

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

MGR INŻ. ARCH. GRZEGORZ CHOJNACKI

- główny projektant
(upr. urb. nr 1628, zaśw. OIU nr rej. WA-026)

MGR INŻ. ARCH. KRAJ. KATARZYNA ZANTONOWICZ

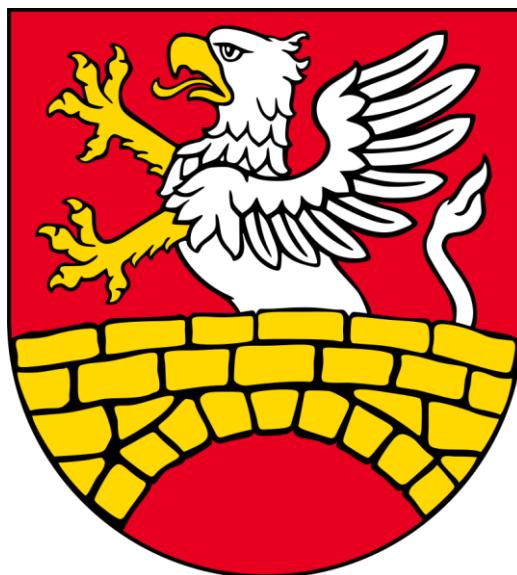
- koordynator projektu
(zaśw. OIU nr rej. WA-442)

MGR DANIEL CZAJKOWSKI

INŻ. JAKUB RAMOTOWSKI

MGR INŻ. ELIZA SZULBORSKA

INŻ. ARCH. ADAM MORAWSKI



UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ZAMOŚĆ CZĘŚĆ TEKSTOWA

Spis treści

1. WSTĘP	4
2. INFORMACJE O PLANIE OGÓLNYM	5
3. PODSTAWOWE INFORMACJE O GMINIE.....	10
3.1. Lokalizacja gminy	10
3.2. Ludność gminy	10
3.3. Planowanie przestrzenne	11
3.3.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość	11
3.3.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość	13
4. OBSZAR UZUPEŁNIENIA ZABUDOWY (OUZ)	19
4.1. Podstawowy obszar uzupełnienia zabudowy	20
4.2. Rozszerzenie podstawowego obszaru uzupełnienia zabudowy	21
4.3. Ograniczenia podstawowego obszaru uzupełnienia zabudowy	23
4.4. Wynikowy obszar uzupełnienia zabudowy	23
5. ROZWIĄZANIA PRZYJĘTE W PLANIE OGÓLNYM GMINY ZAMOŚĆ I SPOSÓB WYZNACZANIA STREF PLANISTYCZNYCH.....	24
5.1. Zasady wyznaczania stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej.....	27
5.1.1. Wyznaczanie stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej na obszarach wskazanych do rozwoju funkcji mieszkaniowej w obowiązujących planach miejscowych	28
5.1.2. Wyznaczanie stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej	28
5.1.3. Wyznaczanie stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej na obszarze uzupełnienia zabudowy.....	30
5.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną - SW	33
5.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - SJ	34
5.4. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – SZ	34
5.5. Strefa usługowa – SU	34
5.6. Strefa handlu wielkopowierzchniowego – SH	35
5.7. Strefa gospodarcza - SP	35
5.8. Strefa produkcji rolniczej - SR	36
5.9. Strefa infrastrukturalna - SI	36
5.10. Strefa zieleni i rekreacji - SN	37
5.11. Strefa cmentarzy - SC	37
5.12. Strefa górnictwa - SG	38
5.13. Strefa otwarta - SO	38
5.14. Strefa komunikacyjna - SK	40
6. WYJAŚNIENIE PRZYCZYN USTALENIA GMINNYCH STANDARDÓW URBANISTYCZNYCH....	40
6.1. Gminny katalog stref planistycznych.....	40
6.2. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej	41
7. SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA UWARUNKOWAŃ ROZWOJU PRZESTRZENNEGO GMINY ZAMOŚĆ.....	42
7.1. Polityka przestrzenna gminy określona w Strategii Rozwoju Gminy Zamość do 2030 r.	42
7.2. Ustalenia Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego	44
7.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny.....	47
7.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału.....	51
7.5. Obszary gruntów zmeliorowanych.....	53
7.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy	55

7.7.	Strefy ochronne ujęć wody.....	55
7.8.	Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych.....	55
7.9.	Tereny górnicze i obszary górnicze wraz z filarami oraz udokumentowane złoża kopalin, kompleksy podziemnego składowania dwutlenku węgla i podziemne bezzbiornikowe magazyny substancji.....	56
7.10.	Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej	58
7.11.	Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej	58
7.12.	Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne	64
7.13.	Tereny zamknięte i ich strefy ochronne	64
7.14.	Obszary ograniczonego użytkowania	66
7.15.	Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji	66
7.16.	Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji	67
7.17.	Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją	67
7.18.	Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne	67
7.19.	Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej	68
7.20.	Rozmieszczenie istniejących i planowanych obiektów infrastruktury społecznej, transportowej i technicznej wraz z obowiązującymi dla nich ograniczeniami w zagospodarowaniu.....	69
7.20.1.	Infrastruktura społeczna.....	69
7.20.2.	Infrastruktura transportowa	70
7.20.3.	Infrastruktura techniczna	76
7.21.	Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe.....	79
7.22.	Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie, o którym mowa w art. 72 ust 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska	89
8.	BILANSOWANIE TERENÓW MIESZKANIOWYCH	91
8.1.	Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową	91
8.2.	Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie	92
9.	SPOSÓB UWZGLĘDNIENIA WNIOSKÓW	96
10.	MATERIAŁY ŹRÓDŁOWE	98

1. Wstęp

W dniu 24 września 2023 r. ustawa o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym z dnia 27 marca 2003 r. uległa reformie i wprowadzone zostały nowe narzędzia oraz dokumenty. Wprowadzono m.in. plan ogólny gminy (zwany dalej „planem ogólnym” lub „POG”), rejestr urbanistyczny, zintegrowany plan inwestycyjny oraz ograniczono moc decyzji o warunkach zabudowy. Plan ogólny stanowi obligatoryjny dokument planistyczny sporządzany w granicach danej gminy. POG jest aktem prawa miejscowego, który zastąpi obowiązujące studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego. W związku z powyższym po uchwaleniu POG nowo sporządzane miejscowe plany zagospodarowania przestrzenne będą musiały być z nim zgodne. Ponadto decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu będą mogły być wydawane wyłącznie na terenach wskazanych w planie ogólnym, jako obszary uzupełnienia zabudowy. Wyjątki od tej zasady są nieliczne.

Podstawę prawną do podjęcia prac nad Planem Ogólnym Gminy Zamość stanowi art. 18 ust. 2 pkt 5 ustawy z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym oraz art. 13i ust. 1 ustawy z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym, a także uchwała Nr LXIV/616/24 Rady Gminy Zamość z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Zamość i przepisy wykonawcze do ustawy, w tym rozporządzenie 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.

2. Informacje o planie ogólnym

Zgodnie z uzasadnieniem do ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw (ustawy wprowadzającej reformę systemu planowania przestrzennego w Polsce), plan ogólny gminy to dokument służący kreowaniu polityki przestrzennej, a jego „normatywna część będzie dotyczyła najważniejszych ustaleń w zakresie strefowania obszaru gminy oraz ustalania nieprzekraczalnych warunków realizacji inwestycji w zakresie parametrów i wskaźników urbanistycznych określonych w gminnych standardach urbanistycznych”. „Wskazane kategorie stref uwzględniają obowiązujące w światowej urbanistyce trendy związane z odejściem od modernistycznego nurtu w kształtowaniu miast, polegającego na wyraźnym oddzieleniu funkcji w przestrzeni miasta. W myśl propozycji ustawowej (...) należy dopuścić a wręcz wspierać możliwość mieszania się funkcji, które nie generują ze sobą konfliktów”.

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 dotychczas sporządzanych dokumentów planistycznych takich jak studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego, czy miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego.

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 i wydania decyzji o warunkach zabudowy, a więc i prowadzenia polityki przestrzennej gminy. Należy zaznaczyć, że termin wygaśnięcia z mocy prawa studium może zostać wydłużony i nastąpić z dniem 1 września 2026 r. Ustawa zmieniająca termin jest obecnie skierowana do podpisu Prezydenta RP.

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 wznoszenie budynków mieszkalnych oraz terenów z zakazem realizacji zabudowy. 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.

Sporządzany plan ogólny gminy Zamość obejmuje całą gminę Zamość, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu. Według art. 13a ustawy o planowaniu plan ogólny jest dokumentem zwięzłym, zawierającym tylko podstawowe rozstrzygnięcia przestrzenne (bez części tekstowej zawierającej m.in. ustalenia w formie opisowej). Obowiązkowo wyznacza strefy planistyczne i gminne standardy urbanistyczne. Strefy planistyczne to wydzielone tereny, obejmujące łącznie cały obszar objęty planem ogólnym. W przepisach z zakresu planowania przestrzennego określono zamknięty katalog trzynastu możliwych do ustalenia rodzajów stref planistycznych (Tab. 1.). Zdefiniowano następujące strefy:

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ZAMOŚĆ – CZĘŚĆ TEKSTOWA

Lp.	Strefy planistyczne	Symbol literowy i kolorystyka	Profil funkcjonalny strefy planistycznej		Min. udział powierzchni biologicznie czynnej [%]
			podstawowy	dodatkowy	
1.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną	SW	teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren handlu wielkopowierzchniowego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
2.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną	SJ	teren zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren zabudowy letniskowej lub rekreacji indywidualnej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
3.	Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową	SZ	teren zabudowy zagrodowej, teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
4.	Strefa usługowa	SU	teren usług, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
5.	Strefa handlu wielkopowierzchniowego	SH	teren handlu wielkopowierzchniowego, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren składów i magazynów, teren elektrowni słonecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
6.	Strefa gospodarcza	SP	teren produkcji, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
7.	Strefa produkcji rolniczej	SR	teren produkcji w gospodarstwach rolnych, teren wielkotowarowej produkcji rolnej, teren akwakultury i obsługi rybactwa, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren biogazowni, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni wodnej, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
8.	Strefa infrastrukturalna	SI	teren infrastruktury technicznej, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych	teren usług, teren produkcji, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	20
9.	Strefa zieleni i rekreacji	SN	teren zieleni urządzonej, teren plaży, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług sportu i rekreacji, teren usług kultury i rozrywki, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren usług nauki, teren usług edukacji, teren usług zdrowia i pomocy społecznej, teren zieleni naturalnej, teren lasu	50

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ZAMOŚĆ – CZĘŚĆ TEKSTOWA

10.	Strefa cmentarzy	SC	teren cmentarza, teren komunikacji, teren zieleni urządzonej, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren usług kultu religijnego, teren usług handlu detalicznego, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	30
11.	Strefa górnictwa	SG	teren górnictwa i wydobywania, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren produkcji, teren usług handlu, teren usług rzemieślniczych, teren usług gastronomii, teren usług biurowych i administracji, teren usług nauki, teren zieleni urządzonej, teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód	-
12.	Strefa otwarta	SO	teren rolnictwa z zakazem zabudowy, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód, teren komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren elektrowni wiatrowej, teren elektrowni słonecznej, teren elektrowni geotermalnej, teren elektrowni wodnej, teren biogazowni, teren zieleni urządzonej	-
13.	Strefa komunikacyjna	SK	teren autostrady, teren drogi ekspresowej, teren drogi głównej ruchu przyspieszonego, teren drogi głównej, teren komunikacji kolejowej i szynowej, teren komunikacji kolei linowej, teren komunikacji wodnej, teren komunikacji lotniczej, teren obsługi komunikacji, teren ogrodów działkowych, teren infrastruktury technicznej	teren drogi zbiorczej, teren usług handlu detalicznego, teren usług gastronomii, teren usług turystyki, teren zieleni urządzonej, teren lasu, teren zieleni naturalnej, teren wód	-

Tab. 1. Zdefiniowane w przepisach strefy wraz z symbolem, profilem funkcjonalnym i dopuszczonym minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej

Źródło: Opracowanie własne na podstawie rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów

Wymienione pierwsze trzy strefy związane są z występowaniem i realizacją funkcji mieszkaniowej, w tym w zabudowie zagrodowej. W związku z powyższym ich wyznaczanie wiąże się ze spełnieniem dodatkowych wymagań. Konieczne jest dla nich przeprowadzenie analiz i wyliczeń zapotrzebowania i chłonności terenów niezabudowanych (tzw. bilansowania).

Dla poszczególnych stref w planie ogólnym, w gminnych standardach urbanistycznych, obowiązkowo ustala się ich profil funkcjonalny oraz, dla większości rodzajów stref, podstawowe wskaźniki zagospodarowania terenu. Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej. Gminny katalog stref planistycznych dotyczy opisu wyznaczonych wcześniej stref planistycznych. Określa się w nim: **profil podstawowy, profil dodatkowy, wartość maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy, wartość maksymalnej wysokości zabudowy, wartość maksymalnego udziału powierzchni zabudowy oraz wartość minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej**. W zależności od rodzaju strefy profile oraz wskaźniki będą się różnić. W profilu podstawowym zostały określone już stałe przeznaczenia dla danej strefy, których nie można usunąć lub dodać. Natomiast w profilu dodatkowym można zdecydować o wyznaczeniu odpowiedniego przeznaczenia dodatkowego, w zależności od strefy. W ustawie o planowaniu 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. Możliwe jest określenie udziału powierzchni biologicznie czynnej na niższym poziomie, ale wyłącznie na podstawie ustaleń obowiązującego planu miejscowego.

Ustanowione w rozporządzeniu profile funkcjonalne poszczególnych rodzajów stref planistycznych są bardzo szerokie i obejmują różnorodne formy zagospodarowania terenu. Przykładowo strefa SJ – strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną, obowiązkowo obejmuje tereny zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, usług, komunikacji, zieleni urządzonej, ogrody działkowe 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. Co więcej, w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego uchwalanych w przyszłości na podstawie planu ogólnego, funkcje profilu podstawowego i dopuszczone w planie ogólnym funkcje profilu dodatkowego będzie można wprowadzać zupełnie wymiennie, z pominięciem innych funkcji. Dla każdej strefy planistycznej możliwe jest zagospodarowanie według wielu różnych, wręcz przeciwstawnych scenariuszy.

Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) obejmuje obszary gminy już zainwestowane wraz z ich najbliższym otoczeniem. Rolą OUZ jest m.in. ograniczenie przestrzenne wydawania decyzji o warunkach zabudowy oraz zwolnienie z obowiązku uzyskania zgody na zmianę przeznaczenia gruntu stanowiącego użytek rolny klas I-III na cele nierolnicze i nieleśne w sąsiedztwie zabudowy istniejącej. Wyznacza się go zgodnie z Rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy, w którym wykorzystuje się budynki o określonym rodzaju według Klasyfikacji Środków Trwałych. Dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy, ale wyłącznie na zasadach określonych zgodnie z powyższym rozporządzeniem.

Obszary zabudowy śródmiejskiej (OZS) to położony w mieście obszar zwartej, intensywnej zabudowy mieszkaniowej i usługowej i w związku z tym nie dotyczy on obszaru gminy Zamość.

Plan ogólny gminy sporządza się w formie danych przestrzennych i to wersja elektroniczna stanowi oficjalny dokument. Jednak zgodnie z art. 13h ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym wraz z projektem planu ogólnego sporządza się uzasadnienie składające się z części tekstowej i graficznej.

Część tekstowa uzasadnienia zawiera m.in. wyjaśnienie:

- 1) przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym, w tym przedstawienie obliczeń potwierdzających spełnienie warunku, o którym mowa w art. 13d ust. 1 albo 3;
- 2) przyczyn wyznaczenia obszaru uzupełnienia zabudowy lub obszaru zabudowy śródmiejskiej w granicach określonych w planie ogólnym – w przypadku ich wyznaczenia;
- 3) przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych w zakresie określonym w planie ogólnym;
- 4) sposobu uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy, o których mowa w art. 13b.

Część graficzną uzasadnienia planu ogólnego stanowi prezentacja graficzna:

- 1) danych przestrzennych tworzonych dla planu ogólnego;
- 2) granic działek ewidencyjnych;
- 3) obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 3;
- 4) oraz ewentualnie obiektów przestrzennych stanowiących uwarunkowania, o których mowa w art. 13b pkt 4.

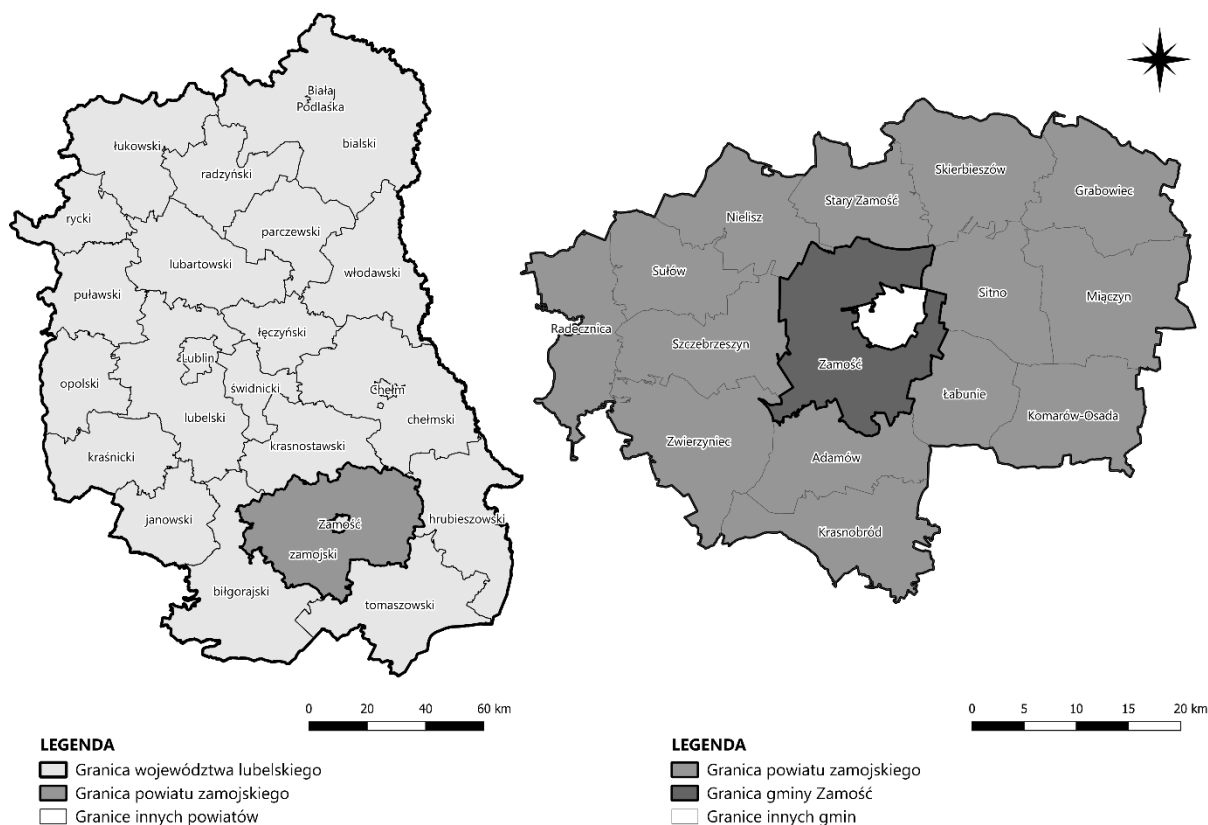
Niniejsze uzasadnienie zawiera dodatkowo część tabelaryczną – jest to element powiązany z częścią graficzną, który prezentuje ustalenia dla poszczególnych wyznaczonych stref, w tym m.in. profil funkcjonalny podstawowy oraz dodatkowy (jeśli taki dla danej strefy określono) oraz wskaźniki zagospodarowania

3. Podstawowe informacje o gminie

3.1. Lokalizacja gminy

Gmina Zamość jest gminą wiejską położoną w województwie lubelskim, powiecie zamojskim (Ryc. 1.). Siedzibą gminy i zarazem powiatu jest miasto Zamość. Znajduje się ona w południowej części województwa oraz centralnej części powiatu, okalając miasto Zamość. Graniczy z gminami: Nielisz, Stary Zamość, Skierbieszów (na północy), Sitno, Łabunie (na wschodzie), Adamów (na południu) oraz Zwierzyniec, Szczepieszyn (na zachodzie).

Największymi miejscowościami w gminie są: Kalinowice, Wólka Panieńska, Skokówka, Płoskie, Zawada, Lipsko, Sitaniec.



Ryc. 1. Położenie administracyjne gminy Zamość na tle województwa i powiatu

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych PRG, <https://www.geoportal.gov.pl/pl/dane/panstwowy-rejestr-granic-prg/>; [dostęp: 15.10.2024]

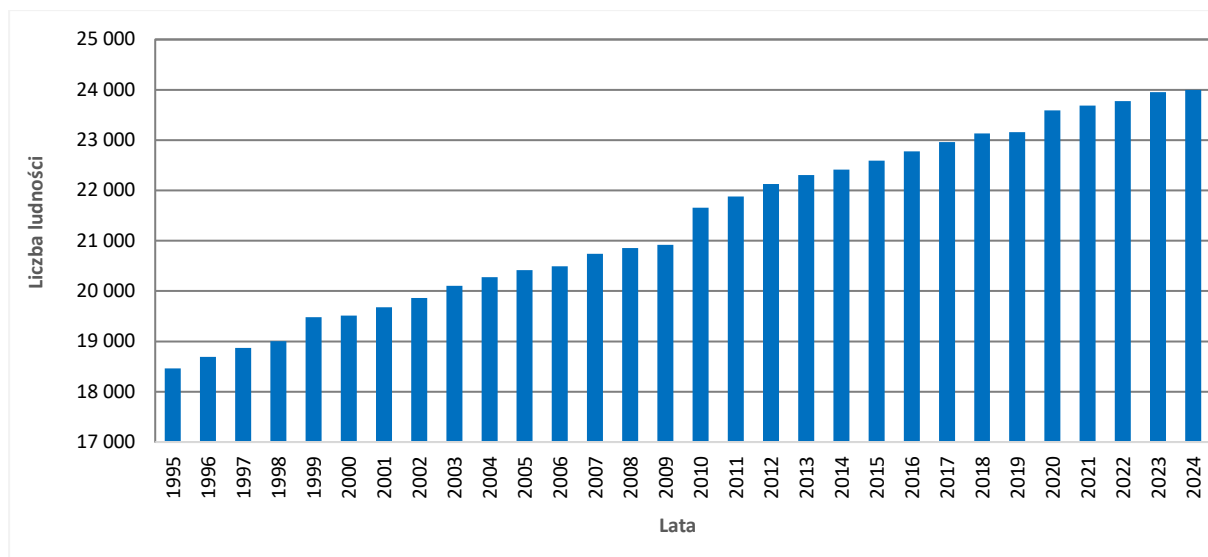
3.2. Ludność gminy

Powierzchnia całkowita gminy wynosi ok. 196 km². Według prowadzonych statystyk cały obszar gminy w 2024 roku zamieszkały był łącznie przez 23 997 ludzi. Gęstość zaludnienia wynosiła zatem ok. 122,43 os/km² dla całej jednostki¹.

Biorąc pod uwagę informacje z poprzednich lat, począwszy od 1995 roku, kiedy liczba mieszkańców wynosiła 18 461, liczba ta wykazuje tendencję wzrostową rokrocznie. Większe przyrosty liczby ludności następowały w odstępach około 10 lat (początkowo w 1999 roku, później w 2010 oraz 2020 roku). W 2024 roku na terenie gminy mieszkała największa liczba osób – 23 997. W porównaniu z rokiem 1995 liczba ludności zwiększyła się o 5 536 osób² (Wyk. 1.).

¹ GUS-BDL, <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/podgrup/temat>; dostęp [30.09.2025]

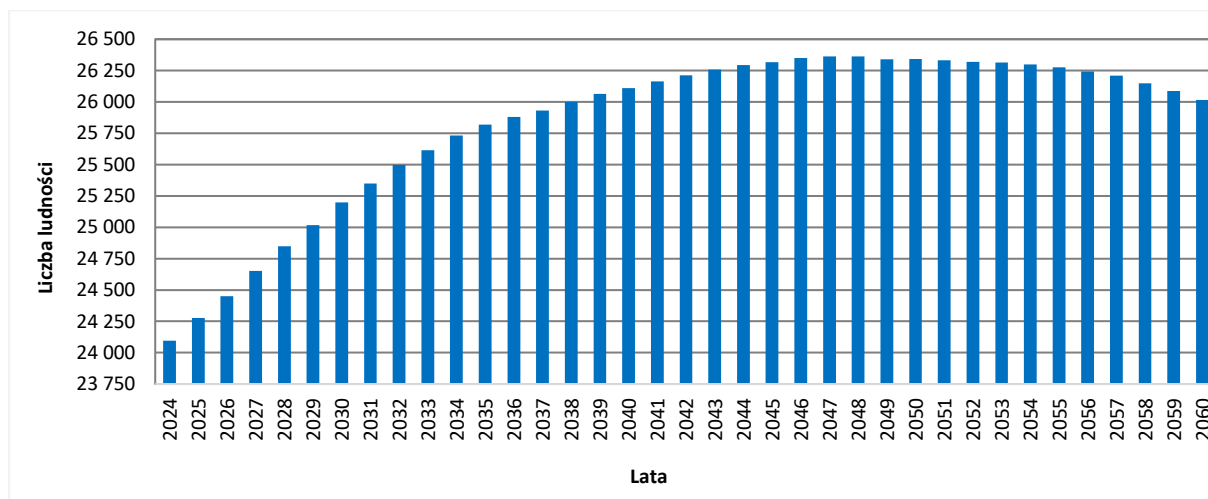
² Tamże



Wyk. 1. Zmiany liczby ludności w gminie Zamość

Źródło: Opracowanie własne na podstawie GUS-BDL, <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/podgrup/temat>; [dostęp: 30.09.2025]

GUS przedstawił również dane dotyczące prognozowanej liczby ludności do 2060 roku. Według wyliczeń GUS liczba ludności w gminie Zamość szybko zacznie wzrastać od 2024 roku do lat 40. XXI wieku, po czym wzrost ten będzie słabszy. W 2047 i 2048 roku liczba ludności według prognoz ma być największa i osiągnąć 26 362 osób. Od tego momentu zacznie się tendencja spadkowa. Okres stagnacji nastąpi na początku lat 50. XXI wieku, natomiast zauważalne zmniejszenie liczby ludności w gminie od II poł. lat 50. XXI wieku. Na rok 2060 prognozuje się, że liczba ludności będzie wynosić 26 016 osób i będzie porównywalna do tej z 2038 roku oraz będzie większa o 1 739 osób niż w prognozie na 2025 rok (Wyk. 2.).



Wyk. 2. Prognozowana liczba ludności dla gminy Zamość

Źródło: Opracowanie własne na podstawie GUS-BDL, Prognoza ludności dla gmin na lata 2023-2060, <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html>; [dostęp: 30.09.2025]

3.3. Planowanie przestrzenne

3.3.1. Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość

Dokumentem, który przed planem ogólnym gminy, regulował zasady prowadzenia polityki przestrzennej i był podstawą do sporządzanych planów, było Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość przyjęte uchwałą Nr XXX/261/98 Rady Gminy Zamość z dnia 16 czerwca

1998 r. Dokument uległ wielu zmianom uchwałami Rady Gminy Zamość: Nr IV/23/2007 z dnia 31 stycznia 2007 r., Nr XXII/231/2008 z dnia 30 czerwca 2008 r., Nr XXVIII/364/2008 z dnia 29 grudnia 2008 r., Nr X/91/11 z dnia 12 sierpnia 2011 r., Nr XLVIII/452/14 z dnia 29 sierpnia 2014 r., Nr XVIII/172/20 z dnia 24 kwietnia 2020 r., Nr LII/496/23 z dnia 3 marca 2023 r. Wprowadzenie kolejnych zmian wynikało z potrzeby zmiany przeznaczenia konkretnych obszarów dla dalszego rozwoju gminy.

W studium gminę Zamość podzielono na 3 strefy funkcjonalne na podstawie uwarunkowań rozwoju, oznaczone symbolami:

- A – strefa północna
- B – strefa podmiejska
- C – strefa południowa

Wyznaczone strefy dzieliły się na mniejsze obszary funkcjonalne uwzględniające lokalne uwarunkowania, które obejmowały tereny sołectw.

Studium wyznaczało rozwój zabudowy mieszkaniowej i zagrodowej głównie wzdłuż przebiegających dróg, tworząc wsie w formie ulicówek oraz większe obszarowo tereny, które są najbardziej predysponowane do rozwoju funkcji mieszkaniowej, biorąc pod uwagę istniejące zagospodarowanie terenu, np. miejscowości: Zawada, Płoskie, Skokówka, Kalinowice. W całej gminie wyznaczona została w głównej mierze zabudowa rozproszona, ta o niskiej intensywności zabudowy z usługami oraz zabudowa wiejska z funkcją rekreacji (Lipisko-Polesie). W północnej części gminy, w miejscowości Sitaniec-Wolica, wyznaczono teren zamknięty stanowiący poligon wojskowy. Większość gminy Zamość została przeznaczona pod tereny produkcji rolniczej ze względu na ochronę występujących gleb wyższych klas, kształtując jednocześnie wiejski charakter gminy oraz utrzymanie głównej funkcji jej rozwoju. W południowej i południowo-zachodniej części wyznaczono większe tereny lasów. Stanowią one ważny element korytarzy ekologicznych, ponieważ w pobliżu granicy gminy znajduje się Rostoczański Park Narodowy wraz z otuliną. W ramach systemu przyrodniczego przeznaczono tereny pod łąki i pastwiska, tworząc lokalne korytarze ekologiczne, głównie wokół miasta Zamość oraz wzdłuż cieków Łabuńka, Czarny Potok i Topornica. W pobliżu miejscowości Lipisko, Pniówek, Łapiguz wyszczególniono tereny wód otwartych w formie stawów. Wyznaczone zostały również tereny rozwoju działalności gospodarczej w centralnej części gminy. Według studium tereny wzdłuż torów w okolicy wsi Wysokie przeznaczono pod rozwój infrastruktury kolejowej oraz działalność gospodarczą. W dokumencie znajdowały się także tereny pod lotnisko w miejscowości Mokre. Wyszczególniono, iż przekształcenia w kierunku wykorzystania części lotniska dla potrzeb inwestycyjnych, czyli zabudowy produkcyjno-usługowej, nastąpią pod warunkiem przeprowadzenia wymaganej przepisami procedury formalnej. W studium wyznaczono przebieg planowanej obwodnicy w formie drogi ekspresowej i szybkiego ruchu. Obszary oddalone od zabudowy zostały wskazane pod lokalizację farm wiatrowych wraz ze strefą ochronną w północno-zachodniej części gminy. W ramach infrastruktury technicznej wyznaczono przebieg gazociągu wysokoprężnego DN 200 w relacji Zamość N – Szczepieszyn razem ze stacją redukcyjną „Zamość N” w północnej części. Ponadto, studium przewiduje budowę linii najwyższego napięcia 400 kV Lublin – Zamość oraz Zamość – Jarosław³ (Ryc. 2.).

Przy projektowaniu planu ogólnego gminy warto uwzględnić kontynuację polityki przestrzennej prowadzonej na terenie gminy na podstawie ww. Studium w tym m.in. zarys struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy.

Reforma planowania przestrzennego likwiduje dokumenty Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gmin. Zgodnie z przepisami Studium obowiązuje jedynie do dnia wejścia w życie planu ogólnego gminy w danej gminie, jednak nie dłużej niż do dnia 30 czerwca 2026 r. lub 31 sierpnia 2026 r. (ustawa zmieniająca ten termin jest obecnie skierowana do podpisu przez Prezydenta RP).

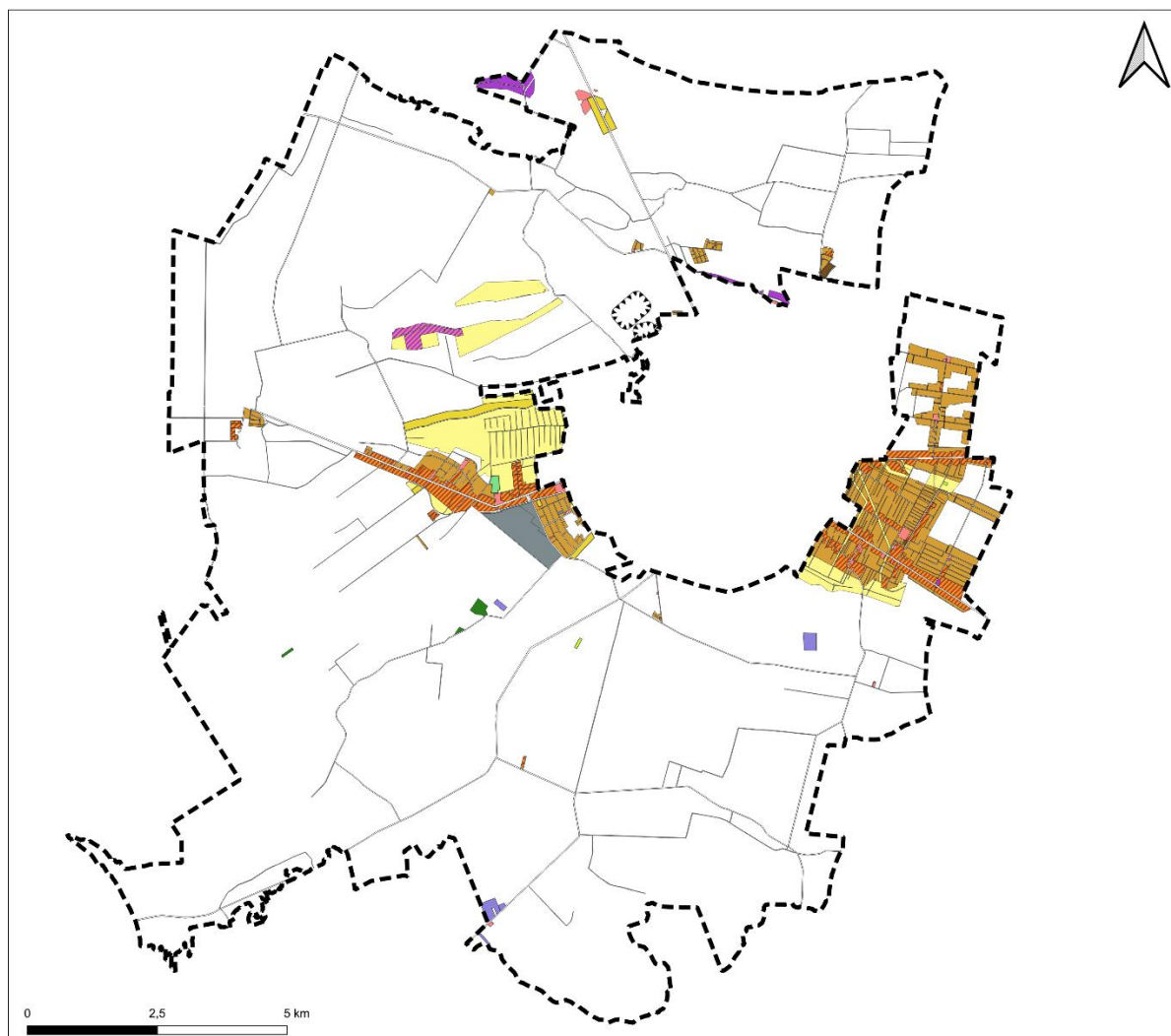
³ Uchwała nr LII/496/23 Rady Gminy Zamość z dnia 3 marca 2023 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość



Ryc. 2. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość
 Źródło: Załącznik nr 2 w części 2.1 i 2.2. do Uchwały Nr LII/496/23 z dnia 3 marca 2023 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość; [dostęp: 05.02.2025]

3.3.2. Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość

Na terenie gminy Zamość obowiązują 44 miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego, które obejmują nieco ponad 10 % powierzchni gminy (Tab. 2.). Najwięcej planów, pod względem powierzchni, zostało uchwalonych przy granicy z miastem Zamość np. w Płoskiem. We wschodniej części obejmują one miejscowości: Kalinowice, Wólka Panieńska, Jatutów, Szopinek (Ryc. 3.).



Legenda

Granica POG gminy Zamość

Obowiązujące plany miejscowe (przeznaczenie terenów)

zabudowa wielorodzinna	zabudowa produkcyjna/przemysłowa	tereny wód
zabudowa jednorodzinna	teren eksploatacji powierzchniowej	tereny komunikacyjne
zabudowa zagrodowa	tereny zieleni	drogi
zabudowa mieszkaniowa lub usługowa	cmentarz	tereny inne
zabudowa usługowa	las	strefa ochronna
zabudowa usługowa lub produkcji	tereny rolne	

Ryc. 3. Obowiązujące plany miejscowe w gminie Zamość wraz z przeznaczeniem terenów
Źródło: Opracowanie własne na podstawie: <https://zamosc.e-mapa.net/>, [dostęp: 20.05.2026]

Uchwalone plany dotyczą przeznaczenia terenu głównie pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną i usługi. Takie samo przeznaczenie występuje również przy zachodnim skraju miasta Zamość, w Płoskiem i Mokrem. Inne tereny pod zabudowę mieszkaniową jednorodziną lub usług wyznaczono m.in. w planach w Zawadzie, Sitańcu, Łapiguzie, Skokówce. Dodatkowo, w miejscowości Łapiguz wyznaczono także teren zabudowy mieszkaniowej wielorodzinnej. Pozostałe plany miejscowe stanowią niewielkie fragmenty terenów o innym przeznaczeniu np. teren eksploatacji powierzchniowej – kopalnia piasku we wsi Lipsko Polesie, Pniówek, Mokre. Dodatkowo w miejscowości Mokre wyznaczono teren pod lotnisko. Tereny pod zabudowę produkcyjno-magazynową i usługową wyznaczono wzdłuż torów kolejowych w Sitańcu-Błoniu. W gminie Zamość najstarsze plany pochodzą jeszcze z lat 90. XX wieku.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ZAMOŚĆ – CZĘŚĆ TEKSTOWA

Lp.	Nr uchwały	Dziennik Urzędowy	Nazwa
1.	XIV/92/95 (zmiana Uchwałą Nr XVI/108/96)	Województwa Zamojskiego nr 5, poz. 30 z 1996-02-20	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość
2.	XXIII/155/96	Województwa Zamojskiego nr 34, poz. 197 z 1996-11-29	w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość w zakresie budownictwa jednorodzinne w wsi Płoskie
3.	XXIII/156/96	Województwa Zamojskiego nr 34, poz. 197 z 1996-11-29	w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość
4.	XXIII/157/96	Województwa Zamojskiego nr 40, poz. 216 z 1996-12-17	w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zamość w zakresie infrastruktury technicznej
5.	XXVIII/199/97	Województwa Zamojskiego nr 27, poz. 136 z 1997-08-21	w sprawie uchwalenia zmian miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zamość w zakresie usług dla obsługi rolnictwa, handlu, rzemiosła i mieszkalnictwa o niskiej intensywności w Kol. Bortatycze
6.	XXX/215/97	Województwa Zamojskiego nr 32, poz. 165 z 1997-10-28	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość
7.	IV/17/98	Województwa Lubelskiego nr 2, poz. 44	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość w zakresie budownictwa jednorodzinne w wsi Sitaniec Błonie
8.	IV/18/98	Województwa Lubelskiego nr 2, poz. 45	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zamość
9.	IV/19/98	Województwa Lubelskiego nr 34, poz. 351 z 1998-12-30	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego gminy Zamość
10.	XII/97/99	Województwa Lubelskiego nr 3, poz. 57	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość w zakresie lokalizacji terenu eksploatacji powierzchniowej - kopalni piasku w obrębie wsi Pniówek w skali 1:10 000
11.	XIV/120/99	Województwa Lubelskiego nr 11, poz. 245 z 2000-04-21	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość w zakresie lokalizacji terenu eksploatacji powierzchniowej - kopalni piasku w obrębie wsi Lipsko Polesie w skali 1:10 000
12.	XVIII/157/2000	Województwa Lubelskiego nr 37, poz. 438 z 2000-07-27	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość w zakresie lokalizacji terenu eksploatacji powierzchniowej - kopalni piasku w obrębie wsi Lipsko Polesie w skali 1:10 000
13.	XVIII/159/2000	Województwa Lubelskiego nr 37, poz. 439 z 2000-07-27	w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość w skali 1:10 000 z 1993 r. w zakresie terenów mieszkalnictwa jednorodzinne w miejscowości Łapiguz
14.	XXXIV/278/2001	Województwa Lubelskiego nr 16, poz. 464 z 2002-03-15	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość w zakresie lokalizacji terenu eksploatacji powierzchniowej - kopalni piasku w obrębie wsi Mokre
15.	XLII/328/2002	Województwa Lubelskiego nr 71, poz. 1529 z 2002-07-15	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów budownictwa jednorodzinne z usługami w Zawadzie
16.	IV/25/2003	Województwa Lubelskiego nr 11, poz. 748 z 2003-01-29	w sprawie zmiany miejscowego planu ogólnego zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość w zakresie lokalizacji cmentarza w obrębie wsi Żdanów
17.	XVI/124/2004	Województwa Lubelskiego nr 96, poz. 1604 z 2004-06-08	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zamość w zakresie

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ZAMOŚĆ – CZĘŚĆ TEKSTOWA

			przeznaczenia terenów pod realizację usług publicznych w obrębie miejscowości Skokówka
18.	XXXVI/464/2009	Województwa Lubelskiego nr 110, poz. 2494 z 2009-09-22	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu lotniska w miejscowości Mokre Gmina Zamość
19.	XXXVI/465/2009	Województwa Lubelskiego nr 110, poz. 2495 z 2009-09-22	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa jednorodzinnego z nieuciążliwymi usługami w miejscowości Zawada Gmina Zamość
20.	XXXVI/466/2009	Województwa Lubelskiego nr 110, poz. 2496 z 2009-09-22	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu budownictwa jednorodzinnego z nieuciążliwymi usługami w miejscowości Lipsko obręb geodezyjny Kolonia Topornica gminy Zamość
21.	XXXVIII/522/09	Województwa Lubelskiego nr 137, poz. 2889 z 2009-12-14	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkalnictwa jednorodzinnego w miejscowości Łapiguz Gmina Zamość
22.	XLVIII/675/10	Województwa Lubelskiego nr 113, poz. 2052 z 2010-10-15	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zamość w części wsi Lipsko Polesie - tereny zabudowy usług turystycznych i mieszkalnictwa
23.	V/32/11 (zmiana Uchwałą Nr XLVII/445/14)	Województwa Lubelskiego nr 55, poz. 1136 z 2011-04-15	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Płoskie
24.	XI/106/11 (zmiana Uchwałą Nr XLVIII/451/14, zmiana Uchwałą Nr XXIII/202/16, zmiana Uchwałą Nr XLV/430/18)	Województwa Lubelskiego nr 183, poz. 2871 z 2011-11-30	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowościach Kalinowice i Wólka Panieńska
25.	XII/119/11	Województwa Lubelskiego nr 192, poz. 2990 z 2011-12-13	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego gminy Zamość część wsi Płoskie - tereny mieszkalnictwa jednorodzinnego
26.	XXIII/218/12	Województwa Lubelskiego, poz. 2779 z 2012-09-25	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Płoskie
27.	XXVII/263/12	Województwa Lubelskiego, poz. 458 z 2013-01-31	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Pniówek Gminy Zamość - tereny usług sakralnych
28.	XXXI/309/13 (zmiana Uchwałą Nr XXXVIII/332/21)	Województwa Lubelskiego, poz. 3330 z 2013-07-04	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość - tereny przemysłowo-składowe oraz droga gminna w m. Sitaniec Wolica
29.	XXXVIII/361/13 (zmiana Uchwałą Nr XIII/121/19)	Województwa Lubelskiego, poz. 5197 z 2013-12-09	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Jatutów w Gminie Zamość
30.	XXXVIII/362/13	Województwa Lubelskiego, poz. 211 z 2014-01-14	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Szopinek w Gminie Zamość - etap I
31.	XLII/405/14	Województwa Lubelskiego, poz. 1929 z 2014-05-13	w sprawie miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenów mieszkalnictwa jednorodzinnego w Mokrem
32.	XLVIII/451/14 (zmiana Uchwałą Nr XXIII/202/16,	Województwa Lubelskiego, poz. 3166 z 2014-10-07	sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kalinowice i Wólka Panieńska

	zmiana Uchwałą Nr XLV/430/18)		
33.	XXIII/203/16	Województwa Lubelskiego, poz. 3321 z 2016-07-22	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Sitaniec
34.	XXXVI/324/17	Województwa Lubelskiego, poz. 3730 z 2017-09-28	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Łapiguz
35.	XLV/430/18	Województwa Lubelskiego, poz. 3441 z 2018-07-18	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego w miejscowości Kalinowice i Wólka Panieńska
36.	VII/72/19	Województwa Lubelskiego, poz. 3486 z 2019-06-04	w sprawie uchwalenia zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość
37.	LV/524/23	Województwa Lubelskiego, poz. 4350 z 2023-07-06	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Szopinek - etap II w Gminie Zamość
38.	XV/169/25	Województwa Lubelskiego, poz. 3999 z 2025-09-09	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość miejscowości Kalinowice i Wólka Panieńska (działka nr 233/2 obręb ewid. Wólka Panieńska)
39.	XV/170/25	Województwa Lubelskiego, poz. 4000 z 2025-09-09	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość miejscowości Kalinowice i Wólka Panieńska
40.	XVI/178/25	Województwa Lubelskiego, poz. 4001 z 2025-09-09	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części miejscowości Łapiguz
41.	XVII/190/25	Województwa Lubelskiego, poz. 4487 z 2025-10-16	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy usługowej w miejscowości Płoskie położonej w gminie Zamość
42.	XVIII/195/25	Województwa Lubelskiego, poz. 5018 z 2025-11-19	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość miejscowości Kalinowice i Wólka Panieńska
43.	XVIII/196/25	Województwa Lubelskiego, poz. 5019 z 2025-11-19	w sprawie zmiany miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego terenu zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej w miejscowości Skokówka położonej w gminie Zamość
44.	XXIII/237/26	Województwa Lubelskiego., poz. 2201 z 2026-04-22	w sprawie uchwalenia miejscowego planu zagospodarowania przestrzennego części obrębów geodezyjnych Chyża Kolonia, Siedliska, Wysokie

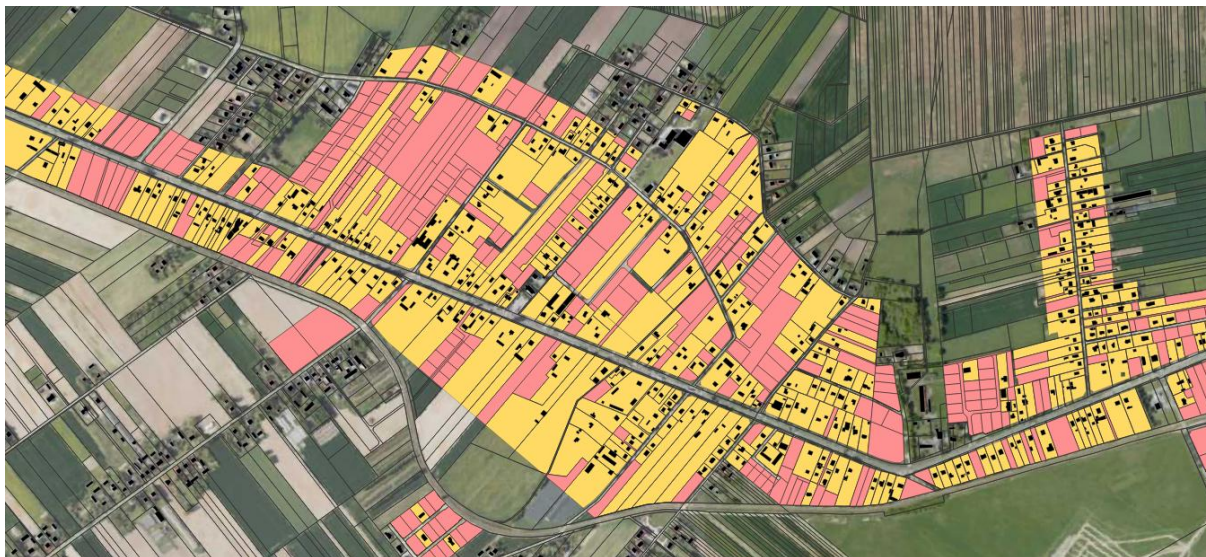
Tab. 2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Zamość

Źródło: Opracowanie własne na podstawie: <https://zamosc.e-mapa.net/wykazplanow/>, [dostęp: 20.05.2026]

Reforma planowania przestrzennego nie zakłada likwidacji obowiązujących planów miejscowych. Zgodnie z przepisami plany miejscowe zachowują swoją moc, również po wejściu w życie planu ogólnego gminy. Co więcej art. 13d Ustawy wprost wskazuje, że strefy planistyczne, w których dopuszczona jest zabudowa mieszkaniowa, wyznacza się w pierwszej kolejności m.in. na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. Biorąc powyższe pod uwagę ustalenia obowiązujących planów miejscowych stają się bardzo ważne pod względem rozmieszczenia w planie ogólnym takich stref jak strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodziną (SJ), strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową (SZ) i strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodziną (SW).

Poniżej przedstawiono wybrane przykłady obowiązujących planów miejscowych na terenie gminy Zamość. Wiele terenów przeznaczonych w obowiązujących planach miejscowych pod funkcję mieszkaniową (kolor żółty) obecnie stanowią tereny nadal niezabudowane (kolor czerwony) np.

w Płoskiem czy Kalinowicach i Wólce Panieńskiej (Ryc. 4., Ryc. 5.). Będzie to wpływać na bilans terenów mieszkaniowych (patrz. rozdział 8.)



Ryc. 4. Tereny niezabudowane przeznaczone w mpzp pod funkcję mieszkaniową w Płoskiem
Źródło: Opracowanie własne



Ryc. 5. Tereny niezabudowane przeznaczone w mpzp pod funkcję mieszkaniową w Kalinowicach i Wólce Panieńskiej
Źródło: Opracowanie własne

Narzędziem planistycznym na terenie gminy są również decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu (tzw. WZ-tki). Decyzje WZ wydane zostały w większości miejscowości w gminie. Najczęściej dotyczyły one budowy budynku mieszkalnego jednorodzinnego. W latach 2018-2025 wydano łącznie 3520 decyzji WZ pod tę funkcję, natomiast w roku 2025 było ich 1410 (Tab. 3.). Na części terenów Decyzje WZ wydano m.in. pod budowę farm fotowoltaicznych np. w okolicy miejscowości Płoskie, Wysokie czy Żdanów. Decyzje WZ, wydawane w przypadku braku planu miejscowego, ustalane są w oparciu o tzw. analizę sąsiedztwa, z nikłą swobodą decyzyjną po stronie władz gminy. Zabudowa powstająca na ich podstawie polega więc na kontynuacji funkcji i gabarytów zabudowy na działkach sąsiadujących, ale bez możliwości świadomego kształtowania struktury przestrzennej miejscowości. Zdarza się, że w ten sposób powstają chaotycznie rozproszone tereny mieszkaniowe zaburzające ład przestrzenny w gminie. Dodatkowo przy takich inwestycjach gmina ponosi znacznie większe koszty

wynikające z doprowadzeniem do działek odpowiednich sieci infrastruktury technicznej, których realizacja jest nieproporcjonalnie droższa niż w zwartych osiedlach.

Rok	Decyzje o ustaleniu lokalizacji inwestycji celu publicznego	Decyzje o warunkach zabudowy			
		Mieszkaniowej wielorodzinnej	Mieszkaniowej jednorodzinnej	Usługowej	Innej
2018	50	0	180	8	37
2019	52	0	232	19	63
2020	63	0	250	12	54
2021	38	2	343	10	78
2022	31	1	283	4	62
2023	30	0	365	7	55
2024	20	0	457	6	133
2025	15	0	1410	8	170
Łącznie	299	3	3520	74	652

Tab. 3. Wydawane decyzje z zakresu planowanie przestrzennego
Źródło: Raport o stanie Gminy Zamość za rok 2025

4. Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ)

Zgodnie z art. 13a. ust. 4 pkt. 2 lit. a Ustawy, w planie ogólnym można określić obszar uzupełnienia zabudowy stanowiący element fakultatywny dokumentu. Obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) to, w znacznym uproszczeniu, rejony gminy zabudowane wybranymi rodzajami budynków wraz z ich najbliższym otoczeniem. Sposób wyznaczania OUZ określa rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Po wejściu w życie planu ogólnego decyzje o warunkach zabudowy i zagospodarowaniu terenu będzie można wydawać tylko na obszarze OUZ (z drobnymi wyjątkami), a w pozostałych przypadkach należy sporządzić plan miejscowy. Na obszarze uzupełnienia zabudowy nie będzie również konieczności uzyskiwania zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych klas chronionych.

W trakcie sporządzania projektu POG konieczne jest przeprowadzenie bilansu pomiędzy chłonnością niezabudowanych terenów już przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w planach miejscowych i terenów, na których proponowana jest taka zabudowa w granicach obszaru uzupełnienia zabudowy oraz potrzeb na taką zabudowę. Bilans sporządzany jest wg ściśle określonych reguł. W przypadku, gdy suma chłonności terenów niezabudowanych, a przeznaczonych pod strefy z zabudową mieszkaniową, przekracza 130% wartości realnego zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, **niemożliwe** jest wyznaczenie nowych stref planistycznych umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, tj. SJ, SZ i SW poza obszarem uzupełnienia zabudowy i poza obszarami, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej. W związku z powyższym w planie ogólnym, w sytuacji przekroczonego bilansu, jedynie na podstawie OUZ można wyznaczyć strefy z funkcją mieszkaniową poza obowiązującymi planami miejscowymi i terenami z zabudową istniejącą. Bez wyznaczonego OUZ możliwa byłaby realizacja nowych inwestycji mieszkaniowych wyłącznie na obszarach obowiązujących planów miejscowych. Ponieważ w gminie Zamość plany miejscowe obowiązują tylko na nieznacznych obszarach to rezygnacja z wyznaczenia OUZ spowodowałaby brak możliwości rozwoju obszarów, które nie znajdują się w zasięgu mpzp. Mając na uwadze równomierny rozwój gminy postanowiono wyznaczyć obszar uzupełnienia zabudowy.

Główną przyczyną wyznaczenia OUZ w planie ogólnym gminy Zamość jest zatem możliwość kształtowania zabudowy w zwartych strukturach, na obszarach podmiejskich i wiejskich (nie tylko tych objętych ustaleniami mpzp). Ze względu na zbyt wysoką chłonność terenów niezabudowanych w stosunku do zapotrzebowania, w planie ogólnym gminy Zamość nie ma możliwości wyznaczenia nowych stref związanych z zabudową mieszkaniową poza OUZ.

Obszar uzupełnienia zabudowy jest generowany wg algorytmu wynikającego z przepisów. Następnie można go dowolnie ograniczyć oraz rozszerzyć, ale tylko w ramach wielkości również wynikającej z algorytmu. OUZ w projekcie planu ogólnego został zachowany w granicach stref umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, gospodarczej, usługowej, zieleni i rekreacji oraz produkcji rolniczej. W pozostałych strefach obszar ten został ograniczony. Rozszerzenie nastąpiło w miejscach, w których widoczny jest rozwój i wobec których uzasadnione i możliwe jest przeznaczenie nowych terenów pod funkcje zabudowy, w tym mieszkaniowe. OUZ rozszerzono w taki sposób, aby ograniczać rozpraszanie zabudowy i dążyć do tworzenia zwartych, geometrycznych układów zabudowy w poszczególnych miejscowościach.

Rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym o dodatkowe tereny uzasadnione jest szeregiem czynników, które wskazują na rosnące potrzeby rozwoju przestrzennego gminy Zamość w sposób zrównoważony i zgodny z aktualnymi uwarunkowaniami m.in.:

- gmina znajduje się w miejskim obszarze miasta Zamość – głównego ośrodka miejskiego w powiecie, co sprawia, że jest atrakcyjnym miejscem do zamieszkania dla osób pracujących w Zamościu,
- jest to obszar szczególnie atrakcyjny dla osób poszukujących dogodnych lokalizacji do zamieszkania poza ścisłym centrum miejskim,
- obserwuje się ciągły wzrost liczby mieszkańców, co prowadzi do rosnącego zapotrzebowania na nowe obszary pod zabudowę mieszkaniową,
- wzrasta zapotrzebowanie na tereny mieszkaniowe w strefach podmiejskich, z uwagi na obserwowany trend migracji ludności z obszarów miejskich na obszary podmiejskie, wynikający z chęci poprawy warunków życia i dostępu do przestrzeni rekreacyjnych.

Zasięg OUZ uwzględnia również ograniczenia wynikające z uwarunkowań w tym przede wszystkim z faktu, że na rozległych obszarach gminy występują grunty klas chronionych (klasy I-III).

Poniżej przedstawiono ścieżkę dojścia do wynikowego obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym Gminy Zamość.

4.1. Podstawowy obszar uzupełnienia zabudowy

„Podstawowy” obszar uzupełnienia zabudowy (OUZ) został wyznaczony zgodnie z rozporządzeniem Ministra Rozwoju i Technologii (zwany dalej MRiT OUZ) z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy. Informacje o budynkach pozyskano na podstawie danych pochodzących z baz danych z Ewidencji Gruntów i Budynków. Według Ewidencji wszystkich budynków w granicy gminy było 17 592. Do każdego obiektu przyporządkowane zostały odpowiednie kody według Klasyfikacji Środków Trwałych (KŚT). Obiekty nie posiadające żadnego kodu uzupełniono o informacje pochodzące z Bazy Danych Obiektów Topograficznych w skali 1:10 000 w ramach ogólnodostępnych danych według hierarchii ich pozyskiwania zawartej w rozporządzeniu.

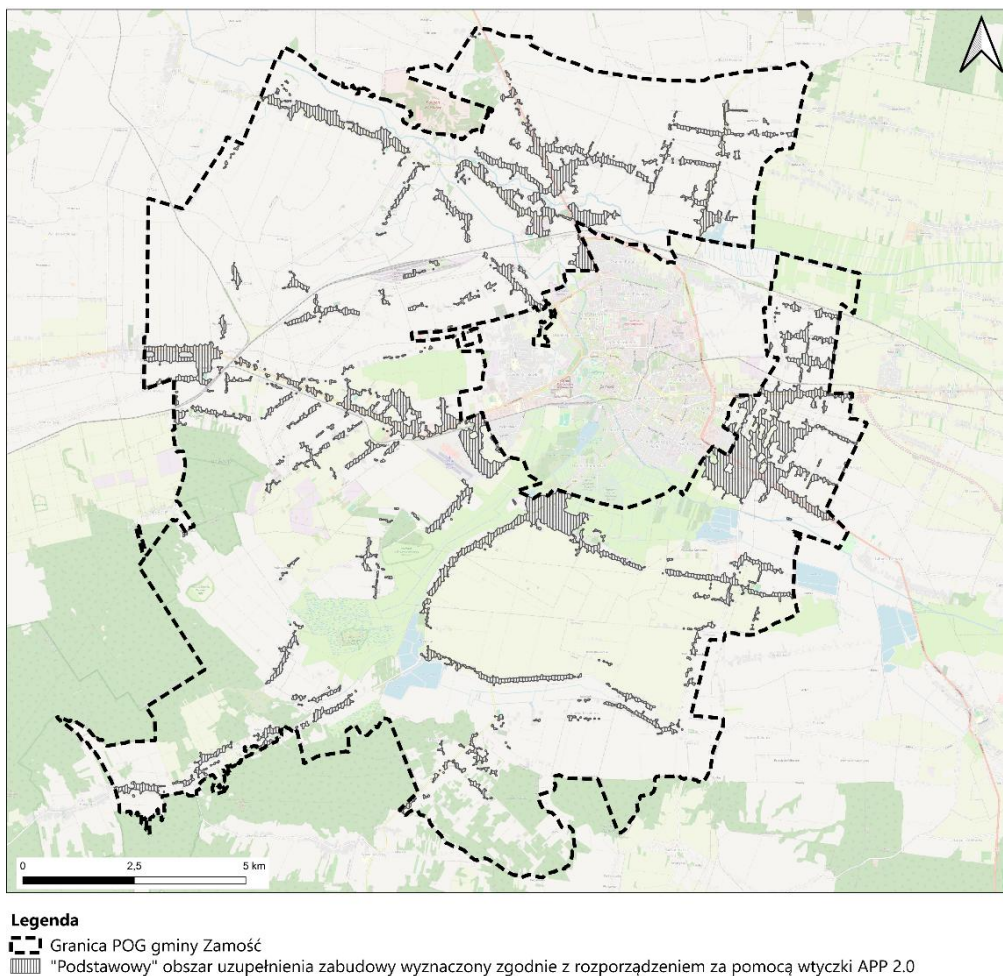
W celu wyznaczenia granic OUZ uwzględniono, zgodnie z rozporządzeniem, wyłącznie wybrane rodzaje budynków według Klasyfikacji Środków Trwałych, do których należą budynki:

- a) przemysłowe o symbolu 101,
- b) handlowo-usługowe o symbolu 103,
- c) biurowe o symbolu 105,
- d) szpitale i inne budynki opieki zdrowotnej o symbolu 106,
- e) oświaty, nauki i kultury oraz budynki sportowe o symbolu 107,
- f) pozostałe budynki niemieszkalne o symbolu 109,
- g) mieszkalne o symbolu 110.

Finalnie liczba budynków z ww. kodami (tj. możliwymi do uwzględnienia przy wytyczaniu OUZ) w granicy gminy wyniosła 10 261.

Mając na uwadze fakt, iż gmina graniczy z miastem Zamość, gdzie występuje większe zainwestowanie terenów, co może wpływać na ostateczne wyznaczenie granicy OUZ, postanowiono uwzględnić wyselekcjonowane budynki w strefie 300 m od granicy gminy. Nie mając danych z Ewidencji Gruntów i Budynków, posłużono się dostępnymi danymi z Bazy Danych Obiektów Topograficznych w skali 1: 10 000, gdzie zawarte były kody KŚT.

Powierzchnia „podstawowego” OUZ wyniosła 1474,58 ha.



Ryc. 6. „Podstawowy” obszar uzupełnienia zabudowy w gminie Zamość
 Źródło: Opracowanie własne za pomocą wtyczki APP 2.0.

4.2. Rozszerzenie podstawowego obszaru uzupełnienia zabudowy

Jak już wspomniano w planie ogólnym dopuszcza się rozszerzenie granic obszarów uzupełnienia zabudowy. Rozszerzenie to musi się jednak odbywać zgodnie z pewnymi zasadami. Przede wszystkim uwzględnić należy lokalne uwarunkowania oraz politykę przestrzenną gminy. Natomiast maksymalny obszar powiększenia należy wyliczyć zgodnie z następującym wzorem z rozporządzenia:

$$P_p = 25\% * (P_b - P_u)$$

gdzie:

P_p – oznacza łączną maksymalną powierzchnię powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1, w wyniku rozszerzenia ich granic,

P_b – oznacza łączną powierzchnię obszarów wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1 pkt 1-3

P_u – oznacza łączną powierzchnię obszarów uzupełnienia zabudowy wyznaczonych w sposób, o którym mowa w ust. 1.

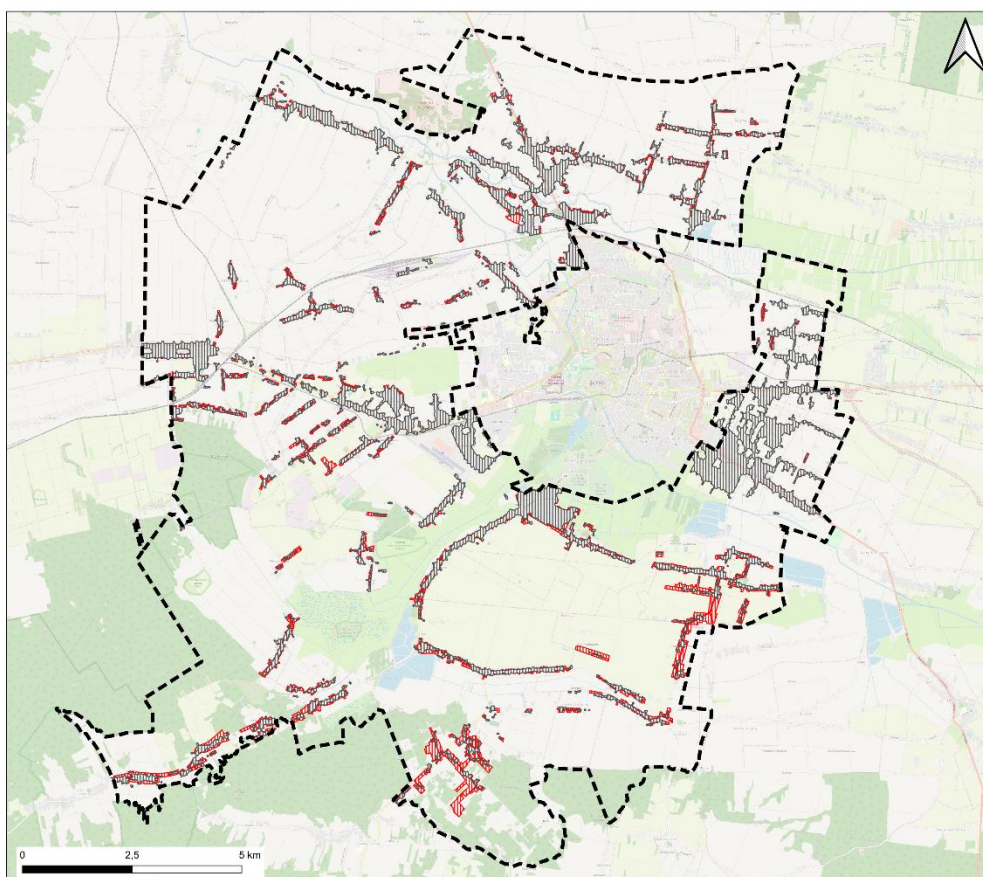
$$P_p = 25\% * (3028,98ha - 1474,58 ha)$$

$$P_p = 388,60 ha$$

Na podstawie powyższych wyliczeń w planie ogólnym gminy Zamość łączna maksymalna powierzchnia powiększenia obszarów uzupełnienia zabudowy (OUZ) wyniosła 388,60 ha. Jednak ze względu na lokalne uwarunkowania, a przede wszystkim rozległe obszary zajmowane przez użytki rolne klas I-III, niemożliwe było rozszerzenie OUZ o całą wyliczoną powierzchnię.

Obszar „podstawowy” został powiększony na podstawie m.in. następujących kryteriów:

- w sąsiedztwie terenów zabudowanych,
- poza obszarami szczególnego zagrożenia powodzią,
- dostosowując granice OUZ do granic działek ewidencyjnych i użytków, co umożliwia racjonalne zagospodarowanie przestrzeni,
- uwzględniając część wniosków mieszkańców, oraz lokalnych potrzeb w zakresie rozwoju przestrzennego,
- w miejscowościach, z dostępem do szkół oraz w rejonach z dobrą obsługą komunikacyjną w celu minimalizowania transportochłonności układu przestrzennego i umożliwiającą mieszkańcom maksymalne wykorzystanie publicznego transportu zbiorowego,
- poza terenami objętymi planami miejscowymi.



Legenda

- Granica POG gminy Zamość
- "Podstawowy" obszar uzupełnienia zabudowy wyznaczony zgodnie z rozporządzeniem za pomocą wtyczki APP 2.0
- Rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy

Ryc. 7. Rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy w gminie Zamość
Źródło: Opracowanie własne

Rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy nastąpiło, zgodnie z przepisami, wyłącznie poprzez „rozciąganie” go w sąsiedztwie miejsc, gdzie został on pierwotnie wyznaczony zgodnie z wytycznymi zawartymi w rozporządzeniu i uwzględniając wymienione powyżej kryteria, w celu utworzenia zwartych i spójnych ośrodków osadniczych. Nie „wycinano go” i nie przenoszono w inne, odległe miejsca od istniejącej zabudowy.

4.3. Ograniczenia podstawowego obszaru uzupełnienia zabudowy

Obszary uzupełnienia zabudowy wyznaczone w wyżej opisany sposób, można też ograniczać, przy czym wyłączenie z OUZ wybranych terenów nie pozwala na przeniesienie uzyskanej powierzchni w inne miejsce jako rozszerzenie granic obszaru uzupełnienia zabudowy.

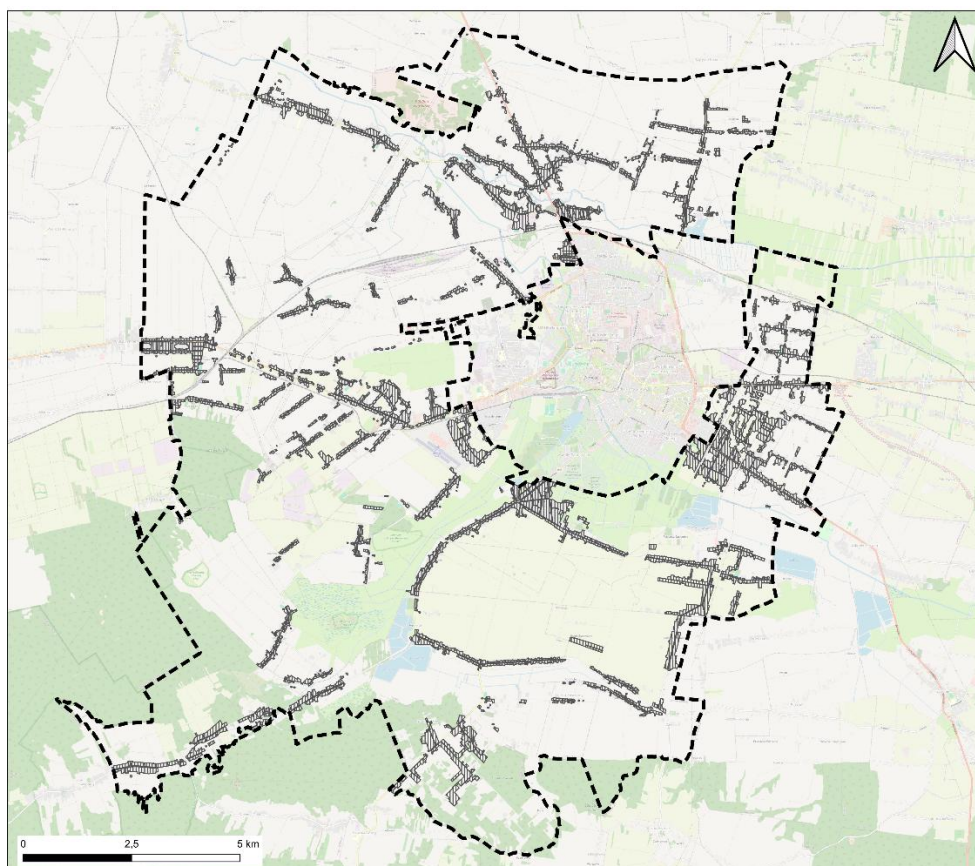
W przypadku OUZ gminy Zamość wyłączono z niego tereny lub ograniczano jego zasięg na obszarach takich jak:

- obszary cenne ze względów przyrodniczych,
- narażone na zalanie w przypadku powodzi,
- w otoczeniu zabytków,
- w sąsiedztwie obszarów kolejowych,
- w granicach stref ochronnych od poligonu wojskowego,
- w sąsiedztwie gazociągów wysokiego ciśnienia i linii elektroenergetycznych wysokiego i najwyższego napięcia,
- w granicach użytku gruntowego dr,
- w rejonach planowanego przebiegu obwodnic Zamościa.

Ponadto obszar ten został ograniczony w zasięgu stref otwartych SO, stref infrastrukturalnych SI, stref cmentarzy SC i stref komunikacyjnych SK.

4.4. Wynikowy obszar uzupełnienia zabudowy

Po wykonaniu czynności opisanych powyżej uzyskano wynikowy obszar uzupełnienia zabudowy, który swoim zasięgiem obejmuje przede wszystkim najintensywniej rozwijające się miejscowości: Skokówka, Mokre, Sitaniec, czy Płoskie, ale również inne miejscowości jak np. Zawada, Pniówek, czy Lipsko-Polesie.



Legenda

- Granica POG gminy Zamość
- Wynikowy obszar uzupełnienia zabudowy

Ryc. 8. Wynikowy obszar uzupełnienia zabudowy w gminie Zamość
Źródło Opracowanie własne

5. Rozwiązania przyjęte w planie ogólnym gminy Zamość i sposób wyznaczania stref planistycznych

Wyznaczając strefy planistyczne kierowano się stanem istniejącym oraz lokalnymi uwarunkowaniami. Kształt stref był związany z ustaleniami planów miejscowych, zasięgiem istniejącej zabudowy i obszaru uzupełnienia zabudowy, a także lokalnych uwarunkowań i dotychczasową polityką przestrzenną gminy. **Z powodu przekroczonej chłonności terenów niezabudowanych w obowiązujących planach miejscowych i obszarze uzupełnienia zabudowy niemożliwe było wyznaczanie nowych stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową, tj. stref SW, SJ i SZ** (patrz rozdział 8.). Dlatego w wyniku rozszerzania OUZ, strefy o funkcji mieszkaniowej pokrywały się z granicami OUZ.

Niniejszy rozdział zawiera wyjaśnienie przyczyn wyznaczenia stref planistycznych w granicach określonych w planie ogólnym.

W planie ogólnym dla gminy Zamość ustalono następujące strefy planistyczne:

1. SW – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną,
2. SJ – strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną,
3. SZ – strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową,
4. SU – strefy usługowe,
5. SP – strefy gospodarcze,
6. SR – strefy produkcji rolniczej,
7. SI – strefy infrastrukturalne
8. SN – strefy zieleni i rekreacji,

9. SG – strefy górnictwa,
10. SC – strefy cmentarzy,
11. SO – strefy otwarte,
12. SK – strefy komunikacji.

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 Płoskiem, 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 ochronę i właściwe zagospodarowanie 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).

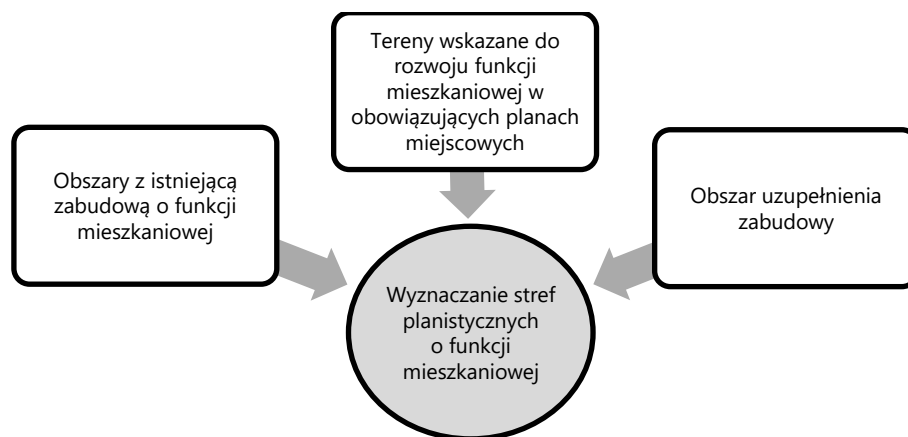
Niekiedy ograniczenia wynikające z istniejących lokalnych uwarunkowań nakładały znaczne trudności w rysowaniu regularnych i zwartych kształtów stref. Na terenie gminy Zamość występują np. znaczne powierzchnie gleb o wysokich klasach bonitacyjnych, czy obszary szczególnego zagrożenia powodzią.

5.1. Zasady wyznaczania stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej

Zasady wyznaczania stref planistycznych związanych z zabudową mieszkaniową opisano w art. 13d. Ustawy i brzmią one następująco:

1. *Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b.*
2. *W strefach planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, suma chłonności terenów niezabudowanych w tych strefach w całej gminie, w tym luk w istniejącej zabudowie, nie może być mniejsza niż 70 % oraz większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.*
3. *W przypadku gdy na obszarach, o których mowa w ust. 1, suma chłonności terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie, jest większa niż 130 % wartości zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie, dopuszcza się wyznaczenie stref planistycznych, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, na tych obszarach oraz nie wyznacza się tych stref planistycznych na pozostałych obszarach gminy.*

W związku z powyższym w planie ogólnym gminy Zamość strefy planistyczne o funkcji mieszkaniowej w pierwszej kolejności wyznaczono na terenach, które w obowiązujących planach miejscowych wskazano do rozwoju zabudowy mieszkaniowej. Ze względu na niekorzystne wyniki przeprowadzonego bilansu (różnica między zapotrzebowaniem a chłonnością (patrz. rozdział 8.) pozostałe strefy mieszkaniowe (poza mpzp) wyznaczane były **wyłącznie** na terenach z istniejącą zabudową i w zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy. Schemat wyznaczenia stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej został przedstawiony poniżej (Ryc. 9).



Ryc. 9. Schemat wyznaczenia stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej
Źródło: Opracowanie własne

5.1.1. Wyznaczanie stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej na obszarach wskazanych do rozwoju funkcji mieszkaniowej w obowiązujących planach miejscowych

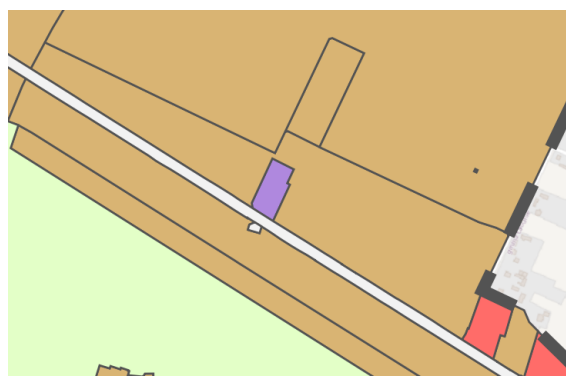
Zgodnie z Ustawą z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw, wprowadzona została następująca zmiana:

*„Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, wyznacza się w pierwszej kolejności **na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b**”.*

Przykład wyznaczania strefy na podstawie planu miejscowego przedstawiono poniżej.



Ryc. 10. Zasięgi terenów w MPZP w okolicach Jatutowa
Źródło: <https://zamosc.e-mapa.net/>; [dostęp: 22.08.2025]



Ryc. 11. Zasięgi stref w projekcie POG w okolicach Jatutowa
Źródło: Opracowanie własne

W wyniku interpretacji obowiązujących miejscowych planów wyznaczono głównie strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną (SJ) w rejonie miejscowości Kalinowice, Wólka Panieńska, Szopinek i Płoskie oraz mniejsze obszary w Sitańcu. Wyznaczono także pojedyncze strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną np. w Łapiguzie, Wólce Panieńskiej. Niektóre tereny wyznaczone w planach miejscowych pod zabudowę zagrodową włączono w planie ogólnym do strefy SJ ze względu na planowany rozwój funkcji mieszkaniowej w gminie i zaprzestanie działalności związanej z rolnictwem, w miejscowościach znajdujących się w pobliżu miasta np. w Mokrem, Zabłotku, Płoskiem. Wskaźniki zawarte w planie ogólnym pozostały tożsame z tymi ustalonymi w planach miejscowych.

5.1.2. Wyznaczanie stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej na obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej

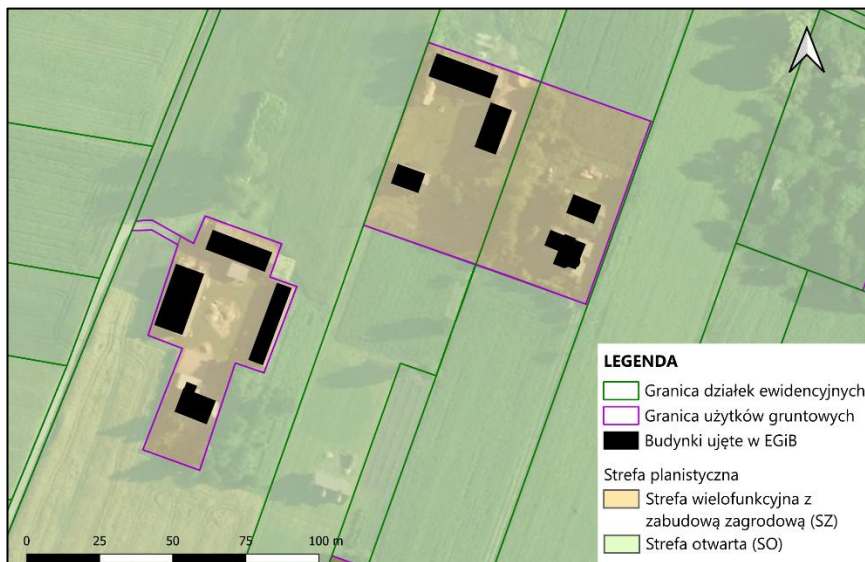
Zgodnie z Ustawą z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw, wprowadzona została następująca zmiana:

*„Strefy planistyczne, o których mowa w art. 13c ust. 2 pkt 1–3, wyznacza się w pierwszej kolejności na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszarach uzupełnienia zabudowy oraz **obszarach z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej, z wyłączeniem luk w tej zabudowie, biorąc pod uwagę uwarunkowania, o których mowa w art. 13b**”.*

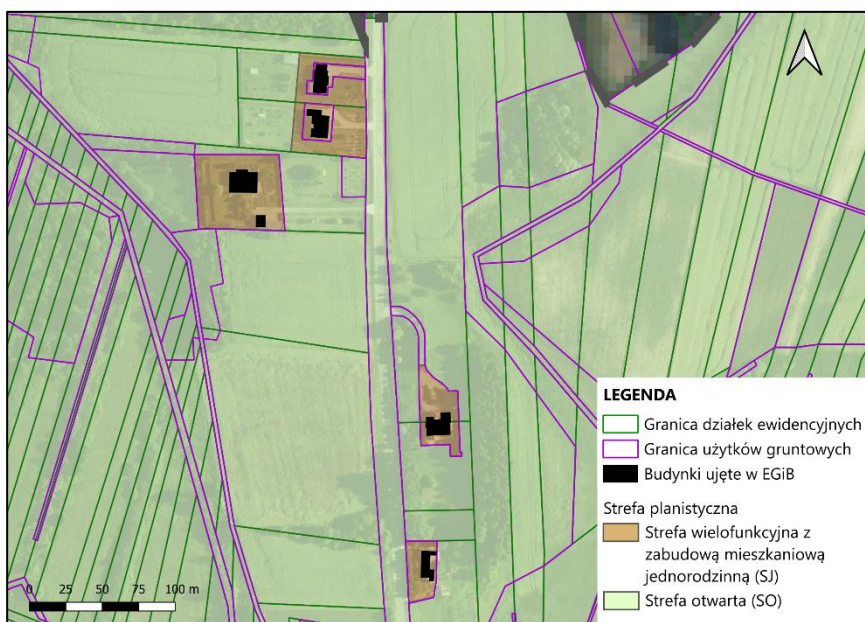
Projekt planu ogólnego w pierwotnej postaci nie uwzględniał istniejącej zabudowy poza miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego i obszarem uzupełnienia zabudowy, ale w wyniku ustawowej zmiany możliwe było jej uwzględnienie.

Nowe strefy związane z istniejącą zabudową mieszkaniową zostały wyznaczone w sposób kompleksowy poprzez analizę mapy zasadniczej, użytków gruntowych (B i Br), istniejącego zagospodarowania na podstawie ortofotomapy (ogrodzeń, odmiennego użytkowania od otoczenia), wizji lokalnej i innych dostępnych danych. Podstawę stanowiły budynki ujęte w Ewidencji Gruntów i Budynków o funkcji

mieszkaniowej. Kształty stref pokrywały się w niektórych miejscach z granicami działek ewidencyjnych, użytków gruntowych czy ogrodzeń. Przy wytyczaniu stref brano też pod uwagę faktyczne zagospodarowanie działki ewidencyjnej (nie całą działkę, jeśli znaczną jej powierzchnię stanowiły tereny bez zabudowy np. tereny upraw przy zabudowie zagrodowej). W innych przypadkach strefę rozszerzano lub zawężano (Ryc. 12., Ryc. 13.).

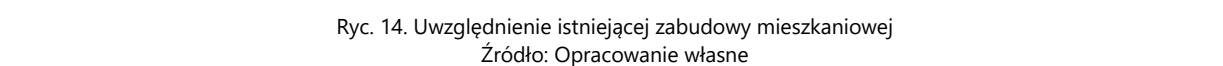


Ryc. 12. Uwzględnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej
Źródło: Opracowanie własne

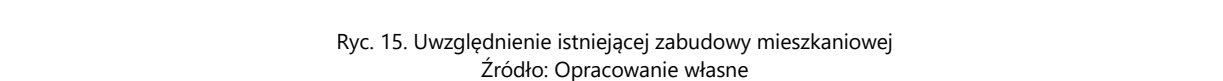


Ryc. 13. Uwzględnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej
Źródło: Opracowanie własne

W niektórych przypadkach budynki ujęte w Ewidencji Gruntów i Budynków znajdują się na granicach dwóch działek ewidencyjnych lub ich ściana stanowi granicę działki. Wówczas przyjęto taki sposób uwzględnienia istniejącej zabudowy, gdzie strefę wyznaczano razem z najbliższymi terenami wykraczającymi poza granicę działki ewidencyjnej czy granicy użytku gruntowego (Ryc. 14.).



W niektórych miejscach kształty stref pokrywały się z granicami działek ewidencyjnych, użytków gruntowych czy ogrodzeń.

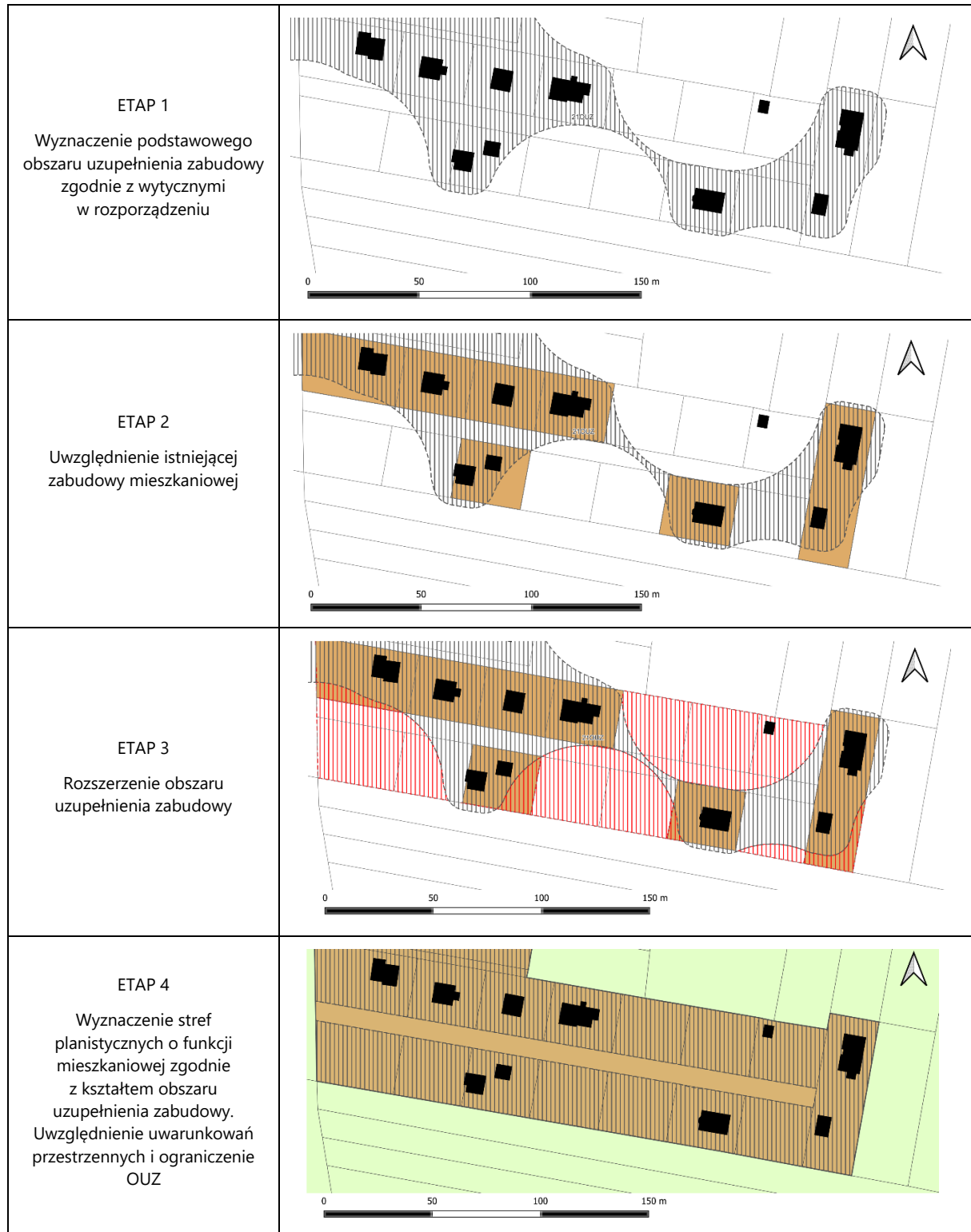


5.1.3. Wyznaczanie stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej na obszarze uzupełnienia zabudowy

Zgodnie z Ustawą z dnia 4 kwietnia 2025 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych ustaw, wprowadzona została następująca zmiana:

W omawianym planie, wyznaczanie stref planistycznych składało się z czterech etapów (Tab. 4). Pierwszy etap dotyczył przeanalizowania wyznaczonego podstawowego OUZ wynikającego wprost z algorytmu opisanego w przepisach. Do tego celu wykorzystano wtyczkę APP 2.0. Jest to narzędzie przygotowane do sporządzania aktów planowania przestrzennego w Polsce działające w ramach oprogramowania

QGIS. Wówczas zidentyfikowano obszary o wytworzonej zwartej strukturze zabudowy oraz występujące w niej luki. W następnym etapie uwzględniono istniejącą zabudowę. Następnie OUZ poddano rozszerzeniu albo ograniczeniu zgodnie z lokalnymi uwarunkowaniami. W ostatnim etapie wyznaczane były strefy planistyczne o funkcji mieszkaniowej zgodnie z ostatecznym kształtem obszaru uzupełnienia zabudowy.



Tab. 4. Etapy wyznaczania stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej poza obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego
Źródło: Opracowanie własne

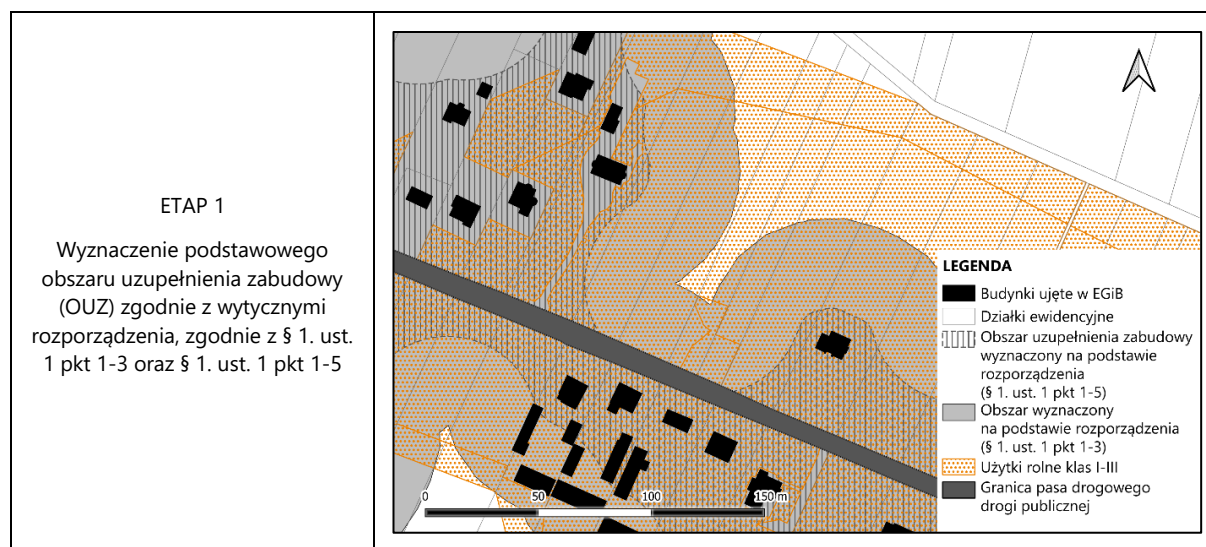
Niekiedy ograniczenia wynikające z istniejących lokalnych uwarunkowań nakładały spore trudności w wyznaczaniu regularnych i zwartych kształtów stref. Na terenie gminy Zamość występują znaczne powierzchnie gleb o wysokich klasach bonitacyjnych. W rozporządzeniu MRiT OUZ znajduje się zapis dotyczący zasad rozszerzania OUZ na użytkach rolnych klas I-III, brzmiący następująco:

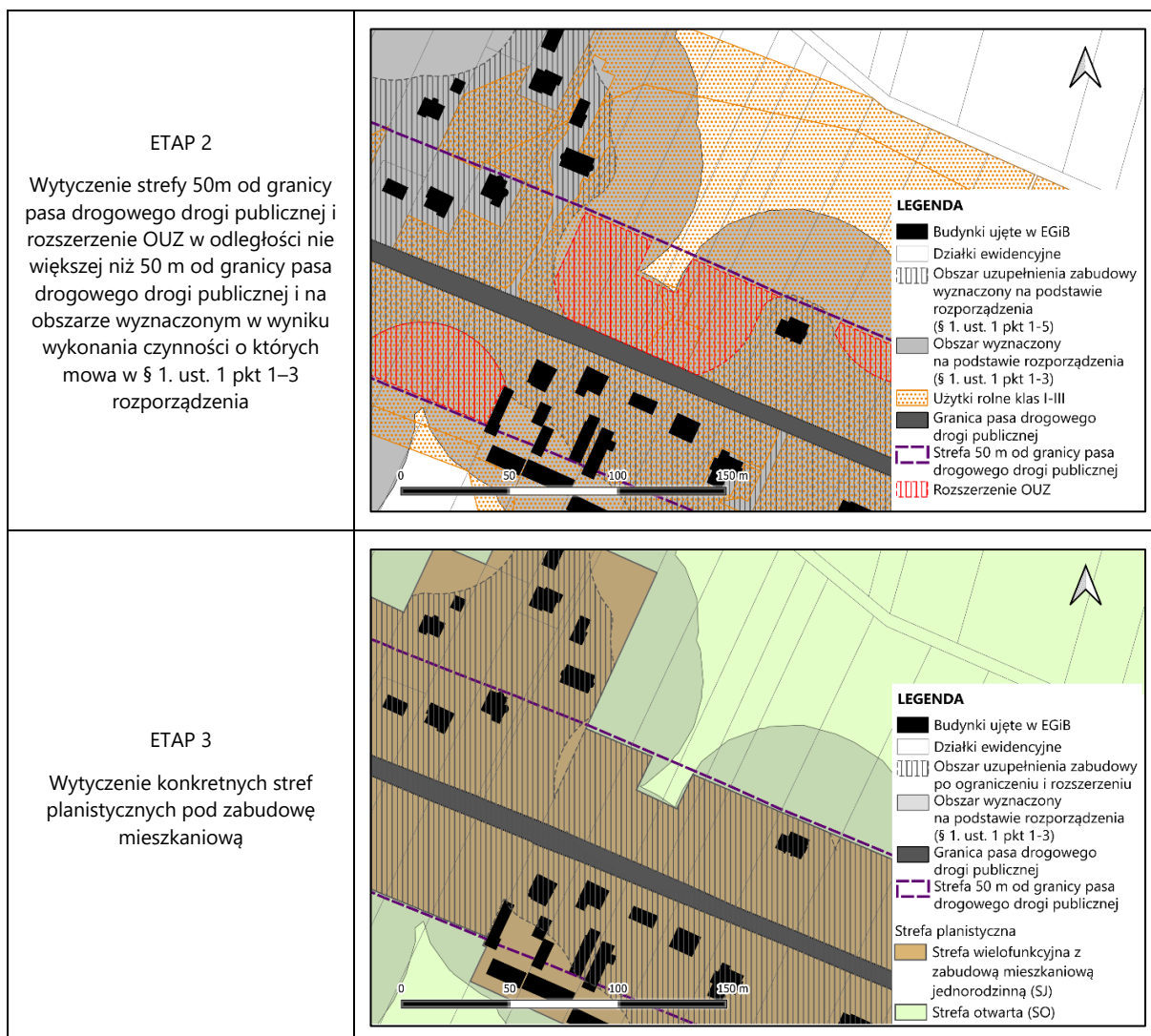
§1. ust. 6 „W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy (...) Na użytkach rolnych klas I-III poza granicami administracyjnymi miast **rozszerzenie granic**, o którym mowa w ust. 5, **jest dopuszczalne wyłącznie na obszarach** wyznaczonych w wyniku wykonania czynności, o których mowa w ust. 1 pkt 1-3, **położonych w odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej** w rozumieniu przepisów ustawy z dnia 21 marca 1985 r. o drogach publicznych (Dz. U. z 2024 r. poz. 320), z wyłączeniem dróg ekspresowych i autostrad”.

Delimitacja stref związanych z zabudową znajdujących się w granicach występowania gruntów rolnych klas I-III, była całkowicie uzależniona od:

- odległości nie większej niż 50 m od granicy pasa drogowego drogi publicznej,
- położenia na obszarze wyznaczonym w wyniku wykonania czynności o których mowa w ust. 1 pkt 1-3, czyli:
 1. W celu wyznaczenia granic obszarów uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy:
 - 1) określa się zgrupowania nie mniej niż 5 budynków, w których obrys każdego z budynków w zgrupowaniu znajduje się w odległości nie większej niż 100 m od obrysu co najmniej jednego innego budynku w zgrupowaniu;
 - 2) wyznacza się obszary ograniczone krzywą poprowadzoną w odległości 50 m od obrysu budynków położonych w zgrupowaniach, o których mowa w pkt 1;
 - 3) do obszarów wyznaczonych w wyniku wykonania czynności określonej w pkt 2 dodaje się obszary o jednostkowej powierzchni nie większej niż 5000 m², ograniczone z każdej strony krzywą, o której mowa w pkt 2.

Oznacza to, że rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy na użytkach rolnych klas I-III było dopuszczalne w przypadku równoczesnego spełnienia dwóch kryteriów (Tab. 5.). Dlatego w niektórych miejscach w gminie, strefy przyjmują kształt zgodny z podstawowym obszarem uzupełnienia zabudowy. Poniżej przedstawiono etapy wyznaczania stref planistycznych wielofunkcyjnych z zabudową mieszkaniową (SW i SJ) oraz z zabudową zagrodową (SZ) na obszarach, gdzie występują użytki rolne klas I-III)



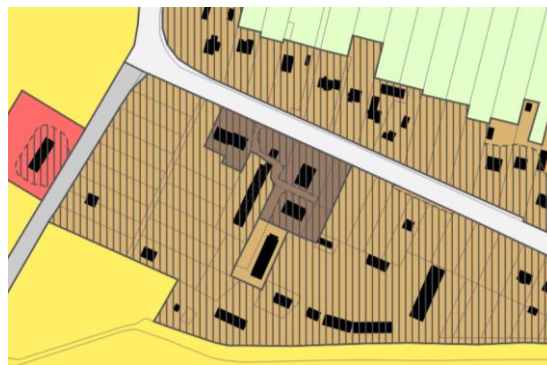


Tab. 5. Etapy wyznaczania strefy z zabudową mieszkaniową na gruntach rolnych klas I-III

Źródło: Opracowanie własne

5.2. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową wielorodzinną - SW

W planie ogólnym wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową wielorodzinną **SW**, kierując się przede wszystkim istniejącym zainwestowaniem, występowaniem budynków mieszkalnych, w których znajdują się więcej niż dwa lokale mieszkalne, obowiązującymi ustaleniami planów miejscowych oraz położeniem w obszarze uzupełnienia zabudowy.

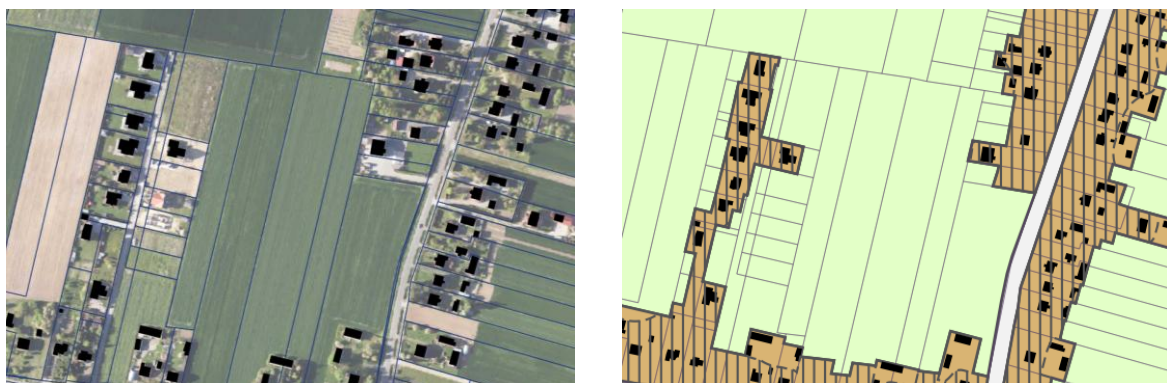


Ryc. 16. Topornica - przykład wyznaczenia strefy SW

Źródło: Opracowanie własne

5.3. Strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną - SJ

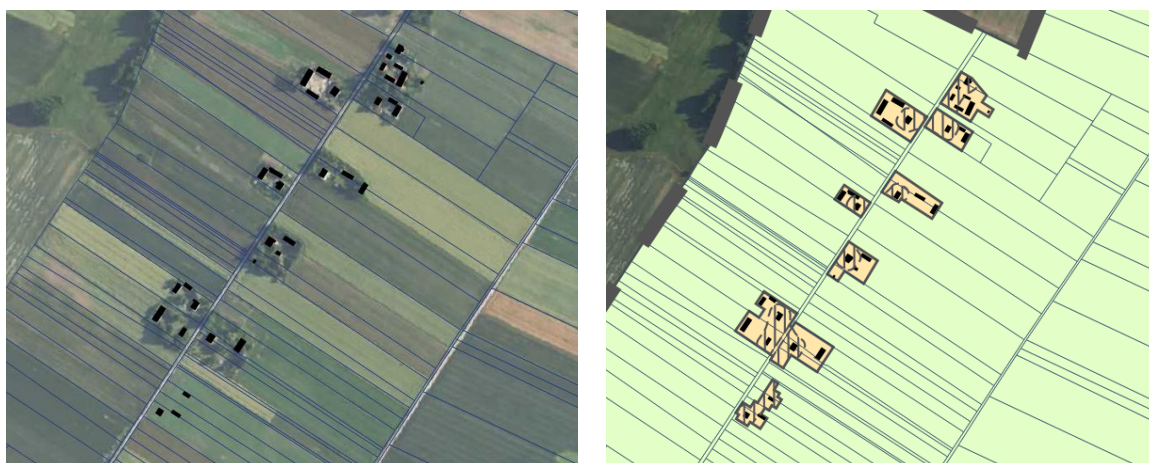
W planie ogólnym wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną **SJ**, kierując się przede wszystkim istniejącym zainwestowaniem, obowiązującymi planami miejscowymi oraz położeniem w obszarze uzupełnienia zabudowy. Strefy wielofunkcyjne z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ wytyczono na większości terenów gminy, zwłaszcza w rejonach istniejących miejscowości. Ze względu na coraz mniejsze znaczenie prowadzenia działalności rolniczej w gminie na rzecz rozwoju zabudowy mieszkaniowej jednorodzinnej, zdecydowano o włączeniu do strefy SJ niektórych terenów z zabudową zagrodową, które zostały wyznaczone w planach miejscowych. Nowe strefy SJ zostały wyznaczone zgodnie z metodyką opisaną w rozdziale 5.



Ryc. 17. Łapiguz - przykład wyznaczenia stref SJ
Źródło: Opracowanie własne

5.4. Strefa wielofunkcyjna z zabudową zagrodową – SZ

W planie ogólnym wyznaczono strefy wielofunkcyjne z zabudową zagrodową **SZ**, kierując się przede wszystkim istniejącym zainwestowaniem, obowiązującymi planami miejscowymi oraz położeniem na obszarze uzupełnienia zabudowy. Większość stref SZ wytyczano w znacznej mierze w oparciu o aktualne zagospodarowanie z myślą o możliwości rozwoju gospodarstw rolnych. Niektóre strefy SZ tworzą rozproszone „wyspy” wśród stref otwartych i są oddalone od zwartej zabudowy np. w Wielączy Zarudzie, w części Bortatycz-Kolonii oraz na południu od Lipska-Polesie.

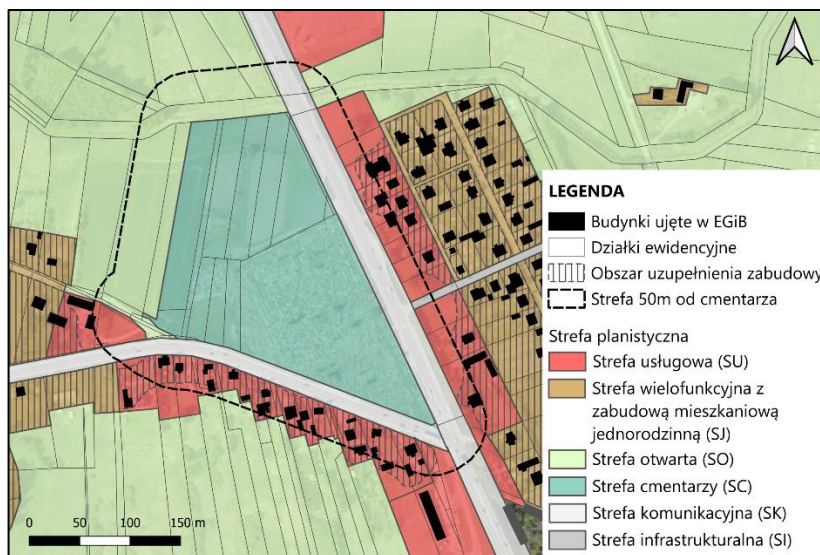


Ryc. 18. Wielączy Zarudzie - przykład wyznaczenia stref SZ
Źródło: Opracowanie własne

5.5. Strefa usługowa – SU

W planie ogólnym wyznaczono strefy usługowe **SU**, kierując się przede wszystkim istniejącym zainwestowaniem, obowiązującymi planami miejscowymi oraz projektowanymi inwestycjami. Przyjęto

zasadę, że strefy obejmowały wyodrębniające się przestrzennie usługi, np. szkoły, biblioteki, obiekty sakralne, kultury, handlu oraz budynki ochotniczej straży pożarnej. Strefy usługowe wyznaczono również wokół cmentarzy, uwzględniając strefę sanitarną 50 m. (Ryc. 19.). Jednakże należy mieć na uwadze, że na etapie sporządzania planu miejscowego należy wprowadzić odpowiednie zapisy dotyczące zakazu lokalizacji w ww. strefach ochrony sanitarnej 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 gospodarczych⁴. Wprowadzenie ww. ograniczeń jest niemożliwe w planie ogólnym ze względu na jego zakres.



Ryc. 19. Sitaniec – wyznaczenie stref usługowych SU w strefie sanitarnej 50 m od cmentarza przeznaczonego do poszerzenia
Źródło: Opracowanie własne

5.6. Strefa handlu wielkopowierzchniowego – SH

Na terenie gminy Zamość nie wyznaczono strefy handlu wielkopowierzchniowego **SH**.

5.7. Strefa gospodarcza - SP

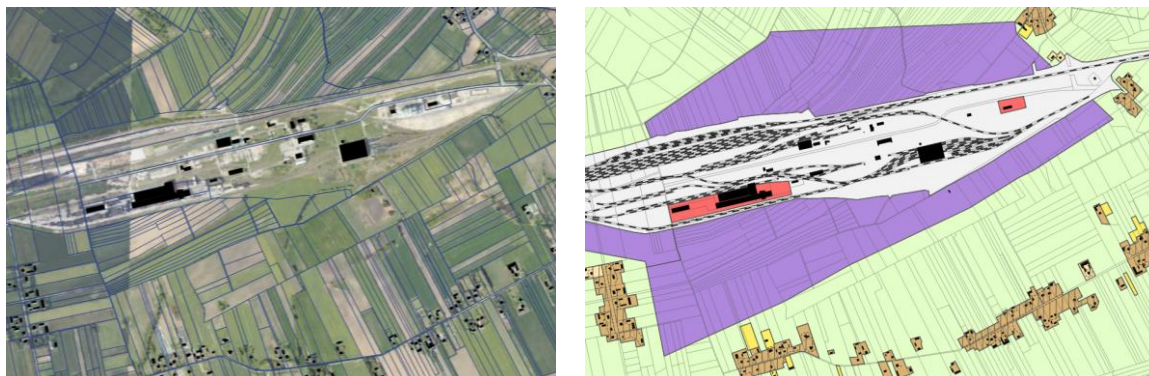
W planie ogólnym wyznaczono strefy gospodarcze **SP** kierując się przede wszystkim istniejącym zainwestowaniem, obowiązującymi planami miejscowymi oraz projektowanymi inwestycjami, głównie wzdłuż torów kolejowych w pobliżu miejscowości Siedliska. Ponadto, do strefy gospodarczej zaliczono część terenu lotniska w pobliżu Aeroklubu Ziemi Zamojskiej w Mokrem. W strefie gospodarczej SP profil podstawowy zawiera teren produkcji, w którym teoretycznie można realizować teren produkcji energii, w tym teren elektrowni wiatrowej. W związku z powyższym należy mieć na uwadze, że na etapie sporządzania planów miejscowych należy (zgodnie z przepisami odrębnymi) wprowadzić odpowiednie zapisy uniemożliwiające realizację elektrowni wiatrowych jeśli miałyby one być zlokalizowane bliżej niż 700 m od budynków mieszkalnych albo budynków o funkcji mieszanej.

Na terenie gminy Zamość nie zidentyfikowano zakładów o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia awarii przemysłowej. Ponadto zakres planu ogólnego nie pozwala na wprowadzenie zapisów dotyczących możliwości lokalizacji zakładów o dużym lub zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej. Ustalenia w tym zakresie zawarte będą w planach miejscowych.

Na etapie sporządzania planu ogólnego nie można również przewidzieć docelowej funkcji strefy czy charakteru potencjalnej inwestycji. Zgodnie z przepisami stanowiącymi ramy dla planów ogólnych, w strefie gospodarczej może w przyszłości powstać np. obiekt przemysłowy. Ochrona terenów

⁴ Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze

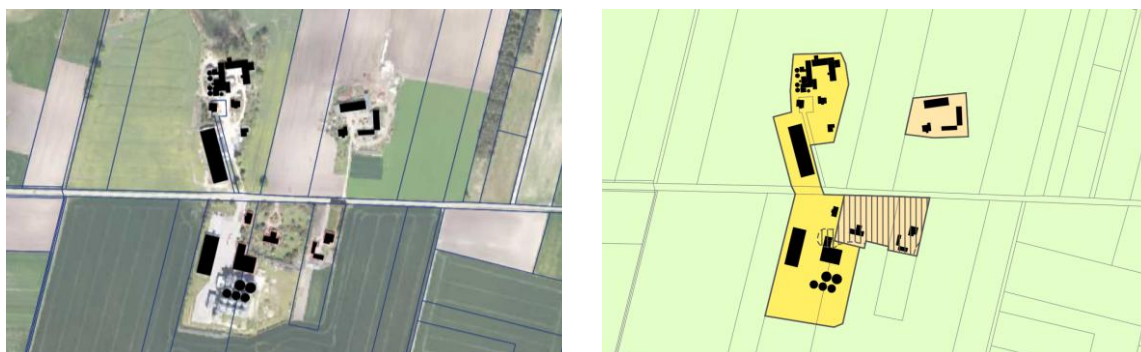
sąsiednich przed uciążliwościami będzie prowadzona poprzez ustalenia planów miejscowych oraz na podstawie przepisów powszechnie obowiązujących. Jeśli planowana inwestycja będzie należała do mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko, zostanie dla niej przeprowadzona oddzielna ocena oddziaływania 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.



Ryc. 20. Siedliska - przykład wyznaczenia stref SP
Źródło: Opracowanie własne

5.8. Strefa produkcji rolniczej - SR

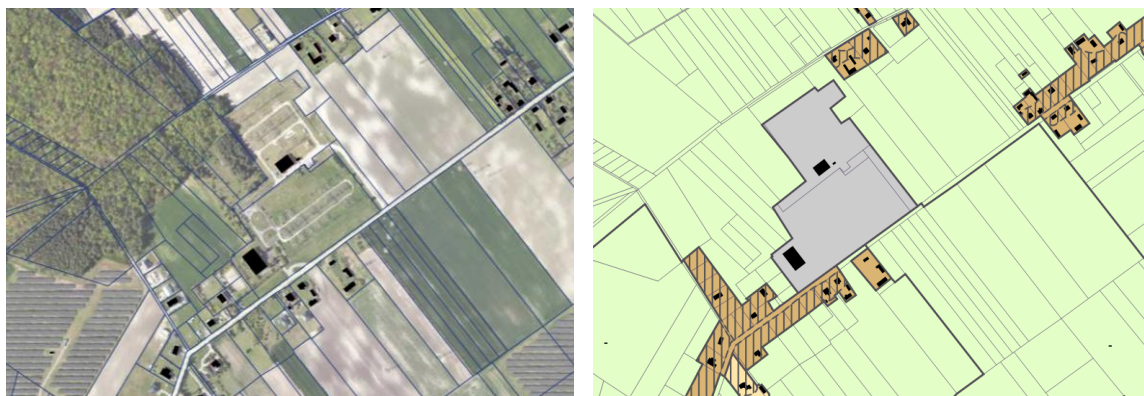
W planie ogólnym wyznaczono strefy produkcji rolniczej **SR** kierując się przede wszystkim istniejącym zainwestowaniem. Do strefy zaliczono m.in. tereny, na których zauważalne jest prowadzenie działalności lub produkcji rolniczej np. poprzez obecność w granicy działki ewidencyjnej silosów, szklarni, budynków związanych z hodowlą. Wyznaczając strefę SR uwzględniano także stawy hodowlane zwłaszcza w okolicy Topornicy, Pniówka, Łapiguza.



Ryc. 21. Lipsko Kolonia - przykład wyznaczenia strefy SR
Źródło: Opracowanie własne

5.9. Strefa infrastrukturalna - SI

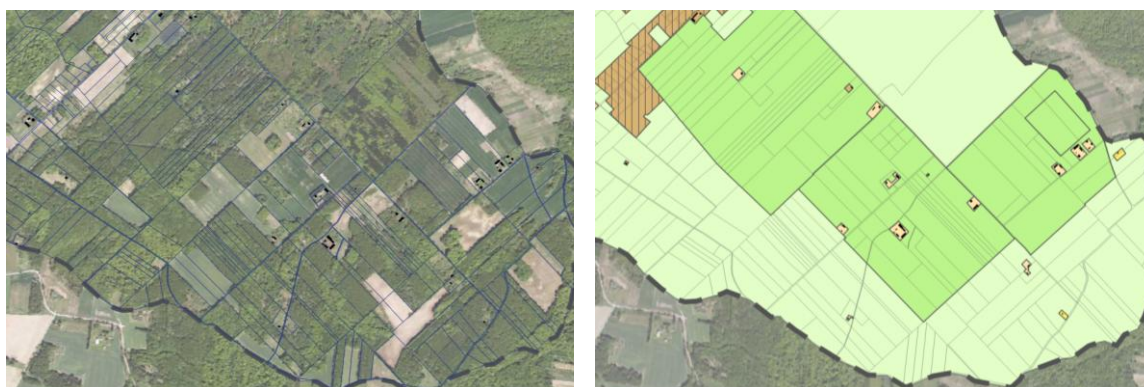
W planie ogólnym wyznaczono strefy infrastruktury **SI** kierując się przede wszystkim istniejącym zainwestowaniem (np. stacje elektroenergetyczne, oczyszczalnia ścieków czy stacje redukcyjno-pomiarowe gazu) i obowiązującymi planami miejscowymi. Strefą infrastrukturalną objęto również niektóre części dróg ze względu na uzupełnienie układu komunikacyjnego gminy, tym dróg klasy niższej niż droga zbiorcza. Są to drogi w miejscowości Płockie, Sitaniec Błonie, ale również w Wólce Wieprzeckiej, Zarzeczcu czy Zalesiu. W strefie SI uwzględnione zostały także ujęcia wody wraz z ich najbliższym otoczeniem.



Ryc. 22. Stacja elektroenergetyczna "Mokre" 220/110 kV - przykład wyznaczenia strefy SI
Źródło: Opracowanie własne

5.10. Strefa zieleni i rekreacji - SN

W planie ogólnym wyznaczono strefy zieleni i rekreacji **SN** kierując się przede wszystkim istniejącym zainwestowaniem i obowiązującymi planami miejscowymi. Strefą zieleni i rekreacji objęto również niektóre tereny w pobliżu zabytków stanowiące zielenią towarzyszącą. Ponadto strefy zostały wyznaczone na obszarach pod rozwój rekreacji w miejscowości Lipsko-Polesie. Do strefy SN włączano boiska sportowe, place zabaw, siłownie plenerowe oraz obiekty pod wynajem wraz z terenem przeznaczonym pod rekreację i turystykę. Daną strefą objęto także teren Regionalnej Izby Pamięci w Wysokiem ze względu na występujący w pobliżu obszar zagrożenia powodzią.



Ryc. 23. Lipsko Polesie – przykład wyznaczenia stref SN
Źródło: Opracowanie własne

5.11. Strefa cmentarzy - SC

W planie ogólnym wyznaczono strefy cmentarzy **SC**, opierając się przede wszystkim na lokalizacji istniejących, czynnych cmentarzy oraz zgodnie z obowiązującymi planami miejscowymi. W danej strefie wyznaczono również cmentarze wpisane do rejestru zabytków, wojewódzkiej i gminnej ewidencji zabytków, które nie są obecnie eksploatowane. Uwzględniono także przewidywane powiększenia istniejących cmentarzy np. w Sitańcu i Chyży. Dodatkowo, tereny w promieniu 50 m wokół czynnych cmentarzy wyłączono ze stref zabudowy mieszkaniowej ze względu na przepisy odrębne. Teren cmentarza wytyczony w planie miejscowym (Uchwała Nr XI/106/11 z dnia 5 października 2011 r.) nie został wytyczony jako strefa SC ze względu na rezygnację władz gminy z jego realizacji.

Ponadto, zapisy o lokalizowaniu w strefie sanitarnej 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 gospodarczych⁵ nie są możliwe do zawarcia w planie ogólnym ze względu na jego zakres. Takie zapisy będą mogły być zawarte dopiero na etapie sporządzania planu miejscowego.



Ryc. 24. Chyża - przykład wyznaczenia strefy SC
Źródło: Opracowanie własne

5.12. Strefa górnictwa - SG

W planie ogólnym wyznaczono strefy górnictwa **SG**, opierając się przede wszystkim na terenach, na których odbywa się eksploatacja, lokalizacji udokumentowanych złóż kopalin, według danych MIDAS oraz zgodnie z ustaleniami planów miejscowych. Nie wszystkie udokumentowane złoża zostały włączone w strefę SG, część z nich objęto strefą otwartą z zakazem zabudowy.



Ryc. 25. Pniówek - przykład wyznaczenia strefy SG
Źródło: Opracowanie własne

5.13. Strefa otwarta - SO

W planie ogólnym wyznaczono strefy otwarte **SO**, kierując się przede wszystkim istniejącymi terenami objętymi obowiązującymi formami ochrony przyrody, lasami, gruntami rolnymi, dolinami rzek, wodami powierzchniowymi, oraz ustaleniami obowiązujących planów miejscowych. Strefą otwartą objęto także znaczną część korytarzy ekologicznych stanowiących system przyrodniczy oraz najważniejsze inne struktury przyrodnicze gminy. W oddzielnych strefach otwartych wytyczone zostały formy ochrony przyrody zgodnie z ich granicami. Zabezpieczono także teren pod możliwość realizacji m.in. obwodnicy Zamościa. Strefy otwarte stanowiły również znaczną część terenów rolnictwa z zakazem zabudowy wzdłuż napowietrznych linii wysokiego i najwyższego napięcia. Strefą otwartą objęto także inne tereny, na których występują uwarunkowania wykluczające lub ograniczające możliwość realizacji zabudowy, w tym m.in. obszary zagrożenia powodziowego, obszary zmeliorowane, grunty rolne klas I-III. Drogi o klasie niższej niż zbiorcza często również włączano do strefy otwartej.

⁵ Tamże

W strefie otwartej w profilu podstawowym występują m.in. tereny lasów. Zgodnie z przepisami odrębnymi lasem jest grunt związany z gospodarką leśną, zajęty pod wykorzystywane dla potrzeb gospodarki leśnej: budynki i budowle, urządzenia melioracji wodnych, linie podziału przestrzennego lasu, drogi leśne, tereny pod liniami energetycznymi, szkółki leśne, miejsca składowania drewna, a także wykorzystywane na parkingi leśne i urządzenia turystyczne⁶. Biorąc pod uwagę powyższe, na gruntach leśnych w granicy wyznaczonych stref SO, możliwe jest m.in. lokalizowanie budynków i budowli związanych z gospodarką leśną.

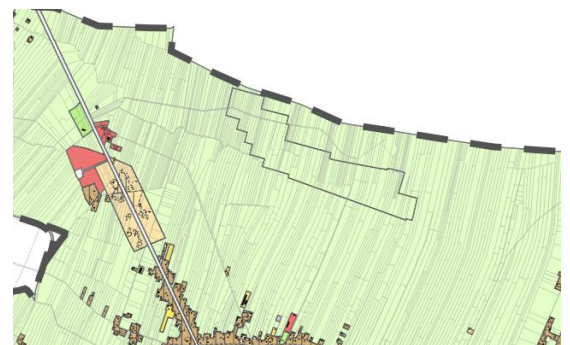
W granicy opracowania POG wytyczono oddzielne strefy otwarte dla możliwości realizacji terenu elektrowni wiatrowej i słonecznej jako profilu dodatkowego w pobliżu miejscowości Bortatycze, Białobrzegi, Zawada i Sitaniec Błonie. Wymienione przeznaczenia terenów wykluczono w granicach stref otwartych obejmujących formy ochrony przyrody. Strefy, w których dopuszczono, w profilu dodatkowym, teren elektrowni wiatrowej wyznaczano w odległości nie mniejszej niż 700 m od zabudowy mieszkaniowej (również tej w gminach sąsiednich) lub od stref umożliwiających realizację takiej zabudowy.



Ryc. 26. Rezerwat przyrody "Wieprzec" - przykład wyznaczenia strefy SO
Źródło: Opracowanie własne



Ryc. 27. Istniejące tereny elektrowni słonecznej w Płoskim – przykład wyznaczenia strefy SO
Źródło: Opracowanie własne



⁶ Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach

Ryc. 28. Okolice miejscowości Bortatycze, Białobrzegi, Zawada i Sitaniec Błonie – przykład wyznaczenia strefy SO z profilem dodatkowym: tereny elektrowni wiatrowej, tereny elektrowni słonecznej

Niektóre strefy otwarte obejmowały niewielkie powierzchnie pośród stref związanych z zabudową o funkcji mieszkaniowej. Uwzględniały one m.in. niektóre grunty leśne (np. strefa 67SO), niektóre obiekty ujęte w Gminnej Ewidencji Zabytków (np. strefa 115SO), a także wynikały z wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w granicach występowania gruntów rolnych klas I-III (np. strefa 120SO, 128SO).

5.14. Strefa komunikacyjna - SK

W planie ogólnym wyznaczono strefy komunikacyjne **SK**, kierując się przede wszystkim istniejącymi pasami drogowymi dróg klasy wyższej od zbiorczej, obszarami kolejowymi oraz ustaleniami planów miejscowych, a także liniami rozgraniczającymi z tzw. decyzji ZRID. Strefa SK została wyznaczona również na obszarze lotniska.



Ryc. 29. Chyża Kolonia - przykład wyznaczenia strefy SK
Źródło: Opracowanie własne

6. Wyjaśnienie przyczyn ustalenia gminnych standardów urbanistycznych

Gminne standardy urbanistyczne obejmują gminny katalog stref planistycznych oraz mogą obejmować gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej (art. 13e. ust. 1. Ustawy).

6.1. Gminny katalog stref planistycznych

Przy wyznaczaniu stref planistycznych określono profil funkcjonalny oraz wymagane wskaźniki, ponieważ jest to wymóg ustawy. W licznych przypadkach zdecydowano się również na określenie wskaźników fakultatywnych, a w szczególności udziału powierzchni biologicznie czynnej. Wskaźniki określano zgodnie z zasadą, że w przypadku, gdy na terenie obowiązuje plan miejscowy to parametry w strefach ustanowiono na tożsame z ustaleniami planów. W innym przypadku określone były one na podstawie analiz stanu istniejącego, otoczenia i innych dostępnych danych.

Przyjęte w planie ogólnym 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 budynków. 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 Łąpiguzie. 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 rejonów 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, rezerwat 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 stanowić 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%.

6.2. Gminne standardy dostępności infrastruktury społecznej

W planie ogólnym nie zdecydowano się na wyznaczenie gminnych standardów dostępności infrastruktury społecznej ze względu na wiejski charakter gminy. Istniejąca zabudowa mieszkaniowa skupia się w znacznej mierze wzdłuż dróg, a transport odbywa się w ramach komunikacji zbiorowej oraz indywidualnej.

7. Sposób uwzględnienia uwarunkowań rozwoju przestrzennego gminy Zamość

7.1. Polityka przestrzenna gminy określona w 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.

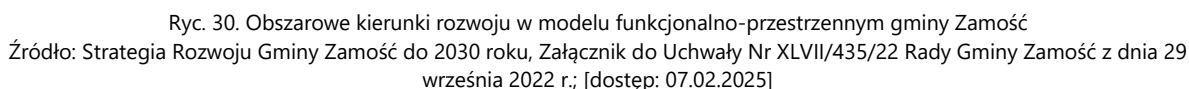
Strategia Rozwoju Gminy Zamość do 2030 roku (nazywana dalej Strategią) definiuje główne elementy struktury funkcjonalno-przestrzennej Gminy Zamość i wyznacza jej docelowy model w oparciu o sieć osadniczą, kompleksy leśne, tereny łąk i pastwisk stałych, pola uprawne, zasoby wód powierzchniowych, sieć dróg publicznych, system obszarów objętych prawną ochroną środowiska, system ochrony wartościowych elementów środowiska kulturowego, sieci i urządzenia infrastruktury technicznej, istniejące obiekty i tereny przemysłowe, produkcyjno-usługowe oraz usługowe, nowe tereny usług (w tym turystyki, wypoczynku i rekreacji) oraz nowe tereny inwestycyjne (produkcyjne i przemysłowe).

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 było jej przeanalizowanie przy opracowaniu planu ogólnego. W wyniku tej analizy najistotniejsze elementy strategii mające wpływ na politykę przestrzenną opisano poniżej.

Model struktury funkcjonalno-przestrzennej zawarty w Strategii zakłada zrównoważony rozwój gminy Zamość jako gminy pierścieniowej, tworzącej strefę zewnętrzną miejskiego obszaru funkcjonalnego miasta Zamość, rozwijającej funkcje turystyczne w oparciu o liczne walory przyrodnicze i kulturowe, wykorzystującej swoje położenie do rozwoju funkcji rolniczych, specjalizującej się w produkcji wysokiej jakości żywności.

Model funkcjonalno-przestrzenny stanowi uproszczoną wizję rozwoju gminy powstałą w oparciu o Studium Uwarunkowań i Kierunków Zagospodarowania Przestrzennego Gminy Zamość. Model dzieli gminę Zamość obszarowo na strefy o zróżnicowanych kierunkach rozwoju (Ryc. 30.):

- dla wschodnich rejonów gminy Zamość model przewiduje rozwój zabudowy o strukturze i standardach miejskich, z dominującą funkcją mieszkalną, w tym wielorodzinną;
- obszar graniczący z miastem Zamość od południa to teren określony, jako rolno-osiedleńczy;
- na terenach położonych dalej na południe model wyznacza obszar zabudowy letniskowej, rekreacji i wypoczynku, ze względu na występowanie tam obszarów chronionych;
- obszar sołectw Wychody oraz Hubale określony jest, jako tereny osiedleńcze, objęte ochroną ekologiczną, ich rozwój ma być ukierunkowany przede wszystkim na ochronę środowiska przyrodniczego;
- dla miejscowości Płoskie model przewiduje rozwój funkcji miastotwórczych, ze względu na planowaną wobec niej rolę lokalnego centrum życia gminy;
- obszar północno zachodni gminy to teren rolniczej przestrzeni produkcyjnej z wysokimi predyspozycjami do lokalizowania tam odnawialnych źródeł energii;



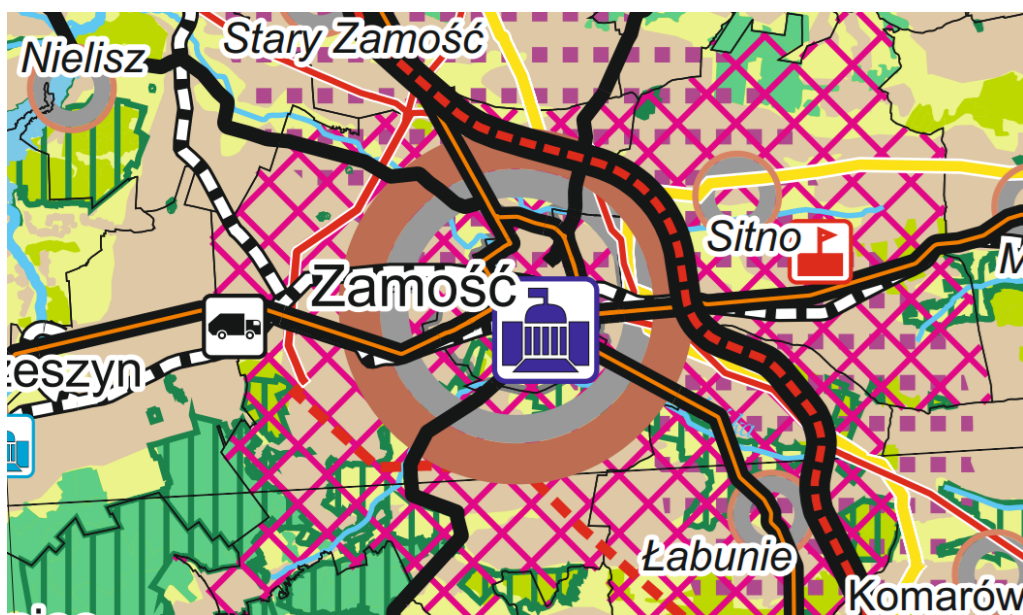
Strategia zakłada wykorzystanie potencjału gminy Zamość do stworzenia atrakcyjnej oferty turystycznej, która ulegnie wzmocnieniu poprzez zagospodarowanie i użytkowanie terenów gminy z dbałością o ochronę środowiska oraz zachowanie ciągłości przestrzennej i powiązań przyrodniczych. Obszary o największym potencjale w tym zakresie znajdują się na południu gminy, w miejscowościach: Lipsko, Lipsko-Polesie, Zarzecze, Wieprzec, Wierzchowiny, Skaraszów oraz Wólka Wieprzecka.

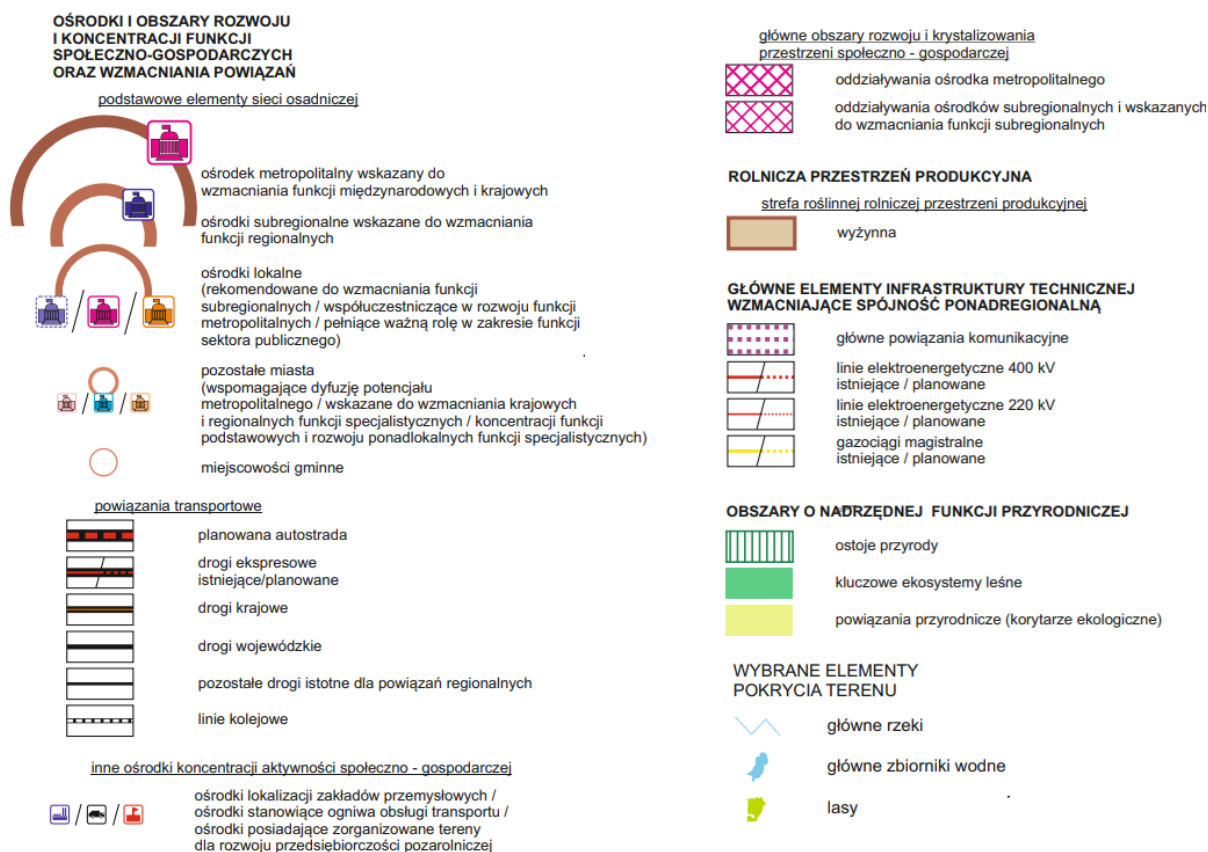
W celu zaspokojenia zidentyfikowanych potrzeb na tereny inwestycyjne (w tym składowo-handlowe i zorientowane na działalność wytwórczą) Strategia rekomenduje umiejscowienie owych terenów w północnej części gminy Zamość, wzdłuż drogi krajowej nr 17, jako wydzielonych z dotychczasowych obszarów otwartych.

zagospodarowania takiego obszaru są: utrzymanie w użytkowaniu rolniczym gleb o najwyższej przydatności dla produkcji roślinnej, utrzymanie trwałych użytków zielonych dla przeciwdziałania skutkom zmian klimatycznych, przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy na terenach otwartych, aktywna ochrona walorów krajobrazu kulturowego i dbałość o jakość przestrzenną jego zagospodarowania. Priorytetem roztoczańsko-puszczańskiego obszaru funkcjonalnego jest z kolei aktywizacja gospodarcza poprzez wykorzystanie potencjału uzdrowskiego, leśnego i turystycznego. Zasadami i warunkami zagospodarowania takiego obszaru są: zachowanie drożności i walorów przyrodniczych paneuropejskiego korytarza ekologicznego, przeciwdziałanie rozpraszaniu zabudowy na terenach otwartych, regulacja stosunków wodnych terenów użytków rolnych, wzbogacanie funkcjonalne obszarów wiejskich.

Przez teren gminy Zamość przebiegają korytarze ekologiczne, dolinne oraz leśne, będące częścią ponadlokalnych powiązań przyrodniczych – obszarów o nadrzędnej funkcji przyrodniczej. Na terenie gminy występują także stanowiące obszary węzłowe dla powiązań przyrodniczych ostoje przyrody (biocentra). W zakresie kształtowania zagospodarowania na terenach korytarzy ekologicznych w PZPWL określono, że niezbędne jest m.in. utrzymywanie przestrzeni wolnej od zabudowy, odbudowa stosunków hydrologicznych i kształtowanie pasmowych struktur przyrodniczych – łąk, zadrzewień i zakrzewień śródpolnych.

Znaczną część gminy Zamość wskazano, jako położoną w ekologicznym obszarze funkcjonalnym zlewni górnego Wieprza oraz zlewni górnej Łabuńki. W zakresie kształtowania zagospodarowania na terenie zlewni chronionych PZPWL zaleca m.in. wykluczenie lokalizacji przedsięwzięć mogących zawsze znacząco oddziaływać na środowisko i przedsięwzięć mogących potencjalnie znacząco oddziaływać na środowisko, które mogą spowodować nieosiągnięcie celów środowiskowych zawartych w planie gospodarowania wodami na obszarze dorzecza. Północno-zachodnia część gminy Zamość jest ponadto zagrożona suszą.





Ryc. 32. Ustalenia w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej zawarte w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego

Źródło: Uchwała Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r. w sprawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego, Załącznik 1, Rysunek 04. Struktura funkcjonalno-przestrzenna. Kierunki rozwoju przestrzennego; [dostęp: 07.02.2025]

Na terenie gminy Zamość występują rezerваты przyrody oraz elementy sieci Natura 2000 - specjalne obszary ochrony siedlisk i gatunków (ostoje siedliskowe) oraz obszary specjalnej ochrony ptaków (ostoje ptasie). Południowa i południowo-zachodnia część gminy objęta jest zasięgiem Transgranicznego Rezerwatu Biosfery „Roztocze”. W jego obszarze wskazuje się zagospodarowanie dostosowane dla strefy tranzytowej (przejściowej) - to działalność gospodarcza oparta na zasadach zrównoważonego rozwoju.

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, nienależące do ekosystemów leśnych wskazanych, jako kluczowe w skali krajowej i regionalnej. Obszar opracowania położony jest też w granicach projektowanego obszaru szczególnej oraz wysokiej ochrony Głównego Zbiornika Wód Podziemnych nr 407, wyznaczonych w PZPWL. W projektowanych obszarach ochronnych GZWP wykluczono realizację przedsięwzięć wpływających negatywnie na stan jakościowy i ilościowy wód podziemnych.

W kwestii kształtowania krajobrazu i środowiska kulturowego PZPWL uznaje za niezbędne m.in. skupianie zabudowy na zasadzie dogęszczania istniejącej struktury jednostek osadniczych, przy kontynuowaniu historycznego układu i charakteru oraz utrzymanie regionalno-historycznej skali i struktury jednostek osadniczych. PZPWL umieszcza teren gminy Zamość w paśmie kulturowym Jana III Sobieskiego. W ramach wykorzystania turystycznego walorów kulturowych regionu wskazuje się rozwój infrastruktury turystycznej w ośrodkach położonych na kierunkach szlaków kulturowych - Szlak Ordynacji Zamojskiej oraz Szlak Jana III Sobieskiego. PZPWL wskazuje także teren do rozwoju turystyki kwalifikowanej konnej.

Integracji województwa, także gminy Zamość, z sąsiednimi regionami oraz wzmocnieniu powiązań transeuropejskich służą działania w zakresie rozwoju infrastruktury drogowej i kolejowej w głównych transgranicznych korytarzach transportowych. Pasma jednego z głównych połączeń komunikacyjnych przebiega przez teren gminy Zamość. Na docelowy układ funkcjonalny przewidywany przez PZPWL na terenie gminy Zamość składają się: droga ekspresowa S17, wraz z wskazanymi orientacyjnie miejscami obsługi podróżnych (MOP) w miejscowości Sitaniec - Kolonia, przebiegająca w zachodniej części gminy obwodnica miasta Zamościa w ciągu drogi krajowej nr 74, drogi nr 843 oraz 849 dostosowane do parametrów dróg klasy zbiorczej, podtrzymujące swą funkcję lotnisko w Mokrem, regionalny kolejowy węzeł logistyczny w miejscowości Zawada, pełniący rolę ogniwa obsługi transportu na przecięciu Linii Hutniczej Szerokotorowej (LHS) ze szlakami normalnotorowymi.

W kwestii energetyki PZPWL uwzględnia rozbudowę stacji elektroenergetycznej w Mokrem wraz z budową sieci 400 kV, realizację gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia z miejscowości Sitaniec oraz - w dziedzinie odnawialnych źródeł energii - wyznaczenie na całym terenie gminy obszaru o najlepszych warunkach usłonecznienia dogodnych dla lokowania elektrowni fotowoltaicznych.

W kwestii obronności i bezpieczeństwa publicznego PZPWL ustala obowiązek zapewnienia przestrzennych warunków do bezkolizyjnego funkcjonowania kompleksu technicznego „Zamość”, jako terenu zamkniętego w resorcie obrony narodowej poprzez zachowanie i wyznaczenie w lokalnych dokumentach planistycznych stref ochronnych wraz z określeniem ograniczeń w zagospodarowaniu. Ustala także obowiązek zapewnienia przestrzennych warunków do bezkolizyjnego funkcjonowania lotniska cywilnego Zamość w Mokrem poprzez uwzględnienie w lokalnych dokumentach planistycznych obszarów ograniczenia wysokości zabudowy zgodnie z przepisami.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

- ograniczenie rozlewania się zabudowy na tereny otwarte,
- wprowadzanie zabudowy na zasadzie dogęszczania istniejących struktur jednostek osadniczych,
- ochrona gleb najwyższych klas poprzez wprowadzenie strefy otwartej SO,
- zachowanie walorów przyrodniczych, w tym form ochrony przyrody, ciągłości korytarzy ekologicznych oraz krajobrazów poprzez wprowadzenie strefy otwartej,
- zabezpieczenie terenów pod planowane inwestycje transportowe poprzez wyznaczenie stref otwartych SO i ograniczenie na tych rejonach obszaru uzupełnienia zabudowy.

7.3. Formy ochrony przyrody oraz ich otuliny

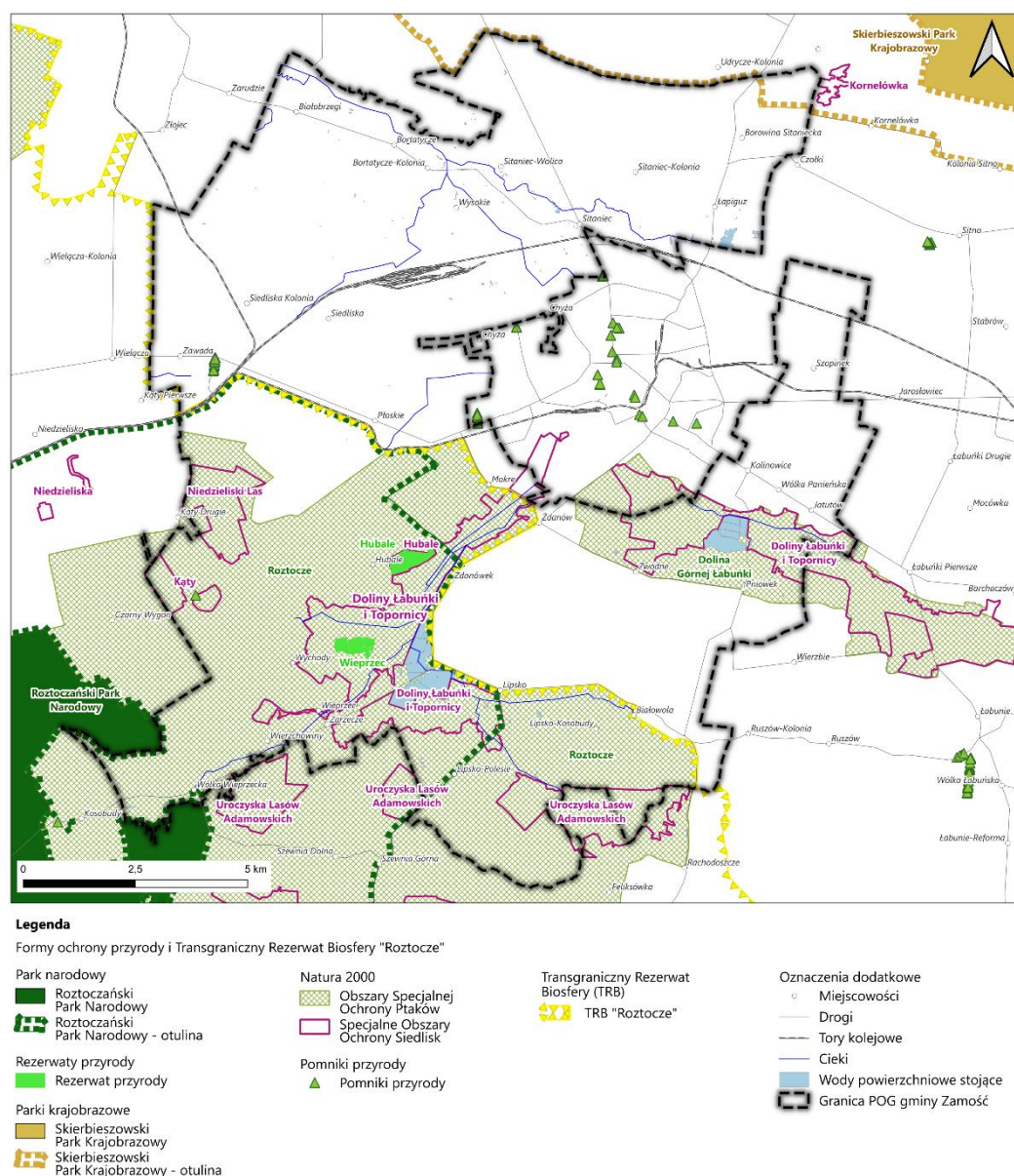
Znaczną część gminy Zamość stanowią obszary o szczególnych walorach przyrodniczych. Z uwagi na występowanie chronionych gatunków roślin i zwierząt bądź unikalnych siedlisk przyrodniczych, w granicach gminy wyznaczono na mapie poniżej (Ryc. 33.) tereny objęte formami ochrony przyrody, należące do katalogu 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. Ich największe zgrupowania można wskazać w rejonie dwóch rzek – Topornicy i Łabuńki. Tereny w otoczeniu 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 peregrynacyjnego.

W granicach gminy znajdują się ponadto tereny włączone do czterech innych specjalnych obszarów ochrony siedlisk Natura 2000 (Roztocze Środkowe, Uroczyska Lasów Adamowskich, Kąty, Niedzieliski Las). Znaczącą 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 tylko 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 małe obszary, położone na obrzeżach gminy, występowanie tej formy ochrony przyrody istotnie wpływa na możliwości zagospodarowania terenów w granicach gminy Zamość – rozległą jej część stanowią tereny włączone do otuliny parku narodowego.

Niewielki, północny fragment gminy należy do otuliny Skierbszowskiego Parku Krajobrazowego. Ponadto na terenie gminy Zamość 32 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.



Ryc. 33. Formy ochrony przyrody

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]

Poniżej przedstawiono rodzaje form ochrony przyrody w gminie Zamość oraz cele ich ochrony (Tab. 6.).

LP.	Forma ochrony przyrody	Nazwa	Cele ochrony
1.	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
2.	Rezerwat	Hubale	Ochrona susłów perełkowanych
3.	Rezerwat	Wieprzec	Zachowanie roślinności torfowiskowej z udziałem gatunków chronionych
4.	SOOS Natura 2000	Hubale	Ochrona susłów perełkowanych
5.	SOOS Natura 2000	Dolina Łabuńki i Topornicy	Ochrona niżowych i górskich świeżych łąk użytkowanych ekstensywnie i ciepłolubnych śródlądowych muraw napiaskowych oraz występujących na nich gatunków rzadkich i chronionych
6.	SOOS Natura 2000	Uroczyska Lasów Adamowskich	Ochrona żyznych buczyn i grądu środkowoeuropejskiego i subkontynentalnego oraz występujących na nich cennych gatunków roślin
7.	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
8.	SOOS Natura 2000	Kąty	Ochrona muraw kserotermicznych oraz występujących na nich gatunków rzadkich i chronionych
9.	SOOS Natura 2000	Niedzieliski Las	Ochrona grądu środkowoeuropejskiego i subkontynentalnego oraz występujących w nim gatunków rzadkich i chronionych
10.	OSOP Natura 2000	Dolina Górnej Łabuńki	Ochrona rzadkich i chronionych gatunków ptaków oraz ich siedlisk
11.	OSOP Natura 2000	Roztocze	Ochrona rzadkich i chronionych gatunków ptaków oraz ich siedlisk
12.	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 oraz otuliny Parku Narodowego.

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. Wyjątek stanowią tereny elektrowni słonecznej w granicy otuliny Roztoczańskiego Parku Narodowego na południe od miejscowości Płoskie, które obejmują już istniejące instalacje i gdzie wydano decyzje WZ.

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.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

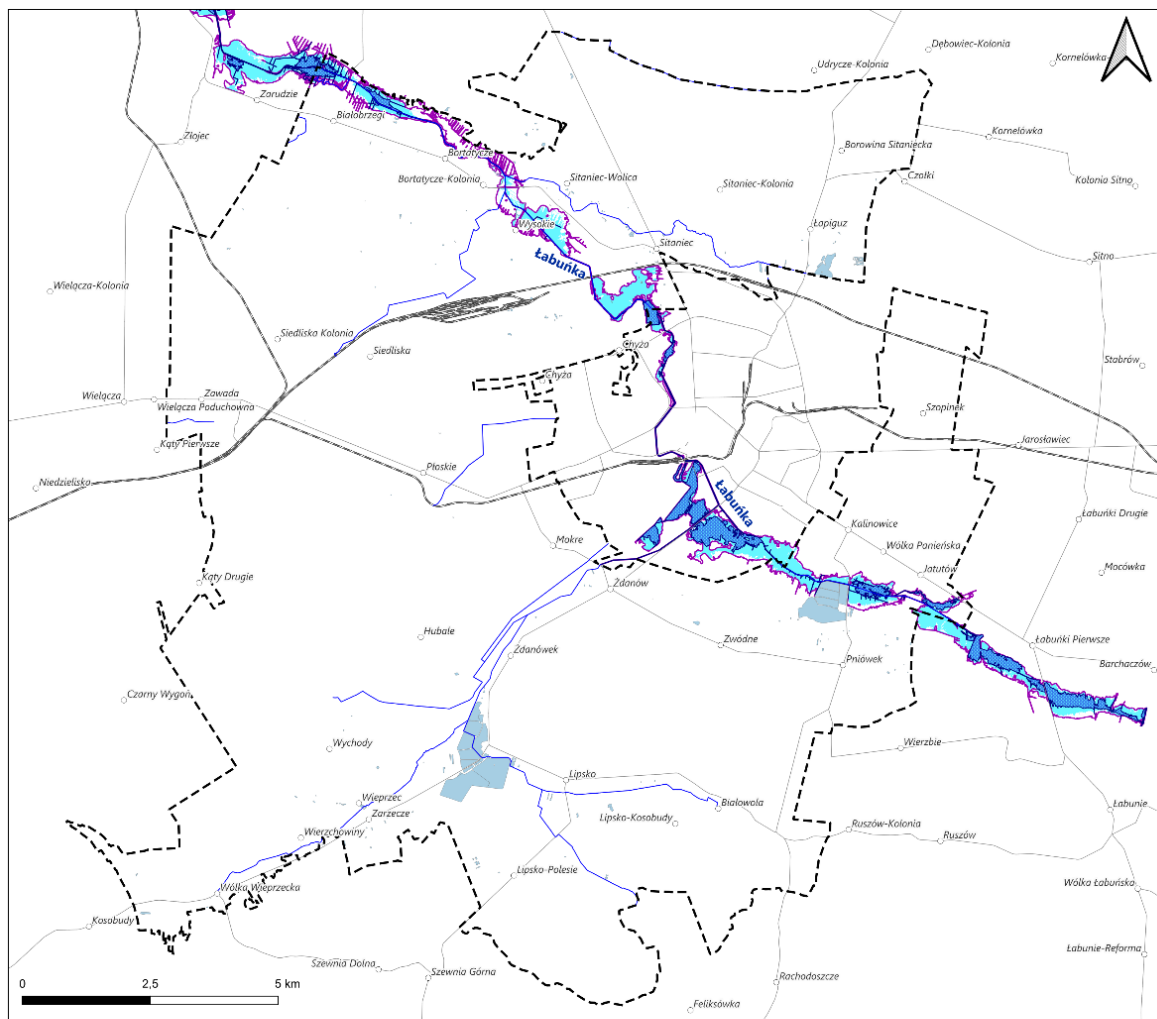
- wprowadzenie strefy terenów otwartych na terenach niezabudowanych,
- niedopuszczenie w profilu dodatkowym terenu elektrowni wiatrowych, natomiast teren elektrowni słonecznej tylko dla już istniejących instalacji fotowoltaicznych, lub dla których zostały wydane decyzje WZ,

- wprowadzenie możliwości realizacji zabudowy np. na obszarze Natura 2000 oraz w otulinie Roztoczańskiego Parku Narodowego tylko w takim przypadku, aby zachować istniejącą zabudowę oraz aby zabudowa stanowiła uzupełnienie istniejącej już struktury przestrzennej miejscowości przy zastosowaniu ekstensywnych wskaźników zagospodarowania, w tym zmniejszeniu maksymalnej wysokości zabudowy (8-9 m), maksymalnej nadziemnej intensywności zabudowy (0.3 dla większości stref), maksymalnej powierzchni zabudowy (15% w Lipsku-Polesiu, 20% dla większości stref, 30-40% dla pojedynczych stref obejmujących m.in. budynki oświaty, ochotniczą straż pożarną, świetlice wiejskie) oraz zwiększeniu minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (powyżej 60% a dla istniejących instalacji fotowoltaicznych, lub dla których zostały wydane decyzje WZ powyżej 40%),
- ochrona form ochrony, w tym parku narodowego, rezerwatów przyrody, poprzez zakaz zabudowy w granicy ich występowania, wyznaczenie oddzielnej strefy otwartej bez wyboru profilu dodatkowego i ustalenie na nich wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na 100%, dla otuliny Roztoczańskiego Parku Narodowego oraz Skierbieszowskiego Parku Krajobrazowego min. 90%,
- dla działek ewidencyjnych nr 663/3, 663/4, 664/1, 664/2 obręb Wólka Wieprzecka znajdujących się w granicy formy ochrony przyrody Roztoczańskiego Parku Narodowego, wyznaczono strefę wielofunkcyjną z zabudową zagrodową SZ uwzględniającą istniejącą zabudowę oraz strefę zieleni i rekreacji SN i ograniczono obszar uzupełnienia zabudowy,
- niewyznaczanie nowych terenów pod zabudowę w strefie 100 m od granicy Roztoczańskiego Parku Narodowego (uwzględnienie tylko tej istniejącej).

7.4. Obszary szczególnego zagrożenia powodzią, wały przeciwpowodziowe oraz pasy o szerokości 50 m od stopy wału

Przez gminę przebiegają rzeki i rowy stanowiące podstawę układu hydrologicznego obszaru. Największą rzeką jest Łabuńka, wzdłuż której występują obszary szczególnego zagrożenia powodziowego, które powinny być wyłączone z zabudowy mieszkaniowej z uwagi na potencjalne zagrożenie od rzeki (Ryc. 34.). Pod uwagę wzięto obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi 10 % (powodzi 10 letniej), obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi 1 % (powodzi 100 letniej). Na grafice poniżej zaprezentowano również obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi 0,2 % (powodzi 500 letniej). W większości są to tereny niezagospodarowane i stanowią w znacznej części łąki lub pastwiska. Na wskazanych obszarach szczególnego zagrożenia powodzią 10% i 1% nie powinno sytuować się zabudowy, gdyż może to skutkować niebezpieczeństwem dla życia ludzi oraz spowodować szkody dla środowiska poprzez niszczenie wykształconych dotychczas ekosystemów i bioróżnorodności na skutek przepływu nadmiernej ilości wody. Zaleca się pozostawienie owych obszarów w jak największym stopniu jako formy naturalne bez powierzchni utwardzonych (wysoki wskaźnik powierzchni biologicznie czynnej, aby zminimalizować ryzyko nastąpienia wystąpienia powodzi). Na terenie gminy Zamość` nie zidentyfikowano wałów przeciwpowodziowych.

Na terenie gminy znajdują się miejsca, gdzie na terenach przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w obowiązującym miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego w części miejscowości Jatutów (uchwała Nr XXXVIII/361/13 z dnia 30 października 2013 r. ze zmianą) występuje obszar szczególnego zagrożenia powodzią 10%, 1%. Wyznaczone w planie ogólnym strefy SJ zostały zatem ograniczone względem granicy występowania zagrożenia powodziowego. Poniżej znajduje się sposób uwzględnienia uwarunkowania (Ryc. 35., Ryc. 36.).



Legenda

Obszar zagrożenia powodziowego

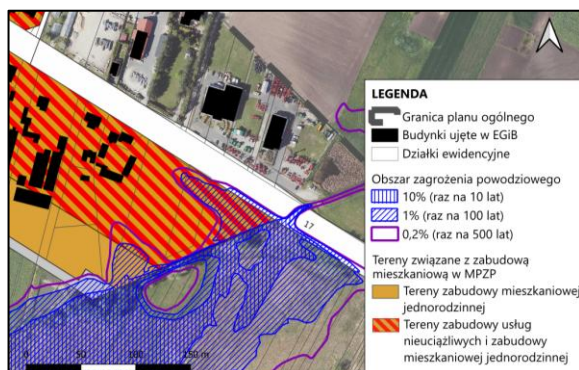
- Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest wysokie i wynosi raz na 10 lat (Q 10%)
- Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest średnie i wynosi raz na 100 lat (Q 1%)
- Obszary, na których prawdopodobieństwo wystąpienia powodzi jest niskie i wynosi raz na 500 lat (Q 0,2%)

Oznaczenia dodatkowe

- Miejscowości
- Drogi
- Tory kolejowe
- Cieki
- Wody powierzchniowe stojące
- Granica POG gminy Zamość

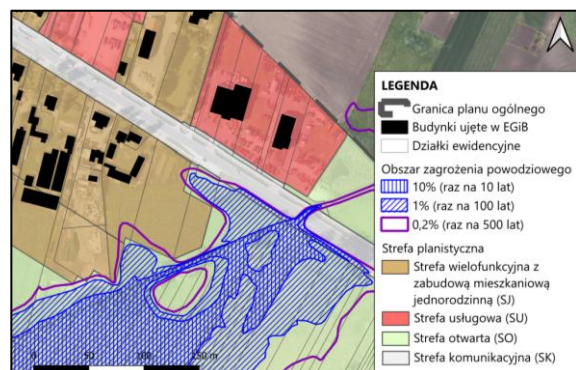
Ryc. 34. Mapa obszarów szczególnego zagrożenia powodzią

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



Ryc. 35. Obszary zagrożenia powodziowego na tle obowiązującego MPZP

Źródło: Opracowania własne



Ryc. 36. Wytyczenie stref planistycznych uwzględniających obszary zagrożenia powodziowego

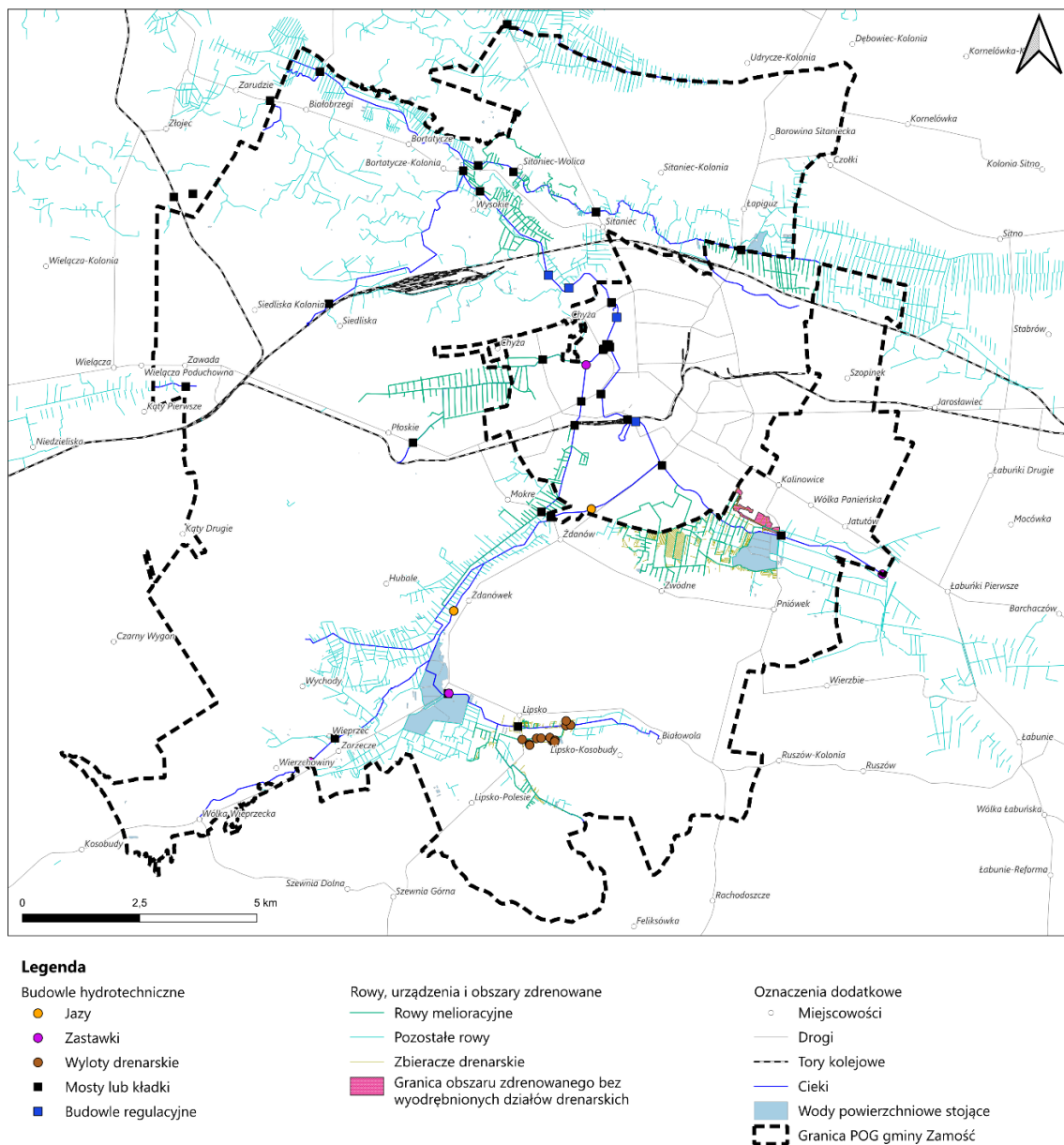
Źródło: Opracowania własne

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

- na obszarach szczególnego zagrożenia powodziową dla powodzi 10-letniej (10%), 100-letniej (1%) wprowadzenie strefy terenów otwartych, w których nie dopuszczono profilu dodatkowego. Wyjątek stanowi strefa zieleni i rekreacji SN, gdzie już istnieje zabudowa związana z Regionalną Izbą Pamięci w Wysokiem,
- wprowadzenie wyższego wskaźnika minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej na obszarach szczególnego zagrożenia powodzią (70%-95%),
- ograniczenie zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy,
- ograniczenie terenów przeznaczonych pod zabudowę mieszkaniową w obowiązującym planie miejscowym w obszarach szczególnego zagrożenia powodziowego.

7.5. Obszary gruntów zmeliorowanych

Zadaniem melioracji wodnych jest poprawa zdolności produkcyjnej gleby w skutek regulacji stosunków wodnych. Na terenie gminy Zamość grunty zmeliorowane występują głównie na terenach położonych blisko cieków wodnych i w obniżeniach terenu. Użytkowane są przede wszystkim jako łąki i pastwiska. Na północy gminy, w miejscowościach takich jak Sitaniec-Wolica, Sitaniec, Bortatycze, Białobrzegi na terenach zmeliorowanych sporadycznie występuje również zabudowa mieszkaniowa. Rozległe, zwarte obszary zmeliorowane położone są również w sąsiedztwie najintensywniej rozwijających się miejscowości - w rejonie wsi Płoskie, Skokówka i Zwódne oraz na południu gminy w rejonie miejscowości Wieprzec, Wychody i Hubale (Ryc. 37.).



Ryc. 37. Mapa obszarów gruntów zmeliorowanych

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie pozyskanych 18.09.2024

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

- wprowadzenie stref otwartych, w których nie dopuszczono profilu dodatkowego. Wyjątkiem jest wytyczenie strefy wielofunkcyjnej z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ w miejscowości Płoskie, gdzie występujące rowy zawarto już w obowiązujących planach miejscowych. Ponadto, wytyczono strefę gospodarczą SP w Sitańcu z większym udziałem powierzchni biologicznie czynnej (min. 60%) oraz z profilem dodatkowym m.in. teren zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód.
- ograniczenie obszaru uzupełnienia zabudowy,
- wprowadzenie wysokiego udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach położonych na obszarach zmeliorowanych (80-95% dla większości oraz dla jednej strefy 100% w obrębie Płoskie).

7.6. Tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi oraz tereny, na których występują te ruchy

Na terenie gminy Zamość nie występują osuwiska ani tereny zagrożone ruchami masowymi ziemi. W związku z tym nie będą one miały wpływu na ustalenia planu ogólnego⁷.

7.7. Strefy ochronne ujęć wody

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 61/8, obręb 0009-Kalinowice, jedn. ewidencyjna Zamość, powiat: 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 656/9, obręb nr 0015 Płoskie Gmina Zamość,
- 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 572, obręb 0015-Szewnia Dolna, jedn. ewidencyjna Adamów, powiat: 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 241/3, obręb 0018-Sitaniec Błonie, jedn. ewidencyjna Zamość, powiat: zamojski, woj. lubelskie⁸.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

- wydzielenie w bezpośrednim sąsiedztwie miejsca ujęcia wody strefy infrastrukturalnej SI,
- ograniczenie zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy,
- zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej w pobliżu ujęć wody (70% dla większości stref).

7.8. Obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych

Na terenie gminy Zamość nie występują obszary ochronne zbiorników wód śródlądowych. W związku z tym nie będą one miały wpływu na ustalenia planu ogólnego.

⁷ <https://mapa.osuwiska.pgi.gov.pl/gosc/?locale=pl>; [dostęp: 22.08.2025]

⁸ Uchwała Nr XXVII/439/2020 Rady Miasta Zamość z dnia 29 grudnia 2020 r. w sprawie wyznaczenia obszaru i granicy aglomeracji Zamość

3.	KN	15855	Lipisko Polesie 47/3-cz.W	[R] złoża rozpoznane szczegółowo	Lipisko Polesie dz. 47/3	-
4.	KN	8564	Lipisko Polesie dz.104	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Lipisko Polesie, cz. dz. 104, 105	2001 - 2004
5.	KN	5857	Lipisko Polesie dz.210/2	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Lipisko Polesie dz.210/2	1993 - 1995
6.	KN	11255	Lipisko Polesie dz.47/3	[M] złoża skreślone z bilansu zasobów	Lipisko Polesie	2007 - 2012
7.	KN	5856	Lipisko Polesie dz.48	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Lipisko Polesie dz. 48	1994 - 1995
8.	KN	5777	Lipisko Polesie dz.79	[M] złoża skreślone z bilansu zasobów	Lipisko Polesie, dz. 79	1993 - 1994
9.	KN	10332	Lipisko Polesie I	[M] złoża skreślone z bilansu zasobów	Lipisko Polesie dz.18/1,191	2007 - 2011
10.	KN	9920	Lipisko Polesie Tartak	[M] złoża skreślone z bilansu zasobów	Lipisko Polesie	2005 - 2010
11.	KN	6047	Lipisko-Polesie dz. nr 50 i 51	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Lipisko Polesie dz.50,51	1994 - 1999
12.	KN	8333	Lipisko-Polesie dz.56/2	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Lipisko Polesie, dz. 56/2, 55/2	2001 - 2006
13.	KN	7404	Mokre	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Mokre, dz. 791,792,793,795,796,797/2,798/2,799/2, 800,801,810/4,811,812,813,814,815,816, 817	1998 - 2006
14.	KN	8862	Mokre 2	[M] złoża skreślone z bilansu zasobów	Mokre, cz. dz. 273, 276, 277, 279, 280, 281, 282, 283/2, 284	2003 - 2008
15.	IB	3274	Panieńskie	[M] złoża skreślone z bilansu zasobów	Wólka Panieńska	-
16.	KN	8282	Pniówek	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Pniówek, dz. 79/2, 79/3, 79/4, 79/5, 80/1, 80/2	2000 - 2004
17.	KN	7448	Szlak	[M] złoża skreślone z bilansu zasobów	Lipisko Polesie, dz. 84/2, 84/3	1998
18.	KN	1792	Wychody- Wierzchowiny	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Wychody, Wierzchowiny, Wieprzec	1992
19.	IB	3278	Zamościanka	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	-	-
20.	KN	6030	Zarzeczce	[Z] eksploatacja złoża zaniechana	Zarzeczce, cz. dz. 310, 311	1993
21.	KN	11934	Zarzeczce I	[M] złoża skreślone z bilansu zasobów	Zarzeczce, dz. 307, 308, 309	2011 - 2020
22.	IB	2328	Zawada	[R] złoża rozpoznane szczegółowo	Zawada	-

Tab. 7. Zestawienie występujących złóż na terenie gminy Zamość

Źródło: <https://midas-app.pgi.gov.pl/ords/r/public/midas/zl-wyszukiwanie?clear=100,101> [dostęp: 18.03.2026]**Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:**

- wprowadzenie stref górnictwa SG przede wszystkim tam, gdzie tereny wydobywania zostały wyznaczone w planach miejscowych,
- dla stref górnictwa SG nie wyznaczano wskaźników zagospodarowania, natomiast w profilu dodatkowym wybrano tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód, które stanowiłyby kierunek rekultywacji po zakończeniu eksploatacji,
- w niektórych przypadkach w miejscu występowania złoża kopalin nie wytyczano strefy górnictwa SG, lecz strefę otwartą SO np. IB 2328 „Zawada” i złoża występujące w południowo-zachodniej części gminy,
- ograniczenie zasięgu stref z zabudową,
- ograniczenie obszaru uzupełnienia zabudowy.

7.10. Obszary uzdrowisk oraz obszary ochrony uzdrowiskowej

Na terenie gminy Zamość nie występują uzdrowiska oraz obszary ochrony uzdrowiskowej. W związku z tym nie będą one miały wpływu na ustalenia planu ogólnego⁹.

7.11. Zabytki objęte formami ochrony, o których mowa w ustawie z dnia 23 lipca 2003 r. o ochronie zabytków i opiece nad zabytkami lub ujęte w wojewódzkiej lub gminnej ewidencji zabytków oraz dobra kultury współczesnej

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 nieruchomych” 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 (obwód Białowola), a także pozostałości Parku (obwód 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.

Wykaz zabytków wpisanych do rejestru „A” zabytków nieruchomych województwa lubelskiego (gmina Zamość)			
Lp.	Miejscowość / obręb geodezyjny	Zakres wpisu	Nr rejestru
1.	Borowina Sitaniecka	Rządcówka, wraz z towarzyszącą zielenią	A/1501
2.	Bortatycze Kolonia	Zespół folwarczny: rządcówka złożona z budynku głównego, mieszkalnego, łącznika i budynku gospodarczego, pozostałości zieleni folwarcznej w postaci szpalerów drzew, wnętrz ogrodowych, zieleni łąkowej nad stawami i fragm. drogi	A/1580
3.	Chyża / obręb geod.: Chyża Kolonia	Park (pozostałości)	A/1454
4.	Lipisko / obręb geod.: Białowola	Murowana kapliczka (w gran. fundamentu)	A/1691
5.	Lipisko Kolonia / obręb geod.: Lipisko Polesie	Cmentarz grzebalny (d. unicki i prawosławny, ob. rzymskokat.), wraz z drzewostanem i nagrobkami	A/1571
6.	Sitaniec	Kościół paraf. rzymskokat. pw. św. Bartłomieja, wraz z wyposażeniem wnętrza, cmentarz kościelny i drzewostan	A/1505
7.	Sitaniec Wolica	Rządcówka z towarzyszącą zielenią	A/1498
8.	Zawada	Cmentarz wojenny z I wojny światowej	A/1551
9.	Zawada	Rządcówka wraz z zielenią towarzyszącą	A/1451
Wykaz zabytków wpisanych do rejestru „C” zabytków archeologicznych województwa lubelskiego (gmina Zamość)			
10.	Lipisko Polesie	Cmentarzysko kurhanowe (60 kurhanów)	C/86

⁹ Rejestr uzdrowisk (dane z 30.04.2025) oraz rejestr obszarów ochrony uzdrowiskowej (dane z 14.11.2024), <https://www.gov.pl/web/zdrowie/rejestr-uzdrowisk-i-obszarow-ochrony-uzdrowiskowej-wraz-z-kierunkami-leczniczymi>; [dostęp: 21.08.2025]

11.	Mokre	Cmentarzisko kurhanowe na stanowisku archeologicznym nr 1 (43 kopce ziemne)	C/97
-----	-------	---	------

Tab. 8. Wykaz zabytków wpisanych do rejestru „A” zabytków nieruchomych i „C” zabytków archeologicznych województwa lubelskiego na obszarze gminy Zamość

Źródło: Obwieszczenie Nr 1/2026 Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie z dnia 12 marca 2026 r. w sprawie wykazu zabytków wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego i do rejestru zabytków archeologicznych województwa lubelskiego

W wykazie zabytków nieruchomych w wojewódzkiej ewidencji zabytków widnieją m.in. rządówki, dawny folwark w Płoskim, 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 wojewódzkiej ewidencji zabytków ujęte są także zabytki archeologiczne zewidencjonowane podczas powierzchniowych badań AZP (Archeologiczne Zdjęcia Polski). Według załączników graficznych do pisma znak: Z-III.515.49.1.2024.AR1 na terenie opracowania planu ogólnego znajduje się około 280 stanowisk archeologicznych na obszarach AZP nr: 87-87, 87-88, 88-86, 88-87, 88-88, 89-87, 89-88, 89-89, 90-86, 90-87, 90-88. Stanowią one świadectwo wielowiekowego osadnictwa i dziedzictwa kulturowego regionu i podkreślają jego historyczne znaczenie. Ze względu na liczbę stanowisk nie wymieniono ich w tabeli, natomiast zostały one uwzględnione w części graficznej uzasadnienia.

Należy zaznaczyć, że zgodnie z pismem znak: Z-III.5150.19.1.2026.AR2 „(...) szczególnej weryfikacji poddany został teren cmentarza z I wojny światowej w Sitańcu, który obecnie nie ma sprecyzowanej lokalizacji terenowej, a sprawa wyjaśniana jest przez Narodowy Instytut Dziedzictwa”. Wobec tego w projekcie planu ogólnego nie wskazano lokalizacji pod uwagę tego obiektu.

W tabeli poniżej zostały wymienione obiekty w wojewódzkiej ewidencji zabytków, przy czym nie uwzględniono tych, które zostały wpisane do rejestru zabytków i wymienione są w tabeli powyżej.

Wykaz zabytków nieruchomych w wojewódzkiej ewidencji zabytków województwa lubelskiego (gmina Zamość)*		
Lp.	Miejscowość	Nazwa obiektu wg karty
1.	Bortatycze	Cmentarz prawosławny
2.	Chyża	Oficyna Dworska
3.	Lipsko-Topornica	Rządówka
4.	Łapiguz	Rządówka ob. dom mieszkalny
5.	Łapiguz	Park Podworski
6.	Mokre	Kaplica Św. Antoniego
7.	Płoskie	Cmentarz z I wojny światowej
8.	Płoskie	Dwór
9.	Płoskie	Dawny Folwark
10.	Siedliska	Cmentarz Prawosławny
11.	Sitaniec	Dzwonnica-brama
12.	Sitaniec	Dworek drewniany
13.	Sitaniec	Cmentarz parafialny

14.	Sitaniec	Cmentarz z I wojny światowej
15.	Żdanów	Dwór, ob. szkoła

Tab. 9. Wykaz zabytków nieruchomych w wojewódzkiej ewidencji zabytków województwa lubelskiego (gmina Zamość)
 Źródło: Wojewódzka Ewidencja Zabytków – województwo lubelskie; zabytki nieruchome – powiat zamojski, gmina Zamość;
 aktualizacja 25.02.2025 r.; <https://wkz.lublin.pl/wykazy/>; [dostęp: 16.04.2026]

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.

Wykaz zabytków nieruchomych na terenie gminy Zamość ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków					
Lp.	Adres	Miejsce	Obiekt	Materiał	Datowanie
1.	Białobrzegi 63A	Przy trakcie bitym	Figura Matki Boskiej Niepokalanej	Murowana, tynkowana	1907 r.
2.	Białowola 45	Droga główna	Chałupa zbudowana przez M. Bondyrę	Drewniana, szalowana	1917 r. oszalowanie II poł. XX w.
3.	Białowola 74	Droga gminna	Chałupa w zagrodzie zabudowana przez J. Łukaszyka	Drewniana	1855 r.
4.	Lipisko Kosobudy	Droga do kościoła w Lipsku	Kapliczka domkowa	Murowana, tynkowana	Lata 60-te XX w.
5.	Białowola Borek 141	W polu	Krzyż przydrożny	Murowana, tynkowana	1953 r.
6.	Białowola Borek	W polu, przy drodze do Borku	Krzyż przydrożny	Murowana, tynkowana	1930 r.
7.	Bortatycze Kolonia 4	Teren parku	Figurka Matki Boskiej	Murowana	1905 r.
8.	Bortatycze Kolonia 4		Rządcówka	Murowana, tynkowana	Koniec XIX w.
9.	Bortatycze 121	Droga główna	Krzyż przydrożny	Murowany, tynkowany	Pocz. XX w.
10.	Bortatycze	Na południe od wsi	Cmentarz prawosławny	Pow. 0,60 ha,	Koniec XIX w. - 1945 r.
11.	Chyża Kolonia 126	Droga główna	Dom	Drewniany, szalowany	1930 r.
12.					
13.	Jatutów 50	Droga główna	Dawny browar	Murowany	1896 r.
14.	Kalinowice 161	Droga główna	Figura Św. Jana Nepomucena	Kamienna	1856 r.
15.	Lipisko 172	Droga powiatowa	Chałupa	Drewniana	1906 r.
16.	Lipisko 247	Droga powiatowa	Budynek starej szkoły	Drewniany, szalowany	1920 r.
17.	Lipisko 257	Droga powiatowa	Kapliczka kolumnowa poświęcona Matce Boskiej, Chrystusowi i Św. Antoniemu	Kamienna	XVIII w.
18.	Lipisko	Droga wojewódzka	Obelisk	Murowany, tynkowany	1915 r.
19.	Lipisko Topornica	Droga wojewódzka	Rządcówka	Murowany, tynkowany	1930 r.
20.	Łapiguz		Aleja dojazdowa do folwarku ordynackiego dębowo-wiązowa oraz drzewostan parkowy ze stawami	Pow. zespołu ok. 5 ha	1870 r.

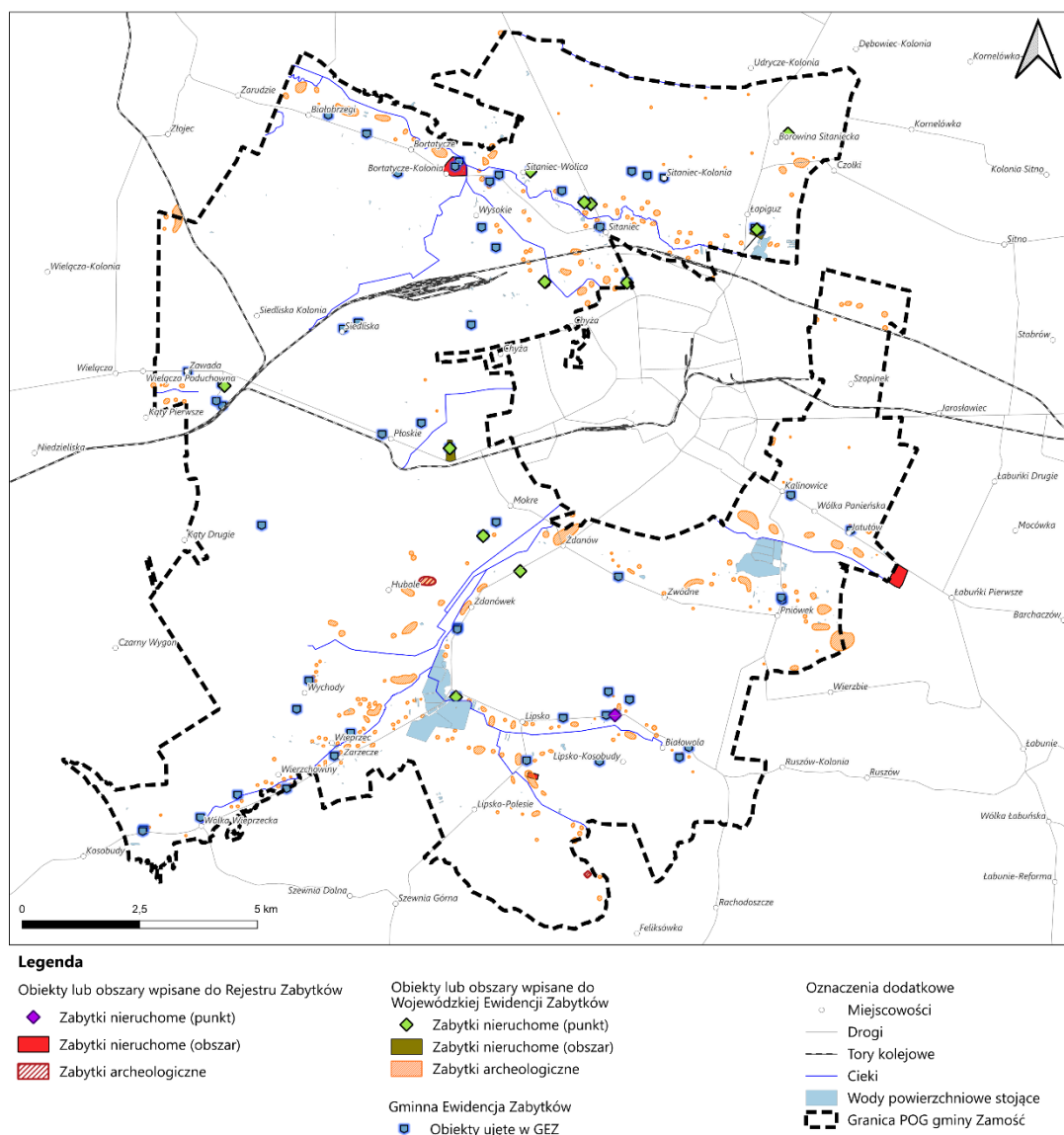
UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ZAMOŚĆ – CZĘŚĆ TEKSTOWA

21.	Łapiguz 2c	Przy Alei dojazdowej	Budynek stajenny, pofolwarczny	Murowany	1870 r.
22.	Mokre 131	Droga powiatowa	Budynek dawnego Urzędu Gminy	Murowany, tynkowany	1880 r.
23.	Mokre 304	Droga powiatowa	Kaplica neogotycka Św. Antoniego	Murowana	Pocz. XX w.
24.	Płoskie 68	Droga krajowa	Dwór w otoczeniu parkowym z aleją dojazdową i budynkiem suszarni	Murowany	1860 r.
25.	Płoskie 139, 139A	Droga gminna	Budynek starej szkoły wraz z drzewostanem	Murowany	1926 r.
26.	Płoskie 372	Droga krajowa	Kapliczka słupowa (przebudowana – obecny stan – krzyż metalowy na kamiennym cokole)	Drewniana	XIX-XX w.
27.	Płoskie	Na południe od wsi	Cmentarz wojenny z okresu I Wojny Światowej	Pow. 0,57 ha	1914 r.
28.	Pniówek	Droga powiatowa	Figura późnobarokowa Św. Jana Nepomucena	Murowana, tynkowana	II poł. XVIII w.
29.	Pniówek 3	Droga boczna od powiatowej	Budynek mieszkalny dla służby folwarcznej	Drewniana	Lata 20-te XX w.
30.	Siedliska	Droga gminna	Cmentarz prawosławny	Pow. 0,88 ha	Koniec XIX w.
31.	Siedliska 47	Droga gminna	Starodrzew lipowy przy dawnej cerkwi		II poł XIX w.
32.	Sitaniec	Przy kościele	Stara plebania	Drewniana	1924 r.
33.	Sitaniec 4	ul. Lubelska	Dworek drewniany	Drewniana	1920 r.
34.	Sitaniec	Droga główna	Cmentarz parafialny	Pow. 2,18 ha liczne nagrobki kamienne	1830 r.
35.	Sitaniec	Droga główna	Kościół parafialny p.w. Św. Bartłomieja Apostoła	Murowana	II poł. XV w.
36.	Sitaniec Kolonia	Droga główna	Figura Św. Jana Nepomucena	Kamienna polichromowana	Pocz. XX w.
37.	Sitaniec Kolonia 10	Droga główna	Dom kolonisty niemieckiego	Drewniany, tynkowany	1895 r.
38.	Sitaniec Kolonia 31	Droga główna	Dom kolonisty niemieckiego	Drewniany, tynkowany	1916 r.
39.	Sitaniec Wolica	Droga główna	Dzwonnica z rokokową rzeźbą w prześwicie	Murowana, tynkowana, rzeźba kamienna	1740 r.
40.	Sitaniec Wolica 58	Droga główna	Rządcówka Ordynacka – obecnie dom mieszkalny	Murowana	Koniec XIX w.
41.	Sitaniec Wolica 112	Droga główna	Chałupa	Drewniany, ozdobnie szalowany	Lata 20-te XX w.
42.	Skaraszów 11	Droga główna	Chałupa	Drewniany	Lata 20-te XX w.
43.	Wieprzec 13	Droga główna	Dom	Drewniany	1911 r.
44.	Wierzchowiny	Droga główna	Krzyż przydrożny wraz z drzewostanem	Drewniany	Pocz. XX w.
45.	Wólka Wieprzecka 57	Droga główna	Zachowane skrzydło szkoły	Drewniane	1937-1938 r.
46.	Wólka Wieprzecka 121	Droga główna	Chałupa	Drewniana	II poł. XIX w. /1918 r.

UZASADNIENIE DO PLANU OGÓLNEGO GMINY ZAMOŚĆ – CZĘŚĆ TEKSTOWA

47.	Wólka Wieprzecka 123	Droga główna	Kapliczka domkowa	Drewniany	XIX-XX w. przebudowana w poł. XX w.
48.	Wychody 16	Droga główna	Dom	Drewniany	1925 r.
49.	Wychody 64	Droga główna	Chałupa	Drewniana	1934 r.
50.	Wysokie	Droga powiatowa	Kapliczka słupowa wraz z drzewostanem	Drewniana	1908 r.
51.	Wysokie	Droga powiatowa	Obelisk wraz z drzewostanem	Murowany, metal	1899 r.
52.	Wysokie 114A	Droga powiatowa	Chałupa	Drewniany	1930 r.
53.	Wysokie 133	Droga wojewódzka	Szkoła	Murowana	1923-1926
54.	Zarzecze 62	Droga główna	Chałupa	Murowany	1922-1938
56.	Zawada	Droga gminna	Cmentarz	Pow. 0,03 ha	
58.	Zawada 82a	Droga główna	Młyn	Konstrukcji szachulcowej, oblicowany wtórnie pustakami	1900 r.
55.	Zawada	Droga do dworu	Drzewostan alejowy		XIX-XX w.
57.	Zawada 301	Droga gminna przy torach	Budynek dykcji kolei wraz z drzewostanem szpalerowym klonów jaworów	Murowany	Lata 20-te XX w.
59.	Zwódne	Droga główna	Figura Św. Jana Nepomucena	Murowana	1907 r.
60.	Żdanówek 108	Droga główna	Chałupa	Drewniana	II poł. XIX w.
61.	Żdanówek 113	Droga główna	Krzyż przydrożny	Murowany	XX w.

Tab. 10. Wykaz zabytków nieruchomych na terenie gminy Zamość ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków
Źródło: Załącznik do Zarządzenia Nr 423 Wójta Gminy Zamość z dnia 20 listopada 2017 r.



Ryc. 39. Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, wojewódzkiej ewidencji i GEZ

Źródło: Opracowanie własne

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

- wprowadzenie odpowiednich stref planistycznych i profilu dodatkowego, w tym również określenie wskaźników zagospodarowania, zapewni ochronę występujących zabytków oraz ich funkcjonowanie w zależności od charakteru obszarów i obiektów np. dla budynków wraz z zielenią towarzyszącą wyznaczono strefy zieleni i rekreacji SN lub strefę otwartą SO. Dla obiektów sakralnych czy cmentarzy pozostawiono ich obowiązujące przeznaczenia. Zabudowa mieszkaniowa tworząca dawne rządówki przeznaczona została jako zabudowa o charakterze wiejskim w strefie wielofunkcyjnej z zabudową zagrodową SZ lub jako strefa wielofunkcyjna z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ. Dla stref w profilu dodatkowym wprowadzono m.in. tereny zieleni naturalnej, urządzonej, lasu, wód w zależności od strefy i charakteru zabytków;
- z założenia dla zabytków wydzielono odrębne strefy planistyczne, przy czym odstąpiono od tej zasady dla niewielkich, pojedynczych obiektów stanowiących krzyże, przydrożne kapliczki. Nie wyodrębniono także wszystkich obiektów ujętych w gminnej ewidencji zabytków, lecz tylko te, dla których wymagane było dostosowanie dokładnych wskaźników zagospodarowania wynikających z analizy;

- dla zabytkowych cmentarzy czynnych oraz zamkniętych wyznaczono odrębne strefy cmentarzy SC;
- ze względu na informację zawartą w piśmie znak: Z-III.5150.19.1.2026.AR2 nie uwzględniono cmentarza z I wojny światowej w Sitańcu w związku z brakiem dokładnej jego lokalizacji;
- wprowadzono odpowiedni udział powierzchni biologicznie czynnej dostosowany do charakteru obszarów i obiektów zabytkowych, w celu ochrony lub wyeksponowania obiektów zabytkowych; dla obszarów stanowiących parki podworskie, ogrody, zespoły folwarczne określono wysoki minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej sięgającej w zależności od strefy np. 90% w Bortatyczach, Sitańcu Wolicy czy nawet 95% w Płoskiem jako oddzielna strefa planistyczna SN lub SO; dla strefy cmentarzy w miejscowości Sitaniec i Lipsko przyjęto najniższy możliwy wskaźnik 30% a dla pozostałych zamkniętych 80%;
- wprowadzono odpowiedni wskaźnik maksymalnej wysokości zabudowy zapewniający ochronę zabytków, ich widok lub ekspozycję w przestrzeni bez ich zasłaniania przez nową zabudowę w pobliżu (najwyższe wartości maksymalnej wysokości zabudowy ustalono dla stref usługowych SU, na których znajdują się obiekty sakralne sięgające w niektórych przypadkach do 35 m – Kościół św. Bartłomieja w Sitańcu);
- dla terenu rządcówki w Zawadzie w rejestrze zabytków wydzielono oddzielną strefę usługową dla istniejącej szkoły podstawowej oraz dla rządcówki zgodnie z granicą działki ewidencyjnej. Wskaźniki dobrano odpowiednio do zachowania stanu istniejącego i ekspozycji obiektu;
- dla terenu Parku Podworskiego w Łapiguzie ujętego w wojewódzkiej ewidencji zabytków wyznaczono oddzielną strefę SP zgodnie z obecną funkcją terenu. Ze względu na znikomy udział zieleni oraz analizy terenu określono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej na poziomie 20%. W profilu dodatkowym wyznaczono m.in. teren zieleni naturalnej, lasu, wód;
- dla stanowiska archeologicznego w rejestrze zabytków w Lipsku-Polesiu wyznaczono oddzielną strefę SN z minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej 95% i innych wskaźnikach na poziomie 0%, dla stanowiska w Mokrem nie wydzielono odrębnej strefy SO ze względu na to, że znajduje się ona w granicy rezerwatu przyrody, gdzie wyznaczono minimalny udział powierzchni biologicznie czynnej 100% oraz pozostałe wskaźniki na poziomie 0%;
- ograniczono zasięg obszaru uzupełnienia zabudowy co spowoduje konieczność sporządzania planów miejscowych dla obszarów i obiektów zabytkowych;
- uwzględniono zabytki wpisane do rejestru zabytków, wojewódzkiej ewidencji zabytków, w tym stanowisk archeologicznych zgodnie z obszarami AZP: 87-87, 87-88, 88-86, 88-87, 88-88, 89-87, 89-88, 89-89, 90-86, 90-87, 90-88, a także gminnej ewidencji zabytków w części graficznej do uzasadnienia, w celu ich uwidocznienia oraz zabezpieczenia pod przyszłe sporządzanie planów miejscowych.

7.12. Obszary pomników zagłady i ich strefy ochronne

Na terenie gminy Zamość nie występują pomniki zagłady i ich strefy ochronne. W związku z tym nie będą miały one wpływu na ustalenia planu ogólnego.

7.13. Tereny zamknięte i ich strefy ochronne

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym plan ogólny uchwała się dla obszaru gminy, z wyłączeniem terenów zamkniętych innych niż ustalone przez ministra właściwego do spraw transportu.

Na terenie gminy Zamość znajduje się teren zamknięty ustalony Decyzją Nr 80/MON Ministra Obrony Narodowej w dnia 8 czerwca 2022 r. w sprawie ustalenia terenów zamkniętych w resorcie obrony narodowej. Teren stanowi poligon wojskowy i został wyznaczony ze względu na obronność oraz bezpieczeństwo państwa. Znajduje się w północno-zachodniej części gminy w pobliżu miejscowości Sitaniec-Wolica

Dla terenu zamkniętego wyznaczono obszar strefy ochronnej, który poza terenem zamkniętym wynosi ok. 495 ha, obejmując w całości lub w części działki ewidencyjne w obrębie: Sitaniec-Wolica, Bortatycze,

Bortatycze-Kolonia, Wysokie, Białobrzegi, W zasięgu całej strefy ochronnej wyszczególniono mniejsze strefy zagrożenia – QD_{PTRD}, QD_{IBD}, QD_{VBD}, w których następują ograniczenia w zagospodarowaniu przestrzennym.

W strefie QD_{VBD} zakazuje się:

- obiektów i zakładów (instalacji) o dużym znaczeniu gospodarczym,
- budynków użyteczności publicznej, w których gromadzi się i przebywa bardzo duża liczba osób np.: szpitale, szkoły, kościoły, stadiony, centra kongresowe, centra handlowe, terminale lotnicze, kolejowe itp.,
- gęsto zaludnionej zabudowy zwartej,
- miejsc masowych zgromadzeń,
- obiektów o konstrukcji wrażliwej szczególnie podatnej na oddziaływanie fali uderzeniowej (np. posiadających przeszklone ściany zewnętrzne), tj. galerie handlowe, centra wystawiennicze itp.

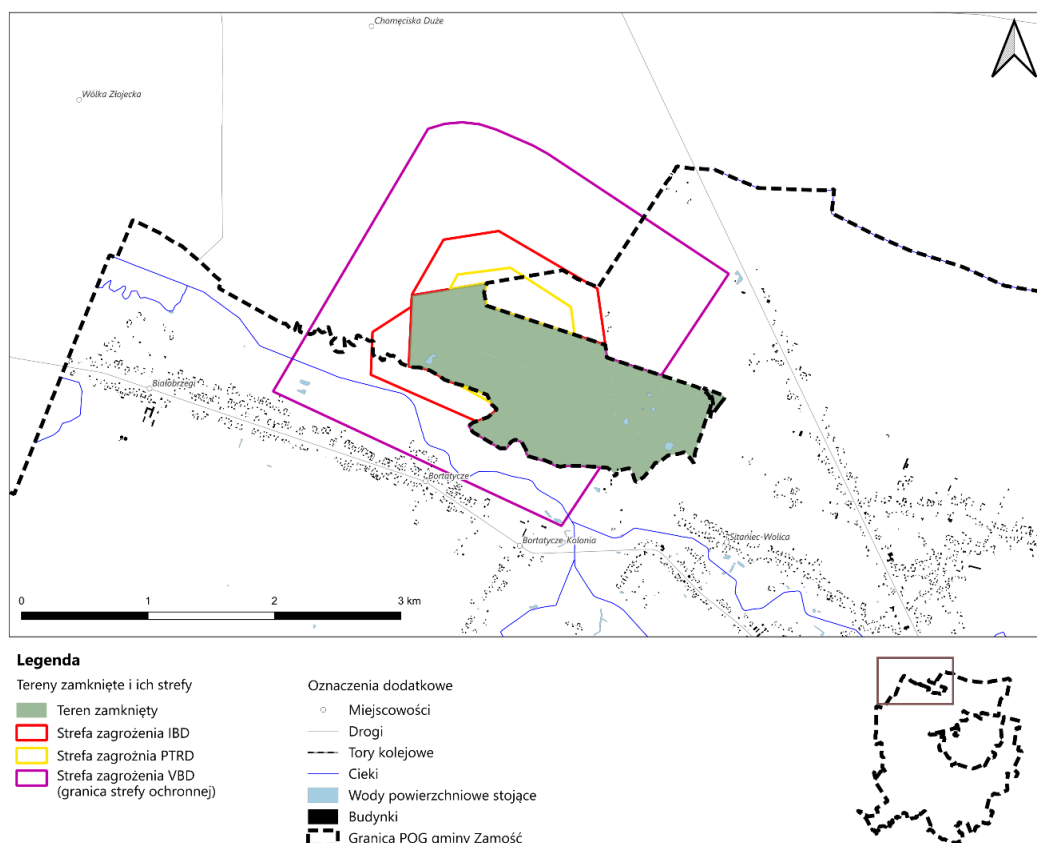
W strefie QD_{IBD} zakazy obowiązują takie jak w strefie zagrożenia QD_{VBD} oraz dodatkowo zakaz:

- zabudowy rozproszonej,
- pojedynczych budynków mieszkalnych,
- dróg publicznych o dużym natężeniu ruchu (autostrady, drogi ekspresowe, drogi krajowe, inne drogi publiczne o natężeniu powyżej 5000 pojazdów na dobę, linie kolejowe magistralne, inne linie kolejowe o natężeniu powyżej 5000 pasażerów na dobę, komunikacyjne szlaki wodne o znaczeniu międzynarodowym, inne drogi wodne o natężeniu powyżej 1800 użytkowników na dobę),
- napowietrznych sieci elektroenergetycznych najwyższego napięcia (NN), w których różnica potencjałów pomiędzy przewodem fazowym a ziemią jest większa lub równa 220 kV, wraz z ich instalacjami,
- miejsc wypoczynku i rekreacji, w których przebywa powyżej 900 osób na dobę.

W strefie QD_{PTRD} zakazuje się budowy:

- dróg publicznych o średnim natężeniu ruchu (drogi wojewódzkie, drogi powiatowe, inne drogi publiczne o natężeniu od 1000 do 5000 pojazdów na dobę, linie kolejowe pierwszorzędne, inne linie kolejowe o natężeniu od 1000 do 5000 pasażerów na dobę, komunikacyjne szlaki wodne o znaczeniu regionalnym kat. II i III, inne drogi wodne o natężeniu od 400 do 1800 użytkowników na dobę),
- dróg publicznych o małym natężeniu ruchu (drogi powiatowe, drogi gminne, inne drogi publiczne o natężeniu poniżej 1000 pojazdów na dobę, linie kolejowe drugorzędne, linie kolejowe znaczenia miejscowego, inne linie kolejowe o natężeniu poniżej 1000 pasażerów na dobę, komunikacyjne szlaki wodne o znaczeniu regionalnym kat. Ia i Ib, inne drogi wodne o natężeniu poniżej 400 użytkowników na dobę),
- miejsc wypoczynku i rekreacji, w których przebywa mniej niż 900 osób na dobę,
- napowietrznych sieci elektroenergetycznych wysokiego napięcia (WN), w których różnica potencjałów pomiędzy przewodem fazowym a ziemią jest większa lub równa 60 i mniejsza niż 220 kV, wraz z ich instalacjami,
- napowietrznych sieci elektroenergetycznych średniego napięcia (SN), w których różnica potencjałów pomiędzy przewodem fazowym a ziemią jest większa lub równa 15 kV i mniejsza niż 60 kV, wraz z ich instalacjami,
- instalacji MPS o istotnym znaczeniu, obwałowanych lub podziemnych.

Na terenie gminy znajdują się także tereny zamknięte kolejowe. Zostały one określone w rozporządzeniu ministra właściwego ds. transportu.



Ryc. 40. Mapa terenów zamkniętych wraz ze strefami zagrożeń

Źródło: Opracowanie własne na podstawie Wniosku o ustalenie strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej Sitaniec-Wolica, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Lublinie, nr sprawy CWCROzLub-WO.0730.2.2022

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

- przeznaczenie zgodne z wnioskami organów zarządzających, w tym przede wszystkim wyznaczenie stref komunikacyjnych na terenach kolejowych,
- ograniczanie obszaru uzupełnienia zabudowy 10 m od granicy terenów kolejowych,
- w strefach ochronnych od poligonu wojskowego wyznaczenie strefy otwartej SO (bez wyznaczonego profilu dodatkowego), zachowanie tylko zabudowy istniejącej, wyznaczając strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodziną SJ oraz wyznaczenie strefy SP zgodnie z ustaleniami obowiązującego planu miejscowego,
- ograniczenie obszaru uzupełnienia zabudowy.

7.14. Obszary ograniczonego użytkowania

Na terenie gminy Zamość nie występują obszary ograniczonego użytkowania. W związku z tym nie będą one miały wpływu na ustalenia planu ogólnego.

7.15. Obszary wymagające przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji

Na terenie gminy Zamość nie wskazano obszarów wymagających przekształceń, rehabilitacji, rekultywacji lub remediacji. W dokumencie Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Zamość znaleźć można jednak informację dotyczącą rekultywacji terenów po eksploatacji surowców głównie poprzez zalesienie, ewentualne lokalizację zabudowy letniskowej lub obsługi turystyki albo tworzenie zbiorników wodnych. Z tego względu w profilu dodatkowym w strefach SG wybrano tereny zieleni urządzonej, tereny zieleni naturalnej, teren lasu, teren wód, które stanowiłyby kierunek rekultywacji po zakończeniu eksploatacji.

7.16. Obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji

Na terenie gminy Zamość nie występują obszary zdegradowane i obszary rewitalizacji. Gmina nie uchwałała również Gminnego Programu Rewitalizacji. W związku z tym nie będą one miały wpływu na ustalenia planu ogólnego.

7.17. Obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją

Na terenie gminy Zamość nie występują obszary ciche w aglomeracji oraz obszary ciche poza aglomeracją. W związku z tym nie będą one miały wpływu na ustalenia planu ogólnego.

7.18. Grunty rolne stanowiące użytki rolne klas I-III oraz grunty leśne

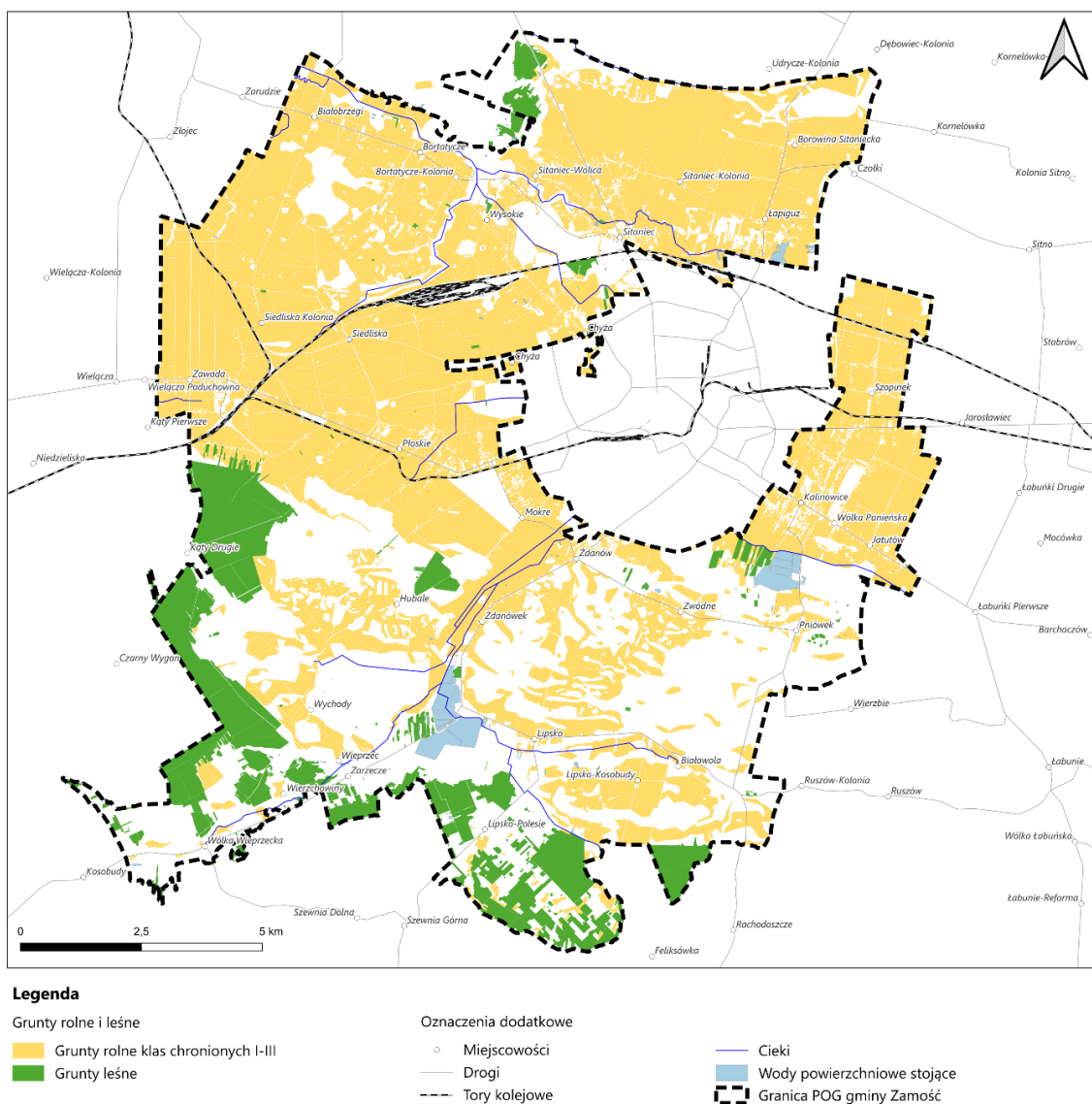
Gleby na terenie gminy Zamość charakteryzują się bardzo wysoką jakością, bowiem ponad 65% wszystkich gruntów ornych stanowią grunty klas bonitacyjnych I – III (Tab. 11.). Zajmują one powierzchnię 8532 ha, co stanowi ponad 43% powierzchni gminy. Znajdują się one w zachodniej oraz północnej części gminy, przede wszystkim na terenie miejscowości Siedliska, Siedliska Kolonia, Białobrzegi, Bortatycze, Sitaniec, Sitaniec Kolonia i Szopinek.

Użytek	Powierzchnia [ha]	Powierzchnia [%]	% gruntów ornych
RI	28,8925	0,22%	65,55%
RII	2688,0746	20,65%	
RIIIa	3469,6771	26,66%	
RIIIb	2345,3734	18,02%	
RIVa	2499,8651	19,21%	34,45%
RIVb	1258,9804	9,67%	
RV	528,1705	4,06%	
RVI	197,1517	1,51%	
	13016,1853	100,00%	100%

Tab. 11. Struktura gruntów ornych

Źródło: Opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Zamość pozyskanych 06.09.2024

Grunty leśne zajmują powierzchnię ponad 1759, co stanowi blisko 9% powierzchni gminy. Znajdują się głównie w południowej i południowo-zachodniej części gminy oraz na północy we wsi Sitaniec-Wolica.



Ryc. 41. Grunty chronione na terenie gminy Zamość

Źródło: opracowanie własne na podstawie danych z Urzędu Gminy Zamość pozyskanych 06.09.2024

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

- ochrona najbardziej wartościowych gleb pod względem klasy bonitacyjnej poprzez wprowadzenie na rozległych obszarach strefy otwartej SO bez wybranego profilu dodatkowego,
- ochrona terenów leśnych poprzez włączenie ich w większości do strefy otwartej SO, niektóre do strefy zieleni i rekreacji SN,
- wyznaczenie w wybranych rejonach gminy strefy produkcji rolniczej SR zwłaszcza tam, gdzie prowadzona jest wysokotowarowa produkcja rolnicza oraz na terenach ze znajdującymi się szklarniami, hodowlą,
- ograniczenie obszaru uzupełnienia zabudowy w strefach otwartych.

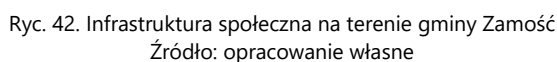
7.19. Zakłady o zwiększonym i dużym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej

Według danych pochodzących z Głównego Inspektoratu Ochrony Środowiska na terenie gminy Zamość nie zidentyfikowano żadnego zakładu o dużym i zwiększonym ryzyku wystąpienia poważnej awarii przemysłowej według stanu na 31 grudnia 2024 roku¹⁰. Nie mniej jednak na terenie gminy znajduje się

¹⁰ Wykaz zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej wg stanu na 31.12.2024 r., GIOŚ

7.20.1. Infrastruktura społeczna

Większość usług publicznych obsługujących mieszkańców gminy Zamość ma swoje placówki w obrębie miasta Zamość, poza obszarem objętym przedmiotowym projektem planu ogólnego. Są to obiekty szkolnictwa ponadpodstawowego, usług zdrowia, straż pożarna, policja oraz, przede wszystkim, usługi administracji, w tym Urząd Gminy Zamość. Infrastruktura społeczna położona na terenie gminy obejmuje przede wszystkim placówki kultury i oświaty, świetlice wiejskie, biblioteki (Ryc. 42.).



Na terenie gminy znajduje się 13 publicznych szkół podstawowych, które są położone w miejscowościach: Wysokie, Sitaniec, Borowina Sitaniecka, Zawada, Płoskie, Mokre, Żdanów, Lipsko, Białowola, Pniówek, Kalinowice oraz Wólka Wieprzecka. Na terenie gminy można znaleźć też ponadto 2 niepubliczne przedszkola.

W gminie Zamość funkcjonuje Biblioteka Publiczna z siedzibą w Mokrem oraz filiami w miejscowościach: Wysokie, Sitaniec, Płoskie, Zawada, Lipsko, Żdanów i Kalinowice. W miejscowości Wysokie funkcjonuje ponadto Gminny Ośrodek Kultury Gminy Zamość oraz Regionalna Izba Pamięci z Centrum Kultury Dawnej.

Na terenie gminy działają świetlice wiejskie w miejscowościach: Białobrzegi, Białowola, Bortatycze, Jatutów, Hubale, Lipsko, Mokre, Płoskie, Pniówek, Siedliska, Sitaniec, Skaraszów, Skokówka, Szopinek, Wieprzec, Wierzchowiny, Wólka Wieprzecka, Wychody, Wysokie, Zawada, Żdanów, Żdanówek.

Na terenie gminy funkcjonują także placówki Ochotniczej Straży Pożarnej, m.in. w miejscowościach: Bortatycze, Wysokie, Sitaniec, Zawada, Płoskie, Mokre, Białowola.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

- wyznaczanie stref z zabudową mieszkaniową i zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy głównie w miejscowościach wyposażonych w infrastrukturę społeczną,
- określenie odpowiednich stref w miejscach występowania obiektów infrastruktury społecznej zapewniających dalsze funkcjonowanie ww. obiektów (strefa usługowa SU).

7.20.2. Infrastruktura transportowa

Transport drogowy

Układ głównych powiązań drogowych w gminie Zamość ma strukturę promienistą. Drogi krajowe i wojewódzkie przebiegające przez gminę zbiegają się w punkcie centralnym, jakim jest miasto Zamość, a więc poza obszarem objętym przedmiotowym projektem POG (Ryc. 43.).

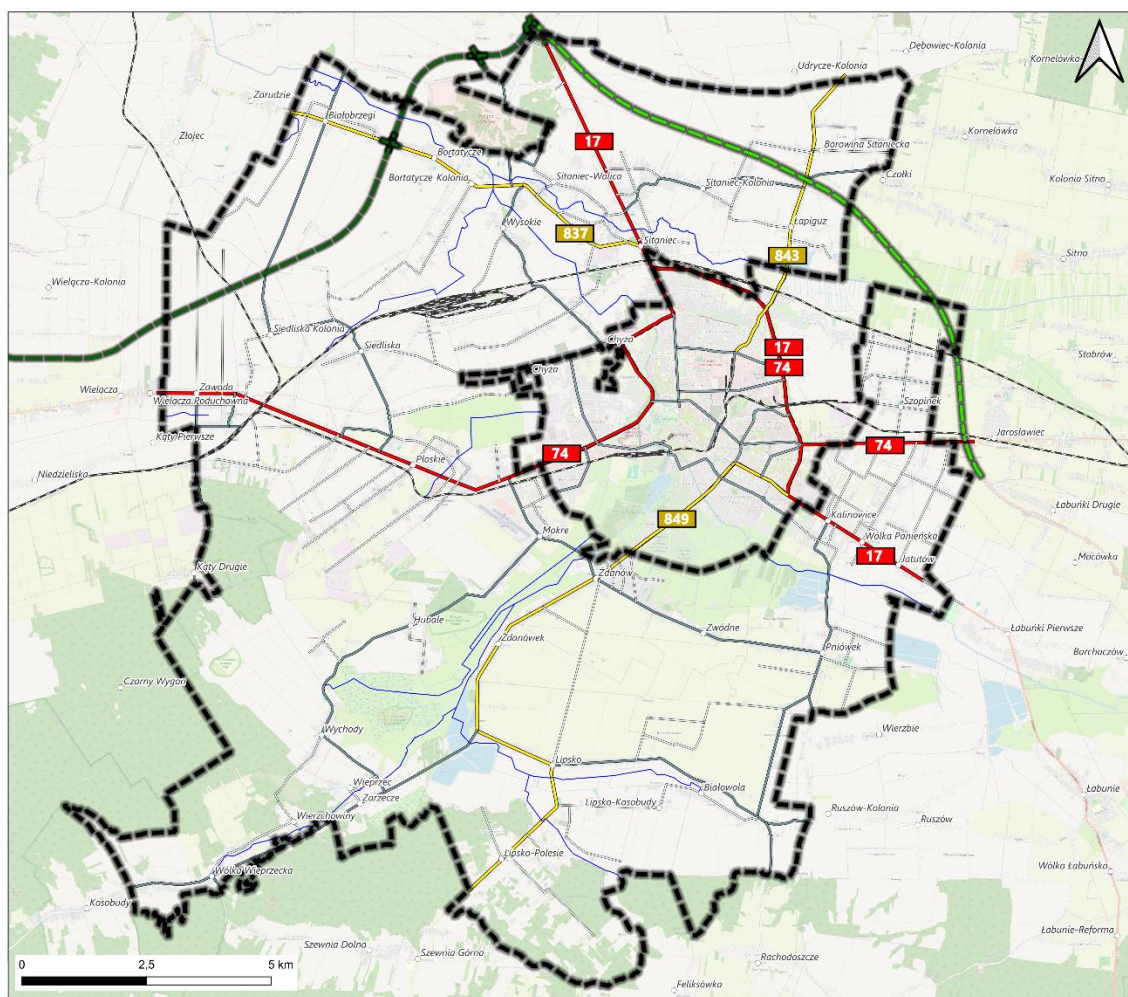
Przez gminę Zamość przebiegają dwie drogi krajowe: DK17 w relacji Tomaszów Lubelski – Krasnystaw oraz DK74 w relacji Hrubieszów – Szczepieszyń. Obie dzielą swój przebieg na terenie gminy na dwa odcinki przedzielone terenem miasta Zamość. Droga krajowa nr 17 na swoim odcinku północnym przebiega w relacji północ-południe, łącząc miasto Zamość z zewnętrzną granicą gminy przez miejscowości Sitaniec oraz Sitaniec-Wolica. Odcinek południowy przebiega w kierunku południowo-wschodnim, od miasta Zamość przez miejscowości Kalinowice, Wólka Panieńska i Jatutów do granicy zewnętrznej gminy. Droga krajowa nr 74 przebiega w relacji wschód-zachód. Na swoim zachodnim odcinku przebiega przez miejscowości Zawada oraz Płoskie, zaś na odcinku wschodnim przez miejscowości Kalinowice, Szopinek oraz Wólka Panieńska.

Uzupełnieniem sieci dróg krajowych są drogi wojewódzkie: DW837, DW843 oraz DW849. Droga wojewódzka nr 837 przebiega w północnej części gminy Zamość, przechodząc od granicy zewnętrznej gminy przez miejscowości Białobrzegi, Bortatycze, Wysokie i spotykając się z DK17 w Sitańcu. Droga nr 843 kieruje się z miasta Zamość na północ, przez miejscowości Łapiguz oraz Borowina Sitaniecka. Droga nr 849 prowadzi na południe, łącząc miasto Zamość z południową granicą gminy przez miejscowości Skokówka, Żdanów, Żdanówek, Topornica, Lipsko i Lipsko-Polesie.

W północnej części gminy projektowany jest przebieg drogi ekspresowej S17, która okręzałaby miasto Zamość, mijając od północy położone na terenie gminy miejscowości Sitaniec-Wolica, Sitaniec-Kolonia, Łapiguz oraz Szopinek. Planowany jest także nowy przebieg drogi krajowej nr 74 tzw. obwodnica Zamościa, która według wariantu 3C miałaby przecinać tereny gminy Zamość w jej północno-zachodniej, części, omijając od północy miejscowości Zawada, przecinając DW 837 w okolicach miejscowości, Bortatycze i łącząc się z DK17/S17 na pograniczu gmin Zamość i Stary Zamość.

Wojewoda Lubelski wydał decyzję nr 1.21 z dnia 18 stycznia 2021 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla inwestycji pn. „Rozbudowa drogi krajowej nr 17 na odcinku granicy Miasta Zamość – Łabunie od km 179+113 do km 184+716”.

Zgodnie z pismem nr OLU.Z-3.439.24.2026.ML Wojewoda Lubelski wydał decyzję nr 9/25 w dniu 18 czerwca 2025 r. o zezwoleniu na realizację inwestycji drogowej dla zadania polegającego na budowie drogi ekspresowej S17 odcinek realizacyjny nr 6: węzeł „Zamość Wschód” wraz z węzłem – węzeł „Zamość Południe” wraz z węzłem dł. ok. 12,430 km. Budowa drogi ekspresowej S17 od km 0+569,00 do km 13+003,00 wraz z budową drogi ekspresowej nr 74 od km 277+200,00 do km 279+790,67. Inwestycja polega m.in. na wyznaczeniu rezerwy pod pas drogowy drogi krajowej nr 74.



Legenda

Infrastruktura drogowa i kolejowa

Istniejące drogi
 — krajowa
 — wojewódzka
 — powiatowa
 — gminna

Istniejące tory kolejowe
 — Tory kolejowe

Projektowane drogi

— DK17 Obwodnica
 „Zamość Sitaniec-Zamość Wschód”
 (wariant zielony)
 — DK74 Obwodnica zachodnia Wariant 3C

Oznaczenia dodatkowe

• Miejscowości
 — Ciek
 — Granica POG gminy Zamość

Ryc. 43. Istniejąca i projektowana infrastruktura transportowa na terenie Gminy Zamość
 Źródło: Opracowanie własne na podstawie BDOT10k i modelu sieci dróg gminy Zamość (2019)

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

- brak wyznaczania stref umożliwiających realizację nowej zabudowy w potencjalnym przebiegu przyszłych inwestycji – drogi ekspresowej S17 oraz wariantu 3C drogi nr 74 (uwzględniono tylko istniejącą zabudowę),
- wytyczenie strefy komunikacyjnej SK wzdłuż dróg o kategorii zbiorczej i wyższej,
- ograniczenie obszaru uzupełnienia zabudowy w strefach komunikacji SK i miejscach przebiegu planowanych dróg,
- uwzględnienie rezerwy pod pas drogowy drogi krajowej nr 74 zgodnie z decyzją ZRID nr 9/25.

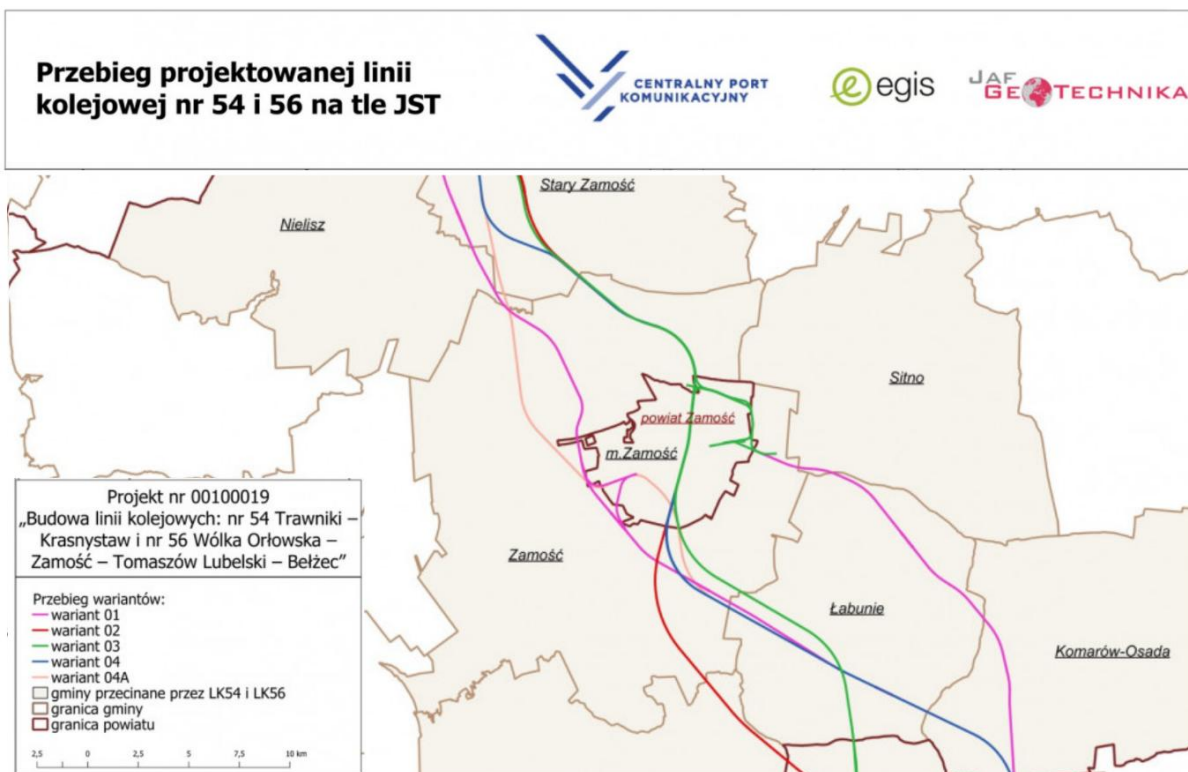
Transport kolejowy

Przez teren gminy Zamość przebiegają trzy linie kolejowe. To linia normalnotorowa nr 69 relacji Warszawa – Lublin – Rejowiec Fabryczny – Zawada (na terenie gminy Zamość) - Zwierzyniec z odnogą w postaci linii nr 72 Zawada - Zamość – Hrubieszów. Trzecią linią jest tzw. Linia Hutnicza Szerokotorowa (LHS), przeznaczona do transportu towarowego. Biegnie ona od polsko-ukraińskiego przejścia kolejowego w Hrubieszowie aż na Śląsk.

Zgodnie z pismem KPR.457.2237.2024_19.PL przesłanym przez CPK, obszar POG „znajduje się w korytarzu SSL i jest brany pod uwagę w trasowaniu nowych linii kolejowych przewidzianych do realizacji dla zadania „Budowa linii kolejowych nr 54 Trawniki – Krasnystaw i nr 56 Wólka Orłowska – Zamość – Tomaszów Lubelski – Bełzec”. Na obecnym etapie każdy obszar korytarza SSL jest tak samo prawdopodobny do przeprowadzenia nowej linii kolejowej”.

Rozpatrywanych jest pięć wariantów. Linia kolejowa miałaby przecinać obszar gminy z północnego-zachodu na południowy-wschód. Poszczególne warianty cechują się zróżnicowanym przebiegiem, zwłaszcza na odcinku od strony Lublina, podchodząc do miasta Zamościa od strony północnej bądź zachodniej, jednak wszystkie zakładają zbliżony w przebiegu korytarz w południowo-wschodniej części gminy, na obecnie słabo zabudowanych rolniczych terenach między miejscowościami Pniówek i Białowola (Ryc. 44.).

Uwzględnienie więc przebiegu nowych linii kolejowych w ramach CPK jest utrudnione ze względu na wiele wariantów przebiegu i ich zbyt duże zróżnicowanie.



Ryc. 44. Warianty przebiegu linii kolejowej nr 56 w ramach Programu Kolejowego CPK

Źródło: https://roztocze.net/pl/19_wiadomosci-z-regionu/589_zamosc/349461_konsultacje-spoeczne---budowa-linii-kolejowych-nr-54-i-56-do-cpk-ankieta-.html [dostęp: 07.02.2025]

W ramach węzła kolejowego Zawada PKP PLK planuje również poprowadzenie łącznicy kolejowej, Siedliska-Płoskie pozwalającej na bezpośredni przejazd pociągów w relacji Zamość-Lublin.

Plan ogólny w swych założeniach charakteryzuje się wielofunkcyjnością stref oraz brakiem ustaleń w zakresie sytuowania budynków, w związku z tym należy mieć na uwadze, że wyznaczenie strefy z zabudową mieszkaniową jednorodzinną nie oznacza, że wszędzie w jej zasięgu możliwa będzie realizacja budynków mieszkalnych. Plan ogólny daje jedynie wytyczne dla sporządzanych później planów miejscowych, dlatego na terenach, gdzie będzie on sporządzony, istnieje możliwość wprowadzenia dodatkowych ograniczeń w zagospodarowaniu np. w postaci ustalenia linii zabudowy od terenów kolejowych. Wyznaczając strefy planistyczne w projekcie planu ogólnego stworzono jedynie specjalne strefy buforowe poprzez odsunięcie obszaru uzupełnienia zabudowy.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

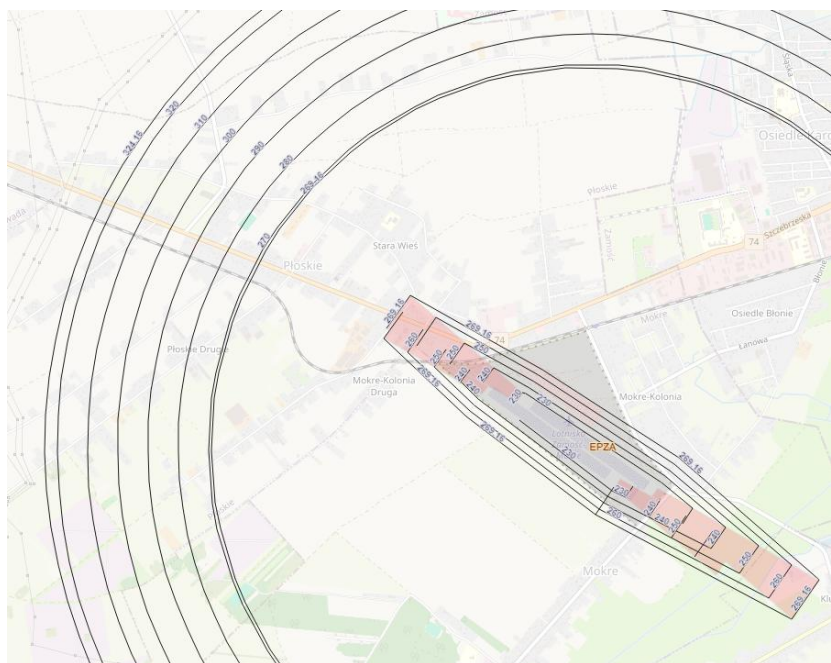
- wytyczenie strefy komunikacyjnej SK wzdłuż istniejących terenów kolejowych,
- ograniczenie obszaru uzupełnienia zabudowy 10 m od granicy istniejącego obszaru kolejowego,
- ograniczenie wyznaczania stref umożliwiających realizację nowych terenów zabudowanych na trasie planowanych linii kolejowych w ramach CPK.

Transport lotniczy

Na terenie gminy Zamość znajduje się Lotnisko Zamość – Mokre. Wokół lotniska wyznaczono powierzchnie ograniczające przeszkody dla lotniska za pomocą linii dopuszczalnych wysokości. Wartości te wahają się od 230 m n.p.m. do 324,16 m n.p.m. (Ryc. 45., Ryc. 46).



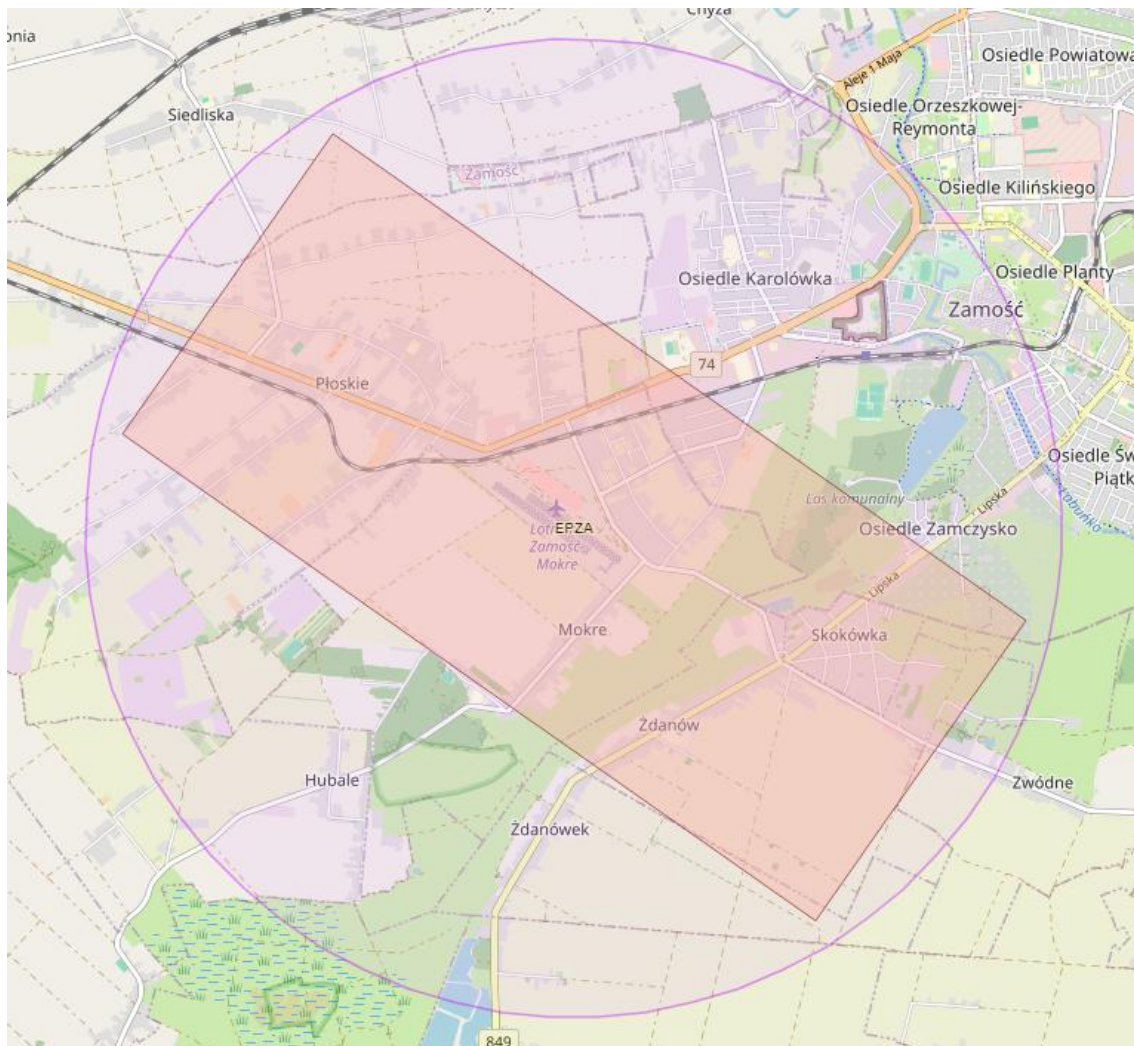
Ryc. 45. Mapa powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska – zasięg linii dopuszczalnych wysokości zabudowy
 Źródło: Mapy online ULC <https://www.ulc.gov.pl/zegluga-powietrzna/meteorologia-i-informacja-lotnicza/2832-mapy-online> [dostęp 29.01.2025]



Ryc. 46. Mapa powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska – linie dopuszczalnych wysokości zabudowy (wraz z wartościami)
 Źródło: Mapy online ULC <https://www.ulc.gov.pl/zegluga-powietrzna/meteorologia-i-informacja-lotnicza/2832-mapy-online> [dostęp 29.01.2025]

Ponadto, dla terenów wokół lotniska wyznaczono strefę z zakazem hodowania lub wypuszczania ptaków stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych (czerwony prostokąt) i strefę z zakazem

budowy lub rozbudowy obiektów budowlanych sprzyjających występowaniu zwierząt stwarzających zagrożenie dla ruchu statków powietrznych (fioletowe koło) (Ryc. 47.).



Ryc. 47. Mapa stref, w których obowiązują ograniczenia mające na celu minimalizowanie zagrożeń powodowanych przez zwierzęta dla bezpieczeństwa operacji lotniczych

Źródło: Mapy online ULC <https://www.ulc.gov.pl/pl/zegluga-powietrzna/meteorologia-i-informacja-lotnicza/2832-mapy-online> [dostęp 29.01.2025]

Ruch samolotów może być również przyczyną występowania hałasu w związku z tym w pobliżu terenu lotniska powinno się w miarę możliwości ograniczać lokalizację nowej zabudowy mieszkaniowej i innej związanej z pobytem ludzi. Jednakże należy mieć na uwadze fakt, iż na lotnisku dopuszczono do ruchu jedynie niewielkie statki powietrzne, które nie powodują znacznej uciążliwości hałasowej.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

- wytyczenie w części lotniczej lotniska Zamość-Mokre strefy komunikacyjnej SK, natomiast dla pozostałej części strefy gospodarczej SP z profilami dodatkowymi: teren usług, zieleni naturalnej, wód,
- brak wytyczania w najbliższym otoczeniu lotniska stref, w których w profilu dodatkowym jest teren elektrowni wiatrowej.

7.20.3. Infrastruktura techniczna

Sieć elektroenergetyczna

Przez tereny gminy Zamość przebiegają linie elektroenergetyczne wysokiego napięcia 110 kV oraz najwyższego napięcia 220 kV. Sieć infrastruktury elektroenergetycznej skupia się w północnej połowie gminy. Linie elektroenergetyczne przebiegają obwodowo wokół miasta Zamość po jego północnej stronie i skupiają się w dwóch stacjach elektroenergetycznych – „Mokre” w miejscowości Płoskie, w zachodniej części gminy oraz „Zamość” w mieście Zamość przy granicy z miejscowością Kalinowice we wschodniej części gminy. Pojedyncza linia wysokiego napięcia 110 kV okala miasto Zamość od południa łącząc stacje elektroenergetyczne „Mokre” oraz „Zamość”. Główna linia przesyłowa najwyższego napięcia 220 kV przebiega w osi północ-południe, wchodząc na teren gminy od północy w rejonie miejscowości Sitaniec-Wolica i przechodząc przez tereny wsi Bortatycze, Bortatycze-Kolonia, Siedliska, Zawada oraz Płoskie kończąc w stacji elektroenergetycznej „Mokre”.

Zgodnie z pismem nr 1572.DE-DSR-DUR-WFR.7111.695.2024.2 przesłanym przez Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A., pas technologiczny dla napowietrznych linii elektroenergetycznych najwyższych napięć 220 kV wynosi 50 m szerokości (po 25 m od osi linii w obu kierunkach w rzucie poziomym). Ponadto, „dla farm wiatrowych w sąsiedztwie linii przesyłowych, minimalna odległość turbiny wiatrowej od linii elektroenergetycznej, określona jako odległość najbardziej skrajnego elementu turbiny wiatrowej (krańców łopat turbiny) od osi trasy napowietrznego odcinka linii elektroenergetycznej, wynosi pięciokrotność średnicy koła zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej” lub trzykrotność „(...) jedynie w przypadku wyposażenia przewodów odgromowych wszystkich przęseł linii znajdujących się w tej odległości w czynną ochronę przeciwdrganową”.

Na terenie województwa lubelskiego przewiduje się rozbudowę sieci przesyłowej w oparciu o linie najwyższego napięcia 400 kV wraz z rozbudową stacji elektroenergetycznej „Mokre” do odpowiedniego pola, co wiązałoby się z poprowadzeniem linii 400 kV w istniejącym korytarzu technologicznym linii 220 kV na odcinku Sitaniec-Kolonia – „Mokre” oraz z potencjalną budową zupełnie nowej linii przebiegającej ze stacji „Mokre” w kierunku południowo-wschodnim aż do granic gminy Zamość, docelowo w kierunku Tomaszowa Lubelskiego.

Ograniczenia w sposobie użytkowania terenu związane z zakazem lokalizowania budynków przeznaczonych na pobyt ludzi w związku z przebiegiem napowietrznych linii wysokich i najwyższych napięć dotyczą pasów technologicznych o szerokości:

- dla linii 110 kV – 40 m (po 20 m od osi linii),
- dla linii 220 kV – 50 m (po 25 m od osi linii),
- dla linii 400 kV – 70 m (po 35 m od osi linii).

Ograniczenia w sposobie użytkowania terenów występują również wzdłuż napowietrznych linii elektroenergetycznych średnich i niskich napięć, jednak ze względu na skalę opracowania planu ogólnego, możliwość i ekonomiczną opłacalność realizacji lub modernizacji nowych linii niskich i średnich napięć jako kablowych, nie wskazano w projekcie planu ogólnego gminy Zamość ww. linii i nie wprowadzono od nich ograniczeń, w tym zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy. Ewentualne ograniczenia od napowietrznych linii elektroenergetycznych średnich i niskich napięć będą wprowadzone w sporządzanych planach miejscowych.

Zgodnie z pismem przesłanym przez Polską Grupę Energetyczną S.A. znak: L.dz./PGED0186646KW26/2026 lokalizacja obiektów w pobliżu istniejących linii elektroenergetycznych SN i nN może odbywać się przy zachowaniu odpowiednich odległości. Strefa wolna od zabudowy wynosi odpowiednio:

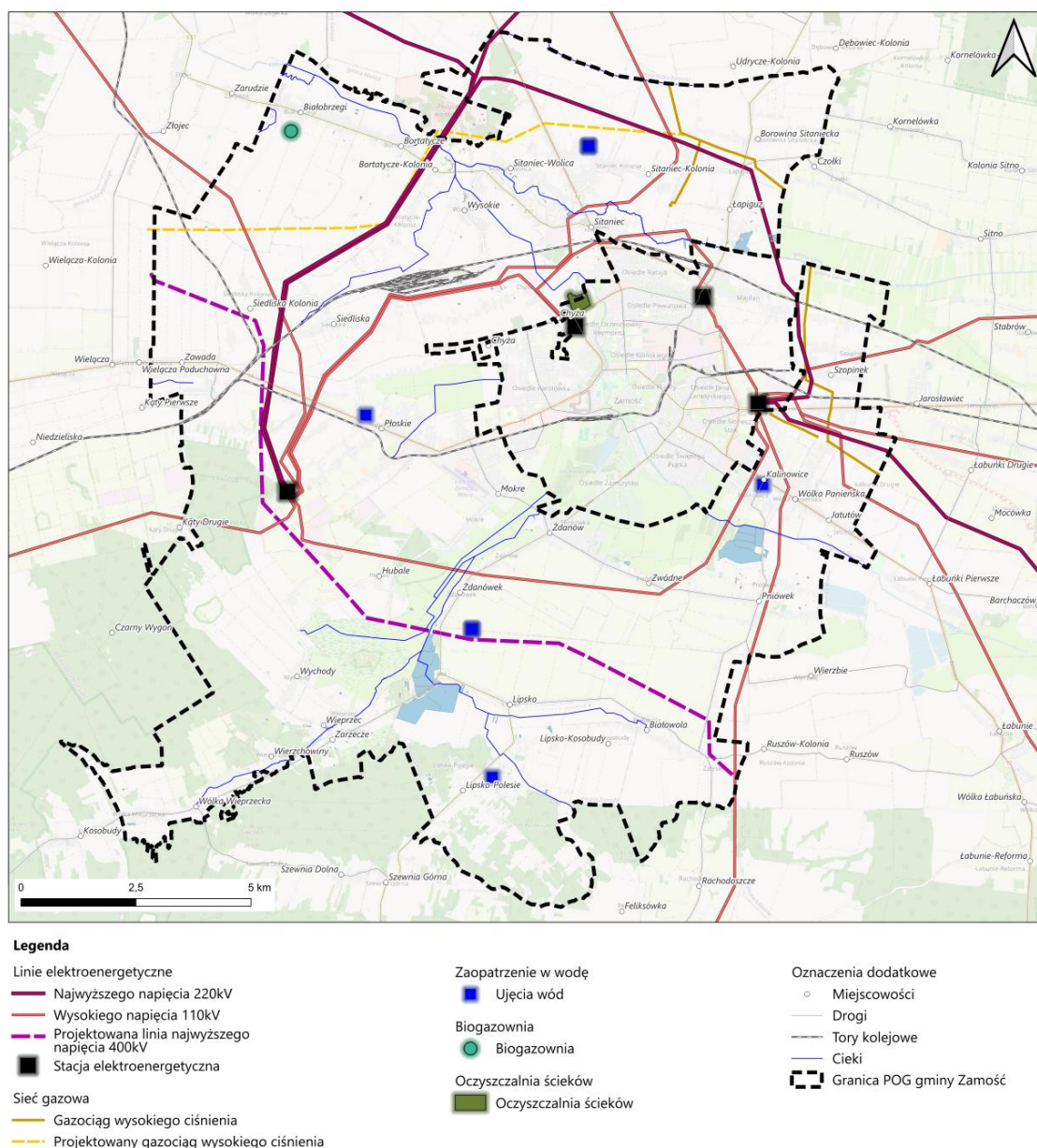
- dla linii napowietrznej SN 15 kV - pas 12,0 m (po 6,0 m od osi linii)
- dla linii napowietrznej nN 0,4 kV – pas 5,0 m (po 2,5 m od osi linii)
- dla linii kablowej SN 15 kV – pas 2,0 m (po 1,0 m od osi linii)
- dla linii kablowej nN 0,4 kV – pas 1,0 m (po 0,5 m od osi linii)

Przy sytuowaniu siłowni wiatrowych w pobliżu istniejących i planowanych napowietrznych linii elektroenergetycznych należy stosować następujące wymagania w zakresie odległości siłowni od linii:

- wzdłuż trasy linii elektroenergetycznych o napięciu do 45 kV wyznacza się pasy techniczne, w których przy dowolnym stanie pracy siłowni wiatrowej, nie może znaleźć się jakiegokolwiek jej element (w szczególności łopaty siłowni). Oś symetrii pasa technicznego wyznaczać powinny słupy. Szerokość pasów technicznych dla danego typu linii:
 - linie niskiego napięcia (do 1 kV) – 20 m (linia jednotorowa), 25 m (linia dwutorowa)
 - linie średniego napięcia (do 45 kV) – 25 m (linia jednotorowa), 30 m (linia dwutorowa)
- w przypadku linii o napięciu powyżej 45 kV wymagana odległość posadowienia siłowni wiatrowej od skrajnego przewodu linii elektroenergetycznej powinna być większa niż $3d$, gdzie „ d ” jest średnicą (w metrach) koła zataczanego przez łopaty turbiny wiatrowej.

Przy lokalizacji nowych instalacji fotowoltaicznych należy zapewniać w trakcie budowy, użytkowania/eksploatacji zachowanie odległości od osi linii elektroenergetycznych.

- wyznacza się odległości lokalizacji instalacji fotowoltaicznych od osi istniejących i projektowanych linii elektroenergetycznych dystrybucyjnych, w poziomie nie mniejsze niż:
 - dla linii napowietrznych WN 110 kV – pas 22,0 m (po 11,0 m od osi linii)
 - dla linii napowietrznych SN 15 kV - pas 14,0 m (po 7,0 m od osi linii)
 - dla linii napowietrznych nN 0,4 kV - pas 7,0 m (po 3,5 m od osi linii)
 - dla linii kablowych SN i nN – pas 1,4 m (po 0,7 m od osi linii)



Ryc. 48. Istniejąca i projektowana infrastruktura techniczna na terenie Gminy Zamość

Źródło: Opracowanie własne na podstawie GESUT i BDOT10k

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

- ograniczanie wytyczania stref związanych z nową zabudową mieszkaniową (uwzględnienie tylko tej już istniejącej) w najbliższej okolicy przebiegu napowietrznych linii wysokich i największych napięć,
- wytyczenie strefy infrastrukturalnej SI na terenie stacji elektroenergetycznych,
- ograniczenie obszaru uzupełnienia zabudowy w pasach technologicznych od linii elektroenergetycznych wysokich i najwyższych napięć.

Sieć gazowa

Sieć gazowa wysokiego ciśnienia DN 200, DN 250 występuje w północno-wschodniej lub wschodniej części gminy Zamość, w obrębie miejscowości Sitaniec-Kolonia, Borowina Sitaniecka, Łapiguz, Szopinek, Kalinowice, Wólka Panieńska oraz Jatutów. Na terenie gminy znajduje się stacja gazowa w miejscowości Sitaniec-Kolonia. Planowany jest rozwój tej sieci poprzez realizację nowego gazociągu podwyższonego średniego ciśnienia z miejscowości Sitaniec w kierunku gminy Szczepleszyn.

Art.10. ust. 1.,6. Rozporządzenie Ministra Gospodarki z dnia 26 kwietnia 2013 r. w sprawie warunków technicznych, jakim powinny odpowiadać sieci gazowe i ich usytuowanie (Dz. U. 2013 poz. 640):

1. Dla gazociągów należy wyznaczyć, na okres ich użytkowania, strefy kontrolowane.
6. Szerokość stref kontrolowanych, o których mowa powyżej, powinna wynosić dla gazociągów o maksymalnym ciśnieniu roboczym (MOP):
 - 1) do 0,5 MPa włącznie – 1,0 m;
 - 2) powyżej 0,5 MPa do 1,6 MPa włącznie – 2,0 m;
 - 3) powyżej 1,6 MPa oraz o średnicy:
 - a) do DN 150 włącznie – 4,0 m,
 - b) powyżej DN 150 do DN 300 włącznie – 6,0 m,
 - c) powyżej DN 300 do DN 500 włącznie – 8,0 m,
 - d) powyżej DN 500 – 12,0 m.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

- ograniczanie obszaru uzupełnienia zabudowy zgodnie z szerokością strefy kontrolowanej oraz niewyznaczanie stref związanych z zabudową mieszkaniową, poza tą istniejącą oraz wytyczoną w planach miejscowych w zasięgu stref kontrolowanych.

Zaopatrzenie w wodę i odprowadzanie ścieków

W obrębie gminy Zamość znajdują się ujęcia wody w miejscowościach: Sitaniec-Błonie na północy, Płoskie na zachodzie, Kalinowice na wschodzie oraz Żdanówek i Lipsko-Polesie na południu. Zlokalizowana jest również oczyszczalnia ścieków na pograniczu miejscowości Chyża oraz miasta Zamość, w większości poza obrębem gminy Zamość.

Wokół ujęć wód występują strefy ochrony bezpośredniej, które obejmują bezpośrednie sąsiedztwo ujęcia, w których zakazuje się lokalizacji budynków.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

- wprowadzenie strefy infrastruktury dla miejsca ujęć wody wraz z ich strefami ochronnymi oraz na terenie oczyszczalni ścieków i określenie odpowiedniego wskaźnika tylko dla minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej (dla większości stref 70%), co zapewni zarówno możliwość funkcjonowania infrastruktury technicznej jak i bezpieczeństwo dla ludzi i mienia,
- nie wyznaczanie obszaru uzupełnienia zabudowy na obszarach objętych ograniczeniami w zagospodarowaniu, w tym np. strefie ochronnej od oczyszczalni ścieków wynoszącej 150 m.

7.21.Rekomendacje i wnioski zawarte w audycie krajobrazowym oraz krajobrazy priorytetowe

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.

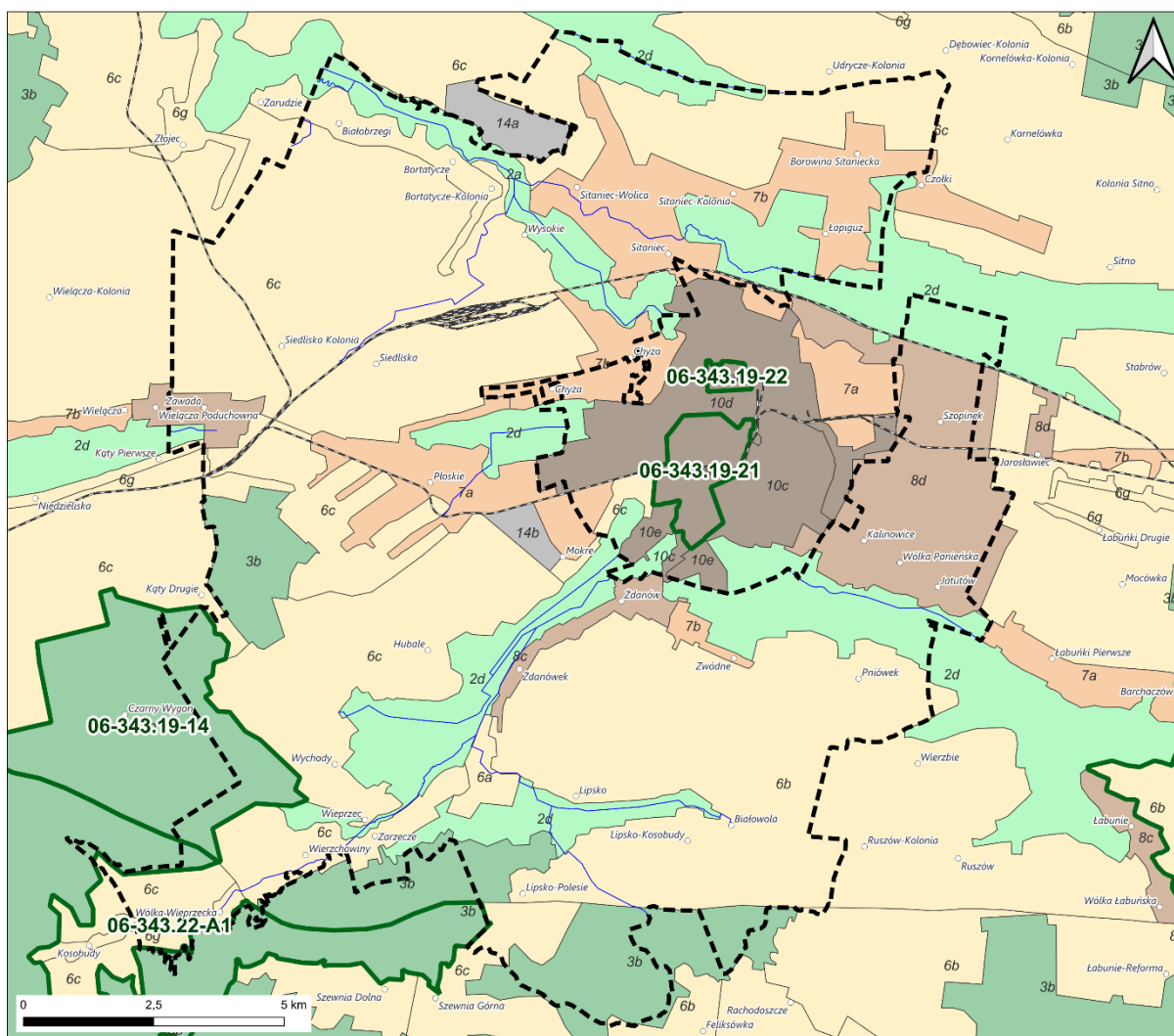
Audyt krajobrazowy sporządza zarząd województwa. Opracowuje się go dla obszaru województwa, nie rzadziej niż raz na 20 lat. Zgodnie z art. 38a ust. 2 ustawy, audyt krajobrazowy identyfikuje krajobrazy występujące na całym obszarze województwa, określa ich cechy charakterystyczne oraz dokonuje oceny ich 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 (Ryc. 49.):

- Bagiennie-łaskowe – 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 orných, 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

Miejsowości

Tory kolejowe

Ciek

Granica POG gminy Zamość

Ryc. 49. 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]

Poniżej przedstawiono wnioski i rekomendacje będące wynikami przeprowadzenia audytu krajobrazowego dla województwa lubelskiego. Część z nich dotyczy szczegółowych kwestii, które mogą zostać podjęte dopiero na etapie sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego w gminie. 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 stanowi on niewielki fragment gminy (Tab. 12.).

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	kształtowanie struktur przestrzennych z uwzględnieniem potrzeb ochrony wartości zasobów dziedzictwa kulturowego,

eksponowanie zasobów kulturowych	- zachowywanie i uczynianie 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 krajobrazowych oraz ciągłości systemu przyrodniczego	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 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 uczynianie 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	kształtowanie struktur przestrzennych z uwzględnieniem potrzeb ochrony wartości zasobów dziedzictwa kulturowego,

eksponowanie zasobów kulturowych	- zachowywanie i uczynianie 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 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 eksponowanie zasobów kulturowych	zachowywanie i uczynianie 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	
- 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 uczynianie 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. 12. 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. 13.).

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 niezagrażający 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 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, - 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 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 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.

Koordynacji 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, • opracowanie lub aktualizacja planu zadań ochronnych dla obszaru Natura 2000
---	--

Tab. 13. 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]

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym wniosków i rekomendacji zawartych w Audycie krajobrazowym:

- wprowadzenie stref otwartych na obszarach krajobrazów: bagienno-łąkowych, leśnych i wiejskich, uwzględniając zabudowę istniejącą,
- ograniczenie rozwoju rozproszonej zabudowy poprzez tworzenie zwartych jednostek osadniczych i ograniczenie obszaru uzupełnienia zabudowy,
- zwiększenie minimalnego udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach planistycznych położonych w zasięgu krajobrazów: bagienno-łąkowych, leśnych i wiejskich (80-90%),
- uwzględnienie obiektów i obszarów zabytkowych tworzących krajobraz kulturowy poprzez ograniczanie obszaru uzupełnienia zabudowy, wyznaczanie stref zgodnie z ich funkcją oraz dla niektórych obiektów stref otwartych, zieleni i rekreacji w celu wyeksponowania ich w przestrzeni,
- ograniczenie w planie ogólnym przeznaczenia terenów na cele nierolnicze i nieleśne w takim zakresie jakim jest to możliwe poprzez ograniczanie obszaru uzupełnienia zabudowy i wprowadzenie stref otwartych.

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym wniosków i rekomendacji dla krajobrazów priorytetowych zawartych w Audycie krajobrazowym:

- uwzględnienie krajobrazu priorytetowego wyznaczając na jego obszarze strefę otwartą z zakazem zabudowy, uwzględniając przy tym tylko istniejącą zabudowę mieszkaniową z ograniczonym obszarem uzupełnienia zabudowy,

7.22. Opracowanie ekofizjograficzne w zakresie, o którym mowa w art. 72 ust 1-3 ustawy z dnia 27 kwietnia 2001 r. – Prawo ochrony środowiska

W planie ogólnym gminy zapewniono warunki utrzymania równowagi przyrodniczej i racjonalną gospodarkę zasobami środowiska poprzez:

1. ustalanie programów racjonalnego wykorzystania powierzchni ziemi, w tym na terenach eksploatacji złóż kopalin, i racjonalnego gospodarowania gruntami;
2. uwzględnianie obszarów występowania złóż kopalin oraz obecnych i przyszłych potrzeb eksploatacji tych złóż;
3. zapewnianie kompleksowego rozwiązania problemów zabudowy miast i wsi, ze szczególnym uwzględnieniem gospodarki wodnej, odprowadzania ścieków, gospodarki odpadami, systemów transportowych i komunikacji publicznej oraz urządzania i kształtowania terenów zieleni;
4. uwzględnianie konieczności ochrony wód, gleby i ziemi przed zanieczyszczeniem w związku z prowadzeniem gospodarki rolnej;
5. zapewnianie ochrony walorów krajobrazowych środowiska i warunków klimatycznych;
6. uwzględnianie potrzeb w zakresie zapobiegania ruchom masowym ziemi i ich skutkom;
7. uwzględnianie innych potrzeb w zakresie ochrony powietrza, wód, gleby, ziemi, ochrony przed hałasem, wibracjami i polami elektromagnetycznymi.

W dokumencie, wyznaczając strefy, w miarę możliwości uwzględniono uwarunkowania ekofizjograficzne i przydatność poszczególnych terenów dla rozwoju funkcji użytkowych. Zgodnie z opracowaniem

ekofizjograficznym praktycznie większość terenów zabudowanych i komunikacyjnych powinno być lokalizowane:

- „na terenach nieużytków i użytków rolnych o najniższych klasach bonitacyjnych (klasa V-VI, z wyłączeniem gruntów organicznych), wyższe klasy bonitacyjne mogą być przeznaczane tylko w przypadku braku gruntów najniższych klas o odpowiedniej nośności oraz na powiększenie już istniejących terenów budownictwa mieszkaniowego,
- na obszarach w których wody gruntowe zalegają głębiej niż 2 m pod powierzchnią z uwzględnieniem wahań poziomu w wieloleciu, uzależnionym od wielkości zasilania atmosferycznego (w dolinach rzek $\pm 1,5-2$ m),
- poza obszarem zagrożonym wodą 100-letnią,
- na obszarach gdzie spadki terenu nie przekraczają 20%, w przypadku gdy spadki terenu mieszczą się w przedziale 10-20% pod warunkiem odpowiednich umocnień technicznych i ekologicznych zapobiegających osuwiskom i sptywowom,
- na obszarach z korzystnym topoklimatem (w obszarach wierzchowiowych, na łagodnych stokach o ekspozycji południowej i południowo-zachodniej),
- poza dnami dolin rzecznych, wąwozów i suchych dolin, poza wylotami suchych dolin i wąwozów (niekorzystny topoklimat, zaburzenia spływu mas powietrza i przewietrzania dolin) oraz poza wychodniami wodonośca na powierzchnię topograficzną (obszary silnego zagrożenia wód podziemnych),
- poza systemem przyrodniczym gminy oraz poza strefą ekotonową lasu (200 m od lasów RPN i 80 m od pozostałych lasów) i strefą ekotonową wód (30m od brzegu),
- poza obszarami wododziałowymi, małosasobnymi w wody podziemne,
- poza obszarami zagrożenia hałasem komunikacyjnym lub przemysłowym i promieniowaniem elektromagnetycznym lub wybuchem (linie zabudowy wzdłuż dróg, pasy bezpieczeństwa wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia i linii energetycznych)”¹¹.

W opracowaniu wskazano tereny korzystne dla budownictwa mieszkaniowego na zachód i wschód od miasta Zamość, północno-wschodnią część gminy, południową część gminy, południową terasę nadzalewową Łabuńki i fragmenty zachodniej terasy nadzalewowej Topornicy. Wskazano również tereny na których należy ograniczyć rozwój jednostek osadniczych, są to m.in.: Łapiguz, Borowina Sitaniecka w północno-wschodniej części gminy, Wychody, Hubale, Kolonia Płoskie Pierwsza, Kolonia Płoskie Druga w południowo-zachodniej części gminy, Żdanówek, Kolonia Żdanów, Majdanek, Lipsko, Kol. Białowola, Lipsko Kosobudy w południowo-wschodniej części gminy i Zarzecze¹².

Obszary korzystne dla rozwoju funkcji przemysłowej powinny być lokalizowane w odpowiednim oddaleniu od terenów mieszkaniowych. W opracowaniu wskazano obszary wsi: Jatutów, Szopinek, Bortatycze, Białobrzegi i Zawada.¹³

Według opracowania ekofizjograficznego tereny przydatne pod rozwój funkcji wypoczynkowo-rekreacyjnej wskazano w enklawach istniejącej zabudowy wiejskiej lub w jej bezpośrednim sąsiedztwie pod budownictwo lotniskowe. Tereny o walorach przyrodniczo-krajobrazowych, historycznych i kulturowych wskazano jako przydatne dla form czynnego wypoczynku i rekreacji.¹⁴

W opracowaniu ekofizjograficznym nie wskazano natomiast konkretnych lokalizacji dla funkcji rolnej i leśnej. Rekomendacje dla lokalizacji terenów rolnych opierają się między innymi na wykorzystaniu w pierwszej kolejności gleb wysokich klas bonitacyjnych (I-IV), użytków zielonych klas II-IV i V-VI pochodzenia organicznego oraz takich o dobrych stosunkach wodnych. Rekomendacje dla przeznaczania gruntów dla rozwoju funkcji leśnej oparto w głównej mierze o przepisy prawa¹⁵.

¹¹ Ekofizjografia, Gmina Zamość opracowanie podstawowe, Zamość 2003 r.

¹² Tamże

¹³ Tamże

¹⁴ Tamże

¹⁵ Tamże

Sposób uwzględnienia w planie ogólnym:

- wprowadzenie stref otwartych na gruntach leśnych i większości gruntów rolnych,
- zakaz lokalizowania stref z zabudową mieszkaniową na obszarach zagrożenia powodziowego, wyznaczając strefy otwarte i ograniczając obszar uzupełnienia zabudowy,
- ograniczenie rozwoju rozproszonej zabudowy poprzez tworzenie zwartych jednostek osadniczych i ograniczenie obszaru uzupełnienia zabudowy,
- zwiększenie udziału powierzchni biologicznie czynnej w strefach planistycznych położonych w zasięgu krajobrazów: bagienno-łąkowych, leśnych i wiejskich,
- ochrona terenów cennych przyrodniczo poprzez wprowadzenie strefy terenów otwartych z zakazem zabudowy,
- ochrona dolin rzecznych poprzez wyznaczenie stref otwartych z zakazem zabudowy, wyznaczenie stref zieleni i rekreacji w południowej części gminy jako terenów o wysokich walorach przyrodniczych i krajobrazowych.

8. Bilansowanie terenów mieszkaniowych**8.1. Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową**

Na podstawie 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, obliczono zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową zgodnie ze wzorem:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

gdzie:

ZAP – oznacza zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową,

M_{20} – oznacza prognozowaną liczbę mieszkańców gminy w oparciu o dane udostępnione przez statystykę publiczną powiększoną o 5%,

PUM_0 – oznacza łączną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie zgodną z najnowszymi danymi,

P_{20} – oznacza prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca.

Prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca oblicza się zgodnie z jednym ze wzorów:

$$\begin{aligned} P_{20} &= 3P_0 - 2P_{-10} \\ P_{20} &= 2P_0 - P_{-20} \end{aligned}$$

gdzie:

P_0 – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z najnowszymi danymi,

P_{-10} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 10 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane,

P_{-20} – oznacza powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na jednego mieszkańca zgodną z danymi udostępnianymi przez statystykę publiczną, według stanu na 20 lat przed rokiem, z którego pochodzą najnowsze dane.

Zgodnie z § 3 ust. 5 rozporządzenia za prognozowaną liczbę mieszkańców gminy przyjmuje się okres prognozy obejmujący 20 lat od roku, którego dotyczą najnowsze dostępne dane dotyczące liczby mieszkańców gminy udostępnianych przez statystykę publiczną.

Poniższe obliczenia oparte są na danych z GUS-BDL (Tab. 14.).

Prognozowana liczba ludności w gminie Zamość		
Liczba ludności [osoby]	Rok	
24 096	2024	
26 294	2044	
27 609	Prognozowana liczba mieszkańców gminy powiększona o 5% (M ₂₀)	
Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie Zamość		
Łączna powierzchnia użytkowa mieszkań [m ²]	Rok	Oznaczenie
889 524	2024	PUM ₀
Powierzchnia użytkowa mieszkań na jednego mieszkańca w gminie Zamość		
Powierzchnia użytkowa na jednego mieszkańca [m ²]	Rok	Oznaczenie
37,1	2024	P ₀
32,2	2014	P ₋₁₀
27,0	2004	P ₋₂₀

Tab. 14. Obliczenia dotyczące zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową

Źródło: Opracowanie własne na podstawie GUS-BDL, <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/podgrup/temat>; [dostęp: 03.10.2024]

Prognozowana powierzchnia użytkowa mieszkań w gminie na jednego mieszkańca (P_{20}):

Wzór 1:

$$P_{20} = 3P_0 - 2P_{-10}$$

$$P_{20} = 3 * 37,1 - 2 * 32,2 = \mathbf{46,9}$$

Wzór 2:

$$P_{20} = 2P_0 - P_{-20}$$

$$P_{20} = 2 * 37,1 - 27,0 = \mathbf{47,2}$$

Zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową

Wzór 1:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

$$ZAP = 27\,609 - \frac{889\,524}{46,9}$$

$$\mathbf{ZAP = 8643}$$

Wzór 2:

$$ZAP = M_{20} - \frac{PUM_0}{P_{20}}$$

$$ZAP = 27\,609 - \frac{889\,524}{47,2}$$

$$\mathbf{ZAP = 8763}$$

Biorąc pod uwagę powyższe wyliczenia maksymalne **zapotrzebowanie na nową zabudowę mieszkaniową na terenie gminy Zamość wynosi 8 763 osoby.**

Suma chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w zabudowie według art. 13d. ust. 2 ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym powinna się mieścić w przedziale od 70% do 130% zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową w gminie.

70% zapotrzebowania na nową zabudowę = **6 134 os.,**

130% zapotrzebowania na nową zabudowę = **11 392 os.**

8.2. Chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie

Przy opracowywaniu planu ogólnego gminy Zamość w pierwszej kolejności wyznaczono obszary, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono

przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej, obszary uzupełnienia zabudowy oraz obszary z istniejącą zabudową o funkcji mieszkaniowej (sposób wyznaczania tych obszarów opisano w rozdziale 5) oraz tereny niezabudowane (w tych obszarach), w tym luki w zabudowie. Dla ww. terenów niezabudowanych należało przeprowadzić wyliczenia chłonności.

Zgodnie z rozporządzeniem z dnia 8 grudnia 2023 r. chłonność terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie w strefach, oblicza się, uwzględniając:

- a) powierzchnię terenów niezabudowanych, w tym luk w istniejącej zabudowie;
- b) chłonność terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w strefie w zakresie rodzaju zabudowy i **nadziemnej intensywności zabudowy**, z możliwością uwzględnienia prognozowanych proporcji między funkcją mieszkaniową a innymi funkcjami.

Na potrzeby opracowania Planu Ogólnego Gminy Zamość poprzez **tereny niezabudowane, w tym luki w istniejącej zabudowie** rozumie się całe działki, na których nie znajdują się budynki oraz fragmenty większych działek, które nie zostały zainwestowane i możliwa jest na nich realizacja nowej zabudowy mieszkaniowej na obszarach, dla których w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego określono przeznaczenie umożliwiające realizację funkcji mieszkaniowej oraz w obszarach uzupełnienia zabudowy, gdzie planuje się strefy z zabudową mieszkaniową.

Ze względu na to, że wyznaczone tereny niezabudowane nie będą w całości przeznaczone pod zabudowę, lecz będą na nich występować również inne funkcje np. drogi wewnętrzne, dojazdy, parkingi, lokalne usługi, czy tereny zieleni, przyjęto, że tereny niezabudowane, w tym przeznaczone pod zabudowę mieszkaniową w mpzp, będą faktycznie wykorzystane pod zabudowę w 70%, natomiast pozostałe 30% będą stanowiły inne funkcje (towarzyszące, uzupełniające). To założenie określono jako wskaźnik faktycznego zagospodarowania.

Przy obliczeniu chłonności brano pod uwagę powierzchnię terenów niezabudowanych, wskaźnik faktycznego zagospodarowania, maksymalną nadziemną intensywność zabudowy oraz prognozowaną powierzchnię użytkową mieszkań w gminie na 1 mieszkańca - wzór nr 2 (Ryc. 50.).

Chłonność	=	Powierzchnia terenów niezabudowanych	x	0,7 (wskaźnik faktycznego zagospodarowania)	x	Maks. nadziemna intensywność zabudowy	/	47,2 (prognozowana pow. użytk. mieszkań w gminie na 1 mieszkańca - wzór nr 2)
-----------	---	--------------------------------------	---	--	---	---------------------------------------	---	---

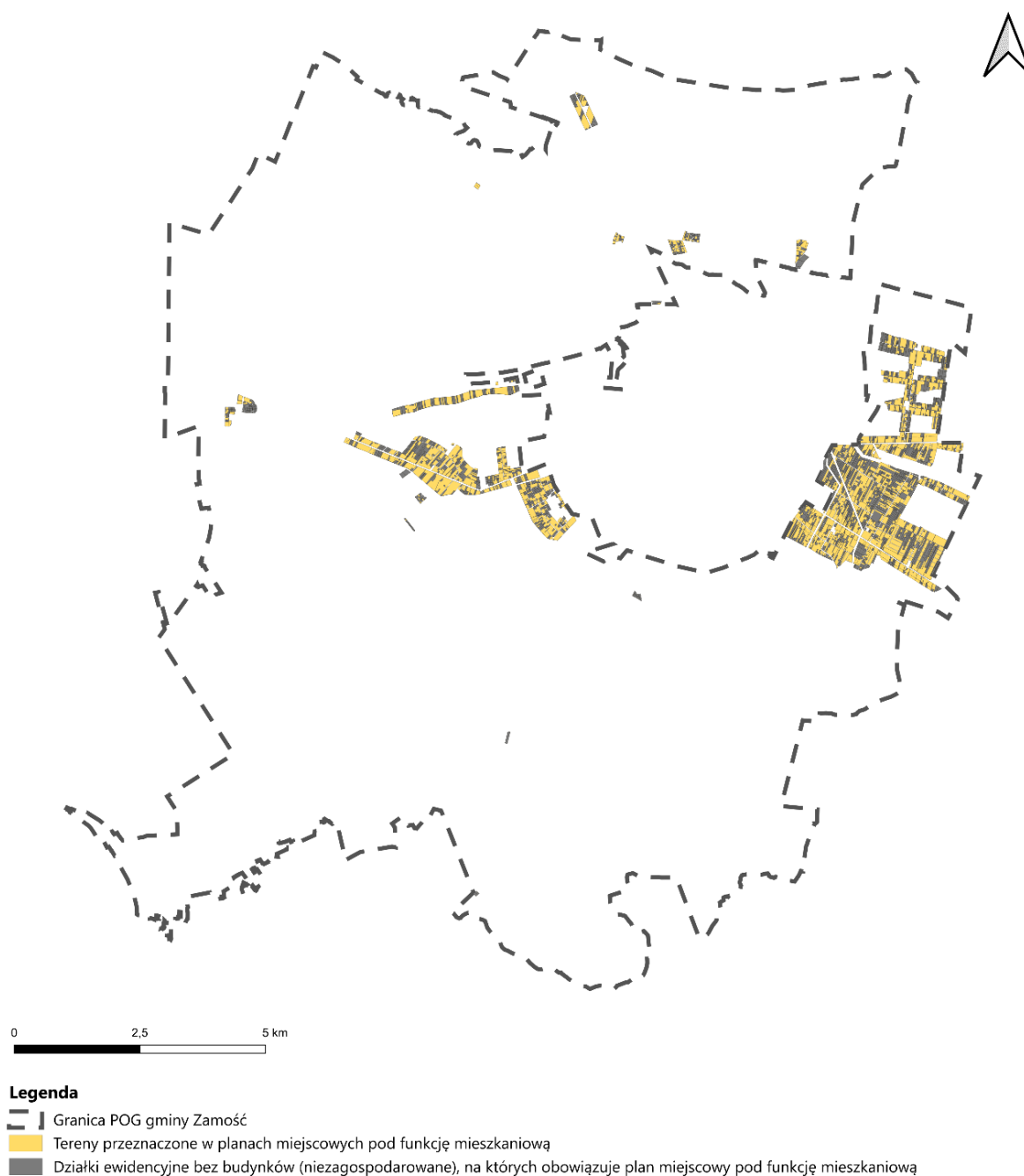
Ryc. 50. Wzór, na podstawie którego wyliczono chłonność w planach miejscowych w gminie
Źródło: Opracowanie własne

W planach miejscowych występują również tereny o podstawowym przeznaczeniu usługowym, na których funkcja mieszkaniowa została wymieniona jako przeznaczenie dodatkowe. Tereny te również brano pod uwagę w wyliczeniach chłonności. W przypadku braku określonego udziału przeznaczenia dodatkowego/uzupełniającego przyjmowano, że będzie to 20%.

Jak już wcześniej wspomniano (rozdział 3.3.2.) w gminie Zamość jest wiele terenów niezagospodarowanych a które zostały przeznaczone w obowiązujących miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego pod funkcję mieszkaniową, zwłaszcza w Płoskiem, Kalinowicach, Szopinku i Wólce Panieńskiej.

Chłonność terenów niezabudowanych stanowi sumę chłonności terenów niezabudowanych zlokalizowanych w zasięgu miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego i terenów położonych w zasięgu obszaru uzupełnienia zabudowy (OUZ). W związku z powyższym, zgodnie z wcześniej przyjętą metodyką, chłonność terenów niezabudowanych obliczono w dwóch etapach. W etapie pierwszym wyliczono chłonność na terenach położonych w zasięgu obowiązujących mpzp, a w etapie drugim na OUZ.

W rejonach, gdzie obowiązują plany miejscowe w POG strefy wyznaczano przede wszystkim uwzględniając przeznaczenie i wskaźniki określone w planach. Na pozostałych obszarach gminy podstawą wyznaczenia stref z zabudową mieszkaniową był obszar uzupełnienia zabudowy, a przeznaczenie i wskaźniki określano na podstawie stanu istniejącego terenów zabudowanych w sposób najbardziej zbliżony do planowanego w danej strefie w zakresie rodzaju zabudowy i nadziemnej intensywności zabudowy.



Ryc. 51. Tereny niezabudowane przeznaczone w obowiązujących planach miejscowych pod funkcję mieszkaniową
Źródło: Opracowanie własne

Wykorzystując najwyższe wskaźniki określone w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego **chłonność dla terenów niezabudowanych w obowiązujących mpzp wyniosła 42 506 osób. co stanowi ok. 485% obliczonego zapotrzebowania na nową zabudowę).**

Zgodnie z wcześniej przyjętą metodyką obliczono w kolejnym etapie chłonność dla nowych terenów w strefach umożliwiających realizację funkcji mieszkaniowej, w postaci terenów niezabudowanych, w tym w lukach w istniejącej zabudowie w OUZ. Dla terenów przyjęto intensywność wyznaczoną w strefach mieszkaniowych.

Całkowita chłonność stanowi sumę chłonności w obowiązujących mpzp oraz chłonności w OUZ i wynosi ona 61 886 osób (ok. 706% zapotrzebowania). Jest to liczba stanowiąca ponad 130% zapotrzebowania.

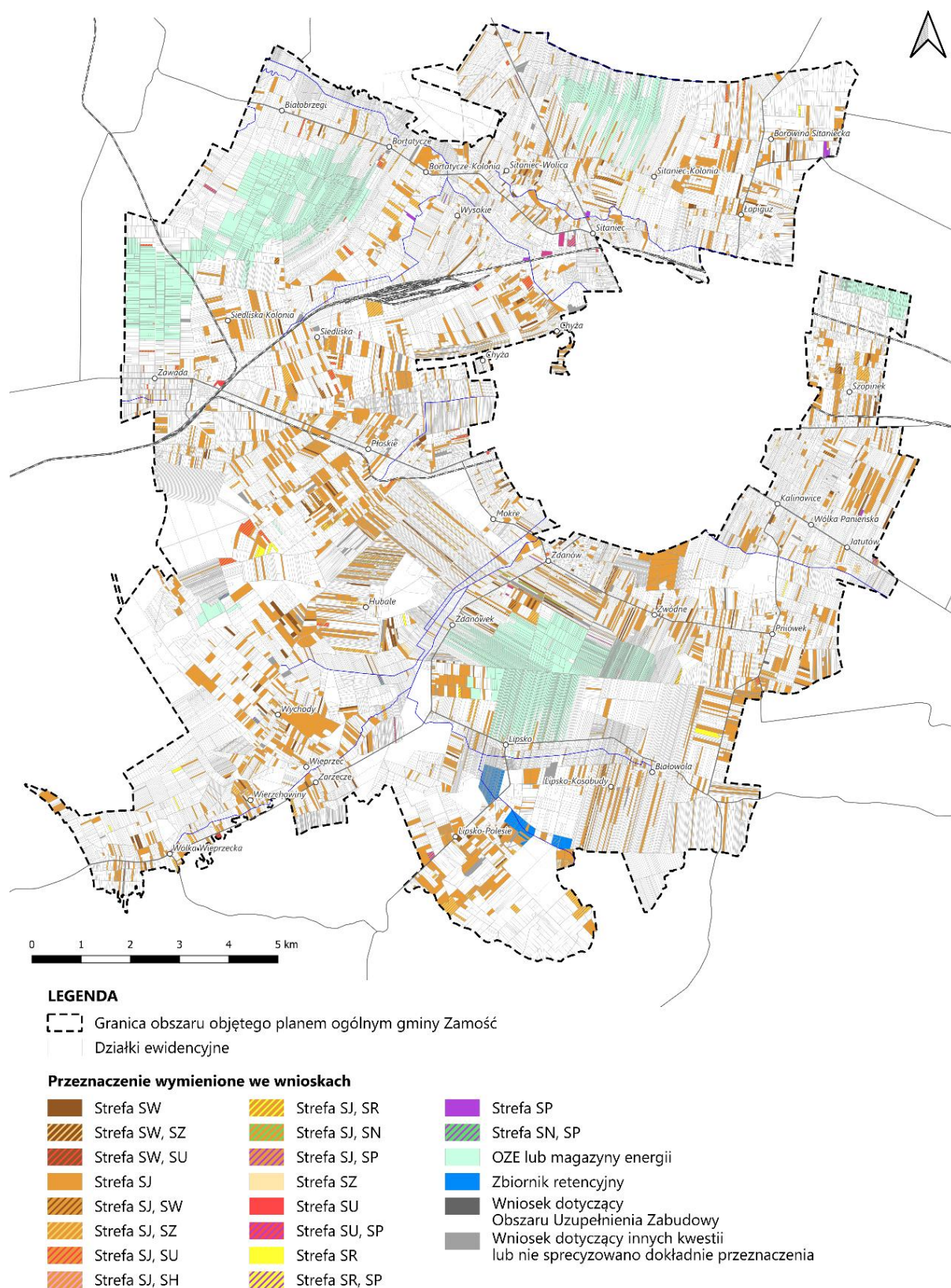
9. Sposób uwzględnienia wniosków

Wnioski do planu ogólnego gminy Zamość zbierane były od 27.08.2024 r. do 30.09.2024 r. Najwięcej wniosków dotyczyło wskazania działek pod strefę wielofunkcyjną z zabudową mieszkaniową jednorodzinną SJ, wielorodzinną SW, oraz z zabudową zagrodową SZ w różnych częściach gminy, często w rejonach oddalonych od istniejącej zabudowy. Wnioskowano także o mieszane przeznaczenia z różnych stref planistycznych lub nie precyzowano konkretnej strefy np. wniosek „o zabudowę mieszkaniową”. Część wniosków dotyczących zabudowy mieszkaniowej musiała zostać nieuwzględniona ze względu na obowiązujące przepisy (metodykę dotyczącą sporządzania planu ogólnego), a w szczególności brak możliwości ustalenia strefy związanej z zabudową mieszkaniową na gruntach rolnych klas I-III. Niektóre złożone wnioski zawierały treść nie dotyczącą zakresu planu ogólnego, w związku z czym nie uwzględniono ich w projekcie planu. Wnioski rozpatrywano w sposób kompleksowy i zgodnie z przepisami poprzez analizę uwarunkowań lokalnych oraz ograniczeń wynikających z planowanych i obecnych obiektów infrastruktury. W obrębie: Białobrzegi, Bortatycze, Siedliska, Zawada, Sitaniec-Błonie, Sitaniec Kolonia, Topornica Kolonia, Lipsko, Żdanówek, Żdanów, Białowola, Szopinek dla znacznej części działek ewidencyjnych złożono wniosek pod instalacje OZE (elektrownie wiatrowe i słoneczne) (Ryc. 52.).

Uwzględniono jedynie te wnioski, których przyszła realizacja:

- nie zaburzy rozwoju i funkcjonowania miejscowości w gminie,
- nie wpłynie negatywnie na stan środowiska i jego funkcjonowanie,
- jest zgodna z uwarunkowaniami lokalnymi,
- nie spowoduje rozlewania się miejscowości i powstawania rozporoszonej zabudowy na gruntach rolnych najlepszych klas.

Zgodnie z ustawą o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym Art. 13i ust. 3 pkt. 7 wykaz wniosków wraz ze sposobem ich uwzględnienia sporządza się po etapie opinii i uzgodnień i jednocześnie przed ogłoszeniem o rozpoczęciu konsultacji społecznych.



Ryc. 52. Przeznaczenie działek wymienione we wnioskach
 Źródło: Opracowanie własne

10. Materiały źródłowe

1. Ekofizjografia, Gmina Zamość opracowanie podstawowe, Zamość 2003 r.;
2. Obwieszczenie Nr 1/2026 Lubelskiego Wojewódzkiego Konserwatora Zabytków w Lublinie z dnia 12 marca 2026 r. w sprawie wykazu zabytków wpisanych do rejestru zabytków nieruchomych województwa lubelskiego i do rejestru zabytków archeologicznych województwa lubelskiego;
3. Pismo nr KPR.457.2237.2024_19.PL przesłane przez Centralny Port Komunikacyjny;
4. Pismo nr 1572.DE-DSR-DUR-WFR.7111.695.2024.2 przesłane przez Polskie Sieci Elektroenergetyczne S.A.;
5. Raport o stanie Gminy Zamość za rok 2025;
6. Rozporządzenie Ministra Gospodarki Komunalnej z dnia 25 sierpnia 1959 r. w sprawie określenia, jakie tereny pod względem sanitarnym są odpowiednie na cmentarze;
7. Rozporządzenie 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;
8. Rozporządzenia Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 2 maja 2024 r. w sprawie sposobu wyznaczania obszaru uzupełnienia zabudowy w planie ogólnym gminy;
9. Rozporządzenie Ministra Rozwoju i Technologii z dnia 22 listopada 2024 r. zmieniające rozporządzenie w sprawie projektu planu ogólnego gminy, dokumentowania prac planistycznych w zakresie tego planu oraz wydawania z niego wypisów i wyrysów;
10. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 24 lutego 2017 r. w sprawie specjalnego obszaru ochrony siedlisk Hubale (PLH060008);
11. Rozporządzenie Ministra Środowiska z dnia 19 kwietnia 2018 r. w sprawie ustanowienia planu ochrony dla Roztoczańskiego Parku Narodowego;
12. Uchwała nr XLVII/435/22 Rady Gminy Zamość z dnia 29 września 2022 r. w sprawie przyjęcia Strategii Rozwoju Gminy Zamość do 2030 roku;
13. Uchwała Nr XI/162/2015 Sejmiku Województwa Lubelskiego z dnia 30 października 2015 r. w sprawie Planu Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego;
14. Uchwała Nr LXIV/616/24 Rady Gminy Zamość z dnia 28 lutego 2024 r. w sprawie przystąpienia do sporządzenia planu ogólnego gminy Zamość;
15. Uchwała Nr LII/496/23 Rady Gminy Zamość z dnia 3 marca 2023 r. w sprawie zmiany Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość;
16. Ustawa z dnia 16 kwietnia 2004 r. o ochronie przyrody;
17. Ustawa z dnia 8 marca 1990 r. o samorządzie gminnym;
18. Ustawa z dnia 28 września 1991 r. o lasach;
19. Ustawa z dnia 27 marca 2003 r. o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym;
20. Uzasadnienie do ustawy z dnia 7 lipca 2023 r. o zmianie ustawy o planowaniu i zagospodarowaniu przestrzennym oraz niektórych innych ustaw ;
21. Wniosek o ustalenie strefy ochronnej terenu zamkniętego resortu obrony narodowej Sitaniec-Wolica, Centralne Wojskowe Centrum Rekrutacji Ośrodek Zamiejscowy w Lublinie, nr sprawy CWCROzLub-WO.0730.2.2022;
22. Wykaz zakładów stwarzających zagrożenie wystąpienia poważnej awarii przemysłowej wg stanu na 31.12.2024 r., GIOŚ;
23. Załącznik do Zarządzenia Nr 423 Wójta Gminy Zamość z dnia 20 listopada 2017 r. w sprawie przyjęcia Gminnej Ewidencji Zabytków Gminy Zamość;
24. Zarządzenie Ministra Leśnictwa i Przemysłu Drzewnego z dnia 26 marca 1982 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody;
25. Zarządzenie Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa z dnia 26 listopada 1990 r. w sprawie uznania za rezerwat przyrody.

Strony internetowe:

1. <https://bdl.stat.gov.pl/bdl/dane/podgrup/temat>; [dostęp: 24.10.2024]
2. <https://experience.arcgis.com/experience/2a0e494ee3af4676b54215222bff2763/page/Mapa?org=umwl>; [dostęp: 12.08.2025]
3. <https://geoserwis.gdos.gov.pl/mapy/>; [dostęp: 02.02.2025]
4. <https://isok.gov.pl/hydroportal.html>;
5. <https://stat.gov.pl/obszary-tematyczne/ludnosc/prognoza-ludnosci/prognoza-ludnosci-na-lata-2023-2060,11,1.html>; [dostęp: 03.10.2024]
6. <https://dane.gov.pl/pl/dataset/2178,mapa-zagrozenia-powodziowego-mzp>; [dostęp 21.01.2025]
7. <https://dm.pgi.gov.pl/>; [dostęp 21.01.2025]
8. <https://midas-app.pgi.gov.pl/ords/r/public/midas/zl-wyszukiwanie?clear=100,101>
9. <https://mapa.osuwiska.pgi.gov.pl/gosc/?locale=pl>; [dostęp: 22.08.2025]
10. <https://roztoczanski.pn.pl/pl/45-aktualnosci/501-transgraniczny-rezerwat-biosfery-roztocze>;
11. https://roztocze.net/pl/19_wiadomosci-z-regionu/589_zamosc/349461_konsultacje-spooleczne---budowa-linii-kolejowych-nr-54-i-56-do-cpk-ankieta-.html [dostęp: 07.02.2025];
12. <https://wkz.lublin.pl/wykazy/>
13. <https://www.geoportal.gov.pl/pl/dane/panstwowy-rejestr-granic-prg/>; [dostęp: 24.10.2025]
14. <https://www.gov.pl/web/zdrowie/rejestr-uzdrowisk-i-obszarow-ochrony-uzdrowiskowej-wraz-z-kierunkami-leczniczymi>; [dostęp 21.08.2025]
15. <https://www.ulc.gov.pl/pl/zegluga-powietrzna/meteorologia-i-informacja-lotnicza/2832-mapy-online> [dostęp 29.01.2025]

16. <https://zamosc.e-mapa.net/wykazplanow/>;

Pozostałe pozyskane dane przestrzenne:

1. Urząd Gminy Zamość
2. Państwowe Gospodarstwo Wodne Wody Polskie
3. Narodowy Instytut Dziedzictwa

Spis rycin:

Ryc. 1. Położenie administracyjne gminy Zamość na tle województwa i powiatu	10
Ryc. 2. Zmiana studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego Gminy Zamość.....	13
Ryc. 3. Obowiązujące plany miejscowe w gminie Zamość wraz z przeznaczeniem terenów	14
Ryc. 4. Tereny niezabudowane przeznaczone w mpzp pod funkcję mieszkaniową w Płoskiem	18
Ryc. 5. Tereny niezabudowane przeznaczone w mpzp pod funkcję mieszkaniową w Kalinowicach i Wólce Panieńskiej	18
Ryc. 6. "Podstawowy" obszar uzupełnienia zabudowy w gminie Zamość	21
Ryc. 7. Rozszerzenie obszaru uzupełnienia zabudowy w gminie Zamość.....	22
Ryc. 8. Wynikowy obszar uzupełnienia zabudowy w gminie Zamość	24
Ryc. 9. Schemat wyznaczanie stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej	27
Ryc. 10. Zasięgi terenów w MPZP w okolicach Jatutowa	28
Ryc. 11. Zasięgi stref w projekcie POG w okolicach Jatutowa	28
Ryc. 12. Uwzględnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej	29
Ryc. 13. Uwzględnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej	29
Ryc. 14. Uwzględnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej	30
Ryc. 15. Uwzględnienie istniejącej zabudowy mieszkaniowej	30
Ryc. 16. Topornica - przykład wyznaczenia strefy SW	33
Ryc. 17. Łapiguz - przykład wyznaczenia stref SJ	34
Ryc. 18. Wielęcza Zarudzie - przykład wyznaczenia stref SZ	34
Ryc. 19. Sitaniec – wyznaczenie stref usługowych SU w strefie sanitarnej 50 m od cmentarza przeznaczonego do poszerzenia.....	35
Ryc. 20. Siedliska - przykład wyznaczenia stref SP.....	36
Ryc. 21. Lipsko Kolonia - przykład wyznaczenia strefy SR.....	36
Ryc. 22. Stacja elektroenergetyczna "Mokre" 220/110 kV - przykład wyznaczenia strefy SI.....	37
Ryc. 23. Lipsko Polesie – przykład wyznaczenia stref SN	37
Ryc. 24. Czyża - przykład wyznaczenia strefy SC.....	38
Ryc. 25. Pniówek - przykład wyznaczenia strefy SG.....	38
Ryc. 26. Rezerwat przyrody "Wieprzec" - przykład wyznaczenia strefy SO.....	39
Ryc. 27. Istniejące tereny elektrowni słonecznej w Płoskiem – przykład wyznaczenia strefy SO.....	39
Ryc. 28. Okolice miejscowości Bortatycze, Białobrzegi, Zawada i Sitaniec Błonie – przykład wyznaczenia strefy SO z profilem dodatkowym: tereny elektrowni wiatrowej, tereny elektrowni słonecznej.....	40
Ryc. 29. Czyża Kolonia - przykład wyznaczenia strefy SK.....	40
Ryc. 30. Obszarowe kierunki rozwoju w modelu funkcjonalno-przestrzennym gminy Zamość	43
Ryc. 31. Obraz modelowej struktury funkcjonalno-przestrzennej gminy Zamość.....	44
Ryc. 32. Ustalenia w zakresie struktury funkcjonalno-przestrzennej zawarte w Planie Zagospodarowania Przestrzennego Województwa Lubelskiego.....	46
Ryc. 33. Formy ochrony przyrody	48
Ryc. 34. Mapa obszarów szczególnego zagrożenia powodzią.....	52
Ryc. 35. Obszary zagrożenia powodziowego na tle obowiązującego MPZP.....	52
Ryc. 36. Wytyczenie stref planistycznych uwzględniających obszary zagrożenia powodziowego.....	52
Ryc. 37. Mapa obszarów gruntów zmeliorowanych	54
Ryc. 38. Mapa terenów i obszarów górniczych oraz złóż kopalin	56
Ryc. 39. Obiekty i obszary wpisane do rejestru zabytków, wojewódzkiej ewidencji i GEZ.....	63
Ryc. 40. Mapa terenów zamkniętych wraz ze strefami zagrożeń	66
Ryc. 41. Grunty chronione na terenie gminy Zamość	68
Ryc. 42. Infrastruktura społeczna na terenie gminy Zamość	69
Ryc. 43. Istniejąca i projektowana infrastruktura transportowa na terenie Gminy Zamość.....	71
Ryc. 44. Warianty przebiegu linii kolejowej nr 56 w ramach Programu Kolejowego CPK.....	73
Ryc. 45. Mapa powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska – zasięg linii dopuszczalnych wysokości zabudowy	74
Ryc. 46. Mapa powierzchni ograniczających przeszkody dla lotniska – linie dopuszczalnych wysokości zabudowy (wraz z wartościami)	74
Ryc. 47. Mapa stref, w których obowiązują ograniczenia mające na celu minimalizowanie zagrożeń powodowanych przez zwierzęta dla bezpieczeństwa operacji lotniczych	75
Ryc. 48. Istniejąca i projektowana infrastruktura techniczna na terenie Gminy Zamość	78
Ryc. 49. Zidentyfikowane typy i podtypy krajobrazów oraz krajobrazy priorytetowe w okolicy gminy Zamość wg projektu Audytu krajobrazowego województwa lubelskiego	81

Ryc. 50. Wzór, na podstawie którego wyliczono chłonność w planach miejscowych w gminie	94
Ryc. 51. Tereny niezabudowane przeznaczone w obowiązujących planach miejscowych pod funkcję mieszkaniową	95
Ryc. 52. Przeznaczenie działek wymienione we wnioskach.....	97

Spis tabel:

Tab. 1. Zdefiniowane w przepisach strefy wraz z symbolem, profilem funkcjonalnym i dopuszczonym minimalnym udziałem powierzchni biologicznie czynnej.....	7
Tab. 2. Obowiązujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego gminy Zamość.....	17
Tab. 3. Wydawane decyzje z zakresu planowanie przestrzennego	19
Tab. 4. Etapy wyznaczania stref planistycznych o funkcji mieszkaniowej poza obowiązującymi miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego	31
Tab. 5. Etapy wyznaczania strefy z zabudową mieszkaniową na gruntach rolnych klas I-III	33
Tab. 6. Obszarowe formy ochrony na terenie gminy Zamość i ich cele ochrony	49
Tab. 7. Zestawienie występujących złóż na terenie gminy Zamość	57
Tab. 8. Wykaz zabytków wpisanych do rejestru „A” zabytków nieruchomych i „C” zabytków archeologicznych województwa lubelskiego na obszarze gminy Zamość	59
Tab. 9. Wykaz zabytków nieruchomych w wojewódzkiej ewidencji zabytków województwa lubelskiego (gmina Zamość)	60
Tab. 10. Wykaz zabytków nieruchomych na terenie gminy Zamość ujętych w Gminnej Ewidencji Zabytków.....	62
Tab. 11. Struktura gruntów ornych	67
Tab. 12. Wnioski i rekomendacje dotyczące typów krajobrazu występujących w gminie Zamość.....	87
Tab. 13. Wnioski i rekomendacje dla krajobrazu priorytetowego o kodzie 06-343.22-A1 oraz 06-343.19-14	89
Tab. 14. Obliczenia dotyczące zapotrzebowania na nową zabudowę mieszkaniową	92

Spis wykresów:

Wyk. 1. Zmiany liczby ludności w gminie Zamość.....	11
Wyk. 2. Prognozowana liczba ludności dla gminy Zamość.....	11