie koryta) przez człowieka i nie wykazują pierwotnych cech. Stan ogólny JCWP jest określony jako zły, pomimo występujących w niektórych JCWP dobrego stanu chemicznego czy umiarkowanego stanu ekologicznego. Jest to konsekwencją zasady klasyfikacji, w której nie bierze się pod uwagę średniej z każdego wskaźnika, natomiast decydujący staje się najgorzej sklasyfikowany element. Informacje na temat stanu JCWP oraz presji determinujących stan wód i rodzaj użytkowania obszaru zlewni zawarte są poniżej (Tab. 7.).

Czynnikami determinującym stan wód powierzchniowych jest m.in. nawożenie pól uprawnych. Gmina Zamość w przeważającej części charakteryzuje się wiejskim krajobrazem, gdzie występują tereny użytkowane rolniczo. Wzrost substancji biogenych, np. azotu czy fosforu, powodować może proces eutrofizacji wód, polegający na zarastaniu wód i zmniejszaniu się ilości tlenu, co wpływa nie tylko na samą jakość wód, ale też na żyjące organizmy wodne. Problemem są również punktowe źródła zanieczyszczeń wód w postaci zrzutu ścieków (bytowych i komunalnych), które nie zawsze pochodzą z obszaru opracowania, ale także mogą mieć swoje źródło poza granicą gminy. Największe ryzyko występowania takich punktów zrzutu może generować większy ośrodek miejski, jakim jest miasto Zamość. Wspomniane zanieczyszczenia mogą również stać się zagrożeniem dla wód powierzchniowych stojących, gdzie hodowane są ryby, zmniejszając ich liczebność poprzez wzrost eutrofizacji wód doprowadzające do zmniejszenia ilości tlenu.

Zlewnie JCWP rzecznych na terenie gminy są zagrożone nieosiągnięciem celu środowiskowego.

Zlewnie JCWP rzecznych wg Kart charakterystyki*	
JCWP „Łabuńka do Czarnego Potoku” (RW20001524239)	
Ocena stanu JCWP (wg GIOŚ 2014-2019 i oceny eksperckiej)	
Stan/potencjał ekologiczny	Umiarkowany (ze względu na wskaźniki: przewodność, azot ogólny, azot azotanowy, fitobentos, makrofit)
Stan chemiczny	Dobry (wskaźnik determinujący – związki tributylocyny)
Ogólny stan JCWP	Zły
Presje determinujące stan wód	
Główne źródło presji troficznych	Nawożenie i depozycja oraz odpływ miejski (wody opadowe)
Główne źródło presji zasalających	Eutrofizacja (źródło zgodne ze źródłem troficznym)

³² <https://mapa.osuwiska.pgi.gov.pl/gosc/?locale=pl>

Główne źródło presji hydromorfologicznych	Prostowanie koryta – rzeki główne i rzeki pozostałe, budowle piętrzące – rzeki główne
Główne źródło presji chemicznych	Rozproszone – rolnictwo, leśnictwo
Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego	Zagrożona
Rodzaj użytkowania obszaru zlewni JCWP (% powierzchni zlewni)	
Tereny zurbanizowane	11%
Tereny rolnicze	73%
Tereny leśne	15%
JCWP „Łabuńka od Czarnego Potoku do ujścia” (RW2000062429)	
Ocena stanu JCWP (wg GIOŚ 2014-2019 i oceny eksperckiej)	
Stan/potencjał ekologiczny	Słaby (ze względu na wskaźniki: BZT5 – pięciodobowe biochemiczne zapotrzebowanie na tlen, OWO – ogólny węgiel organiczny, przewodność, azot ogólny, azot azotanowy; fitobentos)
Stan chemiczny	Poniżej dobrego (ze względu na wskaźnik: bromowane difenyletery, heptachlor)
Ogólny stan JCWP	Zły
Presje determinujące stan wód	
Główne źródło presji troficznych	Źródła przemysłowe oraz źródła bytowe i komunalne (punktowe i rozproszone)
Główne źródło presji zasalających	Nie dotyczy
Główne źródło presji hydromorfologicznych	Prostowanie koryta - rzeki główne i rzeki pozostałe
Główne źródło presji chemicznych	Rozproszone - rozwój obszarów zurbanizowanych: transport, turystyka, odpływ miejski; nieznane (substancje zakazane)
Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego	Zagrożona
Rodzaj użytkowania obszaru zlewni JCWP (% powierzchni zlewni)	
Tereny zurbanizowane	6%
Tereny rolnicze	86%
Tereny leśne	6%
JCWP „Wieprz od Jacyńki do zb. Nielisz” (RW20000624179)	
Ocena stanu JCWP (wg GIOŚ 2014-2019 i oceny eksperckiej)	
Stan/potencjał ekologiczny	Zły (ze względu na wskaźniki: BZT5 – pięciodobowe biochemiczne zapotrzebowanie na tlen, przewodność, fosfor fosforanowy (V); fitobentos, makrobezkręgowce, ichtiofauna)
Stan chemiczny	Dobry (ze względu na wskaźniki: nie dotyczy)
Ogólny stan JCWP	Zły
Presje determinujące stan wód	
Główne źródło presji troficznych	Nawożenie i depozycja oraz odpływ miejski (wody opadowe) oraz źródła przemysłowe oraz źródła bytowe i komunalne (punktowe i rozproszone)
Główne źródło presji zasalających	Eutrofizacja (źródło zgodne ze źródłem troficznym)
Główne źródło presji hydromorfologicznych	Budowle piętrzące - rzeki główne i rzeki pozostałe
Główne źródło presji chemicznych	Nie dotyczy
Ocena ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego	Zagrożona
Rodzaj użytkowania obszaru zlewni JCWP (% powierzchni zlewni)	
Tereny zurbanizowane	5%
Tereny rolnicze	44%
Tereny leśne	49%

* Nie podano informacji na temat JCWP „Dopływ spod Wielącza Kolonii” (RW200006241789) ze względu na niewielki fragment występujący na terenie gminy i potencjalnie niewielki wpływ

Tab. 7. Informacje o stanie JCWP

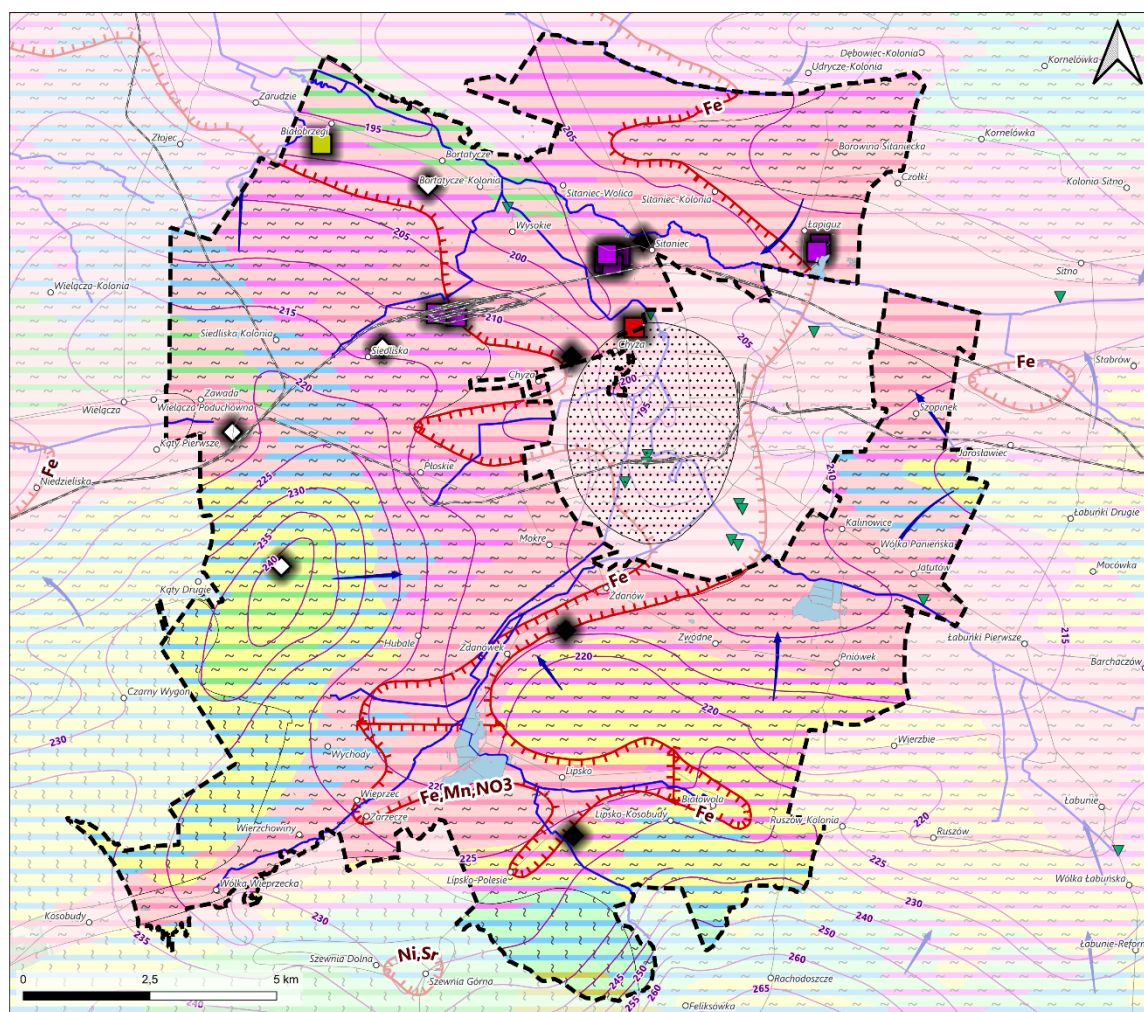
Źródło: Opracowanie własne na podstawie Kart charakterystyki zlewni JCWP rzecznych (RW20001524239, RW2000062429, RW20000624179), PGWWP

Presja na wody podziemne w gminie jest wynikiem działalności człowieka, w tym prowadzenie działalności rolniczej i rozwój zabudowy (w szczególności rozproszonej na terenach, gdzie nie występuje rozwinięta sieć wodociągowa i kanalizacyjna), której funkcjonowanie jest związane z uszczelnieniem powierzchni i emisją zanieczyszczeń. Taka rozproszona zabudowa powstaje przede wszystkim na podstawie decyzji i warunkach zabudowy. Wody podziemne mogą być również narażone na zanieczyszczenia pochodzące m.in. z obiektów stanowiących zakłady usługowe, przemysłowe, produkcyjne, jak i oczyszczalnie ścieków. Na obszarze gminy za obiekty mogące negatywnie wpływać na stan wód podziemnych należy uznać m.in.:

- centra logistyczne przy terenie kolejowym w pobliżu stacji Zamość Bortatycze LHS,
- zakłady zajmujące się produkcją prefabrykatów betonowych i mebli w Sitańcu,
- oczyszczalnię ścieków PGK Sp. z o.o., położona na granicy gminy Zamość oraz miasta Zamość,
- biogazownię w Białobrzegach,
- istniejące i projektowane cmentarze, w szczególności cmentarze wciąż pozostające w użytkowaniu.

Podczas eksploatacji obiektów lub w wypadku ewentualnej awarii metale ciężkie czy inne szkodliwe substancje mogą przedostać się w głąb podłoża i wpłynąć na jakość wód podziemnych, w tym tych pełniących funkcję zaopatrzenia zbiorowego ludności w wodę. Stopień przenikania zanieczyszczeń do wód podziemnych zależy m.in. od składu podłoża, izolacyjności czy głębokości występowania głównego użytkowego poziomu wodonośnego.

Według map hydrogeologicznych Polski pochodzących z PIG-PIB największy stopień zagrożenia dla wód podziemnych występuje w większości granicy planu ogólnego, tj. w północnej i centralnej części gminy – w tym w rejonie miasta Zamość, oraz wzdłuż obniżen w terenie i w pobliżu cieków. Występowanie zagrożenia zanieczyszczeniem w rejonie cieków wodnych oraz na łąkach i pastwiskach związane jest m.in. z niską głębokością do pierwszego poziomu wodonośnego. Tereny zagrożone w mniejszym stopniu występują w południowej i południowo-zachodniej części gminy ze względu na obecność kompleksów leśnych oraz mniejszej liczby ognisk mogących powodować zanieczyszczenia. Większość wód podziemnych, według PIG-PIB, cechuje dość dobry stopień jakości (Ryc. 22., Ryc. 23.).



Legenda

Wydajność potencjalna studni wierconej [m³/h]

2-10
10-30
30-50
50-70
powyżej 70

Stopień zagrożenia
Bardzo wysoki
Wysoki
Niski

Klasa jakości wód podziemnych

Ia - dobra i trwała (woda nie wymaga uzdatniania)

Ib - dobra (może być nietrwała z uwagi na brak izolacji, woda nie wymaga uzdatniania)

II - średnia (woda wymaga prostego uzdatniania)

Wskaźniki jakości wody przekraczające wymagania dla wód pitnych (Fe - żelazo, Mn - mangan, NO₃ - azotany, Ni - nikiel, Sr - stront)

Hydrodynamika

Hydroizohisa GUPW [m n.p.m.]

Kierunek przepływu wód podziemnych w głównym poziomie użytkowym

Obniżenie zwierciadła wód spowodowane eksploatacją wód podziemnych

Obiekty i ogniska zanieczyszczeń mogące oddziaływać na stan wód podziemnych

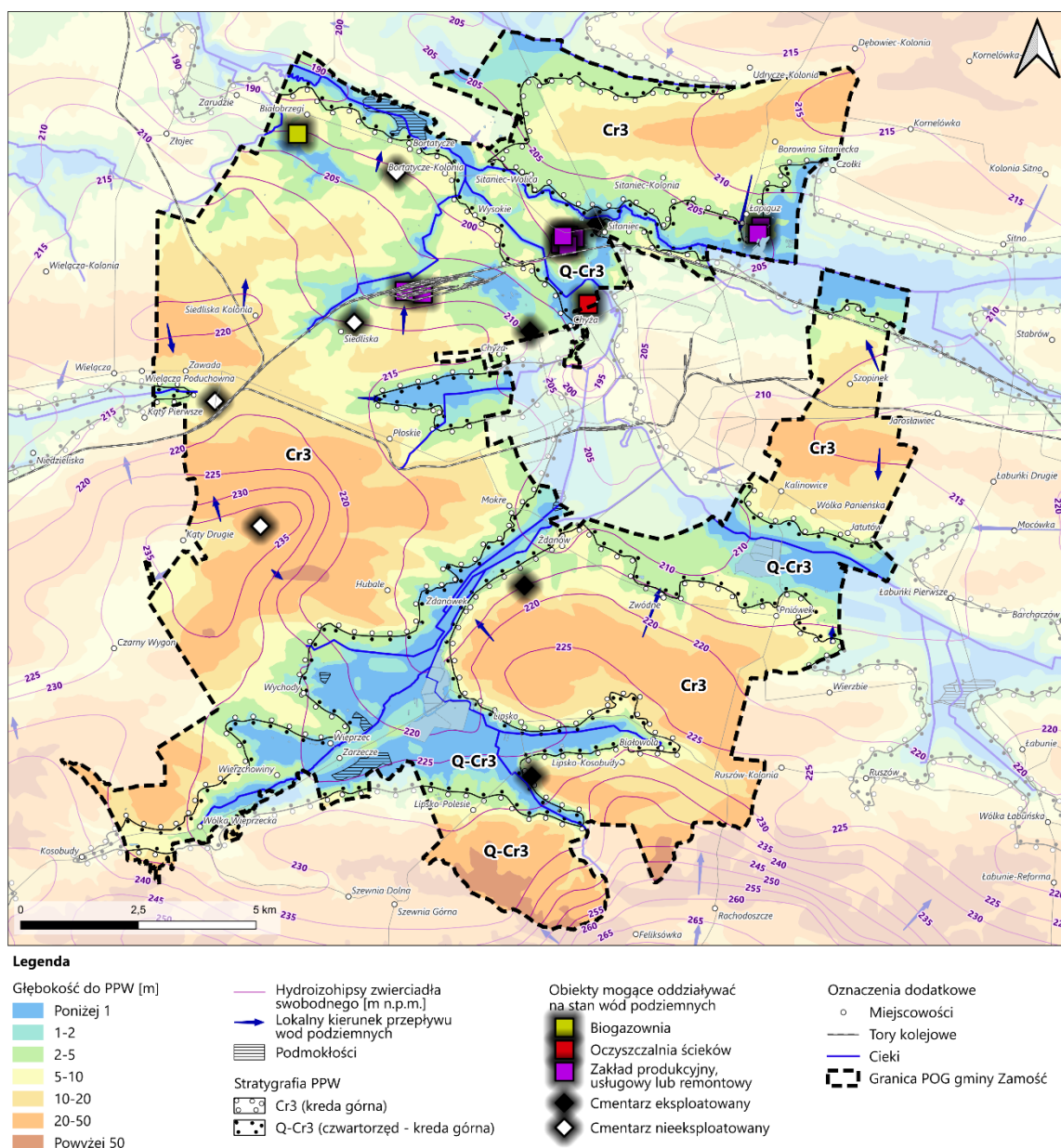
Biogazownia
Oczyszczalnia ścieków
Zakład produkcyjny, usługowy lub remontowy
cmentarz eksploatowany
cmentarz nieeksploatowany
Zrzuty ścieków

Oznaczenia dodatkowe

Miejscowości
Tory kolejowe
Cieki
Granica POG gminy Zamość

Ryc. 22. Główny użytkowy poziom wodonośny w rejonie gminy Zamość

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: Czerwińska-Tomczyk J., Sadurski A., 1998, Objaśnienia do Mapy Hydrogeologicznej Polski w skali 1:50 000 Arkusz Nielisz (0861), PIG-PIB



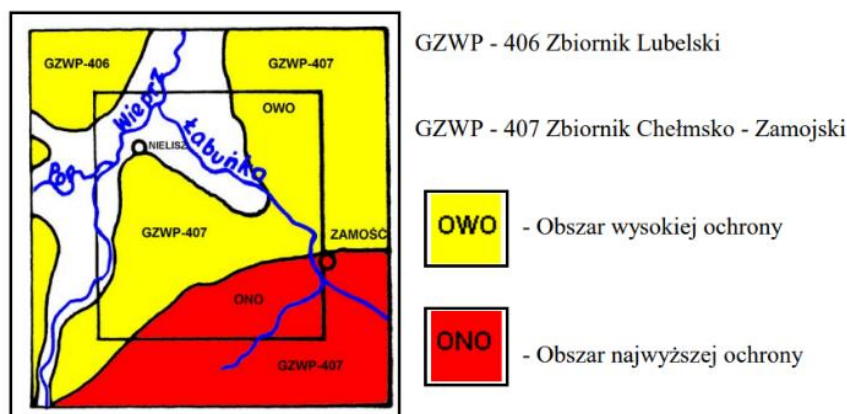
Ryc. 23. Pierwszy poziom wodonośny – występowanie i hydrodynamika w rejonie gminy Zamość

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: Czerwińska-Tomczyk J., Sadurski A., 1998, Objasnienia do Mapy Hydrogeologicznej Polski w skali 1:50 000 Arkusz Nielisz (0861), PIG-PIB

Zagrożeniem dla wód podziemnych są również duże miejscowe ilości poboru wody do zaopatrzenia ludności w wodę. W gminie Zamość zasoby Głównego Zbiornika Wód Podziemnych są wykorzystywane w około 20%. Obszar opracowania znajduje się w części w obszarze Obszaru Najwyższej Ochrony (ONO) w południowej i centralnej części a także w Obszarze Wysokiej Ochrony (OWO) dla pozostałych terenów³³ (Ryc. 24.). Strefy ochronne zostały wyznaczone ze względu na płytkie występowanie zwierciadła głównego poziomu użytkowego oraz niewielką miąższość strefy areacji. Ponadto, ze względu na charakter porowo-szczelinowy, czas dotarcia zanieczyszczeń do wód podziemnych jest stosunkowo krótki³⁴.

³³ Program Ochrony Środowiska dla Gminy Zamość na lata 2021-2024 z uwzględnieniem perspektywy do 2028 r.

³⁴ Czerwińska-Tomczyk J., Sadurski A., 1998, Objasnienia do Mapy Hydrogeologicznej Polski w skali 1:50 000 Arkusz Nielisz (0861), PIG-PIB

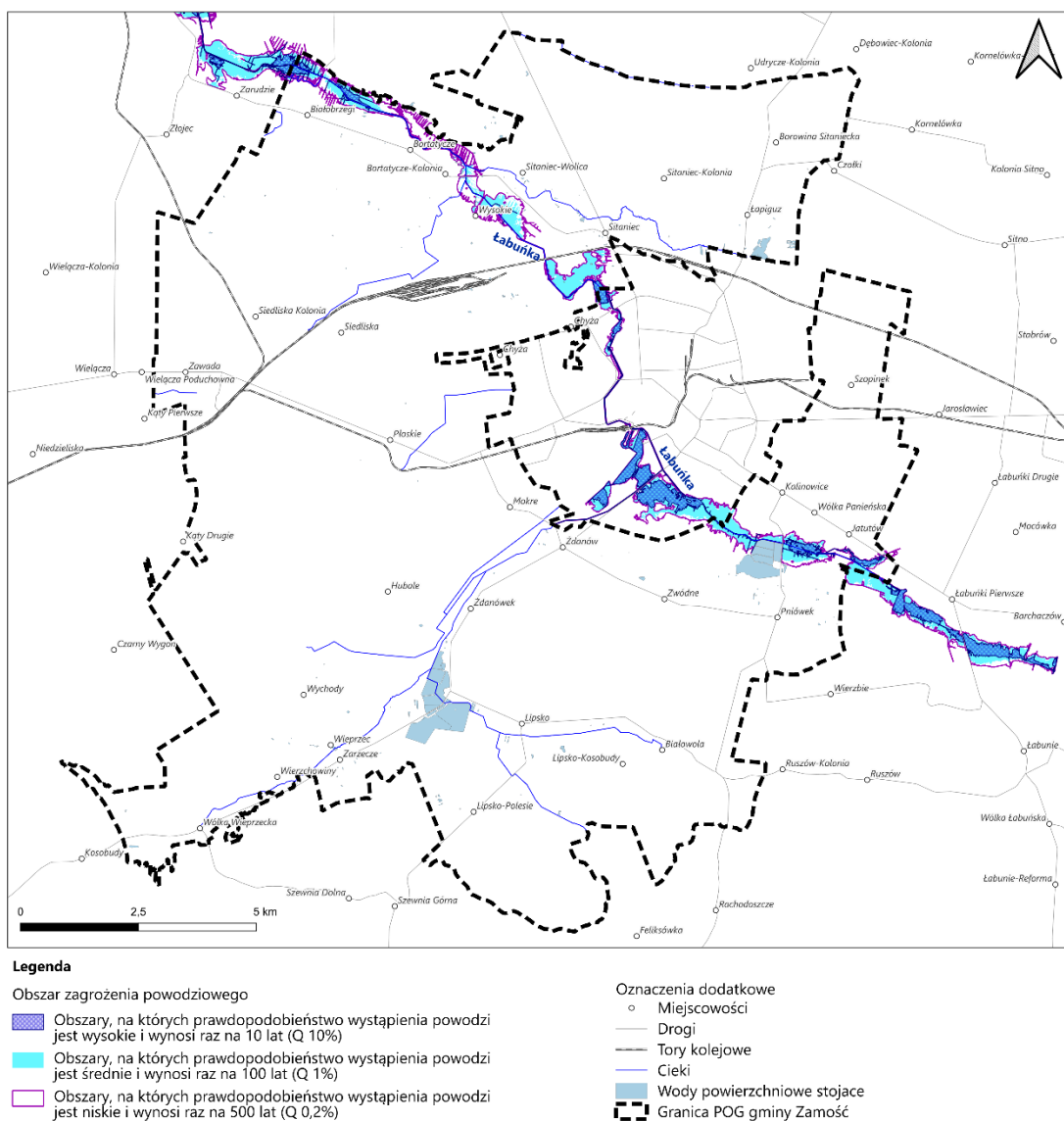


Ryc. 24. Obszary ochronne GZWP w rejonie gminy Zamość

Źródło: Kleczkowski A.S., (red.), 1990, [w:] Czerwińska-Tomczyk J., Sadurski A., 1998, Objąsnienia do Mapy Hydrogeologicznej Polski w skali 1:50 000 Arkusz Nielisz (0861), PIG-PIB

5.3. Zagrozenie powodzią

Wzdłuż Łabuńki występują obszary szczególnego zagrożenia powodzią, które powinny być wyłączone z zabudowy z uwagi na potencjalne zagrożenie od rzeki. W większości są to tereny niezagospodarowane i stanowią w znacznej części łąki lub pastwiska (Ryc. 25.). Na wskazanych obszarach zagrożenia powodzią nie powinno sytuować się zabudowy, gdyż może skutkować niebezpieczeństwem dla życia ludzi. Wystąpienie powodzi może spowodować szkody dla środowiska poprzez niszczenie wykształconych dotychczas ekosystemów i bioróżnorodności na skutek przepływu nadmiernej ilości wody. Rosnąca presja antropogeniczna związana z nadmiernym i ekspansywnym rozwojem zabudowy na terenach dotychczas niezagospodarowanych, np. poprzez wydawanie decyzji o warunkach zabudowy w miejscach, na których nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, może doprowadzić do rozwoju zabudowy na terenach zagrożonych powodzią lub zalaniem. Minimalizacja zagrożenia powinna polegać na pozostawieniu owych obszarów w jak największym stopniu jako formy naturalne bez zabudowy i powierzchni utwardzonych, z wysokim wskaźnikiem powierzchni biologicznie czynnej, aby zminimalizować ryzyko nastąpienia wystąpienia powodzi.



Ryc. 25. Obszary zagrożone powodzią z prawdopodobieństwem wystąpienia 10%, 1%, 0,2%

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Hydrogeoportal ISOK, <https://isok.gov.pl/hydroportal.html>, [dostęp: 21.01.2025]

5.4. Zagrożenia dla klimatu

Coraz częściej odnotowuje się liczbę dni bardzo ciepłych bez opadów w okresie letnim oraz łagodniejsze zimy, co jest związane ze zwiększającą się presją człowieka na środowisko. Rokrocznie średnia temperatura powietrza w Polsce wzrasta. Rosnąca presja antropogeniczna związana z nadmiernym i ekspansywnym rozwojem zabudowy na terenach dotychczas niezagospodarowanych, np. poprzez wydawanie decyzji o warunkach zabudowy w miejscach, na których nie obowiązuje miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego, może doprowadzić do znacznego wpływu na lokalny klimat. Ponadto, potencjalnym zagrożeniem z planistycznego punktu widzenia jest nieracjonalne przypisywanie wskaźników zagospodarowania w dokumentach planistycznych, np. zbyt duża intensywność oraz powierzchnia zabudowy przy małym udziale powierzchni biologicznie czynnej.

Często, aby umożliwić powstanie nowych budynków, należy najpierw przygotować teren pod zabudowę, co może się wiązać z wycinką drzew i zniszczeniem siedlisk. Istniejące rowy melioracyjne lub tereny podmokłe mogą być zakopywane lub osuszane ze względu na prowadzenie nowych inwestycji.

Ponadto, zagrożeniem dla klimatu są źródła zanieczyszczeń pochodzące przede wszystkim ze spalania paliw przez pojazdy oraz spalania materiałów do ogrzewania domów w tzw. kopciuchach – zwłaszcza w okresie zimowym.

5.5. Zagrożenia dla flory i fauny

Zagrożenia dla fauny i flory w obszarze opracowania można podzielić na trzy główne grupy. Podstawowe zagrożenia dla gatunków występujących w gminie związane są ze zmianą stanu, sposobu zagospodarowania lub użytkowania obszarów, na których występują. Do kolejnej grupy należą zagrożenia związane z powstaniem barier przestrzennych i zaburzeniem ciągłości lub likwidacją korytarzy i sięgaczy ekologicznych. Inne zagrożenia to bezpośrednie niebezpieczeństwa dla okazów fauny i flory, w tym związane z działalnością człowieka.

Na obszarze gminy Zamość występują tereny o wyjątkowej wartości przyrodniczej. Najcenniejsze siedliska w gminie mają charakter nietrwały i cechuje je wysoka wrażliwość na przemiany w środowisku. Utrzymanie wielu spośród cennych gatunków roślin i zwierząt, których występowanie stwierdzono na obszarze objętym sporządzanym planem ogólnym, uzależnione jest od zachowania nienaruszalności siedliska. Do tych gatunków należą zwłaszcza te występujące na torfowiskach oraz murawach kserotermicznych lub napiaskowych.

Zagrożenie zmianą sposobu zagospodarowania, spowodowaną presją urbanistyczną, dotyczy głównie pól uprawnych, w szczególności w sąsiedztwie miasta Zamość. Najcenniejsze przyrodniczo tereny w gminie są zabezpieczone przed rosnącą presją inwestycyjną przez ich objęcie formami ochrony przyrody. Tym nie mniej, powstawanie nowej zabudowy, szczególnie na podstawie decyzji o warunkach zabudowy, w bezpośrednim sąsiedztwie obszarów chronionych może mieć niekorzystny wpływ na ich cele ochrony, w tym na populację zwierząt. Źródłem zagrożenia dla siedlisk o największych walorach przyrodniczych może być jednak również nie tylko wspomniany wzrost powierzchni terenów zabudowanych w gminie, ale także sama zmiana charakteru terenu otwartego w obszarze siedliska lub w jego sąsiedztwie – polegająca na przykład na wprowadzaniu upraw nierzewnych na łąkach lub ich zalesianiu.

Murawy kserotermiczne i napiaskowe łatwo ulegają sukcesji naturalnej w kierunku zarośli i lasu³⁵. W celu minimalizacji zagrożenia niezbędne jest usuwanie zarastających obszary drzew i krzewów i ich siewek. Działania te są podejmowane w ramach ochrony czynnej, prowadzonej dla ustanowionych dla tych siedlisk form ochrony przyrody.

Zagrożenia dla muraw i ekstensywnie użytkowanych łąk świeżych związane są również z zaprzestaniem użytkowania terenu, w szczególności z zaniechaniem koszenia obszarów i prowadzenia wypasu zwierząt. Prowadzi to do postępowania sukcesji naturalnej oraz powstania nieodpowiednich warunków dla występowania charakterystycznych dla danego terenu gatunków roślin i zwierząt. Niekorzystne dla tych siedlisk są również koszenie lub wypas prowadzony w nieodpowiedni sposób, niezgodny z wytycznymi określonymi dla siedliska. Zbyt intensywne użytkowanie (za niskie koszenie) lub koszenie w nieodpowiednim terminie zniekształca charakter siedliska i utrudnia utrzymanie gatunków chronionych, na przykład przez uniemożliwianie rzadkim motyloom składania jaj na roślinie pokarmowej³⁶.

Występujące w gminie torfowiska zagrożone są przede wszystkim zmianami stosunków wodnych, w szczególności polegającymi na nadmiernym zalewaniu terenów torfowisk na skutek działalności bobrów. Potencjalnym zagrożeniem dla tego typu siedlisk może być też osuszanie terenu na skutek wykonywania melioracji lub zmiana poziomu wód gruntowych. Na obszarze występowania torfowisk –

³⁵ Kurek Z., Rajski T., Górski A., 2003, Ekofizjografia gminy Zamość Opracowanie podstawowe", Zamość, oraz 2012 „Aneks do ekofizjografii podstawowej Gminy Zamość”

³⁶ Planu Zadań Ochronnych dla form ochrony przyrody występujących w obszarze gminy Zamość, <https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/>, [dostęp 07.02.2025]

w rezerwacie Hubale, prowadzone są działania ochronne, mające na celu m.in. stabilizację stosunków wodnych na poziomie właściwym dla siedliska³⁷.

Do najbardziej trwałych, a równocześnie bardzo wartościowych siedlisk, należą lasy. Obszary lasów, tak jak pozostałe obszary w strukturze przyrodniczej gminy, a zwłaszcza obszary chronione, są jednak zagrożone pojawianiem się i zwiększaniem udziału gatunków obcych i inwazyjnych. Do gatunków wymienianych w planach zadań ochronnych dla form ochrony przyrody należą m.in.: przymiotno roczne, przymiotno okazałe, czeremcha amerykańska, dąb czerwony, robinia akacjowa, kolczurka klapkowana czy nawłóć późna i kanadyjska³⁸. Mimo obowiązujących przepisów w tym zakresie, z powodu niskiej świadomości społecznej, gatunki obce mogą być wprowadzane również przy urządzaniu ogrodów przydomowych czy zieleni towarzyszącej obiektom usługowym i produkcyjnym.

Potencjalne zagrożenia dla fauny i flory pól uprawnych wiążą się z intensyfikacją rolnictwa i przekształceniem tradycyjnego krajobrazu rolniczego. Już teraz w gminie stosunkowo nielicznie występują zadrzewienia śródpolne. Ich brak bezpośrednio wpływa na zubożenie gatunkowe roślin dzikich i ograniczenie występowania zwierząt na terenach otwartych. Zadrzewienia śródpolne mogą być siedliskiem, miejscem żerowania i ukrycia ptaków i małych ssaków. Co więcej, brak zadrzewień śródpolnych sprzyja degradacji powierzchni ziemi, która może prowadzić do dalszego zmniejszenia różnorodności biologicznej fauny i flory.

Zagrożeniem dla fauny i flory są także istniejące i projektowane drogi i linie kolejowe, które stanowią istotne, wielkoskalowe bariery ekologiczne i powodują fragmentację terenów otwartych. Ich występowanie znacząco ogranicza przemieszczanie się zwierząt, a nawet może prowadzić do kolizji pojazdów ze zwierzętami. Barierą dla migracji zwierząt są również tereny zabudowane, których dalszy rozwój będzie powodował pomniejszanie ciągłości terenów otwartych. Zagrożenie to występuje w szczególności w pobliżu miasta Zamość oraz na terenach wzdłuż rzek, gdzie rozrastające się obszary zurbanizowane odcinają obszary korytarzy ekologicznych od pozostałych terenów otwartych gminy. Problemem lokalnym są również ogrodzenia stawiane na terenach zabudowanych, utrudniające przemieszczanie się zwierząt, w tym nawet małych ssaków.

Niekorzystnie na faunę i florę mogą oddziaływać też obiekty infrastruktury technicznej. Istniejące napowietrzne linie telekomunikacyjne i elektroenergetyczne, w szczególności wysokiego i najwyższego napięcia, są zagrożeniem dla ptaków i nietoperzy. Potencjalnym zagrożeniem jest też powstanie obiektów produkujących energię z odnawialnych źródeł – wiatru i promieniowania słonecznego. Co prawda, możliwe jest zastosowanie rozwiązań w pewnym stopniu ograniczających kolizje ptaków z turbinami wiatrowymi i panelami fotowoltaicznymi, bez wątpienia jednak realizacja takich inwestycji w pobliżu terenów chronionych lub w obszarze korytarzy ekologicznych wpłynie negatywnie na stan ich ochrony.

Niezależnie od wprowadzonych rozwiązań szczegółowych, w tym także od utrzymania lub zmiany sposobu zagospodarowania i użytkowania terenów w granicach gminy Zamość, zagrożeniem dla fauny i flory obszaru jest zanieczyszczenie środowiska. Na roślinność szczególnie niekorzystnie mogą oddziaływać zanieczyszczenia emitowane bezpośrednio do wód i gleb. Zanieczyszczenia mogą nie tylko wpływać na gatunki fauny i flory wrażliwe na zmiany stanu środowiska, ale też przyczyniać się do zmniejszania żyzności gleb, a przez to ograniczać rozwój roślinności.

5.6. Zagrożenie zanieczyszczeniem powietrza

Zanieczyszczenia powietrza to wszystkie substancje w postaci gazów, cieczy lub pyłów, które nie są naturalnymi składnikami lub występują w stężeniu wyższym niż naturalne. Obecnie największymi

³⁷ Tamże.

³⁸ Tamże.

źródłami zanieczyszczeń są przemysł, transport oraz emisja niska. Z zanieczyszczeniem powietrza wiąże się pojęcie smogu, który powstaje na skutek wymieszania powietrza z zanieczyszczeniami i spalinami.

Źródłem emisji niskiej (powierzchniowej) są przede wszystkim zanieczyszczenia generowane przez tzw. kopciuchy – zwłaszcza w okresie zimowym. Według stanu na 31.12.2024 r. w gminie Zamość w ramach Programu „Czyste Powietrze” złożono 1153 wniosków o dofinansowanie. Zrealizowanych zostało 629 przedsięwzięć mających na celu poprawę jakości powietrza w gminie. Na realizację programu wypłacono dotacje w wysokości 17 423 716,15 zł³⁹. W rankingu aktywności prowadzonym przez Narodowy Fundusz Ochrony Środowiska i Gospodarki Wodnej gmina Zamość uplasowała się na 1213 miejscu. Są to dane na dzień 31.12.2023 r.⁴⁰

Innym źródłem zanieczyszczeń są paliwa spalane przez pojazdy mechaniczne. Przez gminę Zamość przebiegają m.in. drogi krajowe, gdzie natężenie ruchu pojazdów jest największe. Owe drogi skupiają się w mieście Zamość, w którym także infrastruktura drogowa jest bardziej rozwinięta, co skutkuje większą liczbą korków a przez to również zwiększa się emisja spalin.

Gmina Zamość charakteryzuje się znaczną liczbą pól uprawnych dobrej jakości, na których prowadzi się działalność rolniczą. Wszelkie maszyny rolnicze do siania i zbioru plonów również emitują zanieczyszczenia a wraz z przemieszczaniem się maszyn z pól unoszą się pyły, które są przenoszone w dalsze miejsca, zwłaszcza podczas suchej pogody.

5.7. Zagrożenie hałasem

Hałas to czynnik stresogenny, który przy długotrwałej ekspozycji może powodować m.in. choroby układu krążenia, choroby psychiczne i zaburzenia snu. Ma on negatywny wpływ także na dzikie zwierzęta, dla których również jest czynnikiem powodującym stres i lęk – może zaburzać naturalne cykle życiowe zwierząt, wpływać na zasięg ich terytoriów czy nawet zmniejszać ich rozrodczość.

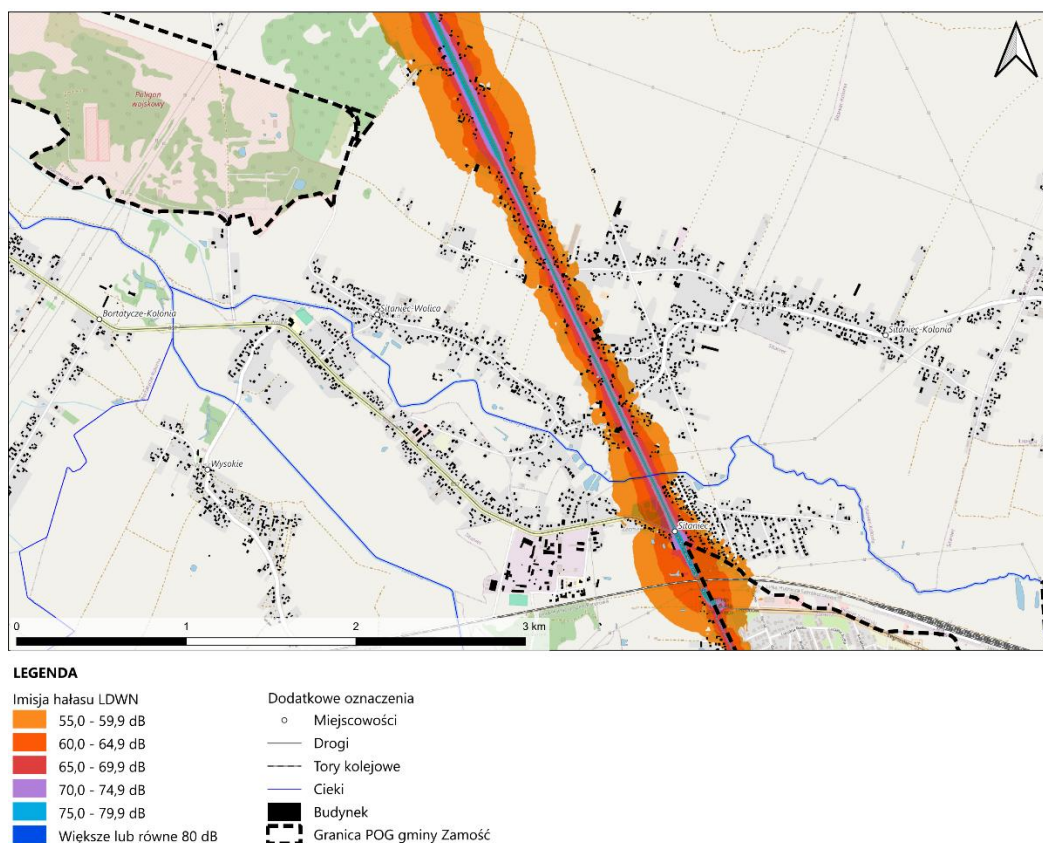
W gminie Zamość można zidentyfikować kilka źródeł hałasu komunikacyjnego – hałas drogowy, kolejowy i lotniczy. Największą uciążliwością na terenie gminy charakteryzuje się hałas drogowy. Skupia się on w pobliżu dróg krajowych nr 17 i nr 74. Najbardziej narażone są osoby zamieszkujące w pierwszej linii zabudowy od wskazanych dróg. Według danych przedstawionych na poniższych grafikach (Ryc. 26., Ryc. 27., Ryc. 28.), obecnie w pobliżu dróg można się spodziewać hałasu nawet do 80 dB.

Biorąc pod uwagę planowaną przebudowę drogi krajowej nr 17 do klasy drogi ekspresowej, należy spodziewać się wzrostu natężenia ruchu drogowego, a w efekcie również poziomu emisji hałasu. Planowana jest również budowa obwodnicy gminy Zamość, która w przyszłości może być dodatkowym źródłem hałasu drogowego. Zasięg uciążliwości hałasowych i jego wpływ na środowisko, w tym warunki życia ludzi, będzie zależał od wybranego wariantu przebiegu drogi i sposobu jej realizacji. Z uwagi na przepisy powszechnie obowiązujące z zakresu ochrony przed hałasem, najprawdopodobniej przy budowie nowych dróg krajowych i wojewódzkich zostaną zastosowane rozwiązania techniczne służące zmniejszeniu oddziaływania hałasu samochodowego na tereny sąsiedni. Ochronie istniejącej zabudowy przed hałasem mogą służyć ekrany dźwiękochłonne oraz wprowadzenie nawierzchni ograniczającej emisję hałasu.

Źródłem uciążliwości hałasowych mogą być również pojazdy użytkujące pozostałe drogi w gminie. Duży obszar gminy, rozproszenie terenów mieszkaniowych i liczba mieszkańców i użytkowników terenu, przekładająca się na ogół na wysokość natężenia ruchu drogowego, pozwalają skategoryzować zagrożenie hałasem z dróg gminnych jako stosunkowo niewielkie. Przyczyną niewielkiego i czasowego hałasu mogą być także pracujące na polach maszyny rolnicze.

³⁹ <https://gminazamosc.pl/2021/gminny-punkt-konsultacyjno-informacyjny-programu-czyste-powietrze/>; [dostęp 07.02.2025].

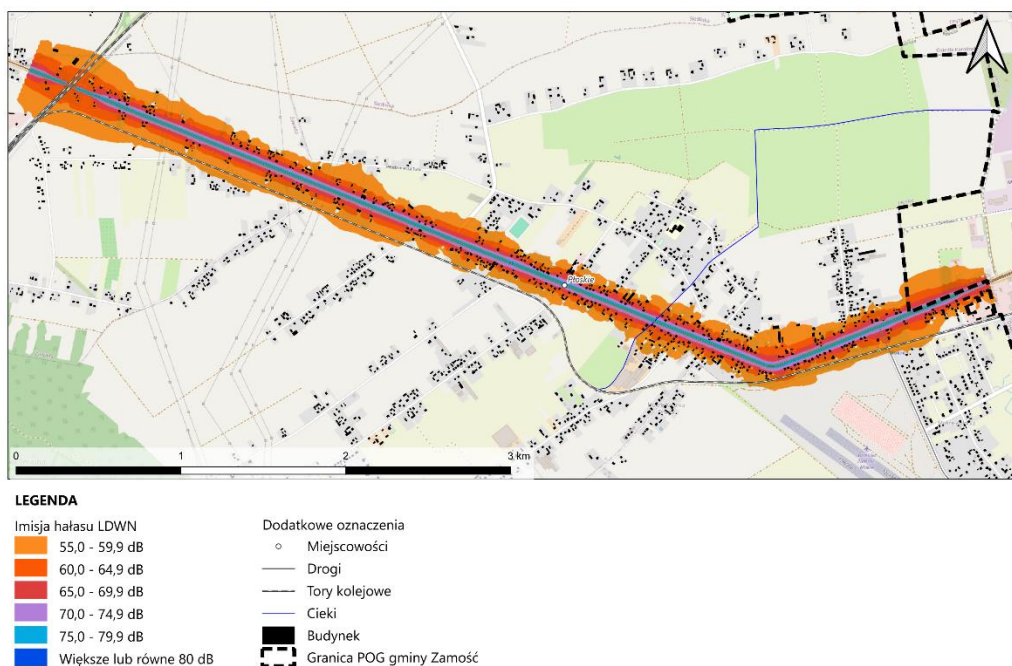
⁴⁰ <https://czystepowietrze.gov.pl/wazne-komunikaty/ranking-gmin>; [dostęp 07.02.2025].



Ryc. 26. Mapa emisji hałasu LDWN (droga krajowa nr 17 odcinek Sitaniec-Zamość)
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GDDKiA udostępnionych na stronie https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgp_2.html?gpmap=gp0 [dostęp: 30.01.2025]



Ryc. 27. Mapa emisji hałasu LDWN (droga krajowa nr 17 odcinek Jatutów-Zamość)
Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GDDKiA udostępnionych na stronie https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/lmgrp_2.html?qpmap=gp0 [dostęp: 30.01.2025]



Ryc. 28 Mapa immisji hałasu LDWN (droga krajowa nr 74 odcinek Zawada-Zamość)
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych GDDKiA udostępnionych na stronie
https://mapy.geoportal.gov.pl/imap/Imgp_2.html?gmap=gp0 [dostęp: 30.01.2025]

Źródłem hałasu mogą być również przebiegające przez obszar gminy linie kolejowe, obsługujące połączenia pasażerskie i towarowe, dla których Zamość jest często stacją końcową. Liczba przejeżdżających przez gminę pociągów wynosi około 40 dziennie dla pociągów pasażerskich⁴¹. Należy uznać, że uciążliwości hałasowe związane z ruchem kolejowym są niewielkie, występują okresowo w trakcie przejazdu pociągów przez gminę i najbardziej dotyczą terenów przyległych do torów kolejowych.

Hałas i ruch kolejowy mogą się nieco zwiększyć w wyniku budowy nowej linii kolejowej, planowanej w związku z budową Centralnego Portu Komunikacyjnego. Zasięg oddziaływania i wpływ tej linii na środowisko będą zależne od jej dokładnego przebiegu i sposobu realizacji. Jednakże, mimo przyszłej budowy nowej linii kolejowej, wciąż nie przewiduje się znacznych uciążliwości związanych z ruchem kolejowym.

Przyczyną występowania niewielkiego hałasu w gminie może być również ruch samolotów, startujących i lądujących na lotnisku w miejscowości Mokre. W związku z możliwym występowaniem uciążliwości, w pobliżu terenu lotniska powinno się, o ile to możliwe, ograniczać lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej i innej związanej z pobytem ludzi. Przy projektowaniu przeznaczenia terenów położonych w sąsiedztwie lotniska, należy jednak wziąć pod uwagę jego charakter – do ruchu są tu dopuszczone jedynie niewielkie statki powietrzne, które nie powodują znacznej uciążliwości hałasowej.

Ochrona przed hałasem powinna być realizowana na podstawie przepisów powszechnie obowiązujących, regulujących kwestie dotyczące norm hałasowych oraz lokalizacji terenów związanych między innymi z mieszkalnictwem oraz pobytem dzieci i młodzieży.

5.8. Zagrożenie promieniowaniem elektromagnetycznym

Źródłem promieniowania elektromagnetycznego na obszarze opracowania mogą być przede wszystkim napowietrzne linie elektroenergetyczne – przebiegające w granicach gminy linie najwyższego (220 kV) i wysokiego (110 kV) napięcia oraz w mniejszym stopniu linie niskiego napięcia. Wpływ mogą mieć

⁴¹ Portal KOLEO, <https://koleo.pl/dworzec-pkp/zamosc/odjazdy> [dostęp: 05.02.2025].

również stacje GSM (Ryc. 29). Takich stacji w gminie znajduje się dziesięć. W najbliższym otoczeniu najczęściej masztów GSM zlokalizowanych jest w mieście Zamość. Najwięcej infrastruktury technicznej w postaci linii napowietrznych znajduje się w północnej i centralnej części gminy, a zwłaszcza w pobliżu miejscowości: Kalinowice, Szopinek, Płoskie. Uwarunkowane jest to zbieganiem się napowietrznych linii do stacji elektroenergetycznych: „Mokre” 220/110 kV, „Zamość” 220/110/15 kV, „Zamość Janowice” 110 kV oraz „Zamość Majdan” 110 kV. Linie elektroenergetyczne przebiegają głównie przez grunty orne, łąki, ale również przez niektóre tereny leśne, co może mieć wpływ na środowisko, jak również na zdrowie ludzi w przypadku przekroczenia parametrów zwłaszcza w obecności linii w pobliżu zabudowań (Zdj. 6., Zdj. 7.).



Zdj. 6. Napowietrzne linie elektroenergetyczne w pobliżu zabudowy w Kalinowicach (kwiecień 2025)
Źródło: K. Zantonowicz

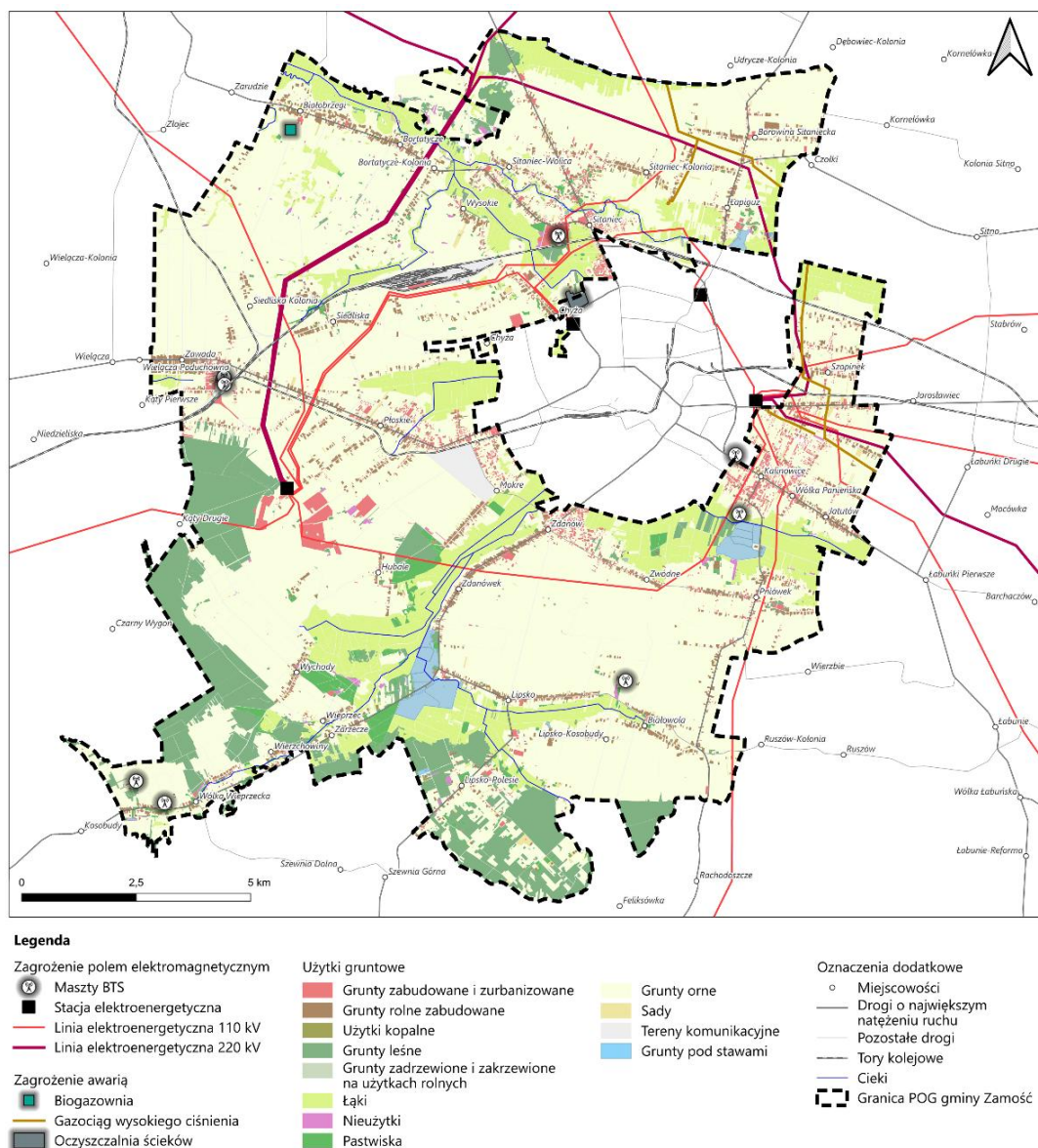


Zdj. 7. Napowietrzne linie elektroenergetyczne w pobliżu zabudowy (kwiecień 2025)
Źródło: D. Czajkowski

5.9. Zagrożenie poważnymi awariami

Istniejące obiekty infrastruktury mogą być w przyszłości przyczyną wystąpienia awarii, a w konsekwencji doprowadzić do skażenia i pogorszenia stanu środowiska (Ryc. 29.). Przez gminę Zamość przebiegają drogi krajowe oraz wojewódzkie, które skupiają się w samym mieście Zamość lub jego granicach administracyjnych. Owymi drogami porusza się wiele pojazdów, w tym te, które m.in. transportują materiały niebezpieczne. Podczas wypadku pojazdu lub braku szczelności załadunku, transportowane materiały lub substancje mogą skażyć pobliskie tereny. Innym obiektem, który potencjalnie może nieść ryzyko awarii jest biogazownia. Brak monitoringu ciśnienia w zbiornikach może doprowadzić w ostateczności do wybuchu zbiorników, natomiast brak konserwacji instalacji może skutkować wyciekiem substancji. Na granicy gminy Zamość oraz miasta Zamość zlokalizowana jest oczyszczalnia ścieków. W razie awarii, zanieczyszczenia mogą przedostać się na sąsiednie tereny i je skażyć. Według danych GIOŚ na terenie gminy Zamość nie zidentyfikowano zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej na dzień 31.12.2024 r.⁴².

⁴² Wykaz zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej wg stanu na 31.12.2024 r., GIOŚ



Ryc. 29. Obiekty stwarzające zagrożenie występowania promieniowania elektromagnetycznego lub ryzyko wystąpienia awarii
 Źródło: opracowanie własne na podstawie danych udostępnionych z powiatowego państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego oraz BDOT10k

6. Potencjalne zmiany stanu środowiska w przypadku braku realizacji projektowanego planu ogólnego

Dnia 1 lipca 2026 r., z mocy powszechnie obowiązujących przepisów z zakresu planowania przestrzennego, swoją moc utraci studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zamość. Po utracie ważności studium, do czasu uchwalenia planu ogólnego gminy, nie będzie można wydawać nowych decyzji o warunkach zabudowy i decyzji o lokalizacji inwestycji celu publicznego. W przypadku nieuchwalenia projektowanego planu ogólnego jedynymi dokumentami, na których podstawie będą mogły powstać inwestycje wymagające pozwolenia na budowę lub zgłoszenia, będą decyzje o warunkach zabudowy i decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego, które uzyskano przed 1 lipca 2026 r., oraz obowiązujące plany miejscowe. Nowe miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego lub zmiany planów obowiązujących będzie można uchwalić wyłącznie w określonych przypadkach, to znaczy o ile:

- przed dniem utraty mocy studium ogłoszono o terminie wyłożenia projektu planu miejscowego do publicznego wglądu,
- projekt planu miejscowego dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji celu publicznego,
- projekt planu miejscowego dotyczy wyłącznie lokalizacji inwestycji w zakresie gospodarowania strategicznymi zasobami naturalnymi kraju.

Na terenie gminy Zamość obszary objęte obowiązującymi planami miejscowymi obejmują ok. 10 % powierzchni gminy. W związku z powyższym bardzo popularnym instrumentem do realizacji inwestycji stała się decyzja o warunkach zabudowy (tzw. Decyzja WZ). Decyzje takie wydawane są na podstawie innych zasad niż sporządzane plany miejscowe. Gmina np. nie ma możliwości wydania decyzji negatywnej ze względu na uwarunkowania przyrodnicze, czy środowiskowe (jak np. brak sieci wodociągowej, czy kanalizacyjnej). Popularność instrumentu decyzji WZ powoduje wydanie decyzji, których realizacja spowoduje znaczne rozproszenie zabudowy, a co za tym idzie zagrożenie dla środowiska. Zabudowa rozproszona, z reguły nie jest przyłączana do gminnej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, nie uwzględnia lokalnych i ponadlokalnych ciągów przyrodniczych i często wkracza na tereny atrakcyjne przyrodniczo i krajobrazowo oraz na obszary o wysokiej bioróżnorodności. Uchwalenie planu ogólnego gminy uporządkuje zasady wydawania ww. decyzji ograniczając możliwość ich wydawania wyłącznie do, wskazanego w POG, obszaru uzupełnienia zabudowy. Co więcej pomimo, że decyzje o warunkach zabudowy oraz decyzje o lokalizacji inwestycji celu publicznego, wydane przed 1 stycznia 2026 r. będą bezterminowe to plan ogólny będzie stanowił podstawę do opracowania nowych planów miejscowych. Uchwalenie planów miejscowych dla obszarów, które obecnie ich nie posiadają zatrzyma również niekontrolowany rozwój zabudowy na podstawie wydanych wcześniej decyzji WZ.

W przypadku nieuchwalenia planu ogólnego gminy Zamość – z dniem 1 lipca 2026 wygaśnie obowiązujące Studium i nie będzie można wydawać nowych decyzji o warunkach zabudowy. Nowa zabudowa będzie mogła się rozwijać na podstawie obowiązujących planów miejscowych, a w pozostałych rejonach gminy nowa zabudowa będzie mogła być realizowana wyłącznie na podstawie wydanych wcześniej decyzji WZ. Realizacja zabudowy na podstawie decyzji WZ sprzyjać będzie choćby fragmentacji krajobrazu, ograniczeniu liczby i zasięgu siedlisk, spadkowi bioróżnorodności oraz eliminacji gatunków, a także wzrostowi zanieczyszczeń wód podziemnych oraz niskiej emisji.

W przypadku braku uchwalenia planu ogólnego znaczne ograniczenie możliwości sporządzania nowych planów miejscowych lub zmian obowiązujących planów miejscowych jest zagrożeniem dla ładu przestrzennego w gminie. Nie będzie możliwa rewizja charakteru inwestycji planowanych do realizacji na podstawie obowiązujących planów miejscowych lub ważnych decyzji o warunkach zabudowy. Decyzji o warunkach zabudowy, których ustalenia niejednokrotnie stoją w sprzeczności z polityką przestrzenną gminy, wyrażoną na przykład w studium, nie będzie można zastąpić planem miejscowym, będącym właściwym narzędziem do kształtowania struktury funkcjonalno-przestrzennej obszaru. Nie będzie możliwa również nawet drobna zmiana warunków realizacji projektowanego przedsięwzięcia, polegająca chociażby na dostosowaniu go do zmieniających się potrzeb przyszłych użytkowników lub na określeniu precyzyjnych, aktualnych wymagań dla inwestycji.

Brak możliwości uchwalania planów miejscowych dla większości terenów w gminie negatywnie wpłynie także na stan ochrony najcenniejszych obszarów i obiektów. Plan miejscowy może określać przeznaczenie nie tylko terenów zabudowanych, ale też terenów otwartych. Jego ustalenia mogą zabezpieczać wybrane obszary przed zabudową, wyznaczać rezerwę terenu pod wody powierzchniowe czy określać charakter terenów zieleni. W planie miejscowym można zawrzeć również inne rozstrzygnięcia, jak na przykład ochronę wybranych drzew lub grup zieleni, obowiązek realizacji nasadzeń przy zagospodarowaniu działki budowlanej czy ciągów zieleni przy budowie dróg. Ponadto, zgodnie z art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ustalenie ochrony w planie miejscowym, decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego jest jedną z form ochrony zabytków. W przypadku znaczącego ograniczenia

uchwalania planów miejscowych, będącego skutkiem nieuchwalenia planu ogólnego, nie będzie możliwości skorzystania ze wspomnianych narzędzi służących ochronie zabytków i przyrody.

Analizując skutki nieuchwalenia przedmiotowego planu ogólnego, należy również pamiętać, że zgodnie z art. 3 ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, kształtowanie i prowadzenie polityki przestrzennej na terenie gminy należy do zadań własnych gminy. Według art. 7 ust. 1 pkt 1 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym, do zadań własnych gminy należą natomiast m.in. sprawy ładu przestrzennego. Brak dokumentu określającego wytyczne w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy i brak możliwości uchwalania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego obejmujących zwarte, duże obszary uniemożliwi realizację zadań własnych gminy. Biorąc pod uwagę powyższe, uchwalenie planu ogólnego gminy należy uznać za obowiązkowe i konieczne działanie władz gminy.

7. Przewidywany wpływ realizacji ustaleń projektu planu ogólnego na środowisko

Jak już wspomniano plan ogólny jest dokumentem o wąskim zakresie merytorycznym, który precyzyjnie określono w ustawie z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz w aktach wykonawczych do tej ustawy. Co więcej, szeroki profil funkcjonalny poszczególnych stref planistycznych wyznaczanych w planie ogólnym nie pozwala na przewidzenie przyszłego, konkretnego sposobu zagospodarowania terenów objętych sporządzanym dokumentem, w tym rodzaju i charakteru przyszłej zabudowy. Ustalenia planu ogólnego swoim zakresem nie mogą obejmować regulacji szczególnie istotnych dla ochrony środowiska, takich jak ograniczenia i zakazy w zakresie lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną czy zasięg i szczególne zasady zagospodarowania obszarów korytarzy ekologicznych. Ze względu na charakter planu ogólnego nie jest możliwe dokładne określenie wpływu realizacji jego ustaleń na środowisko. Za podstawowe rozstrzygnięcie przestrzenne, mogące być podstawą do oceny wpływu ustaleń projektu planu ogólnego na środowisko, należy uznać rozdzielenie terenów z możliwością lokalizacji zabudowy i terenów przewidzianych do objęcia zakazem zabudowy. Dodatkowo, wpływ na stan ochrony środowiska można przeanalizować na podstawie ustalonych w planie ogólnym wskaźników zabudowy i zagospodarowania terenu.

Istotnym wskaźnikiem jest określony w niemal wszystkich strefach planistycznych (z wyłączeniem strefy komunikacyjnej SK oraz SG minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Nowa zabudowa mieszkaniowa realizowana będzie w strefach ze wskaźnikiem wynoszącym od 30-75% PBC. Niższe wskaźniki np. 20% wynikają z ustaleń planu miejscowego. Odpowiednio wysoki minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej zapewni odpowiednie warunki do retencji wody oraz wpłynie pozytywnie na lokalny mikroklimat. W ramach planu ogólnego ograniczono rozwój intensywnej zabudowy ustalając w większości stref ekstensywne wskaźniki cechujące się niskim wskaźnikiem powierzchni zabudowy oraz intensywnością zabudowy, poza miejscowościami w pobliżu miasta Zamość. Najniższe wskaźniki związane z PBC obowiązują w niektórych strefach gospodarczych i wynoszą one np. 10%, co wynika z obowiązujących planów miejscowych.

Dokładniejsze rozstrzygnięcia w zakresie przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania zostaną ustalone przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla których prowadzona będzie strategiczna ocena oddziaływania na środowisko. Najważniejsze cechy inwestycji, w tym rozwiązania mające kluczowe znaczenie dla analizy wpływu inwestycji na środowisko, zostaną jednak określone dopiero w projekcie budowlanym.

7.1. Wpływ na warunki życia i zdrowie ludzi oraz dobra materialne

Do zakresu planu ogólnego nie należą rozstrzygnięcia najważniejsze dla ochrony i poprawy warunków życia i zdrowia ludzi. Zgodnie z art. 13b ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, w planie ogólnym uwzględnia się m.in. obszary szczególnego zagrożenia powodzią,

obszary ograniczonego użytkowania, zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej czy rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu. W sporządzanych dokumentach uwarunkowania te uwzględniane są pośrednio, to jest przez odpowiednie rozstrzygnięcia przestrzenne. W planie ogólnym nie wyznacza się stref ograniczeń w zagospodarowaniu i użytkowaniu terenów, wynikających z uwarunkowań, lub linii zabudowy. Ponadto, wyznaczane strefy planistyczne w większości mają szeroki katalog dopuszczalnych funkcji, co utrudnia zidentyfikowanie potencjalnych konfliktów przestrzennych i zapobieganie im. Plan ogólny nie może również zawierać ustaleń zmniejszających negatywne oddziaływanie inwestycji na tereny sąsiednie czy ograniczeń w zakresie realizacji inwestycji mogących znacząco oddziaływać na środowisko bądź uciążliwości generowanych przez przyszłą zabudowę. Z uwagi na powyższe, określenie wpływu ustaleń sporządzanego dokumentu na warunki życia i zdrowie ludzi jest utrudnione.

W projekcie planu ogólnego przewidziano stosunkowo niewielkie zwiększenie zasięgu terenów zabudowanych. Wyznaczone strefy, w których możliwa jest realizacja budynków, obejmują głównie tereny już zagospodarowane i ich bliskie sąsiedztwo. Większe obszary przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową, poza już istniejącą zabudową oraz poza obowiązującymi planami miejscowymi, przeznaczono np. w pobliżu Lipsko-Polesie, Białowoli i Pniówka. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową – jednorodziną lub zagrodową, w większości tworzą zwarte obszary, na ogół oddalone od strefy gospodarczej, obejmującej tereny produkcji. Część stref, na których możliwa będzie realizacja funkcji produkcji, już obecnie jest zagospodarowana na takie cele. Istotnym wyjątkiem jest strefa gospodarcza SP wyznaczona w części obecnego lotniska Aeroklubu Ziemi Zamojskiej oraz wzdłuż linii kolejowej przy stacji towarowej Zamość Bortatycze LHS. Ze względu na znaczną powierzchnię terenu przeznaczonego na cele produkcyjne należy uznać, że potencjalna zabudowa, która mogłaby powstać na tych obszarach, stanowić może zagrożenie dla warunków życia i zdrowia ludzi przebywających na pobliskich terenach mieszkaniowych. Wielkopowierzchniowy obiekt produkcyjny, który może powstać zgodnie z projektowanym planem ogólnym, może być źródłem uciążliwości, m.in. hałasowych, świetlnych czy odorowych. Na etapie sporządzania planu ogólnego nie można jednak przewidzieć docelowej funkcji stref czy charakteru potencjalnej inwestycji. Zgodnie z przepisami stanowiącymi ramy dla planów ogólnych, tereny w strefie gospodarczej będą mogły pełnić również funkcje komunikacyjne – a więc na przedmiotowym obszarze możliwe będzie utrzymanie i rozwój obecnej funkcji. W przypadku realizacji obiektu przemysłowego, ochrona terenów sąsiednich przed uciążliwościami będzie prowadzona na podstawie przepisów powszechnie obowiązujących. Jeśli planowana inwestycja będzie należała do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zostanie dla niej przeprowadzona oddzielna ocena oddziaływania na środowisko, prowadzona w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko może być wymagane również dla przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Uciążliwością, zwłaszcza akustyczną, może być wyznaczona strefa komunikacyjna SK w części lotniczej lotniska w Mokrem, z której mogą startować lub lądować niewielkie samoloty np. awionetki.

Mimo, że w strefie SP w profilu podstawowym (obligatoryjnym) wymieniono teren produkcji, w którym teoretycznie można realizować teren produkcji energii, w tym teren elektrowni wiatrowej, to biorąc pod uwagę przepisy odrębne w zakresie inwestycji elektrowni wiatrowych, realizacja takich obiektów wymaga odległości nie mniejszej niż 700 m od budynku mieszkalnego. Zatem potencjalna realizacja w strefie SP terenu elektrowni wiatrowej w pobliżu zabudowy mieszkaniowej jest niemożliwa, dlatego nie przewiduje się w tym przypadku negatywnego oddziaływania.

Projekt planu ogólnego uwzględnia ograniczenia w zagospodarowaniu terenów związane z lokalizacją cmentarzy i zagrożeniem wystąpienia powodzi. W strefie do 50 m od czynnego cmentarza oraz w granicach obszarów szczególnego zagrożenia powodzią nie wyznaczono stref planistycznych

umożliwiających rozwój nowej zabudowy mieszkaniowej, ograniczono również obszar uzupełnienia zabudowy, a wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej zwiększono.

Ponadto, zapisy o lokalizowaniu w strefie sanitarnej od cmentarza m.in. zakładów produkujących artykuły żywności, zakładów żywienia zbiorowego, zakładów przechowywujących artykuły żywności, studni, źródeł i strumieni służących do czerpania wody do picia i potrzeb gospodarczych⁴³ nie są możliwe do zawarcia w planie ogólnym ze względu na jego zakres. Takie zapisy będą musiały być zawarte dopiero na etapie sporządzania planu miejscowego. Zatem realizacja inwestycji tego rodzaju w strefach sanitarnych jest niemożliwa i w związku z tym nie przewiduje się w tym przypadku negatywnego oddziaływania.

Dodatkowo, w odległości 10 m od granicy terenu kolejowego ograniczono obszar uzupełnienia zabudowy. Wzdłuż istniejących inwestycji liniowych, w tym gazociągu wysokiego ciśnienia lub linii elektroenergetycznych wysokich i najwyższych napięć na terenach niezagospodarowanych wprowadzono strefę otwartą SO z zakazem zabudowy oraz ograniczono obszar uzupełnienia zabudowy.

W pobliżu biogazowni w Białobrzegach oraz oczyszczalni ścieków przy granicy z miastem nie wyznaczano stref związanych z nową zabudową mieszkaniową (uwzględniono tylko istniejącą zabudowę).

Ustalenia planu ogólnego należy uznać za wystarczające w odniesieniu do ograniczeń w zagospodarowaniu związanych z możliwością wystąpienia zagrożeń dla warunków życia i zdrowia ludzi a także ich mienia. Dokładna ochrona tego rodzaju zagrożeniami będzie wprowadzona w wykonaniu przepisów powszechnie obowiązujących oraz ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, sporządzanych na podstawie projektowanego planu ogólnego po jego uchwaleniu.

7.2. Wpływ na bioróżnorodność, faunę i florę

Plan ogólny ma zwięzłą, ściśle określoną formę. Nie można w nim zawrzeć ustaleń szczególnie istotnych dla bioróżnorodności, fauny i flory, takich jak wytyczne w zakresie realizacji ciągów zieleni, ochrony szczególnie cennego drzewostanu, zachowanie zadrzewień śródpolnych, sposobu zagospodarowania terenów zieleni czy nakazu wyposażania ogrodzeń w przepusty, pozwalające na przechodzenie małych zwierząt. Tego typu rozstrzygnięcia będą mogły zostać zawarte w planach miejscowych lub tzw. uchwałach krajobrazowych. Zadania planu ogólnego sprowadzają się do ramowego rozstrzygnięcia o przeznaczeniu terenu i podstawowych wskaźnikach zagospodarowania terenu.

W analizowanym planie ogólnym znaczącą większość obszaru gminy wskazano jako strefę otwartą. Co prawda, niska precyzja planu ogólnego nie pozwala na określenie docelowego charakteru terenów otwartych i ich rozdzielenie na pola uprawne, lasy czy zieleń naturalną, zakwalifikowanie obszaru do strefy otwartej należy jednak uznać za właściwe zabezpieczenie jego funkcjonowania przyrodniczego na etapie sporządzania POG. Projekt planu ogólnego wyklucza spod zabudowy przeważającą część obszaru gminy, chroniąc siedliska i miejsca żerowania zwierząt. Takie rozstrzygnięcie przestrzenne ponadto sprzyja utrzymaniu możliwości swobodnego przemieszczania się zwierząt i nie dopuszcza do dalszego ograniczania powiązań terenów otwartych z głównymi ciągami ekologicznymi w gminie.

Wyznaczone oddzielne strefy otwarte, które w profilu dodatkowym umożliwiają realizację terenu elektrowni wiatrowej mogą w przyszłości powodować negatywny wpływ na faunę, zwłaszcza dla ptaków, powodując ich kolizję z turbinami wiatrowymi.

Korzystnie na warunki bytowania i żerowania zwierząt oraz na bioróżnorodność wpływa ustalenie w projekcie dokumentu wskaźnika minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Tym nie mniej,

⁴³ Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze

dla większości stref powierzchni biologicznie czynną określono jednak na minimalnym poziomie, wymaganym przez przepisy z zakresu planowania przestrzennego.

Na stan ochrony bioróżnorodności, fauny i flory obszaru wpływ ma także projektowany sposób zagospodarowania obszarów objętych formami ochrony przyrody. Do rozstrzygnięć planu ogólnego w ich zakresie odniesiono się w podrozdziale 7.3.

Z uwagi na wąski zakres ustaleń planu ogólnego, wpływ tego dokumentu na bioróżnorodność, faunę i florę jest znikomy. Stwierdza się, że regulacje zawarte w projekcie planu ogólnego gminy Zamość są wystarczające i mogą mieć nieznacznie korzystny wpływ na stan ochrony elementów biotycznych środowiska.

7.3. Wpływ na obszary objęte formami ochrony przyrody, w tym integralność i cel ochrony obszarów Natura 2000, oraz na korytarze ekologiczne

W obszarze planu ogólnego znalazły się liczne obszary objęte formami ochrony przyrody. Właściwie wszystkie te tereny zakwalifikowano do strefy otwartej. Wyjątkiem są pojedyncze, niewielkie fragmenty terenów na obrzeżach obszarów Natura 2000 Doliny Łabuńki i Topornicy – w większości są to grunty z istniejącą zabudową. Ze względu na powierzchnię, położenie i obecny stan zagospodarowania tych terenów, nie należy spodziewać się negatywnego wpływu takich ustaleń planu ogólnego na cele ochrony obszarów chronionych. W planie ogólnym nie można rozstrzygnąć o charakterze terenów otwartych, dokument ten nie jest więc właściwym narzędziem do wykluczenia bądź, przeciwnie, wprowadzenia nakazu zalesienia obszaru lub przeznaczenia gruntów na cele użytków zielonych. Biorąc pod uwagę określany przepisami zakres planu ogólnego, włączenie obszarów Natura 2000 i rezerwatów do strefy otwartej należy uznać za wystarczające rozwiązanie w zakresie funkcji terenu.

Negatywny wpływ na cele ochrony form ochrony przyrody mogą mieć natomiast wybrane ustalenia planu ogólnego dotyczące sąsiedztwa tych terenów, w tym otuliny Rostoczańskiego Parku Narodowego. Przypuszczalnie niekorzystne może być przeznaczenie na cele eksploatacji surowców naturalnych wybranych działek w rejonie miejscowości Lipsko Polesie i w miejscowości Zarzecze. Tereny te są niewielkie i, w większości, znacznie przekształcone. Część obszarów przeznaczono pod wydobywanie w obowiązującym planie miejscowym. Ponadto, w granicach omawianych terenów zlokalizowane są złoża surowców, które zgodnie z ustawą z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska podlegają ochronie, polegającej na racjonalnym gospodarowaniu ich zasobami oraz kompleksowym wykorzystaniu kopalin, w tym kopalin towarzyszących. Czynniki te uzasadniają przeznaczenie tych obszarów na cele eksploatacji surowców. Biorąc pod uwagę obecny sposób zagospodarowania większości z przedmiotowych terenów, umożliwienie wydobywania złóż należy uznać jedynie za podtrzymanie ich obecnej funkcji. Wskazanie tych terenów jako strefy górnictwa stoi jednak w sprzeczności z rozdziałem 7 planu ochrony Rostoczańskiego Parku Narodowego („Ustalenia do studiów uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy, miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, planów zagospodarowania przestrzennego województwa lubelskiego, dotyczące eliminacji lub ograniczania zagrożeń zewnętrznych”). Punkt 1 wspomnianego rozdziału zawiera propozycje do sporządzanych dokumentów, dotyczące eliminacji lub ograniczania zagrożeń zewnętrznych dla Parku, mogących mieć źródło w jego otulinie. Zgodnie z zawartymi w nim wytycznymi, zalecane jest wprowadzenie odpowiednich zapisów zmierzających do zakazu eksploatacji złóż kopalin. Powierzchniowa eksploatacja surowców może wpływać na stosunki wodne i krajobraz obszaru, powoduje też zniszczenie powierzchni ziemi⁴⁴.

Ustalenia planu ogólnego nie powinny negatywnie wpłynąć na otulinę Skierbieszowskiego Parku Krajobrazowego ze względu na wytyczenie na jej przeważającej części strefy otwartej. Nie wytyczano stref umożliwiających realizację nowej zabudowy, poza uwzględnieniem już tej istniejącej.

⁴⁴ Plan ochrony Rostoczańskiego Parku Narodowego.

Ponadto, ze względu na funkcję terenów w otoczeniu obszarów Natura 2000 Doliny Łabuńki i Topornicy i Uroczyska Lasów Adamowskich, stwierdza się ryzyko wystąpienia negatywnego oddziaływania na stan ich ochrony. Za zagrożenie uznaje się przeznaczenie na cele zabudowy ciągu terenów w rejonie miejscowości Topornica i Lipsko (Za Górą), obejmującego niezabudowane fragmenty terenu. Są to grunty położone bezpośrednio przy granicy obszaru Natura 2000. Rozwój zabudowy w bezpośrednim sąsiedztwie obszaru chronionego zwiększa zagrożenie dla stanu jego ochrony m.in. w związku ze zwiększoną liczbą użytkowników terenu, wzrostem natężenia ruchu samochodowego, ograniczeniem swobodnego przemieszczania się zwierząt czy możliwą zmianą stosunków wodnych spowodowaną powstaniem nowych budynków. Należy jednak pamiętać, że zmiana sposobu użytkowania nie dotyczy samego obszaru Natura 2000. Tereny przewidziane do rozwoju zabudowy to głównie obszary już zagospodarowane, na których wznoszone są nowe budynki. Projektowana zabudowa, dopuszczona na niezagospodarowanych dotąd obszarach, cechuje się niską intensywnością. Co więcej, wytyczne określone w przepisach z zakresu planowania przestrzennego wprowadzają znaczne ograniczenia przeznaczania terenów na cele mieszkaniowe, dotyczące także wyznaczania stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową. Na etapie sporządzania planów miejscowych, grunty włączone do stref wielofunkcyjnych z zabudową zagrodową i stref produkcji rolniczej będzie można objąć zakazem zabudowy. Z uwagi na powyższe, wspomniane potencjalne negatywne oddziaływanie na obszary Natura 2000 uznaje się za nieznaczające.

7.4. Wpływ na powierzchnię ziemi i zasoby naturalne

W projekcie planu ogólnego utrzymano obecne przeznaczenie większości terenów w gminie. Przewidziano niewielkie zwiększenie powierzchni gruntów zabudowanych, przeważającą część gminy zachowano jednak jako strefy otwarte. W planie ogólnym nie można określić docelowego sposobu zagospodarowania terenów wolnych od zabudowy – na etapie jego sporządzania nie jest możliwe przewidzenie zasięgu lasów, pól uprawnych, wód powierzchniowych czy użytków zielonych, nie można też dokładnie określić charakteru obiektów, które będą mogły powstać na terenach z możliwością realizacji zabudowy. Z uwagi na powyższe, nie ma podstaw do szczegółowego określenia wpływu ustaleń planu ogólnego na powierzchnię ziemi.

Jedną z nielicznych przesłanek do oceny wpływu uchwalenia dokumentu na powierzchnię ziemi i zasoby naturalne jest określone w nim przeznaczenie terenu, w szczególności gruntów rolnych wysokich klas bonitacyjnych. Z uwagi na liczne występowanie gleb klas I-III na obszarze gminy Zamość i ich obecny sposób zagospodarowania, nie jest możliwa kompleksowa ochrona wszystkich kompleksów takich gleb przed przekształceniem. Tym nie mniej, w analizowanym projekcie planu ogólnego na cele zabudowy przeznaczono jedynie obszary wzdłuż dróg publicznych, gdzie występują grunty klas chronionych. Dopuszczona nowa zabudowa towarzyszy istniejącym budynkom lub znajduje się w ich bezpośrednim sąsiedztwie.

Inny aspekt planu ogólnego, którego analiza może być wskazaniem do oceny wpływu dokumentu na powierzchnię ziemi i zasoby naturalne, to umożliwienie prowadzenia eksploatacji surowców naturalnych. W omawianym projekcie umożliwiono wydobycie złóż surowców naturalnych, występujących na obszarze gminy nielicznie i wskazanych na niewielkich obszarach. Tereny złóż i fragmenty terenów z nimi sąsiadujące włączono do stref górnictwa. Wyznaczenie terenów do powierzchniowej eksploatacji złóż bez wątpienia stanowi zagrożenie dla powierzchni ziemi, która zostanie zniszczona podczas wydobycia. Z drugiej strony, dopuszczenie eksploatacji złoża umożliwia racjonalne wykorzystanie zasobów naturalnych, a obszary przeznaczone na cele górnictwa mają nieznaczne powierzchnie i już obecnie są znacznie przekształcone. Ponadto, przepisy z zakresu ochrony środowiska obligują podejmującego lub prowadzącego eksploatację złóż do przedsięwzięcia środków niezbędnych do ochrony powierzchni ziemi i prowadzenia sukcesywnej rekultywacji terenów poeksploatacyjnych. Ponadto, w profilu dodatkowym w strefie SG wyznaczono teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu i teren wód, które umożliwią w przyszłości rekultywację terenów po

zakończeniu eksploatacji złoża. Biorąc pod uwagę powyższe uwarunkowania, potencjalne negatywne oddziaływanie wyznaczenia stref górnictwa na powierzchnię ziemi uznaje się za nieznaczne, a jednocześnie stwierdza się korzystny wpływ tego ustalenia na zasoby naturalne.

W projekcie planu ogólnego nie można zawrzeć zapisów bezpośrednio służących ochronie powierzchni ziemi, takich jak zakazy i ograniczenia w zakresie przekształcenia rzeźby terenu, zasklepienia gleby. Do istotnych elementów, podlegających analizie przy ocenie oddziaływania ustaleń planu ogólnego na stan ochrony powierzchni ziemi, należy jednak również ustalony w nim minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźnik ten pozwala na określenie maksymalnego udziału powierzchni uszczelnionych w zagospodarowaniu poszczególnych działek budowlanych. W omawianym projekcie w niektórych strefach przeznaczonych na cele zabudowy minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej określono na poziomie 30%. Co prawda, jest to minimalny poziom określony w ustawie dla większości stref planistycznych, jest on jednak uzasadniony charakterem terenu. Ze względu na sposób zagospodarowania terenów produkcyjnych i magazynowych, gdzie zabudowie towarzyszą przede wszystkim parkingi i place manewrowe, minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej dla stref gospodarczych w wielu przypadkach określono na 20%. Mniejsze wartości ustalono wyłącznie na podstawie obowiązujących planów miejscowych.

Unikanie proponowania bardzo ekstensywnych wskaźników zagospodarowania terenu jest powodowane też skalą planu ogólnego. Rozstrzygnięcia omawianego dokumentu dotyczą całej gminy, co nie pozwala na analizę i uwzględnienie obecnego sposobu zagospodarowania wszystkich działek budowlanych objętych opracowaniem. Określenie minimalnej powierzchni biologicznie czynnej na wysokim poziomie mogłoby uniemożliwić dostosowanie istniejącej zabudowy do zmieniających się wymagań technologicznych i potrzeb użytkowników terenu, w tym nawet na prowadzenie inwestycji służących poprawie stanu ochrony środowiska. Bardziej szczegółowe ustalenia, służące ochronie powierzchni ziemi, będą mogły zostać wprowadzone w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego.

W planie ogólnym nie ma możliwości zawarcia również zapisów służących ochronie gleb przed zanieczyszczeniami, brak możliwości wprowadzenia ustaleń odnośnie gospodarki wodno-ściekowej, czy gospodarowania odpadami. W omawianym projekcie planu ogólnego wskazano jednak pod „rozwój” zabudowy głównie tereny położone w sąsiedztwie obszarów z istniejącą zabudową oraz siecią wodociągową i kanalizacyjną co można uznać za działanie korzystne ze względu na ochronę gleb przed zanieczyszczeniami.

W przypadku planowanej inwestycji należącej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, której realizacji nie można wykluczyć ustaleniami planu ogólnego, przeprowadzona zostanie odrębna ocena oddziaływania na środowisko, prowadzona w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko może być wymagane również dla przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko.

7.5. Wpływ na środowisko wodno-gruntowe, wody powierzchniowe i podziemne

Uchwalenie planu ogólnego może mieć wpływ na wody powierzchniowe i podziemne. Nie da się jednak przewidzieć, jakie dokładnie przeznaczenie będzie miał teren w wyznaczonej strefie w profilu dodatkowym. Przykładowo, wody podziemne i powierzchniowe zlokalizowane w strefie gospodarczej SP lub w jej sąsiedztwie mogą być w znaczny sposób narażone na pogorszenie ich stanu ze względu na potencjalne ryzyko wystąpieniem awarii oraz zanieczyszczenia, które mogą przedostać się w głąb gruntu lub być przenoszone poprzez spływ powierzchniowy do pobliskich rowów czy cieków. We wspomnianej strefie możliwa jest realizacja m.in. terenu produkcji, komunikacji, zieleni urządzonej, infrastruktury technicznej, ale również usług, terenu zieleni naturalnej, lasu, wód. Plan ogólny nie przesądza również o konkretnej lokalizacji zabudowy czy ustaleń np. w zakresie odprowadzania ścieków, kanalizacji

deszczowej, gdyż takie zapisy będą zawarte w planach miejscowych. W omawianym projekcie planu ogólnego wskazano pod nieznaczną „rozwój” zabudowy głównie tereny położone w sąsiedztwie obszarów z istniejącą zabudową oraz siecią wodociągową i kanalizacyjną, co można uznać za działanie korzystne ze względu na ochronę wód przed zanieczyszczeniami. Aby zapobiec szybkiemu spływowi powierzchniowemu z transportowanymi zanieczyszczeniami do wód powierzchniowych z powierzchni utwardzonych i nieprzepuszczalnych, starano się również dopasować odpowiedni wskaźnik minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej dla wyznaczonych stref.

Plan uwzględnia również ujęcia wód na terenie gminy, które objęte są strefą ochrony bezpośredniej. Wytyczenie strefy infrastruktury SI w pobliżu ujęć wód zabezpieczy je przed ewentualnym zabudowaniem. Ponadto, wytyczenie stref planistycznych o konkretnym, nieuciążliwym dla wód podziemnych przeznaczeniu, nie dopuści do ich pogorszenia stanu.

Zbyt ogólne ustalenia planu nie pozwalają zatem na stwierdzenie w pełni wpływu na wody podziemne i powierzchniowe. Wyznaczone strefy np. gospodarcza, produkcji rolniczej czy usługowa w porównaniu z innymi strefami mogą bardziej na nie oddziaływać. Rozstrzygające będą zatem ustalenia zawarte w planach miejscowych, w tym m.in. lokalizacji inwestycji mogących potencjalnie znacząco i zawsze znacząco oddziaływać na środowisko. Większość obszaru gminy Zamość stanowią jednak strefy otwarte, gdzie obecnie użytkowane grunty orne mogą być zachowane pod prowadzenie działalności rolniczej. Wpływać to może na spływy substancji biogennych, takich jak fosfor i azot używanych w nawozach roślinnych do pobliskich wód powierzchniowych. Natomiast na pozostałych terenach w strefie otwartej możliwe jest ich przeznaczenie m.in. pod tereny lasów, zieleni naturalnej, wód. Wyznaczone strefy i wskaźniki nie powinny więc przyczynić się do zwiększenia ryzyka nieosiągnięcia celu środowiskowego, które i tak wskazano jako zagrożone.

7.6. Wpływ na klimat, adaptację do zmian klimatu oraz wpływ na stan powietrza

Wpływ na klimat, w tym również na stan powietrza wiązać się może z wytyczonymi strefami w planie ogólnym, które dotyczą rozszerzenia obszarów, gdzie może powstać nowa zabudowa mieszkaniowa, usługowa, produkcyjna a także komunikacyjna – lotnisko w Mokrem. Ze względu na zachodzące zmiany klimatyczne np. wysokie temperatury powietrza i nagłe, intensywne opady atmosferyczne, zastosowano w planie ogólnym odpowiednie wskaźniki w strefach planistycznych dotyczące przede wszystkim wysokiej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Większość terenów w gminie wytyczono jako strefy otwarte, w których zawiera się m.in. teren rolnictwa z zakazem zabudowy, lasu, wód, zieleni naturalnej. Ochrona występujących lasów oraz terenów wzdłuż cieków wpływają pozytywnie na lokalny klimat, w tym warunki aerosanitarne. Strefy otwarte pozwolą również na zmniejszenie natężenia spływu powierzchniowego i mniejszego nagrzewania się powierzchni. Dodatkowo, w niektórych strefach otwartych w profilu dodatkowym dozwolono lokalizację terenów elektrowni wiatrowej lub słonecznej. Na stan powietrza wpływać mogą przede wszystkim wydzielone strefy gospodarcze SP wzdłuż linii kolejowych czy w części lotniska. Z drugiej strony w omawianym projekcie planu ogólnego wskazano nowe tereny zabudowy głównie w rejonach położonych w sąsiedztwie obszarów z istniejącą zabudową, co ogranicza jej rozpraszanie, a więc i ruch samochodowy. W związku z powyższym właściwa lokalizacja stref pod rozwój zabudowy, w tym również sąsiedztwo istniejącej sieci gazowej sprzyjać będzie ograniczaniu niskiej emisji.

Na stan powietrza może negatywnie wpłynąć ruch samolotów startujących lub lądujących na terenie Aeroklubu Ziemi Zamojskiej w Mokrem. Trzeba mieć na uwadze fakt, że są to niewielkie awionetki służące głównie celom rekreacyjno-turystycznym. Wskaźnik dotyczący minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na terenie lotniska jest na dość niskim poziomie ze względu na ustalenia obowiązującego planu miejscowego, co może w przyszłości powodować nagrzewanie się powierzchni.

Mimo wydzielenia dużej liczby stref otwartych, w których możliwe są tereny rolnictwa z zakazem zabudowy, prowadzenie działalności rolniczej powodować może unoszenie się pyłów, zwłaszcza podczas

suszy i braku zadrzewień śródpolnych, co w konsekwencji miejscowo może pogorszyć stan powietrza. Zwiększenie liczby pojazdów osobowych na nowych terenach zabudowy mieszkaniowej również wpłynie na stan jakości powietrza.

Ustalenia planu ogólnego nie precyzują dokładnie kwestii związanych z klimatem i stanem powietrza. Zapisy w ramach np. adaptacji do zmian klimatu, zaopatrzenia budynków w ciepło zostaną zawarte w planach miejscowych. Wyznaczone strefy i przypisane do nich wskaźniki nie powinny zatem w negatywny sposób oddziaływać na klimat i stan powietrza w gminie.

7.7. Wpływ na zabytki i dobra materialne

Wyznaczając strefy w planie ogólnym brano pod uwagę obiekty i obszary zabytkowe poprzez wprowadzenie odpowiednich stref planistycznych, w tym również określenie wskaźników zabudowy, służących ochronie oraz ich funkcjonowanie. W zależności od charakteru obszarów i obiektów np. dla budynków wraz z zielenią towarzyszącą wyznaczono strefy zieleni i rekreacji SN lub strefy otwarte SO o wysokiej minimalnej powierzchni biologicznie czynnej. Inne wskaźniki zawarte w planie ogólnym np. dopasowana do obiektu maksymalna wysokość zabudowy. Wyznaczenie m.in. strefy zieleni i rekreacji SN czy strefy otwartej SO w pobliżu obiektów zabytkowych, pozwoli na ich lepszą ekspozycję a także ochroni je przed potencjalnym zasłonięciem przez nową zabudowę. Obiekty sakralne czy cmentarze pozostawiono zgodnie z ich obowiązującą funkcją. W ramach zabezpieczenia zagospodarowania terenów zabytkowych, ograniczono w nich obszar uzupełnienia zabudowy.

Biorąc pod uwagę wyznaczone strefy w planie ogólnym, nie przewiduje się negatywnego wpływu na zabytki i dobra materialne. Plan ogólny nie przesądza jednak o dokładnym przeznaczeniu konkretnego terenu, lecz daje możliwość realizacji inwestycji zgodnych z profilem podstawowym i dodatkowym. Ponadto, w dokumencie nie ustala się kwestii w zakresie np. remontu, rozbudowy czy fizjonomii zabudowy. Ich ochrona nastąpi na etapie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego.

7.8. Wpływ na krajobraz, w tym krajobraz kulturowy

Plan ogólny nie jest w stanie w pełni określić wpływu na krajobraz w gminie poprzez szeroki zakres wyboru terenów funkcjonalnych w profilu podstawowym i dodatkowym. Poprzez to nie da się jednoznacznie przewidzieć przeznaczenia terenów. Dodatkowo w kwestii krajobrazu w planie ogólnym nie wyznacza się np. przebiegu sieci napowietrznych linii elektroenergetycznych czy linii zabudowy, które kształtują sytuowanie budynków. Ustalenia planu ogólnego nie przesądzą również, jaka zieleni będzie stosowana po realizacji inwestycji. W planie nie określa się kolorystyki i materiałów z jakich mają być wykonane elewacje budynków oraz kąta nachylenia dachów. Wspomniane elementy będą stanowić zapisy w późniejszych planach miejscowych.

Nie mniej jednak zmiany w krajobrazie mogą zajść poprzez wytyczenie stref planistycznych, zwłaszcza strefy gospodarczej SP czy górnictwa SG. Największe zmiany w krajobrazie gminy może spowodować realizacja inwestycji w strefie gospodarczej wzdłuż linii kolejowej przy stacji kolejowej Zamość Bortatycze LHS czy na części lotniska Aeroklubu. Na niezagospodarowanych obszarach mogą w przyszłości powstać np. zabudowa produkcyjna czy usługowa, która zaburzy naturalnie występujący krajobraz. W przypadku lotniska w wyznaczonej strefie obecna funkcja może być dalej utrzymana jako strefa komunikacyjna SK a dla wydzielonej części jako strefa gospodarcza SP, w której w profilu podstawowym dozwolony jest m.in. teren produkcji, jak i teren komunikacji.

Inne zmiany wiążą się z wyznaczeniem nowych terenów pod zabudowę mieszkaniową. Zostały one jednak wytyczone w taki sposób, aby tworzyły zwarte układy przestrzenne. Zmiany w krajobrazie mogą nastąpić także w wytyczonych strefach otwartych, w których w zależności od strefy, dopuszczono realizację elektrowni wiatrowych lub słonecznych. Tyczyć się to może z pojawieniem wysokich obiektów w postaci turbin wiatrowych.

Większość obszaru opracowania planu ogólnego gminy Zamość stanowią strefy otwarte bez możliwości realizacji zabudowy. Ochroni to tereny przed nadmierną i niekontrolowaną ekspansją zabudowy oraz zachowa charakterystyczny dla gminy krajobraz wiejski z polami uprawnymi. Mimo, że w planie przeznaczono tereny pod nową zabudowę mieszkaniową, to zastosowanie odpowiednich wskaźników np. minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej nie dopuści do zbyt dużej ingerencji w uszczelnianie gruntów. W niektórych przypadkach wartość ta osiąga 30 %, lecz należy pamiętać, iż jest to wartość minimalna. W przyszłych planach miejscowych może ona być znacznie większa.

Przy projektowaniu planu ogólnego istotnym dokumentem mającym wpływ na kształt i rozmieszczenie stref miał Audyt Krajobrazowy Województwa Lubelskiego. Stopień ogólności POG pozwolił na uwzględnienie nielicznych wniosków i rekomendacji zawartych w Audycie przede wszystkim poprzez ustalenie stref zgodnych z określonym w Audycie typem i podtypem krajobrazów.

Uwzględnione wnioski i rekomendacje

Poziom regionalny:

- harmonizowanie układów osadniczych z siecią ekologiczną,
- kształtowanie struktur przestrzennych z uwzględnieniem ochrony walorów krajobrazowych,
- zapewnienie spójności i ciągłości przestrzeni przyrodniczej,
- ochrona różnorodności biologicznej w użytkowanym rolniczo środowisku przyrodniczym,
- kształtowanie struktur przestrzennych z uwzględnieniem potrzeb ochrony wartości zasobów dziedzictwa kulturowego,
- zachowanie historycznego charakteru otoczenia obiektów i zespołów zabytkowych,
- preferowanie możliwie najmniej inwazyjnych w środowisko rozwiązań przestrzennych służących ochronie przed powodzią,
- kompleksowa ochrona ekosystemów rzecznych i mokradłowych przed degradacją,
- zachowanie otwartej przestrzeni pomiędzy jednostkami osadniczymi.

Poziom lokalny:

- zachowanie wiodącej funkcji przyrodniczej obszarów dolin rzecznych wraz występującymi na tych terenach zbiorowiskami roślinnymi użytkowanymi jako łąki i pastwiska, a także wilgotnymi zaroślami oraz lasami łęgowymi i olsami,
- zachowanie dotychczasowego sposobu użytkowania terenów łąk, mokradeł i innych obszarów utrzymujących wysoką zdolność retencyjną ekosystemów,
- rozwój zagospodarowania turystycznego terenów w dostosowaniu do chłonności ekosystemu i przyjętych celów ochrony,
- zachowanie wiodącej funkcji przyrodniczej kompleksów leśnych,
- stosowanie wskaźników intensywności nowej zabudowy zgodnie z parametrami przeważającymi w danej strefie zainwestowania, wynikającymi z określonej funkcji i przeznaczenia terenu,
- harmonizowanie planowanej zabudowy z istniejącą zabudową w obrębie określonych stref funkcjonalnych poprzez stosowanie parametrów określających wielkość i proporcje bryły budynków,
- ograniczenie przekształcania terenów rolnych i leśnych na cele nierolnicze i nieleśne,
- dopuszczanie lokalizacji nowej zabudowy - preferowanie lokalizacji nowych obiektów budowlanych w ramach uzupełniania lub kontynuacji zainwestowania w obrębie istniejących struktur osadniczych,
- stosowanie wskaźników minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w całkowitej powierzchni działki budowlanej zgodnie z parametrami przeważającymi w danej strefie zainwestowania, wynikającymi z określonej funkcji i przeznaczenia terenu,
- zachowanie wiodącej funkcji komunikacyjnej obszaru (teren lotniska).

7.9. Wpływ na klimat akustyczny

Wpływ planu ogólnego na klimat akustyczny dotyczy się głównie z możliwością powstania nowej zabudowy mieszkaniowej, a także usługowej, produkcyjnej, rolniczej. Imisja hałasu będzie wiązać się przede wszystkim z budową nowych obiektów i infrastruktury towarzyszącej. Zwiększy się również liczba pojazdów osobowych. Znaczący wpływ na klimat akustyczny będą miały strefy w pobliżu dróg i większych miejscowości. Imisja poziomu hałasu będzie duża w sąsiedztwie stref komunikacji, które obejmują m.in. istniejące linie kolejowe. Zwiększenie natężenia hałasu przewiduje się także wzdłuż projektowanych torów kolejowych realizowanych w ramach Centralnego Portu Komunikacyjnego, wzdłuż planowanej obwodnicy Zamościa a także na terenie lotniska w Mokrem.

Wpływ na poziom hałasu będzie miała możliwość realizacji w niektórych strefach otwartych SO w profilu dodatkowym terenu elektrowni wiatrowej.

Dla terenów objętych w planach miejscowych zawarte będą przepisy dotyczące dopuszczalnego poziomu hałasu według klasyfikacji rodzaju terenu, zgodnie z przepisami odrębnymi z zakresu ochrony środowiska.

7.10. Wpływ na stan bezpieczeństwa i poziom promieniowania elektromagnetycznego

W projekcie planu ogólnego uwzględniono przebieg istniejących sieci infrastruktury technicznej i ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, występujące w związku z jej eksploatacją. W strefach kontrolowanych od gazociągu wysokiego ciśnienia wykluczono rozwój zabudowy, zabezpieczono też pasy technologiczne napowietrznych linii elektroenergetycznych wysokich i najwyższych napięć.

Forma planu ogólnego sprawia trudność w określeniu wpływu promieniowania magnetycznego na środowisko. W projekcie rysunku planu nie zawiera się informacji dotyczących szczegółowego przebiegu wszystkich linii elektroenergetycznych czy lokalizacji masztów stacji bazowych, które są źródłem promieniowania. Brak jest również możliwości wprowadzenia zapisów dotyczących obowiązku skablowania wybranych linii. Ponadto tereny infrastruktury technicznej o powierzchni nie większej niż 5000 m², w tym będące źródłem promieniowania elektroenergetycznego, będą mogły być lokalizowane na wszystkich strefach planistycznych. Bardziej szczegółowe zapisy będą zatem zawarte dopiero w planach miejscowych. Wpływ ustaleń planu ogólnego ogranicza się do wytyczenia strefy otwartej na terenach niezagospodarowanych wzdłuż linii elektroenergetycznych oraz strefy infrastrukturalnej, na której znajduje się stacja elektroenergetyczna, wpłynie to na poziom promieniowania elektromagnetycznego w najbliższej okolicy. Dodatkowo, w pobliżu biogazowni w Białobrzegach oraz oczyszczalni ścieków przy granicy z miastem nie wyznaczano stref związanych z nową zabudową mieszkaniową (uwzględniono tylko istniejącą zabudowę).

7.11. Podsumowanie przewidywanego wpływu realizacji ustaleń projektu planu ogólnego na środowisko

Ze względu na fakt, że plan ogólny jest dokumentem, którego głównym celem jest ustalenie najważniejszych założeń struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy, a nie określenie konkretnych, szczegółowych ustaleń i zasad zagospodarowania dla poszczególnych terenów to powyższe podejście do formułowania ustaleń planu ogólnego sprawia, że jest to dokument o wąskim zakresie merytorycznym i niskiej precyzji, a także alternatywnym charakterze ustaleń w zakresie funkcji, znacząco odbiegający charakterem i zawartością od wcześniej sporządzanych dokumentów planistycznych takich jak studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, czy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego. Na podstawie zapisów planu ogólnego niemożliwe jest jednoznaczne określenie docelowego przeznaczenia i sposobu zagospodarowania poszczególnych terenów.

W planie ogólnym nie określa się również dodatkowych zasad realizacji przyszłych inwestycji, takich jak ograniczenia w zagospodarowaniu terenów, ograniczenia i zakazy w zakresie inwestycji mogących

znacząco oddziaływać na środowisko czy wytycznych w zakresie wyposażenia terenów w infrastrukturę techniczną.

Ponieważ stopień szczegółowości niniejszej prognozy dostosowano do zawartości i stopnia szczegółowości projektowanego dokumentu, to jako podstawę do analiz prowadzonych w prognozie przyjęto przede wszystkim: zasięg i profil funkcjonalny poszczególnych stref planistycznych, ze szczególnym uwzględnieniem ustaleń dla obszarów objętych formami ochrony przyrody, rozgraniczenie terenów, na których możliwa będzie realizacja zabudowy i terenów otwartych z zakazem zabudowy, zasięg obszaru uzupełnienia zabudowy jako obszaru, na którym realizowana w przyszłości zabudowa będzie mogła powstawać na podstawie tzw. decyzji WZ.

W związku z powyższym, w niniejszej prognozie, zwrócono szczególną uwagę na fakt, że przeważającą część gminy stanowią strefy otwarte – tereny otwarte z zakazem zabudowy obejmujące m.in. pola uprawne, istniejące lasy, wody, czy zieleń naturalną. Strefę tę wyznaczono m.in. na większości terenów obszarów Natura 2000 oraz na przeważającym obszarze innych form ochrony przyrody, na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią i w innych rejonach gminy, gdzie wskazane było wprowadzenie ograniczeń w rozwoju zabudowy ze względu na ochronę środowiska, w tym zdrowia i życia ludzi. Wyznaczenie stref otwartych (z zakazem zabudowy) wpłynie pozytywnie m.in. na ochronę obszarów objętych formami ochrony przyrody, zachowanie korytarzy ekologicznych, ochronę bioróżnorodności, fauny i flory, powierzchni ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych, krajobraz, czy klimat i stan powietrza.

Z drugiej strony plan ogólny gminy Zamość wskazuje różne strefy, w tym strefę usługową SU, gospodarczą SP, czy wielofunkcyjne strefy z zabudową mieszkaniową (SJ i SW, SZ), w których zakłada się możliwość lokalizacji budynków lub obiektów i urządzeń, w tym infrastrukturalnych, których realizacja zawsze powodować będzie negatywny wpływ na środowisko. Największy, negatywny wpływ na środowisko będzie miało wprowadzanie nowej zabudowy na tereny dotychczas niezainwestowane. Przeznaczanie kolejnych fragmentów gminy pod zabudowę wpłynie negatywnie m.in. na powierzchnię ziemi, krajobraz, zasobność gleb oraz na ciągłość korytarzy ekologicznych, ograniczenie bioróżnorodności, w tym liczby gatunków roślin i zwierząt, a także na klimat, stan powietrza. Zauważalne również będą uciążliwości wynikające ze zwiększonego hałasu i promieniowania elektromagnetycznego.

Mniejszy wpływ na środowisko będzie miało wprowadzanie zabudowy polegające na uzupełnianiu istniejących struktur osadniczych. Realizacja zabudowy w strefach, które stanowią dopełnienie istniejących miejscowości, w mniejszym stopniu wpłynie na fragmentację krajobrazu, zanieczyszczenie ziemi i wód ze względu na możliwość przyłączenia do istniejących sieci wodociągowych i kanalizacyjnych, czy zanieczyszczenia powietrza oraz hałas ze względu na kumulowanie zabudowy w sąsiedztwie obiektów usług społecznych i komercyjnych, co ogranicza liczbę podróży samochodowych.

Z prognozy wynika, że największy negatywny wpływ na środowisko będzie miała realizacja zabudowy na terenie strefy gospodarczej SP przede wszystkim wzdłuż torów kolejowych i przy stacji towarowej Zamość Bortatycze LHS oraz w strefach górnictwa SG zlokalizowanych w różnych częściach gminy. Wyznaczenie terenów do powierzchniowej eksploatacji złóż bez wątpienia stanowi zagrożenie dla powierzchni ziemi, która zostanie zniszczona podczas wydobywania, wydobywanie wpłynie również negatywnie na krajobraz i bioróżnorodność i będzie stanowiło zagrożenie dla jakości wód. Z kolei wprowadzenie terenów produkcji, w tym hal i magazynów o intensywnych wskaźnikach zagospodarowania i niskim udziale powierzchni biologicznie czynnej, spowodować może zauważalny wpływ na ukształtowanie powierzchni ziemi i krajobraz, a także negatywnie wpłynąć na gleby, ograniczenie bioróżnorodności, czy warunki aerasanitarne. Należy jednak zauważyć, że zasięg niektórych stref górnictwa SG oraz gospodarczych SP wynika z ustaleń obowiązujących planów miejscowych.

Należy również zwrócić uwagę na fakt, że w gminie Zamość bardzo popularnym instrumentem do realizacji inwestycji stała się w ostatnich latach decyzja o warunkach zabudowy. Gmina nie ma

możliwości wydania decyzji negatywnej ze względu na uwarunkowania przyrodnicze, czy środowiskowe (jak np. brak sieci wodociągowej, czy kanalizacyjnej)). Popularność instrumentu decyzji WZ spowodowała, że na terenie gminy Zamość wydane zostały liczne decyzje, których realizacja spowoduje znaczne rozproszenie zabudowy, a co za tym idzie zagrożenie dla środowiska. Zabudowa rozproszona, z reguły nie jest przyłączana do gminnej sieci wodociągowej i kanalizacyjnej, nie uwzględnia lokalnych i ponadlokalnych ciągów przyrodniczych i często wkracza na tereny atrakcyjne przyrodniczo i krajobrazowo oraz na obszary o wysokiej bioróżnorodności. W związku z powyższym uchwalenie planu ogólnego gminy będzie miało pozytywny wpływ na środowisko ze względu na fakt, że ograniczy możliwość wydawania decyzji WZ wyłącznie do wskazanego w planie ogólnym obszaru uzupełnienia zabudowy. Z kolei ograniczenie negatywnego oddziaływania na środowisko wynikać będzie również z ograniczenia obszaru uzupełnienia zabudowy, w tym na terenach otwartych charakteryzujących się szczególnymi walorami przyrodniczymi jak np. występowanie terenów leśnych, wód, form ochrony przyrody, gruntów rolnych klas rolnych I-III, terenów szczególnie zagrożonych powodzią, obszarów ochrony ujęć wód oraz krajobrazów priorytetowych.

Pomimo, że zakres planu ogólnego nie pozwala na precyzyjne określenie oddziaływań na poszczególne komponenty środowiska to analiza przewidywanych znaczących oddziaływań na środowisko wykazała, że dokument ten będzie wpływał na środowisko w sposób pośredni. W prognozie przyjęto, że w strefach umożliwiających rozbudowę istniejącej i lokalizację nowej zabudowy będzie występowało stałe oddziaływanie na środowisko, wynikające z realizacji budynków, utwardzeń i infrastruktury technicznej. Oddziaływania te będą bardziej intensywne w strefach, w których ustalone będą bardziej intensywne wskaźniki zagospodarowania, a w szczególności minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na bardzo niskim poziomie.

W planie ogólnym dopuszczono możliwość realizacji zabudowy mieszkaniowej i uwzględnienie już tej istniejącej w obszarze Natura 2000 i otulinie Roztoczańskiego Parku Narodowego ze względu na dalszy rozwój gminy. Uwzględniono także zabudowę istniejącą w otulinie Skierbieszowskiego Parku Krajobrazowego. Nowa zabudowa będzie jednak ograniczona przez zmniejszenie wskaźników dotyczących maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, wysokości zabudowy, udziału powierzchni zabudowy i minimalnego udziału terenów biologicznie czynnych. Zabudowę dopuszczono tylko w miejscach, gdzie stanowić będzie ona uzupełnienie istniejących struktur osadniczych, głównie wzdłuż dróg. Może to wpłynąć negatywnie na obszary objęte formą ochrony przyrody, lecz zastosowane wskaźniki i racjonalne wyznaczenie stref z możliwością realizacji zabudowy mieszkaniowej, ma w jak najmniejszym stopniu ingerować w krajobraz i występującą florę i faunę.

Biorąc pod uwagę zakres tematyczny i charakter dokumentu, jakim jest plan ogólny, można założyć, że dokument ten, w sposób pośredni, wyznacza ramy dla późniejszej realizacji przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, nie przewiduje się jednak, aby jego ustalenia były źródłem znaczących oddziaływań bezpośrednich, pośrednich, wtórnych, skumulowanych, krótkoterminowych, średnioterminowych i długoterminowych, stałych i chwilowych, na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru.

8. Informacje o możliwym transgranicznym oddziaływaniu na środowisko

W wyniku przeprowadzonych analiz i ocen stwierdzono, że zgodnie z Konwencją o ocenach oddziaływania na środowisko w kontekście transgranicznym oraz ustawą z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko nie zachodzą przesłanki do przeprowadzenia transgranicznej oceny oddziaływania na środowisko. Proponowany podział na strefy planistyczne oraz ustalone w nich wskaźniki, a także realizacja projektu planu ogólnego nie będzie prowadzić do powstania oddziaływań transgranicznych.

9. Propozycje rozwiązań zapobiegających, ograniczających lub kompensujących potencjalne negatywne oddziaływanie na środowisko

Ustalenia planu ogólnego cechują się niskim stopniem szczegółowości i wąskim zakresem merytorycznym, który ściśle określono w przepisach z zakresu planowania przestrzennego. Nie zawiera precyzyjnego określenia kierunku przekształcenia poszczególnych terenów czy dokładnych wytycznych w zakresie charakteru inwestycji dopuszczonych jego zapisami. Działania zapobiegające i ograniczające potencjalne negatywne oddziaływanie planu ogólnego na środowisko w pierwszej kolejności powinny zostać podjęte przy uchwalaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Przy sporządzaniu tych dokumentów należy dążyć do precyzyjnego rozdzielania terenów o różnym przeznaczeniu lub sposobie zagospodarowania. Przy projektowaniu planów miejscowych należy wykluczać rozmieszczenie jako sąsiadujących konfliktowych funkcji, w szczególności uniemożliwiając lokalizację obiektów generujących uciążliwości w pobliżu zabudowy mieszkaniowej. Należy również dążyć do doprecyzowania linii rozgraniczających tereny z możliwością zabudowy i tereny otwarte, dostosowując je do zasięgu istniejącej zabudowy i położenia względem obiektów i obszarów cennych przyrodniczo. Zasięg i układ terenów zabudowanych powinien umożliwiać utrzymanie powiązań między połaciami terenów otwartych, w sposób pozwalający na przemieszczanie się dużych zwierząt. W planach miejscowych obejmujących tereny w strefie otwartej istotne będzie określenie charakteru terenu niezabudowanego, uwzględniającego konieczność ochrony gruntów leśnych przed wylesieniem i zachowania użytków zielonych w dolinach Łabuńki i Topornicy.

Przykładowym rozwiązaniem, mającym na celu zapobieganie, ograniczanie lub kompensację przyrodniczą negatywnych oddziaływań na środowisko, było ograniczanie obszaru uzupełnienia zabudowy na terenach otwartych charakteryzujących się szczególnymi walorami przyrodniczymi, w tym występowaniem większych terenów leśnych, wód, form ochrony przyrody, gruntów rolnych klas rolnych I-III, terenów szczególnie zagrożonych powodzią, obszarach ochrony ujęć wód oraz krajobrazami priorytetowymi. Kolejnym krokiem było określenie wysokiego wskaźnika powierzchni biologicznie czynnych na poziomie 30-75% w strefach związanych z zabudową mieszkaniową i mniejszych wskaźników PBC w strefach gospodarczych sięgających czasem 10%.

Wskaźniki zagospodarowania terenu i parametry zabudowy określane w planach miejscowych i w decyzjach o warunkach zabudowy powinny uwzględniać lokalne uwarunkowania i cechy istniejącej zabudowy na terenie i w jego sąsiedztwie. Dla większości obszarów w gminie wskaźniki powinny być ekstensywne i uniemożliwiać nadmierne uszczelnianie powierzchni ziemi oraz powstanie zabudowy o kubaturze bądź estetyce naruszającej lokalny krajobraz. W planach miejscowych i decyzjach o warunkach zabudowy należy zawrzeć także dodatkowe wymagania w zakresie ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego, a także infrastruktury technicznej. Ustalenia te powinny być dostosowane do charakterystyki poszczególnych działek budowlanych, a ich sformułowanie powinno być poprzedzone m.in. analizą istniejących walorów przyrodniczych obszaru, w tym oceną istniejącego drzewostanu i grup zieleni.

W przypadku lokalizacji obiektów służących produkcji energii z odnawialnych źródeł energii, w planie miejscowym należy precyzyjnie określić granice terenu przeznaczonego na cele produkcji energii i sformułować dodatkowe wymagania służące ochronie ptaków przed potencjalnym negatywnym oddziaływaniem urządzeń.

W przypadku wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach, dotyczącej przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, określone w niej zostaną nakazy w zakresie wprowadzenia rozwiązań zapobiegających, ograniczających lub kompensujących potencjalne negatywne oddziaływanie na środowisko. W ocenach oddziaływania na środowisko prowadzonych dla elektrowni wiatrowych w gminie wskazane będzie szczególne przeanalizowanie oddziaływania inwestycji na krajobraz i faunę.

Projekt planu ogólnego został sporządzany w sposób kompleksowy kierując się ograniczeniem negatywnego wpływu postanowień planu na środowisko przyrodnicze.

10. Propozycje rozwiązań alternatywnych

W przypadku planu ogólnego gminy Zamość rozwiązania alternatywne do rozwiązań przyjętych w projekcie dokumentu mają służyć przede wszystkim zmniejszeniu presji na tereny otwarte, w szczególności na obszary objęte formami ochrony przyrody. W planie ogólnym możliwe jest np. wyodrębnienie głównych cieków (Łabuńki i Czarnego Potoku jako oddzielnej strefy otwartej, w której minimalny wskaźnik udziału terenów biologicznie czynnych wyniesie 100%.

Należy jednak pamiętać, że plan ogólny nie zawiera precyzyjnych ustaleń w zakresie przeznaczenia terenu i wymagań dla przyszłych inwestycji prowadzonych w jego obszarze. Jak wspomniano w rozdziale 3.1.3, jego ustalenia mają charakter ramowy i istnieje wiele wariantów ich uwzględnienia w dokumentach planistycznych niższego rzędu. Ze względu na liczne sposoby, w jakie postanowienia planu ogólnego mogą być transponowane do planów miejscowych, dokładne przewidzenie oddziaływania ustaleń dokumentu na środowisko nie jest możliwe. Rozwiązania alternatywne, określone w niniejszej prognozie, mogą być wprowadzane również na etapie uchwalania planów miejscowych, w ramach działań zapobiegających i ograniczających negatywne oddziaływanie dokumentu na środowisko. Ponadto, w przypadku inwestycji należącej do przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, przeprowadzona zostanie ocena oddziaływania na środowisko, prowadzona w ramach postępowania w sprawie wydania decyzji o środowiskowych uwarunkowaniach. Zgodnie z przepisami z zakresu ochrony środowiska, przeprowadzenie oceny oddziaływania na środowisko może być wymagane również dla przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko. Ocena oddziaływania na środowisko pozwala na wybranie wariantu realizacji inwestycji o możliwie najmniejszym negatywnym oddziaływaniu na środowisko oraz na wskazanie kompensacji przyrodniczej lub działań mających na celu zapobieganie, ograniczanie i monitorowanie oddziaływania przedsięwzięcia na środowisko.

Dla stanu ochrony środowiska korzystne może być też całkowite wykluczenie możliwości prowadzenia inwestycji z zakresu powierzchniowej eksploatacji surowców i produkcji energii z odnawialnych źródeł energii wykorzystujących energię wiatru lub promieniowania słonecznego. Byłoby to jednak sprzeczne z zasadą zrównoważonego rozwoju, obligującą do optymalnego wykorzystania zasobów środowiska z uwzględnieniem wymagań ochrony środowiska i dziedzictwa kulturowego oraz potrzeb związanych z dobrostanem ludzi, w tym z rozwojem społecznym i gospodarczym. Nie uwzględniałoby również istniejącego zagospodarowania terenu objętego analizowanym dokumentem. Ponadto, na cele wspomnianych inwestycji w projekcie planu ogólnego przeznaczono niewielkie obszary. Wykluczono możliwość lokalizowania elektrowni wiatrowych i fotowoltaicznych na rozległych terenach otwartych w otulinie Roztoczańskiego Parku Narodowego i w sąsiedztwie siedlisk cennych gatunków ptaków, uwzględniając cele ochrony form ochrony przyrody ustanowionych w gminie.

11. Trudności przy opracowywaniu prognozy wynikające z charakteru dokumentu

Podczas sporządzania niniejszej prognozy oddziaływania na środowisko ustaleń planu ogólnego nie napotkano poważniejszych trudności wynikających z niedostatków techniki lub luk we współczesnej wiedzy, odnoszących się do przedstawionych kierunków oraz charakteru oddziaływań na środowisko realizacji projektu planu. Problematicznym było jednak szczegółowe określenie wpływu realizacji planu ogólnego na komponenty środowiska ze względu na zbyt ogólny charakter dokumentu. Natomiast w dokumencie prognozy oddziaływania na środowisko nie ma możliwości przeanalizowania wszystkich wariantów przyszłych przekształceń ze względu na mnogość dopuszczalnych profili podstawowych i dodatkowych zawartych w strefach planistycznych.

12. Propozycje dotyczące przewidywanych metod analizy skutków realizacji postanowień projektowanego planu ogólnego

Plan ogólny gminy ma charakter ramowy. Nie jest możliwe przewidzenie dokładnego kierunku zmian w zagospodarowaniu poszczególnych terenów w gminie, które mogą wystąpić po uchwaleniu tego dokumentu, a więc też rodzaju i miejsca występowania potencjalnych oddziaływań na środowisko. Możliwe oddziaływania mogą mieć różny zasięg – głównie miejscowy lub lokalny, ale bez wątpienia będą ze sobą wzajemnie powiązane. Ponadto należy monitorować zmiany zachodzące w miejscach o szczególnych walorach przyrodniczych i krajobrazowych, dla których nie ma obowiązujących miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. Dlatego wydawane decyzje o warunkach zabudowy i miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego powinny uwzględniać ustalenia planu ogólnego. W ramach dokumentów o zasięgu miejscowym sporządzane są prognozy oddziaływania na środowisko, które precyzyjnie mogą określić skutki uchwalenia planu w porównaniu do POG. Realizacja nowych inwestycji powinna być monitorowana co kilka lat w ramach analiz zmian w zagospodarowaniu przestrzennym gminy w celu oceny aktualności planu ogólnego oraz planów miejscowych. Ze względu na charakter projektowanego planu ogólnego i duży obszar objęty jego ustaleniami, właściwą metodą prowadzenia monitoringu skutków realizacji jego postanowień jest wykorzystanie standardowych metod monitoringu stanu ochrony środowiska, określonych w przepisach z zakresu ochrony środowiska i Inspekcji Ochrony Środowiska.

Państwowy Monitoring Środowiska prowadzony jest przez Głównego Inspektora Ochrony Środowiska. Zadania w zakresie monitorowania stanu środowiska będą realizowane m.in. w ramach monitoringu wód, jakości powietrza, klimatu akustycznego czy pól elektromagnetycznych. Badania i analizy w ramach monitoringu stanu środowiska są prowadzone systematycznie. Wieloletnia ciągłość pozyskiwania i opracowania danych pozwala na właściwe zilustrowanie zmian zachodzących w środowisku i ocenę stanu funkcjonowania jego poszczególnych elementów.

Sposób prowadzenia monitoring stanu środowiska w odniesieniu do celów ochrony obszarów Natura 2000 określają plany ochrony i plan zadań ochronnych. W dokumentach tych określa się działania ochronne dotyczące monitoringu stanu przedmiotów ochrony i monitoringu celów działań ochronnych oraz wskazuje się podmioty odpowiedzialne za wykonanie tych działań. Dane z monitoringu stanu przedmiotów ochrony obszarów Natura 2000 pozwolą na pośrednie określenie wpływu postanowień planu ogólnego na obszary chronione.

13. Podsumowanie i streszczenie

Prognoza oddziaływania na środowisko ustaleń planu ogólnego gminy Zamość została sporządzona w oparciu o obowiązujące przepisy ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko. Ma na celu określenie wpływów środowiskowych mogących powstać wskutek uchwalenia planu ogólnego gminy Zamość, sporządzanego na podstawie uchwały Nr LXIV/616/24 Rady Gminy Zamość z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Zamość.

Stan istniejący środowiska przyrodniczego został scharakteryzowany poprzez opis takich elementów jak: geologiczna i rzeźba terenu, wody powierzchniowe, wody podziemne, gleby, klimat, powietrze, hałas, promieniowanie elektromagnetyczne, fauna, flora, powiązania przyrodnicze, walory krajobrazowe i formy ochrony przyrody oraz istniejące zagrożenia dla stanu i funkcjonowania środowiska, w tym także problemy ochrony środowiska.

W dalszej części prognozy przeprowadzono analizę potencjalnych zmian stanu środowiska w przypadku braku realizacji postanowień planu ogólnego. W przypadku nieuchwalenia planu ogólnego gminy Zamość – z dniem 1 lipca 2026 r. wygaśnie obowiązujące Studium i nie będzie można uchylać nowych planów miejscowych oraz zmieniać obowiązujących, nie będzie można również wydawać nowych decyzji

o warunkach zabudowy. Nowa zabudowa będzie mogła się rozwijać na podstawie obowiązujących planów miejscowych. Brak możliwości uchwalania planów miejscowych dla większości terenów w gminie negatywnie wpłynie także na stan ochrony najcenniejszych obszarów i obiektów. Plan miejscowy może określać przeznaczenie nie tylko terenów zabudowanych, ale też terenów otwartych. Jego ustalenia mogą zabezpieczać wybrane obszary przed zabudową, wyznaczać rezerwę terenu pod wody powierzchniowe czy określać charakter terenów zieleni. W planie miejscowym można zawrzeć również inne rozstrzygnięcia, jak na przykład ochronę wybranych drzew lub grup zieleni, obowiązek realizacji nasadzeń przy zagospodarowaniu działki budowlanej czy ciągów zieleni przy budowie dróg. Ponadto, zgodnie z art. 7 pkt 4 ustawy z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami, ustalenie ochrony w planie miejscowym, decyzji o warunkach zabudowy lub decyzji o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego jest jedną z form ochrony zabytków. W przypadku znaczącego ograniczenia uchwalania planów miejscowych, będącego skutkiem nieuchwalenia planu ogólnego, nie będzie możliwości skorzystania ze wspomnianych narzędzi służących ochronie zabytków i przyrody.

W niniejszej prognozie dokonano także wieloczynnikowej analizy wpływu ustaleń planu ogólnego na środowisko, z uwzględnieniem takich elementów środowiska, jak: warunki życia i zdrowia ludzi, bioróżnorodność, fauna i flora, obszary objęte formami ochrony przyrody, ziemia i gleby, środowisko wodno-gruntowe, wody powierzchniowe i wody podziemne, stan powietrza, klimat i adaptacja do zmian klimatu, zabytki i dobra materialne, krajobraz, klimat akustyczny, promieniowanie elektromagnetyczne.

W prognozie stwierdzono, że projekt planu ogólnego cechuje się zwięzłą formą i wąskim, precyzyjnie określonym zakresem merytorycznym. Omawiany dokument nie zawiera precyzyjnych ustaleń w zakresie przeznaczenia terenu i wymagań dla przyszłych inwestycji prowadzonych w jego obszarze. Tereny w strefach planistycznych wyznaczonych w projekcie docelowo mogą zostać zagospodarowane na wiele sposobów, o różnym oddziaływaniu na środowisko. Ponadto, zapisy planu ogólnego nie mogą obejmować regulacji szczególnie istotnych dla ochrony środowiska, takich jak ograniczenia i zakazy w zakresie lokalizowania przedsięwzięć mogących znacząco oddziaływać na środowisko, zasady uzbrojenia terenu w infrastrukturę techniczną czy zasięg i szczególne zasady zagospodarowania obszarów korytarzy ekologicznych. Badając potencjalny wpływ ustaleń planu ogólnego na środowisko w prognozie, oparto się na zawartych w nim podstawowych dyspozycjach przestrzennych, a w szczególności na sposobie rozdzielania stref z zakazem zabudowy i z możliwością lokalizacji zabudowy. Dokładniejsze rozstrzygnięcia w zakresie przeznaczenia terenów i zasad ich zagospodarowania zostaną ustalone przy sporządzaniu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego, dla których prowadzona będzie strategiczna ocena oddziaływania na środowisko. W związku z powyższym postuluje się, aby po uchwaleniu planu ogólnego Gminy Zamość sporządzone zostały plany miejscowe dla wybranych rejonów gminy w celu ich ochrony przed realizacją wydanych decyzji WZ, które stanowić mogą zagrożenie dla ochrony środowiska.

Pomimo, że zakres planu ogólnego nie pozwala na precyzyjne określenie oddziaływań na poszczególne komponenty środowiska to analiza przewidywanych oddziaływań na środowisko wykazała, że dokument ten będzie wpływał na środowisko w sposób pośredni. Wyznaczenie stref otwartych (z zakazem zabudowy) wpłynie pozytywnie m.in. na ochronę obszarów objętych formami ochrony przyrody, zachowanie korytarzy ekologicznych, ochronę bioróżnorodności, fauny i flory, powierzchni ziemi, wód powierzchniowych i podziemnych, krajobraz, czy klimat i stan powietrza. Z kolei przeznaczenie kolejnych fragmentów gminy pod zabudowę wpłynie negatywnie m.in. na powierzchnię ziemi, krajobraz, zasobność gleb oraz na ciągłość korytarzy ekologicznych, ograniczenie bioróżnorodności, w tym liczby gatunków roślin i zwierząt, a także na klimat, stan powietrza, uciążliwości wynikające ze zwiększonego hałasu i promieniowania elektromagnetycznego. Największy negatywny wpływ na środowisko będzie miała realizacja zabudowy na terenie stref gospodarczych SP oraz w strefach górnictwa SG. Wyznaczenie terenów do powierzchniowej eksploatacji złóż bez wątpienia stanowi zagrożenie dla powierzchni ziemi, która zostanie zniszczona podczas wydobywania, wydobywanie wpłynie również negatywnie na krajobraz i bioróżnorodność i będzie stanowiło zagrożenie dla jakości wód. Z kolei wprowadzenie rozległych

terenów usług, i produkcji, w tym hal i magazynów o intensywnych wskaźnikach zagospodarowania i niskim udziale powierzchni biologicznie czynnej, spowodować może zauważalny wpływ na ukształtowanie powierzchni ziemi i krajobraz, a także negatywnie wpłynąć na gleby, ograniczenie bioróżnorodności, czy warunki aerosanitarne.

Ze względu na charakter planu ogólnego nie jest możliwe dokładne określenie wpływu realizacji jego ustaleń na środowisko. Stwierdzono jednak, że nie przewiduje się, aby jego ustalenia były źródłem znaczących oddziaływań na cele i przedmiot ochrony obszaru Natura 2000 oraz integralność tego obszaru.

14. Materiały źródłowe

Literatura i opracowania:

1. A. Richling, J. Solon, A. Macias, J. Balon, J. Borzyszkowski, M. Kistowski (red.), Regionalna geografia fizyczna Polski. Bogucki Wydawnictwo Naukowe, Poznań 2021;
2. Buraczyński J., Superson J., 2002 „Objaśnienia do szczegółowej mapy geologicznej Polski arkusz Komarów (895)”, Warszawa;
3. Czerwińska-Tomczyk J., Sadurski A., 1998, Objąsnienia do Mapy Hydrogeologicznej Polski w skali 1:50 000 Arkusz Nielisz (0861), PIG-PIB;
4. Jędrzejewski W., i in., 2011, Mapa przebiegu korytarzy ekologicznych w Polsce, Zakład Badania Ssaków PAN w Białowieży;
5. Karty rekomendacji i wniosków stanowiące Załącznik nr 7. do projektu Audytu krajobrazowego województwa lubelskiego skierowanego do opiniowania od 19.03.2025 r.;
6. Kleczkowski A. S. (red.) 1990 „Objąsnienia mapy obszarów głównych zbiorników wód podziemnych (GZWP) w Polsce wymagających szczególnej ochrony 1:500 000”, Instytut Hydrogeologii i Geologii Inżynierskiej, AGH, Kraków 1990;
7. Kurek Z., Rajski T., Górski A., 2003, Ekofizjografia gmina Zamość Opracowanie podstawowe”, Zamość, oraz 2012 „Aneks do ekofizjografii podstawowej Gminy Zamość”;
8. Łusiak i zespół, 2016, GZWP nr 407 Niecka lubelska (Chełm–Zamość), [w:] Informator PSH Główne Zbiorniki Wód Podziemnych w Polsce, 2017, PIG-PIB, Warszawa;
9. Mapa korytarzy ekologicznych [online] <https://korytarze.pl/> [dostęp: 02.02.2025];
10. Marszałek S., Buła S., Dyjor K., Objąsnienia do szczegółowej mapy geologicznej Polski arkusz Zamość (862), Warszawa 2002;
11. Polak Marcin 2021 „Skład gatunkowy i liczebność ptaków obserwowanych na polach uprawnych Lubelszczyzny” [w:] Ornis Polonica 62: 189-209 [online] http://ornis-polonica.pl/_pdf/_OP_2021_3/02.pdf [dostęp 03.02.2025];
12. PGWWP, Karty charakterystyki zlewni JCWP rzecznych (RW20001524239, RW2000062429, RW20000624179);
13. PGWWP, Karta charakterystyki JCWPd nr 90 (GW200090);
14. „Systematyka gleb Polski”, 2019, Polskie Towarzystwo Gleboznawcze, Komisja Genezy Klasyfikacji i Kartografii Gleb, Wydawnictwo Uniwersytetu Przyrodniczego we Wrocławiu, Polskie Towarzystwo Gleboznawcze, Wrocław–Warszawa;
15. Woś A., 1993, Regiony klimatyczne Polski w świetle częstości występowania różnych typów pogody. Zeszyty Instytutu Geografii i Przestrzennego Zagospodarowania nr 20, Polska Akademia Nauk;
16. Wykaz zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej wg stanu na 31.12.2024 r., GIOŚ;
17. „Wytyczne do opracowania wojewódzkich, powiatowych i gminnych programów ochrony środowiska”, Ministerstwo Środowiska, Warszawa 2015;

Źródła i podstawy prawne, dokumenty:

18. Decyzja nr 64/D/ZUZ/2020r., znak: LU.ZUZ.3.421.329.2019.JĆ z dnia 21 lutego 2020 r., Zarząd Zlewni w Zamościu;
19. Dyrektywa 2000/60/WE Parlamentu Europejskiego i Rady z dnia 23 października 2000 r. ustanawiająca ramy wspólnotowego działania w dziedzinie polityki wodnej (Dyrektywa Wodna);
20. Europejska Konwencja Krajobrazowa, sporządzona we Florencji dnia 20 października 2000 r.;
21. Krajowa strategia ochrony i umiarkowanego użytkowania różnorodności biologicznej, Warszawa 2003;
22. Krajowy Program Ochrony Powietrza do 2025 r. z perspektywą do 2030 r. oraz do 2040 r.;
23. Konwencja o ochronie wędrownych gatunków dzikich zwierząt, sporządzona w Bonn dnia 23 czerwca 1979 r.;
24. Konwencja o różnorodności biologicznej Rio de Janeiro 5 czerwca 1992 r.;
25. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego obowiązujące w gminie Zamość;
26. Pismo Państwowego Powiatowego Inspektora Sanitarnego w Zamościu nr NZ.9027.2.245.2024 z dnia 21 października 2024 r.;
27. Pismo Regionalnego Dyrektora Ochrony Środowiska w Lublinie numer pismo WSTII.411.53.2024.KŁ z dnia 6 listopada 2024 r.;
28. Plan ochrony Roztoczańskiego Parku Narodowego;
29. Polityka ekologiczna państwa 2030 - strategia rozwoju w obszarze środowiska i gospodarki wodnej;
30. Polityka energetyczna Polski do 2040 r.;
31. Program ochrony środowiska dla gminy Zamość na lata 2021-2024 z uwzględnieniem perspektywy do 2028 r.
32. Program ochrony środowiska województwa lubelskiego 2030;
33. Ramowa konwencja Narodów Zjednoczonych w sprawie zmian klimatu, sporządzona w Nowym Jorku dnia 9 maja 1992 r.;
34. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze;
35. Strategia Rozwoju Gminy Zamość do 2030 roku;
36. Strategia zrównoważonego rozwoju wsi, rolnictwa i rybactwa 2030;
37. Strategiczny Plan Adaptacji dla sektorów i obszarów wrażliwych na zmiany klimatu do roku 2020 z perspektywą do roku 2030;
38. Uchwała Nr LIII/759/2023 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 11 grudnia 2023 r. w sprawie uchwalenia „Programu ochrony środowiska województwa lubelskiego 2030 wraz z załącznikiem”;
39. Uchwała Nr LXIV/616/24 Rady Gminy Zamość z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Zamość;
40. Uchwała nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r. w sprawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego wraz z załącznikami;
41. Uchwała Nr LXXXIII/1734/2016 z dnia 16 lutego 2016 r. w sprawie wykonania Audytu krajobrazowego województwa lubelskiego;

42. Uchwała Nr XXVII/439/2020 Rady Miasta Zamość z dnia 29 grudnia 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granicy aglomeracji Zamość;
43. Ustawa z dnia 3 lutego 1995 r. o ochronie gruntów rolnych i leśnych;
44. Ustawa z dnia 13 września 1996 r. o utrzymaniu czystości i porządku w gminach;
45. Ustawa z dnia 27 kwietnia 2001 r. Prawo ochrony środowiska wraz z aktami wykonawczymi;
46. Ustawa z dnia 7 czerwca 2001 r. o zbiorowym zaopatrzeniu w wodę i zbiorowym odprowadzaniu ścieków;
47. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z aktami wykonawczymi;
48. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
49. Ustawa z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisko i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko wraz z aktami wykonawczymi;
50. Ustawa z dnia 14 grudnia 2012 r. o odpadach;
51. Ustawa z dnia 20 lipca 1991 r. o Inspekcji Ochrony Środowiska;
52. Ustawa z dnia 20 lipca 2017 r. Prawo wodne wraz z aktami wykonawczymi;
53. Ustawa z dnia 31 stycznia 1959 r. o cmentarzach i chowaniu zmarłych wraz z aktami wykonawczymi;
54. Zawiadomienie o wydaniu decyzji w sprawie wydania pozwolenia wodnoprawnego dla Gminy Zamość na wykonanie urządzenia wodnego – studni głębinowej o głęb. 50 m w m. Płoskie oraz szczególne korzystanie z wód w zakresie poboru wody podziemnej z ujęcia dla potrzeb wodociągu. Decyzja Starosty Zamojskiego znak: ROŚ.6341.53.2017 z dnia 09.10.2017 r.

Strony internetowe:

55. <https://apgw.gov.pl/pl/III-cykl-materialy-do-pobrania>
56. <https://baza.pgi.gov.pl/geoportalu/uslugi/gis>
57. <https://crfop.gdos.gov.pl/CRFOP/>
58. <https://czystepowietrze.gov.pl/wazne-komunikaty/ranking-gmin>
59. <https://experience.arcgis.com/experience/2a0e494ee3af4676b54215222bff2763/page/Mapa?org=umwl>
60. <https://gminazamosc.pl/2021/gminny-punkt-konsultacyjno-informacyjny-programu-czyste-powietrze/>
61. <https://isok.gov.pl/hydroportal.html>
62. <https://koleo.pl/dworzec-pkp/zamosc/odjazdy>
63. <https://mapa.korytarze.pl/>
64. <https://mapa.osuwiska.pgi.gov.pl/gosc/?!locale=pl>
65. <https://roztoczanski.pn.pl/pl/45-aktualnosci/501-transgraniczny-rezerwat-biosfery-roztocze>
66. https://umwl.bip.lubelskie.pl/index.php?id=936&action=details&document_id=2282786
67. <https://www.geoportal.gov.pl/>
68. <https://www.gov.pl/web/gdos/dostep-do-danych-geoprzestrzennych>
69. <https://www.pgi.gov.pl/psh/zadania-psh/8913-zadania-psh-jcwpl.html>
70. <https://zenodo.org/records/14745285>

Pozostałe źródła:

71. Dane udostępnione z powiatowego państwowego zasobu geodezyjnego i kartograficznego

15. Spis rycin, tabel, zdjęć

Spis rycin:

Ryc. 1. Ustalenia w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej w PZPWL.....	8
Ryc. 2. Powiązania przyrodnicze na terenie Gminy Zamość wg PZPWL	10
Ryc. 3. Zasoby naturalne na terenie Gminy Zamość wg PZPWL.....	11
Ryc. 4. Zidentyfikowane typy i podtypy krajobrazów oraz krajobrazy priorytetowe w okolicy gminy Zamość wg projektu Audytu krajobrazowego województwa lubelskiego.....	13
Ryc. 5. Obraz modelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy Zamość.....	25
Ryc. 6. Uwarunkowania przyrodnicze rozpoznane w modelu funkcjonalno-przestrzennym	26
Ryc. 7. Ustalenia planu ogólnego a miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – przykładowe tereny funkcjonalne możliwe do wyznaczenia w planie miejscowym	29
Ryc. 8. Ustalenia planu ogólnego a miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego – przykładowe tereny funkcjonalne możliwe do wyznaczenia w planie miejscowym	30
Ryc. 9. Wewnętrzne i zewnętrzne powiązania przyrodnicze obszaru objętego projektem planu ogólnego.....	41
Ryc. 10. Podział obszaru na makroregiony i mezoregiony.....	42
Ryc. 11. Mapa litogenetyczna wraz ze złożami kopalin.....	43
Ryc. 12. Hipsometria	44
Ryc. 13. Grunty rolne klas I-III	45
Ryc. 14. Klasy bonitacyjne gleb użytków rolnych	47
Ryc. 15. Mapa glebowo-rolnicza.....	48
Ryc. 16. Ocena warunków budowlanych.....	49
Ryc. 17. Wody powierzchniowe, tereny podmokłe oraz JCWP rzeczne.....	51
Ryc. 18. Obszar opracowania planu ogólnego na tle JCWPd wraz z zasobnością.....	52
Ryc. 19. Formy ochrony przyrody w gminie Zamość oraz Transgraniczny Rezerwat Biosfery „Roztocze” (TBR)	55
Ryc. 20. Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków i ewidencji	62
Ryc. 21. Nachylenie terenu.....	63
Ryc. 22. Główny użytkowy poziom wodonośny w rejonie gminy Zamość	67
Ryc. 23. Pierwszy poziom wodonośny – występowanie i hydrodynamika w rejonie gminy Zamość	68
Ryc. 24. Obszary ochronne GZWP w rejonie gminy Zamość	69
Ryc. 25. Obszary zagrożone powodzią z prawdopodobieństwem wystąpienia 10%, 1%, 0,2%.....	70
Ryc. 26. Mapa imisji hałasu LDWN (droga krajowa nr 17 odcinek Sitaniec-Zamość)	74
Ryc. 27. Mapa imisji hałasu LDWN (droga krajowa nr 17 odcinek Jatutów-Zamość)	74
Ryc. 28. Mapa imisji hałasu LDWN (droga krajowa nr 74 odcinek Zawada-Zamość)	75
Ryc. 29. Obiekty stwarzające zagrożenie występowania promieniowania elektromagnetycznego lub ryzyko wystąpienia awarii ...	77

Spis tabel:

Tab. 1. Wnioski i rekomendacje dotyczące typów krajobrazu występujących w gminie Zamość.....	20
Tab. 2. Wnioski i rekomendacje dla krajobrazu priorytetowego o kodzie 06-343.22-A1 oraz 06-343.19-14	22
Tab. 3. Cele ochrony określone w dokumentach międzynarodowych i krajowych i sposób ich uwzględnienia w planie ogólnym ..	39
Tab. 4. Struktura gruntów rolnych.....	46
Tab. 5. Dane dla GZWP nr 407.....	52
Tab. 6. Obszarowe formy ochrony na terenie gminy Zamość i ich cele ochrony.....	56
Tab. 7. Informacje o stanie JCWP	65

Spis zdjęć:

Zdj. 1. Łabuńka w okolicach Pniówka (kwiecień 2025).....	50
Zdj. 2. Topornica w okolicach Skokówki (kwiecień 2025)	50
Zdj. 3. Stawy w okolicy Topornicy (kwiecień 2025)	50
Zdj. 4. Pola uprawne w gminie Zamość (kwiecień 2025).....	60
Zdj. 5. Pola uprawne w gminie Zamość (kwiecień 2025).....	60
Zdj. 6. Napowietrzne linie elektroenergetyczne w pobliżu zabudowy w Kalinowicach (kwiecień 2025).....	76
Zdj. 7. Napowietrzne linie elektroenergetyczne w pobliżu zabudowy (kwiecień 2025).....	76

Otrębusy 11.06.2026 r.
miejscowość i data

OŚWIADCZENIE KIERUJĄCEJ ZESPOŁEM SPORZĄDZAJĄCYM PROGNOZĘ

Na podstawie art. 51 ust. 2 pkt 1 lit. f oraz art. 74a ust. 3 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r. poz. 670)

oświadczam,

że posiadam uprawnienia do sporządzania prognoz oddziaływania na środowisko do miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego zgodnie z wymaganiami określonymi w art. 74a ust. 2 pkt 2 ustawy z dnia 3 października 2008 r. o udostępnianiu informacji o środowisku i jego ochronie, udziale społeczeństwa w ochronie środowiska oraz o ocenach oddziaływania na środowisko (Dz. U. z 2026 r. poz. 670).

Jednocześnie oświadczam, że jestem świadoma odpowiedzialności karnej za złożenie fałszywego oświadczenia.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'Kubina Leub', is written over a horizontal dotted line.

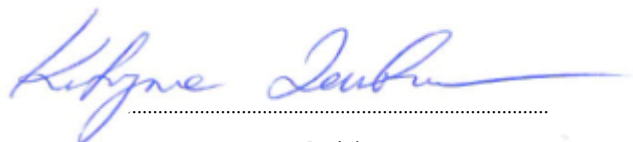
Podpis

Załącznik: Informacja o zespole autorskim

Otrębusy 11.06.2026 r.
miejscowość i data

Prognozę sporządził zespół autorski w składzie:

mgr inż. arch. kraj. Katarzyna Zantonowicz
– kierująca zespołem sporządzającym prognozę



Podpis

mgr inż. arch. Grzegorz Chojnacki



Podpis

inż. Karolina Proszowska



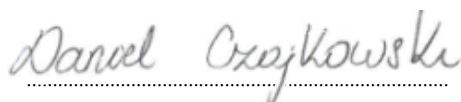
Podpis

mgr inż. Eliza Szulborska



Podpis

mgr Daniel Czajkowski



Podpis

inż. Jakub Ramotowski



Podpis

inż. arch. Adam Morawski



Podpis